ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jana Passera a soudců JUDr. Michala Mazance a Mgr. Davida Hipšra v právní věci žalobce: **Město Trutnov**, se sídlem Slovanské náměstí 165, Trutnov, proti žalovanému: **Ministerstvo financí**, se sídlem Letenská 15, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2005, čj. 16/94068/2005/1327, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 31. 3. 2010, čj. 8 Ca 384/2008 - 98,

takto:

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 3. 2010, čj. 8 Ca 384/2008 - 98, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

I.

Rozhodnutím ze dne 30. 11. 2005, čj. 16/94068/2005/1327, žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Finančního ředitelství v Hradci Králové ze dne 23. 8. 2005, čj. 4412/270/2005, kterým byla žalobci uložena pokuta ve výši 65 482 Kč za porušení cenových předpisů tím, že v období od 1. 1. 2003 do 31. 12. 2004 pronajímal pozemky nesloužící k podnikání nájemců za ceny vyšší než stanovené cenovými orgány [§ 15 odst. 1 písm. a) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách"), prodej za cenu vyšší než maximální podle § 5 zákona o cenách].

II.

Žalobce napadl rozhodnutí žalovaného žalobou u Městského soudu v Praze, který ji rozsudkem ze dne 21. 11. 2007, čj. 8 Ca 8/2006 - 43, zamítl.

Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 29. 9. 2008, čj. 8 Afs 22/2008 - 71, zrušil rozsudek městského soudu, kterému vrátil věc k dalšímu řízení. Městskému soudu přitom

vytkl, že zatížil svůj rozsudek nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů. Opomněl totiž vypořádat konkrétně formulovanou žalobní námitku nezákonnosti cenové regulace cenovými výměry Ministerstva financí č. 01/2003 a č. 01/2004, resp. nepřiměřenosti této zákonné úpravy.

Městský soud v dalším řízení rozsudkem ze dne 31. 3. 2010, čj. 8 Ca 384/2008 - 98, žalobu opět zamítl. Vázán právním názorem vysloveným ve zrušujícím rozsudku Nejvyššího správního soudu se městský soud zabýval mj. žalobním bodem poukazujícím na nezákonnost, resp. nepřiměřenost cenové regulace. Shodně s žalovaným přitom shledal legitimní společenský důvod k předmětné regulaci v tom, že v České republice přetrvává stav způsobený několik desetiletí trvající neexistencí tržního hospodářství a volné hospodářské soutěže a souvisejícím administrativně-právním úsilím nahradit vlastnictví pozemků osob soukromého práva vlastnictvím společenským. V důsledku toho byl snížen počet soukromých vlastníků půdy, kteří by mj. mohli realizovat své vlastnické zájmy pronájmem vlastněných pozemků jiným osobám. Z vyjádření žalovaného bylo městskému soudu zřejmé, že toto omezení počtu možných pronajímatelů pozemků způsobilo stav, kdy je v určitých oblastech vlastnictví pozemků monopolní a nájemce nemá možnost vybrat si, od kterého pronajímatele si pozemek pronajme. Monopolní postavení určitého vlastníka pak vede k tomu, že cena není určována stavem nabídky a poptávky, ale jednostranně tímto vlastníkem. To vytváří prostředí pro zneužití jeho vlastnického práva. Směřuje-li tedy cenová regulace k preventivnímu vyloučení takového zneužití ze strany monopolních, resp. i dominantních vlastníků jako pronajímatelů, existuje podle městského soudu legitimní společenský důvod k regulaci motivované snahou zabránit zneužití vlastnického práva.

Cenová regulace směřuje podle městského soudu k popsanému efektu, protože nařizuje, jaká nejvyšší cena smí být sjednána mezi pronajímatelem a nájemcem a stanoví veřejnoprávní sankce za nerespektování tohoto omezení. Současně ovšem nevylučuje odpovědnost toho, kdo cenovou regulaci porušil, podle předpisů soukromého práva.

Městský soud hodnotil i přiměřenost cenové regulace v užším slova smyslu, tedy zda toto opatření není příliš razantní, a zda by nebylo možné dosáhnout požadovaného efektu mírnějšími prostředky. Uzavřel přitom, že vzal v úvahu informace z vyjádření žalovaného, podle nějž cena nájmu není stanovena arbitrárně, ale regulátor ji odvozuje pomocí míry kapitalizace z ceny pozemku, kterou uvažuje shodně jako ve světě v rozpětí 3 až 5 %.

Žalobce podle městského soudu v replice namítl, že dlouhodobá a plošná regulace cen nájmu pokřivuje trh a vychází z předpokladu, že každý pronajímatel bude zneužívat své vlastnictví. Městský soud neshledal tuto argumentaci přesvědčivou, protože zcela opomíjí základní příčinu regulace cen nájmů pozemků. Tou jsou přetrvávající následky chybějícího soukromého vlastnictví pozemků a tržního hospodářství. Dále městský soud nesouhlasil s názorem žalobce na řešení případných sporů o cenu v jednotlivých případech soudem a uvedl, že by toto řešení přicházelo v úvahu jen u existujících nájemních vztahů při excesivním zvýšení nájemného, nikoliv tam, kde se o nájmu teprve vyjednává.

Městský soud uzavřel, že cenová regulace provedená cenovými výměry žalovaného č. 01/2003 a č. 01/2004 nebyla nezákonná, neboť oba výměry byly vydány na podkladě zákonného zmocnění a v jeho mezích, a nebyla ani nepřiměřená.

Žalobce nenapadal kasační stížností zbývající závěry městského soudu, které proto nejsou předmětem přezkumu Nejvyšším správním soudem.

III.

Žalobce (stěžovatel) brojil proti rozsudku městského soudu kasační stížností z důvodu podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s., tedy pro nesprávné posouzení právní otázky městským soudem v předcházejícím řízení.

Obdobně jako v žalobě stěžovatel namítl rozpor cenových výměrů žalovaného č. 01/2003 a č. 01/2004 se zákonem o cenách v části, v níž stanovily maximální roční nájemné za nájem ostatních pozemků nesloužících k podnikání nájemce. Stěžovatel tvrdil, že nebyla splněna ani jedna z podmínek přípustnosti cenové regulace podle § 1 odst. 6 zákona o cenách. O mimořádné tržní situaci v oblasti nájmů pozemků nelze podle stěžovatele hovořit, protože daná situace trvá již dlouhou dobu. Pokud měl městský soud za naplněnou podmínku „ohrožení trhu účinky omezení hospodářské soutěže“, stěžovatel uvedl, že takový důvod by byl jistě legitimní na počátku 90. let minulého století. Od té doby však uplynulo 20 let a omezení způsobené bývalým režimem pominulo. Chybějící tržní hospodářství a volná hospodářská soutěž nejsou nyní způsobeny důsledky bývalého režimu, ale regulací nájmů prováděnou ze strany žalovaného. To může vést k absurdnímu závěru, že regulace nájmů prováděná žalovaným dává zákonné opodstatnění pro její další trvání. Za 20 let proběhla restituce a privatizace velké části pozemků a počet soukromých vlastníků půdy se výrazně zvýšil. Pouze v některých oblastech se dominantním vlastníkem půdy stává stát. Z důvodu, aby stát hypoteticky nezneužíval svého vlastnického práva, není nutno regulovat celý trh. Uvedená podmínka vyžaduje reálné ohrožení trhu, nikoliv jen hypotetickou možnost ohrožení. Regulace cen má být výjimečným opatřením, omezeným na nutnou dobu (nálezy Ústavního soudu publikované pod č. 167/2000 Sb. a 528/2002 Sb.).

Regulace nájmů pozemků užívaných k nepodnikatelským účelům, uplatňovaná žalovaným, pak podle stěžovatele nemůže obstát ani v testu proporcionality, definovaném Ústavním soudem.

Ke způsobilosti regulace dosáhnout zamýšleného cíle, jímž je ochrana jiného základního práva nebo veřejného statku, stěžovatel namítl, že ochrana před zneužitím vlastnického práva je dostatečně zajištěna v článku 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“). Zároveň vyvstává otázka, jaké základní právo nebo veřejný statek má být paušální regulací nájmu chráněn natolik, aby mu byla dána přednost před vlastnickým právem. Z výměru žalovaného plyne, že se má jednat o ochranu vlastníka stavby rekreační chaty a ochranu nájemců v zahrádkářských osadách sloužících v současnosti převážně k individuální rekreaci. Dříve se jednalo i o ochranu nájmu hrobových míst. Individuální rekreaci však nelze považovat za základní právo či veřejný statek. Za základní právo, které má být chráněno výměrem žalovaného, lze podle stěžovatele považovat pouze vlastnické právo vlastníka stavby sloužící k individuální

rekreaci a regulace nájmu by měla sloužit pouze k ochraně před zneužitím vlastnického práva vlastníka pozemku. Městský soud se v tomto směru omezil na strohé konstatování a nezamyslel se, jaké jiné základní právo či veřejný statek mají být chráněny. Jen kvůli ochraně vlastnického práva vlastníků staveb na cizím pozemku nelze regulovat nájmy nezastavěných pozemků. Stěžovateli však byla udělena pokuta za překročení regulovaných cen v souvislosti s nájmem nezastavěných pozemků, poskytnutých do nájmu za účelem umístění movitých věcí.

Dále stěžovatel namítl, že je možné ochranu vlastnického práva ke stavbám zajistit šetrněji. Šetrnějším prostředkem ochrany vlastníka stavby rekreační chaty nebo jiné stavby je soudní ochrana. Soud by mohl k žalobě vlastníka stavby zvážit, zda nedochází ke zneužití vlastnického práva k pozemku. K ochraně nájemců neuvedených ve výměru žalovaného také stačí soudní ochrana jako šetrnější prostředek. K závěru městského soudu, že lze tento přístup aplikovat, pokud mezi subjekty existuje nájemní vztah, stěžovatel podotkl, že takový přístup lze použít i v případech staveb na cizím pozemku vzniklých již dříve. Pokud by měl nájemní vztah vzniknout, lze podle stěžovatele rozlišit případy, kdy bude na nájemním vztahu veřejný zájem (v takovém případě lze užít vyvlastňovacího zákona) a kdy tomu tak nebude (v takovém případě si lze jen stěží představit, že by mohlo dojít ke zneužití vlastnického práva vyžadováním vysokého budoucího nájemného, k němuž by se nájemce svobodně zavázal). Stěžovatel nesouhlasil s městským soudem v závěru o chybějícím soukromém vlastnictví. Případný zájemce by podle něj jistě našel jiné pozemky, které by si mohl pronajmout. V důsledku uvolnění tržních mechanismů by předražené pozemky nebyly pronajaty vůbec, vlastník by nezískával žádný užitek a došlo by tak k vyrovnání nabídky a poptávky.

Regulace nájmu může vést podle stěžovatele k absurdním situacím, kdy pozemek za účelem umístění zděné garáže je nepodnikateli pronajímán za regulovanou cenu, zatímco nájemce pak další osobě pozemek pronajme za neregulovanou cenu.

K přiměřenosti regulace v užším smyslu stěžovatel namítl, že tvrzení žalovaného týkající se způsobu stanovení regulované ceny nemá oporu ve spisu a nebylo nijak prokázáno. Při pouhém porovnání vyhláškové ceny nemovitostí ve výši 400 Kč ve městech, která byla k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů, by míra kapitalizace ve výši 3 % činila 12 Kč a ve výši 5 % by činila 20 Kč, zatímco regulovanou cenu žalovaný ve výměrech stanovil na 10 Kč (2,5 %). Stěžovatel tedy nedodržuje tvrzené rozpětí.

Konečně stěžovatel namítl, že by cena nájmu měla vycházet z jeho účelu. Ve stejném městě bude jiná cena nájmu za účelem sekání trávy a za účelem umožnění parkování osobních vozidel. Hodnota pozemku nemůže být jediným relevantním hlediskem. Tím, že žalovaný reguluje nájem obecně, nemůže dojít k rozlišení cen s ohledem na účel nájmu. Cena nájmu uvedená v cenovém výměru žalovaného bez bližšího rozlišení a upřesnění z hlediska účelu využití je potom v některých případech nepřiměřeně nízká a neodpovídá obvyklým poměrům a situaci ve společnosti. Obecná regulace nájmu je tedy nepřiměřená.

IV.

Žalovaný navrhl zamítnutí kasační stížnosti. Konstatoval, že omezení trhu účinky nedostatečné soutěže není produktem výlučně politického systému. Naopak, i v podmínkách demokratické společnosti s liberalizovaným hospodářským prostředím dochází k deformacím soutěže na jednotlivých segmentech trhu s nutností regulačních zásahů.

Podle žalovaného nelze přisvědčit argumentaci týkající se omezení hospodářské soutěže. Dlouhodobé trvání regulačních opatření totiž nemůže být rozhodujícím kritériem pro jejich zpochybňování a nakonec zrušení. Kritériem pro uplatnění regulace je pouze společenská objednávka. Tu realizují orgány veřejné moci, pokud nástroje volné tržní ekonomiky ohrožují zdravé tržní vztahy a vytvářejí nerovné postavení účastníků trhu. V právní praxi existují mnohem starší právní instituty regulující společensko-ekonomické vztahy a nikdo nezpochybňuje jejich důvodnost. Žalovaný se průběžně zabývá důvodností předmětných regulačních ustanovení a zvažuje jejich další zachovávání. Dokladem toho jsou jejich postupné změny a uvolňování, cílem je jejich zrušení. Úmysl naznačovaný stěžovatelem se žalovanému pouze podsouvá. Regulační ustanovení je závazné pro všechny adresáty, tedy i pro stát, nikoliv jen pro subjekty stojící mimo sféru jeho vlivu.

Reálnost ohrožení trhu je podle žalovaného dokládána množstvím stížností na chování prodávajících, kteří zneužívají svého postavení na trhu nájmu nemovitostí specifického druhu (např. chatové oblasti).

Žalovaný nesouhlasil s názorem, že dominantním vlastníkem půdy zůstává stát, který by měl být v postavení pronajímatele regulován. Odmítl také úvahu stěžovatele, že regulace cen má sloužit jako nutný a cílený nástroj zajištění hospodářské soutěže.

Ochrana před zneužitím vlastnického práva není a nemůže být vyčerpávajícím způsobem zajišťována pouze článkem 11 Listiny. To by *ad absurdum* znamenalo nepřípustnost jakékoliv regulace v ekonomické oblasti v podmínkách soukromého vlastnictví. V tomto směru žalovaný poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 393/99, podle nějž principy zakotvené v Listině v určitých případech vyžadují jejich prosazení další konkrétnější úpravou stanovenou na základě zákona a v jeho rámci.

Dále žalovaný odmítl dělení vlastnictví podle předmětu a druhu majetku a jeho rozdílné úrovně ochrany.

Žalovaný tvrdil, že v demokratickém státě nelze přenášet veškerou úpravu vztahů na soud. Stát si vytváří přijatými právními předpisy a jejich kontrolou pravidla a prostředí pro fungování všech prvků nejen v hospodářském životě.

Stěžovatel podle žalovaného nepředložil žádné důkazy, podle nichž by regulací docházelo k omezení vlastnického práva. Cenová regulace obecně není neústavní. Ústavní soud konstatoval, že ochrana vlastnických práv nevylučuje regulaci nájemného jako ústavní formu realizace politiky státu, pokud se pohybuje v rámci vymezeném ústavním pořádkem a mezinárodními závazky České republiky.

Konečně žalovaný nesouhlasil s názorem, že cena má vycházet z účelu nájmu. To platí v případě základního užití produktu (zboží) z hlediska hospodářského, tedy pro podnikání a pro neproduktivní potřebu. To je také v uplatněné cenové regulaci respektováno. V tržní ekonomice však nelze cenu rozlišovat podle toho, jakým způsobem bude konkrétní druh zboží spotřebováván.

V.

Nejvyšší správní soud posoudil důvodnost kasační stížnosti v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 2, 3 s. ř. s.).

Kasační stížnost je důvodná.

Nejvyšší správní soud především shledal, že kasační stížnost byla přípustná. Tento soud v rozsudku čj. 8 Afs 22/2008 - 71 vytkl městskému soudu, že zatížil svůj rozsudek nepřezkoumatelností, protože nevypořádal konkrétně formulovanou žalobní námitku nezákonnosti cenové regulace cenovými výměry Ministerstva financí č. 01/2003 a č. 01/2004, resp. nepřiměřenosti této zákonné úpravy. Nejvyšší správní soud tak předmětnou právní otázku neposoudil věcně. Přes znění § 104 odst. 3 písm. a) s. ř. s. tak nemohla být další kasační stížnost, brojící proti věcnému vypořádání dříve neposouzené námitky, shledána nepřípustnou.

Dále Nejvyšší správní soud připomíná, že žalovaný svým rozhodnutím potvrdil rozhodnutí správního orgánu prvního stupně, kterým byla stěžovateli uložena pokuta podle § 17 zákona o cenách za porušení cenových předpisů podle § 15 odst. 1 písm. a) zákona o cenách za prodej za cenu vyšší než maximální podle § 5 zákona o cenách. Maximální cena, resp. maximální roční nájemné za pronájem pozemků nesloužících k podnikání nájemce, přitom byla pro rozhodné období stanovena v položce 5. oddílu A části I. výměru žalovaného č. 01/2003, resp. č. 01/2004.

Tento soud již v rozsudku čj. 8 Afs 22/2008 - 71 konstatoval, že byl-li předmětný cenový předpis vydán příslušným orgánem a byl-li řádně zveřejněn, správní orgány měly povinnost jej respektovat. Takový postup je totiž v souladu se zásadou zákonnosti výkonu veřejné správy ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle níž správní orgán postupuje v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, jakož i mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu. Správní orgány jsou tedy ve své činnosti vázány všemi právními předpisy, které jsou součástí právního řádu. Na rozdíl od soudů jsou správní orgány obecně vázány i podzákonnými právními předpisy.

Nejvyšší správní soud ovšem již v citovaném rozhodnutí upozornil, že soudy jsou ve své rozhodovací činnosti postaveny Ústavou do zcela odlišné pozice. V souladu s článkem 95 odst. 1 Ústavy je soudce při rozhodování vázán zákonem a mezinárodní smlouvou, která je součástí právního řádu, a je oprávněn posoudit soulad jiného právního předpisu se zákonem nebo s mezinárodní smlouvou.

Pro úplnost lze podotknout, že předmětné cenové výměry žalovaného je třeba považovat za právní předpis v materiálním smyslu (srov. např. nález Ústavního soudu publikovaný pod č. 167/2000 Sb. nebo usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2010, čj. 2 Ao 3/2010 - 55, www.nssoud.cz).

Ústavní soud se otázkou cenové regulace opakovaně zabýval (srov. např. nálezy publikované pod č. 84/2003 Sb., č. 231/2000 Sb., č. 528/2002 Sb.). Na tomto místě není nutno podrobně reprodukovat jeho závěry, na které Nejvyšší správní soud pro stručnost odkazuje. Připomíná přitom pouze tolik, že cenová regulace v demokratickém právním státě je opatřením obecně přípustným, ovšem pouze ve výjimečných případech, za omezených podmínek a s časovým omezením na nezbytnou dobu. Z nálezu č. 528/2002 Sb. lze citovat, že *„(c)enová regulace sama o sobě nemůže být v demokratickém právním státě považována za neústavní. Otázkou ke zvážení proto vždy je, ve kterých případech (druh zboží a služeb), vůči komu (výrobci, prodejci), jakou formou (cenové rozhodnutí, podzákonný předpis, zákon) a v jakém rozsahu (princip přiměřenosti, ochrana podstaty a smyslu základního práva nebo svobody) je přípustné ji použít.“*

Nejvyšší správní soud podotýká, že podle § 1 odst. 6 zákona o cenách v rozhodném znění mohou příslušné orgány *„(v) případech, kdy je trh ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže nebo to vyžaduje mimořádná tržní situace a pro účely odvodu spotřební daně u tabákových výrobků podle zákona o spotřebních daních, (...) usměrnit tvorbu cen podle tohoto zákona (regulace cen)“*.

V souladu s dříve zmíněnými názory Ústavního soudu bylo v posuzované věci nutné aplikovat Ústavním soudem zformulovaný test proporcionality (přiměřenosti). Podle něj musí být zásah do ústavně zaručených práv, má-li být ústavně konformní a tedy v demokratickém právním státě přípustný, splňovat kritéria způsobilosti naplnění účelu (vhodnosti). Ta znamenají, že zásah musí být schopen dosáhnout zamýšleného cíle, jímž je ochrana jiného základního práva, dále být potřebný, kdy je povoleno použití pouze nejšetrnějšího z více možných prostředků, a konečně přiměřený v užším slova smyslu, kdy újma na chráněném základním právu nesmí být nepřiměřená ve vztahu k zamýšlenému cíli. K aplikaci odpovídajícího testu byl ostatně předchozím zrušujícím rozsudkem tohoto soudu vyzván i městský soud.

Ten při úvaze o zákonnosti, resp. přiměřenosti regulace přijal za své vyjádření žalovaného a uzavřel, že oprávněnost regulace je odůvodněna společensko-ekonomickým vývojem, jenž zapříčinil, že *„byl značně zredukován počet soukromých vlastníků půdy“*, kdy *„(m)onopolní postavení určitého vlastníka pak vede k tomu, že cena za pronájem není určována stavem nabídky a poptávky, ale jednostranně tímto vlastníkem, což vytváří prostředí pro zneužití jeho vlastnického práva“*.

Nejvyšší správní soud připouští, že opatření v podobě regulace výše nájemného u pronájmů pozemků k nepodnikatelským účelům může být obecně způsobilé ochránit práva nájemců, kteří by v případě dominance či monopolu určitého vlastníka na relevantním trhu mohli čelit nepřiměřeným požadavkům při stanovení výše nájemného. Tato skutečnost však nemůže při vědomí dříve vytčených východisek připouštějících

regulaci sama o sobě legitimizovat jakoukoliv paušální cenovou regulaci nezohledňující např. vlastní předmět pronájmu, jeho využitelnost či příp. hodnotu.

Městský soud navíc nenabídl přesvědčivé odůvodnění pro své závěry o dominantním, resp. monopolním postavení vlastníků (pronajímatelů) a zůstal v rovině obecného tvrzení. S ohledem na časové období více než 20 let od změny společenských poměrů a vzhledem k rozsáhlé privatizaci veřejného nemovitého majetku pak není možné pouze s odkazem na předchozí režim bez dalšího uzavřít, že je trh pronájmu pozemků k nepodnikatelským účelům stále narušen způsobem vyžadujícím předmětnou regulaci v podobě přijaté správními orgány a akceptované městským soudem v posuzované věci. Žalovaný ani městský soud ostatně nenabídli žádné argumenty, kterými by své obecné závěry rozvedli ve vztahu k nyní posuzované věci.

S ohledem na nastíněný právní názor Ústavního soudu je jistě nutné rozlišovat i mezi pronájmy různých pozemků, tedy např. pod bytovými domy, určených pro umístění staveb individuální rekreace, nebo určených pro nepodnikatelské využití jako tomu bylo v nyní posuzované věci. Nejvyšší správní soud proto odmítl závěry žalovaného směřující k tomu, že v českém právním řádu chybějící zásada *superficies solo cedit* paušálně legitimizuje jakoukoliv cenovou regulaci nájmů pozemků.

Shodně se stěžovatelem lze také pochybovat, že by předmětná cenová regulace v kontextu posuzované věci představovala nejmírnější ze všech možných prostředků ochrany. Obdobně nejde o opatření, jež by bylo přiměřené sledovanému cíli. Opřel-li městský soud závěr o přiměřenosti regulace pouze o stručnou úvahu, že žalovaný odvozuje úředně stanovenou cenu pomocí míry kapitalizace z ceny pozemků ve výši 3 až 5 %, nemohl Nejvyšší správní soud ponechat bez povšimnutí vyjádření stěžovatele, že v posuzované věci nebylo toto rozpětí dodrženo. Tato argumentace městského soudu o přiměřenosti regulace tak nebyla zcela přiléhavá.

Žalovaný tvrdil, že je v případě úředního stanovení výše nájemného u pronájmu pozemků k nepodnikatelským účelům vyloučeno vycházet z účelu nájmu. Takový závěr je však v přímém rozporu se shora naznačenými názory Ústavního soudu vztahujícími se k dané problematice.

Namítl-li žalovaný, že je ohrožení trhu reálné a je dokládáno množstvím stížností na chování prodávajících, zneužívajících postavení na trhu nájmu nemovitostí specifického druhu, a konkrétně zmínil chatové oblasti, Nejvyšší správní soud konstatuje, že tato tvrzení nebyla provázena zmínkou o souvislosti s nyní posuzovaným případem a charakterem pozemků v této věci.

Nejvyšší správní soud uzavřel, že žalovaný neunesl důkazní břemeno ohledně zákonnosti, resp. přiměřenosti cenové regulace nájmu pozemků v posuzované věci. Jak Nejvyšší správní soud dříve argumentoval, žalovaný byl cenovými výměry vázán. Není jimi ovšem vázán soud, který mj. s ohledem na neunesení důkazního břemene žalovaným dospěl se shora uvedenou argumentací k závěru o jejich nezákonnosti – konkrétně rozporu s § 1 odst. 6 zákona o cenách v rozhodném znění. Závazný právní názor Nejvyššího správního soudu vyslovený v tomto rozsudku pak převáží nad povinností správních

orgánů aplikovat v této věci podzákonný právní předpis. Žalovaný tak v nyní posuzované věci nebude moci aplikovat nezákonné cenové výměry a uložit na jejich základě sankci za správní delikt.

Nejvyšší správní soud shledal rozsudek městského soudu nezákonným, proto jej zrušil a vrátil věc městskému soudu k dalšímu řízení (§ 110 odst. 1 s. ř. s.). V něm městský soud rozhodne vázán právním názorem Nejvyššího správního soudu vysloveným v tomto rozsudku (§ 110 odst. 3 s. ř. s.).

Městský soud rozhodne v novém rozhodnutí rovněž o nákladech řízení o této kasační stížnosti (§ 110 odst. 2 s. ř. s.).

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně 22. září 2010

JUDr. Jan Passer
předseda senátu