



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Štěpána Výborného a soudců Karly Cháberové a Jana Kratochvíla ve věci

žalobce: **Zemědělské družstvo Senice na Hané**
sídlem Vodní 214, Senice na Hané
zastoupený advokátem Mgr. et Mgr. Janem Holasem
sídlem Aloise Krále 2640/10, 796 01 Prostějov

proti
žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**
sídlem Těšnov 65/17, Praha 1

za účasti: **L. T.**

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 18. 6. 2021, č. j.: MZE-31906/2021-11121,

takto:

I. Žaloba se zamítá

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje S. Š.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci a průběh řízení před správním orgánem

1. Žalobce se podanou žalobou domáhá zrušení shora označeného rozhodnutí, kterým žalovaný zamítl žalobcovy námitky proti dvěma oznámením Státního zemědělského intervenčního fondu (dále jen „Fond“). Konkrétně proti oznámení o provedení aktualizace evidence půdy ze dne 1. 4. 2021, č. j. SZIF/2021/0250880, a oznámení o neprovedení aktualizace evidence půdy SZIF/2021/0250881 ze dne 1. 4. 2021 (dále společně jako „Oznámení“). Předmětnými Oznámeními Fond žalobci sdělil, že provedl, respektive že neprovedl aktualizaci evidence půdy ve smyslu § 3g odst. 1 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zemědělství“) týkající se dílů půdních bloků specifikovaných v žalobcově ohlášení ze dne 2. 2. 2021.
2. Žalobce ohlásil změny v evidenci půdy dne 2. 2. 2021. Jako doklad prokazující právní důvod užívání dotčené zemědělské půdy předložil nájemní smlouvu č. 404/2002-2 uzavřenou mezi žalobcem jako nájemcem a obcí Senička jako pronajímatelem ze dne 14. 12. 2005 (dále jen „nájemní smlouva č. 404/2002-2“) a dále též dodatek č. 1 k této smlouvě ze dne 29. 5. 2015. Jednalo se o smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou s výpovědní dobou 10 let.
3. Na výzvu Fondu se následně přihlásil oznámením dotčený uživatel – osoba zúčastněná na řízení. Jako doklad prokazující právní důvod užívání ohlášením dotčené zemědělské půdy předložila nájemní smlouvu, kterou uzavřela jako nájemce s obcí Senička jako pronajímatelem dne 29. 12. 2009 s počátkem pronájmu od 1. 10. 2019. Dále doložila plnou moc, která jí byla udělena k převzetí ohlášením dotčených pozemků do užívání ze dne 10. 9. 2019 a dopis adresovaný žalobci ze dne 20. 9. 2019, ve kterém žalobci oznamuje převzetí pozemků ke dni 1. 10. 2019.
4. Dne 5. 3. 2021 provedl Fond ohledání části ohlašovaných půdních bloků. Dále učinil z moci úřední součástí spisu řadu dokumentů, které měl k dispozici z jiných řízení, předně dopis ze dne 24. 8. 2009, ve kterém obec Senička informuje žalobce o tom, že se zastupitelstvo usneslo vypovědět žalobci nájemní smlouvy č. 405/2002-4, č. 403/2002-3 a 404/2002-3 (dále jen „dopis ze dne 24. 8. 2009“). Šlo veskrze o dokumenty, které Fondu zaslal žalobce, osoba zúčastněná na řízení či obec Senička (dále též jen jako „obec“).
5. Fond v Oznámeních především zdůraznil, že posuzuje právní důvody užívání půdy k datu účinnosti navrhované změny v evidenci. Z hlediska důkazního pak postupuje dle pravidel pro sporné správní řízení, tedy vychází primárně z důkazů předložených účastníky řízení a z jejich skutkových tvrzení. Dále zdůraznil, že řízení o aktualizaci evidence půdy neslouží a ani nemůže sloužit k řešení soukromoprávních sporů mezi vlastníkem a jeho pachtýřem či nájemcem, tedy že Fond nemůže autoritativně rozhodovat soukromoprávní spor mezi účastníky řízení. Pokud Fond posuzuje otázku platnosti smluv, činí tak pouze předběžně pro účely zápisu v evidenci půdy, nikoliv s konstitutivními účinky pro účastníky řízení. Dále Fond uvedl, že zápis dotčeného uživatele v evidenci půdy nemůže sloužit *pro futuro* jako doklad prokazující platný právní důvod užívání, neboť zápis dotčeného uživatele

v evidenci jej nemůže zprostit povinnosti při každé aktualizaci prokazovat platný právní důvod užívání k pozemkům.

6. Fond v odůvodnění Oznámení reagoval na vyjádření žalobce ze dne 28. 10. 2020 (bylo podáno v rámci jiného řízení), kde žalobce tvrdil, že dopis ze dne 24. 8. 2009 nelze považovat za jednostranný právní úkon výpovědi nájemní smlouvy. Význam dopisu dle vyjádření žalobce není nepochybný, proto se nelze ztotožnit s tvrzením zúčastněné osoby, že obsahuje pouhou chybu v psaní, kterou lze překlénout výkladem. Údajná chyba se týká označení smluv, které měly být vypovídaný. V takovém případě je dle žalobce třeba klást maximální důraz na přesnost vyjadřování.
7. Dále Fond reagoval na vyjádření žalobce ze dne 5. 5. 2020 (opět učiněné v rámci jiného řízení), kde žalobce uvedl, že nájemní smlouva č. 404/2002-2 nebyla nikdy vypovězena, neboť obec žalobci toliko oznámila, že mu hodlá vypovědět smlouvy č. 405/2002-4, č. 403/2002-3 a 404/2002-3, které s ním však nikdy neuzavřela, načež měl žalobce za to, že tak učiní následně. Podle Fondu je v dopise ze dne 24. 8. 2009 *„jasně uvedeno, že se zastupitelstvo obce rozhodlo vypovědět ZD Senice na Hané nájemní smlouvy. Dle Fondu byla tedy vůle jasně projevena.“* Dopis sice dle Fondu obsahuje vážnou chybu v (číselné) identifikaci vypovídané smlouvy, kterou však lze překonat s použitím výkladových pravidel obsažených v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, v rozhodném znění (dále jen „občanský zákoník“), ve spojení s dalšími důkazy. Za takové důkazy Fond označil Usnesení č. 6 zastupitelstva obce Senička ze dne 20. 8. 2009 (dále jen „usnesení č. 6“), dopis obce ze dne 24. 8. 2009, záměr obce k pronájmu vyvěšený na úřední desce od 1. 12. 2009 do 16. 12. 2009, Čestné prohlášení starosty obce a Vratku pachtovného.
8. Fond nepřisvědčil tvrzení žalobce, že se domníval, že s ním obec hodlá uzavřít smlouvy č. 405/2002-4, č. 403/2002-3 a 404/2002-3 označené v dopise ze dne 24. 8. 2009. Odkázal přitom na stanovisko žalovaného vyslovené v rozhodnutí ze dne 21. 9. 2020, č. j. 43409/2020-Mze-11121, dle něhož je i laické veřejnosti známo, že nelze vypovědět smlouvu, která nebyla uzavřena.
9. Fond tedy v Oznámeních uzavřel, že žalobce jako ohlašovatel řízení nedisponuje platným právním titulem užívání na pozemky obsažené v nájemní smlouvě č. 404/2002-2 včetně dodatku č. 1, neboť mu smlouva byla vypovězena dne 24. 8. 2009 s účinností ke dni 30. 9. 2009 s desetiletou výpovědní dobou.
10. Proti Oznámením podal žalobce námitky.
11. Žalovaný napadeným rozhodnutím žalobcovy námitky zamítl. Ztotožnil se se závěry Fondu uvedenými v Oznámeních, na které v podrobnostech odkázal. Deklaroval, že se při hodnocení věci omezil pouze na otázku, zda lze z podkladů dovodit užívací oprávnění dosavadního uživatele a zda má být zapsán v evidenci. Předmětem jeho posouzení tedy byla určitost obsahu dopisu ze dne 24. 8. 2009, respektive to, zda obsahuje určitý a srozumitelný projev vůle obce směřující k ukončení nájemní smlouvy č. 404/2002-2.
12. Žalovaný v napadeném rozhodnutí zopakoval, že v minulosti již totožné listiny předložené žalobcem a osobou zúčastněnou na řízení opakovaně posuzoval (zejména dopis ze dne 24. 8. 2009, usnesení č. 6, záměr obce k pronájmu ze dne 1. 12. 2019 a vyjádření obce k nájemním smlouvám ze dne 30. 10. 2019), přičemž shledal nesporným, že označení nájemních smluv v dopise ze dne 24. 8. 2009 jsou chybná. Dle žalovaného se však jedná o zřejmou chybu v psaní, kdy namísto nájemní smlouvy č. 404/2002-3 mělo být uvedeno č.

404/2002-2. Jiná interpretace dopisu není možná, smlouva č. 404/2002-3 nebyla nikdy uzavřena. I laikovi musí být známo, že nelze vypovědět neuzavřenou smlouvu. S přihlédnutím zejména k vyjádření obce podáním ze dne 16. 3. 2002 a 11. 5. 2020 má žalovaný za to, že dopis ze dne 24. 8. 2009 ob stojí jako právní jednání směřující k výpovědi nájemního vztahu z nájemní smlouvy č. 404/2002-2. Vůli obce k ukončení daného nájemního stavu má za prokázanou.

II. Obsah žaloby

13. Žalobce tvrdí, že dopis ze dne 24. 8. 2009 neměl za následek vypovězení nájemní smlouvy č. 404/2002-2. Dopis není jednostranným právním úkonem výpovědi nájemní smlouvy, neboť v něm obec pouze oznamuje, k čemu se zastupitelstvo obce rozhodlo na svém zasedání, avšak není v něm obsažen žádný konkrétní projev vůle.
14. Vůle k výpovědi smlouvy musí být náležitě projevena. K učinění platného jednostranného právního úkonu nestačí, pokud si určitý subjekt něco myslí. Vůle je odrazem psychického nitra člověka, tudíž sama o sobě není navenek zřejmá. Význam může mít jen tehdy, je-li vyjádřena navenek (objektivizována) prostřednictvím jejího projevu tak, aby byla seznatelná jiným subjektům, tj. zpravidla jejím adresátům. Fond a žalovaný se zabývali toliko existencí vůle obce, nikoliv však otázkou, zda vůle byla také náležitě projevena. Nedostatek takových úvah způsobuje nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí.
15. Význam dopisu ze dne 24. 8. 2009 podle žalobce v žádném případě nelze označit za nepochybný. V době jeho zaslání existovaly tři nájemní smlouvy, a to č. 404/2002-2, č. 405/2002-3 a č. 403/2002-2, přičemž o uzavření dalších tří nájemních smluv s č. 404/2002-3, č. 405/2002-4 a č. 403/2002-3 se jednalo. Označení všech dokumentů jsou velmi podobná. V případě označování smluv v jednáních smluvních stran je i proto třeba klást maximální důraz na jednoznačnost a přesnost označení. Zásadní vadu identifikace smlouvy nelze překonat výkladovými metodami, zejména ji nelze zhojit novými důkazy. Dokumenty, na které žalovaný odkazuje, vznikly až po doručení dopisu, tedy nemohou zpětně učinit z neúčinného úkonu úkon účinný.
16. Ani s výše uvedenou námitkou se žalovaný podle žalobce nevypořádal. Označení chyby za zjevnou chybu v psaní s tím, že jiné smlouvy se dopis ze dne 24. 8. 2009 týkat nemohl, jelikož neuzavřené smlouvy nelze vypovědět, nestačí. I v tomto ohledu považuje žalobce napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné.

III. Vyjádření žalovaného

17. Žalovaný vysvětlil, že k záznamu do evidence zemědělské půdy podle užívatelských vztahů dojde jen tehdy, pokud jsou údaje ohlašované příslušnou osobou řádně doloženy patřičnými doklady. Účelem evidence zemědělské půdy je přitom vytvoření podkladů pro kontrolu správnosti údajů uvedených v žádosti o dotaci a ke kontrole plnění podmínek dotace. Proto je v řízení hodnocen skutkový stav pouze do té míry, aby bylo potvrzeno či vyvráceno existující užívací oprávnění dosavadního uživatele či ohlašovatele.
18. Dle žalovaného je z posuzovaného dopisu ze dne 24. 8. 2009 objektivně zjiitelné, že se jedná o výpověď. Klíčové je v tomto ohledu v dopise zmíněné veřejně dostupné usnesení zastupitelstva obce, které bylo přijato jednomyslně, tedy i hlasem tehdejšího starosty, který danou výpověď odesílal.

IV. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

19. Osoba zúčastněná na řízení se ztotožňuje s napadeným rozhodnutím. Poukazuje na skutečnost, že obdobný názor vyslovil žalovaný již v rozhodnutích ze dne 17. 3. 2020, č. j. MZE-3486/2020-11121, ve znění opravného usnesení ze dne 4. 5. 2020, č. j. MZE-23141/2020-11121, v rozhodnutí ze dne 21. 9. 2020, č. j. MZE-43409/2020-11121, a v rozhodnutí ze dne 19. 11. 2021, č. j. MZE-59653/2021-11121.
20. Podle osoby zúčastněné na řízení žalobce neoprávněně užívá a zemědělsky obdělává pozemky, ke kterým má užívací právo osoba zúčastněná na řízení z titulu nájemní smlouvy ze dne 29. 12. 2009, o čemž svědčí i aktuální zápis ve veřejném registru půdy (LPIS).
21. Osoba zúčastněná na řízení nadále považuje dopis ze dne 24. 8. 2009 za platnou výpověď z nájmu. Rozhodující je obsah právního úkonu, nikoliv jeho nadpis. O tom, že se jedná o výpověď, svědčí i poslední věta dopisu, že obec po dobu výpovědní doby požaduje platby nájemného dle platných vyhlášek.
22. Podle osoby zúčastněné na řízení muselo být žalobci známo, že dopis ze dne 24. 8. 2009 je výpovědí z existujících nájemních smluv. Žalobce výpověď akceptoval. Svědčí o tom následná jednání mezi starostou obce a členem představenstva žalobce, Ing. J. H., na kterých zástupce žalobce jasně hovořil o podané výpovědi a předání pronajatých pozemků zpět obci.
23. Osoba zúčastněná na řízení se dle svých slov účastnila také dalšího jednání se členem představenstva žalobce, Ing. S. S., na kterém zástupce žalobce hovořil o běhu desetileté výpovědní doby a vydání pronajatých pozemků. Zástupce žalobce měl mít od předsedy žalobce za úkol od roku 2013 sledovat úřední desku obce Senička, zda na ní bude zveřejněn záměr obce pronajmout pozemky, které byly předmětem dne 24. 8. 2009 žalobci vypovězené nájemní smlouvy.
24. Žalobce vzhledem k obsahu výše uvedených jednání musel vědět o podané výpovědi. Zmíněné členy představenstva, Ing. J. H. a Ing. S. S., navrhuje osoba zúčastněná na řízení předvolat jako svědky.
25. Osoba zúčastněná na řízení dále navrhla vyrozumět o probíhajícím řízení a vyzvat, zda bude uplatňovat práva osoby zúčastněné nařízení, také obec Seničku.

V. Posouzení žaloby Městským soudem v Praze

26. Soud dle § 75 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „soudní řád správní“), přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, v rozsahu žalobou tvrzených bodů nezákonnosti, kterými je vázán, podle skutkového a právního stavu ke dni vydání žalobou napadeného rozhodnutí, a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
27. Soud rozhodl o žalobě postupem podle § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „soudní řád správní“), tedy bez nařízení jednání, neboť účastníci řízení s takovým postupem vyjádřili souhlas. Osoba zúčastněná na řízení sice požadovala ústní projednání věci, její postoj k nařízení jednání však není rozhodný.
28. Mezi účastníky je spor o zákonnost, respektive přezkoumatelnost (ne)provedení aktualizace evidence půdy u některých půdních bloků. Spor vznikl v řízení vedeném ve věci evidence využití zemědělské půdy pro účely poskytování dotací.

29. Soud nejprve předesílá, že smyslem vedení evidence využití zemědělské půdy je podle § 3a odst. 1 zákona o zemědělství vytvoření podkladů pro kontrolu správnosti údajů uvedených v žádosti o dotaci a ke kontrole plnění podmínek dotace. Za tímto účelem se do předmětné evidence zaznamenávají údaje stanovené v § 3a odst. 5 zákona o zemědělství. Evidence zemědělské půdy podle užívatelských vztahů je tedy určitým záznamem zákonem stanovených informací o půdních blocích, který slouží ke zjednodušení a urychlení poskytování dotací a kontrole jejich plnění, a to tím, že správní orgán při poskytování dotací vychází z informací, které jsou do této evidence zapsány na základě průkazných dokladů předložených příslušnou osobou. Případné odepření zaevidování pozemku vede k tomu, že žadateli o dotaci následně nebude dotace poskytnuta. Rozhodnutí o (ne)provedení aktualizace evidence tak nemá čistě evidenční charakter, je standardně přezkoumatelné ve správním soudnictví a je proti němu přípustná žaloba dle § 65 a násl. soudního řádu správního (srov. shodně rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 2009, č. j. 11 Ca 143/2008 – 35, resp. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 7. 2015, č. j. 3 As 187/2014 – 37).
30. Soud dále souhlasí se žalovaným, že cílem řízení o aktualizaci evidence půdy není rozhodnout soukromoprávní spor mezi osobami dotčenými evidencí půdy (v tomto případě mezi žalobcem a osobou zúčastněnou na řízení). Proto ani posouzení toho, kdo je oprávněn užívat předmětné pozemky pro účely evidence půdy, nemá povahu autoritativního rozhodnutí o soukromoprávních právech a povinnostech účastníků řízení. Takové závazné posouzení náleží do pravomoci soudů v občanském soudním řízení. V kontextu řízení o aktualizaci evidence půdy řeší správní orgán (Fond, žalovaný) spor o užívací právo k pozemkům, včetně otázky platnosti výpovědi z nájmu, jako předběžnou otázku, a to pouze v rozsahu potřebném pro vedení evidence. Případné rozhodnutí civilního soudu ve sporu o existenci užívacího práva či platnost výpovědi nájemní smlouvy apod. by bylo pro správní orgán závazné (§ 57 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů), stejně jako pro zdejší soud (§ 159a odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů). Soudu však ani ke dni vydání tohoto rozsudku není známo, že by takové rozhodnutí civilního soudu existovalo. Proto lze uzavřít, že Fond (potažmo žalovaný) byl oprávněn posoudit jako předběžnou otázku, zda nájemní smlouva č. 404/2002-2 byla či nebyla platně vypovězena.
31. Stěžejní část žalobní argumentace směřuje proti způsobu, jakým Fond a žalovaný posoudili otázku, zda dopis ze dne 24. 8. 2009 lze považovat za platnou výpověď nájemní smlouvy č. 404/2002-2. Podle žalobce jej tak nelze vnímat, neboť v něm taková vůle obce nebyla řádně projevena.
32. Dopis ze dne 24. 8. 2009, kromě hlavičky s kontaktními údaji, data, podpisu starosty, razítka obce a nadpisu „Věc: Nájemní smlouvy“, zní následovně:
- „ZO Senička na svém zasedání č.6/2009 ze dne 20.8.2009 rozhodlo vypovědět Zemědělskému družstvu Senice na Hané, IČO : 00147648 se sídlem v Senici na Hané, Vodní 214 PSČ: 783 45 jednajícímu předsedu představenstva Ing. Jaroslavem Navrátilém Nájemní smlouvy č. 405/2002-4;č.403/2002-3;č. 404/2002-3 k 30.9.2009. Po dobu výpovědní lhůty požadujeme proplacení nájemného dle platných vyhlášek. Děkuji.“*
33. Soud bere za nesporné, že označení nájemních smluv v dopise ze dne 24. 8. 2009 jsou chybná a že nájemní smlouvy č. 405/2002-4, č. 403/2002-3 a č. 404/2002-3 nebyly mezi obcí Senička a žalobcem nikdy uzavřeny.

34. Soud má dále ve shodě se žalovaným za prokázané, že skutečnou vůlí obce bylo dopisem ze dne 24. 8. 2009 vypovědět žalobci nájemní smlouvu č. 404/2002-2 a že číselné označení nájemních smluv v dopise ze dne 24. 8. 2009 obec považuje za chybu v psaní. Uvedené obec sama potvrdila ve svých vyjádřeních ze dne 30. 10. 2019 a 11. 5. 2020. O tom, že obec měla nájemní smlouvu č. 404/2002-2 za řádně vypovězenou, svědčí i následné jednání obce, když ke stejným pozemkům uzavřela později novou nájemní smlouvu s osobou zúčastněnou na řízení.
35. Ani žalobce závěr žalovaného o tom, co bylo obsahem vůle obce, pokud jde o dopis ze dne 24. 8. 2009, v žalobě nerozporuje. Má však za to, že samotná vůle obce není podstatná, pokud nebyla řádným způsobem projevena. V dopise ze dne 24. 8. 2009 podle žalobce vůle vypovědět nájemní smlouvu č. 404/2002-2 projevena nebyla, a tudíž jej nelze považovat ani za jednostranný právní úkon. Tuto vadu pak dle mínění žalobce nelze zhojit zpětně s pomocí dokumentů, které vznikly v pozdější době (tj. výše citovanými vyjádřeními obce).
36. *Právním úkonem* je dle § 34 občanského zákoníku „*projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují.*“ Podle § 35 odst. 1 občanského zákoníku může být právní úkon učiněn *výslovně nebo jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit.* Podle odst. 2 citovaného ustanovení pak *je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.*
37. Podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku *musí být právní úkon učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.* Odst. 3 téhož ustanovení pak stanoví, že právní úkon „*není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný.*“
38. Z pohledu občanského zákoníku tedy není zcela nepodstatné, co bylo skutečnou vůlí jednajícího (obce), jak naznačuje žalobce ve svých podáních. Naopak jde z pohledu zákona o významné výkladové hledisko. Žalovaný (respektive Fond) proto správně zaměřil své dokazování ke zjištění skutečné vůle jednajícího. Soud má za to, že vůle obce vypovědět nájemní smlouvu č. 404/2002-2 byla správnými orgány dostatečně prokázána.
39. Zároveň však občanský zákoník pro platnost výpovědi vyžaduje, aby byl význam právního úkonu nepochybný a aby byla vůle vypovědět smlouvu projevena srozumitelně a určitě. Tyto požadavky jsou o to důležitější v situaci, kdy úkon obsahuje chyby v psaní. V případě dopisu ze dne 24. 8. 2009 jde přitom o chyby zvláště závažné, neboť významně znesnadňují identifikaci samotné smlouvy, která měla být úkonem vypovězena.
40. Žalobce označil obsah dopisu ze dne 24. 8. 2009 za nesrozumitelný, neboť v něm obec pouze žalobci oznámila, že mu hodlá vypovědět nájemní smlouvy. Soud ovšem ve shodě se žalovaným považuje za klíčové, že z dopisu plyne jasný záměr obce vypovědět nájemní smlouvy. Zákon nevyžaduje, aby výpověď nájmu byla nadepsána jako „výpověď“, ani nepředepisuje konkrétní formulaci, jaká má být ve výpovědi použita. Podstatné je, aby v dopise byla vůči adresátovi projevna vůle způsobit kýžené právní následky (vznik, změnu či zánik práv a povinností). Dopis, jehož jediným obsahem je oznámení, že se pronajímatel usnesl vypovědět nájemní smlouvy adresátovi dopisu, sdělení konkrétního data, ke kterému se smlouvy vypovídají, s prosbou, aby nájemce během výpovědní doby nadále platil nájemné, dle mínění soudu ob stojí jako výpověď nájemní smlouvy. Jedná se o

zcela zjevný projev vůle ukončit nájemní vztah k určitému datu. Sporné ovšem zůstává, zda je z dopisu seznatelné, který nájemní vztah má být vypovězen.

41. K určitosti projevu vůle v rámci právního úkonu uvádí komentářová literatura (viz BEZKOUŠKA, Petr. Komentář k § 35 občanského zákoníku. In: FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009.) následující: *„neurčitý projev může být srozumitelný, ale nejistý je jeho obsah. Určitá vůle tu sice byla, ale nepodařilo se ji jednoznačně vyjádřit. Neurčitost nejčastěji spočívá v tom, že předmět, kterého se právní jednání týká, není dostatečně specifikován, takže jej nelze individualizovat. Předpokladem určitosti právního jednání je totiž označení jeho předmětu takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný od předmětů jiných.“* Právě otázka, zda byl zamýšlený předmět úkonu, tj. nájemní smlouva č. 404/2002-2, nezaměnitelně a rozpoznatelně identifikován, je jádrem nyní posuzovaného sporu.
42. Dále, pokud jde o otázku náležitosti projevu vůle, soud zdůrazňuje, že je třeba brát ohled na to, jak projevu vůle rozumí (rozuměl) jeho adresát, tedy v daném případě žalobce. Pokud takové hledisko neposlouží k objasnění věci (adresát nepoznal, co měl jednat na mysli, případně se jeho tvrzení jeví nevěrohodnými a skutečný názor adresáta nelze zjistit ani z jiných důkazů), je třeba posoudit srozumitelnost a určitost právního úkonu z pohledu pomyslného průměrně rozumného jedince v obdobném postavení, tedy i s přihlédnutím k zavedené praxi mezi stranami smlouvy (srov. výše citovaný komentář k § 35 občanského zákoníku). Jak ostatně uvedl i Nejvyšší soud v usnesení ze dne 28. 6. 2007 sp. zn. 33 Cdo 2393/2007, *„Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které nejsou stranami daného smluvního vztahu.“* Pokud by význam projevu vůle obce v dopise ze dne 24. 8. 2009 vyvolával pochybnosti pro žalobce, i pro průměrně rozumného jedince v obdobném postavení, nebylo by možno jej označit za platný právní úkon.
43. Žalovaný odvodil nepochybnost významu dopisu jakožto výpovědi nájemní smlouvy č. 404/2002-2 z několika dokumentů a faktů. Jeho rozhodnutí je proto v tomto ohledu přezkoumatelné, čemuž také odpovídá skutečnost, že žalobce s vyřčenými závěry věcně polemizuje. Soud však argumentaci žalobce nemůže přisvědčit.
44. Soud opakuje, že případné chyby v psaní nebo počtech anebo jiné zřejmé nesprávnosti ve vyhotovení listin nemají žádné právní následky, je-li jejich obsah (význam) navzdory takovým chybám nebo jiným zřejmým nesprávnostem nepochybný. A taková situace nastala v nyní projednávané věci.
45. Soud míní, že z dopisu ze dne 24. 8. 2009 zjevně vyplývala vůle obce vypovědět dříve uzavřené nájemní smlouvy, tedy i smlouvu č. 404/2002-2. Dle soudu přitom muselo být žalobci zřejmé, že výpověď se vztahuje k nájemním smlouvám, které již byly uzavřeny, a nikoli ke smlouvám, které mohly být uzavřeny v budoucny. Soud se ztotožňuje se žalovaným, že pouze smlouvy, které již byly dříve uzavřeny, mohou být vypovězeny, na rozdíl do smluv, jež jsou v procesu schvalování. Uvedené dle soudu muselo být zřejmé jak žalobci, tak průměrnému adresátovi v obdobném postavení. Proto mohl žalobce snadno seznat, že obec vypovídá nájemní smlouvu č. 404/2002-2, resp. že jiné označení nájemní smlouvy v dopise ze dne 24. 8. 2009 představuje toliko písarskou chybu.
46. V tomto ohledu soud považuje za relevantní pro posouzení srozumitelnosti a určitosti dopisu ze dne 24. 8. 2009 také usnesení obce č. 6. Předmětné usnesení na dotčený dopis přímo odkazuje a lze mít za to, že bylo náležitě publikováno na úřední desce obce. S jeho

obsahem se tak žalobce mohl seznámit v zásadě hned po doručení dopisu, ne-li ještě dříve. Pro nyní posuzovanou věc je relevantní toliko bod 3. citovaného usnesení, který zní:

„Zastupitelstvo obce Senička zamítlo: Nájemní smlouvy č. 404/2002-3, č.405/2002-4 a č. 403/2002-3 o nájmu zemědělských pozemků Zemědělskému družstvu Senice na Hané, IČO 00147648 a schválilo podání výpovědi ZD Senici na Hané, IČO 00147648 k 30. 9. 2009 k pozemkům uvedených v nájemních smlouvách č. 404/2002-3; č.405/2002-4 a č. 403/2002-3 - 5 hlasů pro“.

47. Soud uznává, že usnesení opět přímo nehovoří o výpovědi nájemní smlouvy č. 404/2002-2, hovoří pouze o zamítnutí návrhu smluv č. 404/2002-3, 405/2002-4 a 403/2002-3 a o schválení výpovědi nájmu *pozemků uvedených v těchto nájemních smlouvách*. Dle soudu však i z tohoto usnesení obce vyplývá nastalý skutkový stav: obec jednala se žalobcem o možnosti uzavření nových nájemních smluv, jejich novou podobu však zamítla a dokonce vypověděla dříve uzavřené nájemní smlouvy. Jakkoli ani z vyjádření obce doručeného Fondu dne 30. 10. 2019 jasně nevyplývá, že se návrhy smluv č. 405/2002-4, 404/2002-3 a 403/2002-3 týkaly stejných pozemků, jako nájemní smlouvy č. 405/2002-3, 404/2002-2 a 403/2002-2, dle soudu lze uvedené předpokládat, resp. ani žalobce netvrdí opak. Také z usnesení obce č. 6 bylo tedy možno dovodit, že obec vypovídá dříve uzavřenou nájemní smlouvu č. 404/2002-2, což dosvědčuje, že v dopisu ze dne 24. 8. 2009 pouze chybně tuto nájemní smlouvu označila, což muselo být žalobci zřejmé.
48. Soud uznává, že pomocí výkladových pravidel v občanském zákoníku nelze právní úkon interpretovat zcela v rozporu s tím, co je v něm uvedeno. Jak uvedl Nejvyšší soud například v rozsudku ze dne 30. 11. 2020 č. j. 21 Cdo 4625/2018 – 343: *„vznikne-li pochybnost o obsahu právního úkonu z hlediska jeho určitosti nebo srozumitelnosti, je třeba se pokusit pomocí výkladu právního úkonu o odstranění takové nejjasnosti. Podle ustálené judikatury soudů výklad právního úkonu může směřovat jen k objasnění toho, co v něm bylo projevem, a vůle jednatícího se při výkladu právního úkonu vyjádřeného slovy uplatní, jen není-li v rozporu s jazykovým projevem; tato pravidla se uplatní i při výkladu písemného právního úkonu, včetně takového, který lze platně učinit jen písemně. V případě, že nejjasnost právního úkonu nelze odstranit ani pomocí výkladu projevu vůle, je právní úkon neplatný.“* Uvedená situace však v dané věci nenastala, neboť chybu v psaní číselné identifikace nájemní smlouvy lze překonat výkladem s pomocí jiného dokumentu, na který posuzovaný právní úkon (dopis ze dne 24. 8. 2009) odkazuje (usnesení č. 6).
49. Soud musí toliko korigovat odkazy žalovaného na vyjádření obce ze dne 11. 5. 2020 a vyjádření obce „ze dne 16. 3. 2020“. K druhému vyjádření soud předně uvádí, že vyjádření takového data se ve správním spisu, který žalovaný předložil soudu, nenachází. Soud v něm našel toliko jedno nedatované vyjádření, které mělo být doručeno Fondu dne 30. 10. 2019 a kde starosta obce čestně prohlásil, že *„při podání výpovědi k 30. 9. 2009 došlo k nechtěnému omylu k překlepu čísel u původních nájemních smluv a výpovědí. Nájemní smlouvy původní: 405/2002-3, 404/2002-2, 403/2002-2; Výpověď byla podána na tyto smlouvy: 405/2002-4, 404/2002-3, 403/2002-3; Smlouvy č. 405/2002-4, 404/2002-3, 403/2002-3 nebyly obcí Senička nikdy podepsány. (...)“*. Obě vyjádření v zásadě potvrzují vůli obce vypovědět nájemní smlouvy. Pro nyní posuzovanou věc je však zásadní, že pochází z doby více než deset let poté, co byl učiněn právní úkon, jehož platnost (určitost projevu vůle) je předmětem sporu, resp. pochází až z doby po předpokládaném uplynutí výpovědní doby. Tato vyjádření proto nejsou významná pro posouzení určitosti projevu vůle v dopise ze

dne 24. 8. 2009. Soud opakuje, vůle obce vypovědět smlouvy nebyla v řízení sporná, oproti tomu, zda byla tato vůle dostatečně projevena.

50. S ohledem na naposledy uvedené soud uznává, že pro účely posouzení určitosti úkonu obce ze dne 24. 8. 2009 zůstává jediným relevantním důkazem (na který se odvolává žalovaný v napadeném rozhodnutí) usnesení č. 6. Tyto dokumenty však dle soudu postačí pro vyřčení závěru, že obsah dopisu ze dne 24. 8. 2009 je výpovědí nájemní smlouvy č. 404/2002-2 (viz výše). Soud připomíná rovněž zásadu *autonomie vůle*, ze které vyplývá, že je třeba hledat spíše důvody pro platnost, než pro neplatnost právního úkonu. A žalobce (popř. průměrně rozumný jedinec v obdobném postavení) měl a mohl pochopit, že předmětem výpovědi byla smlouva č. 404/2002-2. Slovy komentáře (BEZOUŠKA, Petr. Komentář k § 35 občanského zákoníku, op. cit.) „adresát, který nerozpoznal, co jednající zamýšlí, ač to rozpoznat měl a mohl, si nezaslouží ochrany a nemůže se odvolávat na to, jak on subjektivně projev vůle pochopil. (...) Takový výklad slouží k bezpečí právního styku.“ Žalovaný tak dle soudu zjistil, co bylo skutečným obsahem vůle obce, a také se dostatečně a správně vypořádal otázkou, zda byla taková vůle také náležitě projevena vůči jejímu adresátovi.
51. Soud závěrem opakuje, že není úkolem správních orgánů ani soudu rozhodujícím ve správním soudnictví rozhodnout meritorně o tom, zda nájemní smlouva byla vypovězena platně či nikoli. Konečné rozhodnutí případného soukromoprávního sporu, zdali výpověď z nájmu byla platná či nikoli, náleží do pravomoci civilního soudu, jehož rozsudkem by byl správní orgán analogicky dle § 57 odst. 3 správního řádu vázán, přičemž rozhodnutí civilního soudu může případně vést k další aktualizaci evidence zemědělské půdy. Dá-li soud v občanském soudním řízení za pravdu žalobci, nic mu nebrání podat oznámení správnímu orgánu k provedení změny v evidenci půdy (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 7. 2015, čj. 3 As 187/2014-37). Považuje-li tak žalobce i nadále předmětné občanskoprávní otázky za sporné, je třeba, aby se obrátil na soud v občanskoprávním řízení.
52. Konečně soud uvádí, že v řízení neprováděl další dokazování, neboť shromážděný důkazní materiál svědčil skutečnosti, že žalobce neprokázal právní důvod k užívání předmětných půdních bloků, resp. že obec v roce 2009 vypověděla dříve uzavřené nájemní smlouvy. Na tomto závěru nemohly nic změnit ani dalších návrhy na dokazování navržené osobou zúčastněnou na řízení.

VI. Závěr

53. Žalobce se svými námitkami tedy neuspěl; jelikož v řízení o žalobě nevyšly najevo žádné vady, k nimž je nutno přihlížet z úřední povinnosti, městský soud zamítl žalobu jako nedůvodnou.
54. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s § 60 odst. 1 soudního řádu správního. Žalobce neměl ve věci úspěch, a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení; žalovanému pak v řízení o žalobě nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti.
55. Pokud jde o náklady řízení, které vznikly osobě zúčastněné na řízení, soud dospěl k závěru, že v dané věci nejsou dány předpoklady pro přiznání práva na jejich náhradu. Podle ustanovení § 60 odstavec 5 soudního řádu správního má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinností, kterou jí soud uložil. V posuzované věci soud osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost

v řízení nestanovil, pouze jí dal možnost uplatnit její právo v probíhajícím řízení. Z uvedených důvodů soud shledal, že osobě zúčastněné na řízení se právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší 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.

Praha, 6. dubna 2022

JUDr. PhDr. Štěpán Výborný, Ph.D., v. r.
předseda senátu