



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Vojtěcha Šimíčka a soudců JUDr. Miluše Doškové a Mgr. Radovana Havelce v právní věci žalobce: **J. B.**, zastoupený JUDr. Milanem Zápotočným, advokátem se sídlem Telečská 7, Jihlava, proti žalovanému: **Ministerstvo financí**, se sídlem Letenská 15, Praha 1, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. 11. 2007, č. j. 8 Ca 229/2006 - 31,

**t a k t o :**

- I. Kasační stížnost **se zamítá.**
- II. Žalovanému **se nepřiznává** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

**O d ů v o d n ě n í :**

I.

Žalobce (dále jen „stěžovatel“) včas podanou kasační stížností brojí proti shora označenému rozsudku Městského soudu v Praze, kterým tento soud zamítl jeho žalobu proti rozhodnutí Ministerstva financí („žalovaný“) ze dne 30. 6. 2006, č. j. 16/55440/2006/1416. Tímto rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání stěžovatele a potvrdil rozhodnutí Finančního ředitelství v Českých Budějovicích ze dne 14. 4. 2006, č. j. 2512/270/06/12, o uložení pokuty za porušení cenových předpisů podle ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve výši 17 460 Kč.

II.

Stěžovatel podává kasační stížnost z důvodů obsažených v ustanovení § 103 odst. 1 písm. a), b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní („s. ř. s.“) a tvrdí tak nezákonnost napadeného rozsudku a vady správního řízení (skutková podstata, z níž správní orgán vycházel, je v rozporu s obsahem spisu).

Vady řízení spatřuje stěžovatel konkrétně v tom, že skutečný rozsah předmětu nájmu, za který měli chatari poskytovat písemně sjednané nájemné, nebylo možno bez dalšího určitě vymezit v nájemních smlouvách. Proto byl jako předmět nájmu uveden vždy jen pozemek zastavěný chatou, nicméně ve skutečnosti se jednalo i o další pozemky, které však nebyly rozděleny geometrickým plánem. Z tohoto důvodu přinejmenším od roku 2000 neposkytl žádný z chatarů stěžovateli úhradu na nájemné za užívané pozemky; takovou úhradou nemůže být platba poskytnutá třetí osobou (L. V.). Městský soud však dospěl k chybnému závěru, že je možno jednotkovou cenu nájmu u obou pozemků tvořících předmět nájmu považovat za totožnou. V tom podle stěžovatele spočívá i nezákonnost napadeného rozsudku.

Stěžovatel konečně rozporuje i platnost nájemní smlouvy mezi podílovými spoluvlastníky (tj. stěžovatelem a jeho bratrem A.B.) a R. K. s ohledem na specifikaci předmětu nájmu. 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 způsobilá založit žádné právní účinky.

Proto stěžovatel navrhuje napadený rozsudek městského soudu zrušit.

### III.

Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvádí, že pronájem lesa s ohledem na princip obecného užívání lesa nemá racionální odůvodnění a je s ním v rozporu skutečnost, že stěžovatel (jak sám přiznal) pronajímal lesní pozemek. V ostatním žalovaný odkazuje na obsah správního spisu a na svoje předchozí vyjádření a navrhuje kasační stížnost zamítnout.

### IV.

Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek Městského soudu v Praze v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů (§ 109 odst. 2, 3 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

Z obsahu správního a soudního spisu ke stížnostním námitkám především plyne, že Finanční ředitelství v Českých Budějovicích uložilo stěžovateli na základě provedené cenové kontroly shora označeným rozhodnutím ze dne 14. 4. 2006 pokutu za porušení cenových předpisů podle ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) zákona o cenách ve výši 17 460 Kč. Této protizákonnosti se stěžovatel dopustil tím, že uplatnil za období od 1. 7. 2004 do 30. 6. 2005 vyšší než úředně stanovené maximální ceny za nájemné z pozemků nesloužících k podnikání, které byly stanoveny v cenových výměrech Ministerstva financí č. 01/2004 a č. 01/2005. Konkrétně se jednalo o pozemky zastavěné stavbami pro individuální rekreaci (chatami) včetně navazujících pozemků. Podle části I. oddílu A pol. č. 5 bod 1 výměru Ministerstva financí č. 01/2004 činilo maximální roční nájemné za nájem pozemků zastavěných stavbou pro individuální rekreaci včetně funkčně spojených a navazujících pozemků 7 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Kontrolou nájemních smluv a na jejich základě uhrazených částek nájemného za období 1. 7. - 31. 12. 2004 však bylo zjištěno, že stěžovatel uplatnil vyšší ceny, a to 200 Kč/m<sup>2</sup>/rok v případě rodiny N. a V., 130 Kč/m<sup>2</sup>/rok u nájemkyně B. a 80 Kč/m<sup>2</sup>/rok u nájemce K. Obdobné bylo zjištěno i ve vztahu k roku 2005, kdy i v tomto roce byla stanovena stejná maximální výše nájemného na 7 Kč/m<sup>2</sup>/rok, přičemž v kontrolovaném období od 1. 1. - 30. 6. 2005 stěžovatel uplatnil vyšší ceny, a to stejné jako v roce předchozím.

Finanční ředitelství v Českých Budějovicích proto v citovaném rozhodnutí konstatovalo, 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 17 460 Kč.

Ministerstvo financí v citovaném rozhodnutí ze dne 30. 6. 2006, kterým zamítlo odvolání stěžovatele, zejména uvedlo, že z předmětných nájemních smluv (s výjimkou smlouvy uzavřené s panem K.) bylo zřejmé, že předmětem pronájmu byly pouze pozemky pod chatami. V průběhu správního řízení sice bylo zjištěno, že se jednalo též o možnosti pronájmu dalších pozemků, nicméně tyto návrhy se do konečného textu nájemních smluv nepromítly. K námitce, že předmětem nájemního vztahu s panem K. je i část pozemku mimo zastavěnou plochu, pak žalovaný uvedl, že ze smlouvy ze dne 21. 8. 2004 je zřejmé, že sjednané nájemné se vztahuje k celkové pronajaté výměře, aniž by bylo rozlišováno mezi výší nájemného za jednotlivé pozemky. Je tak zřejmé, že oba druhy pozemků (tzn. lesní pozemek a pozemek pod chatou) byly pronajaty za stejnou cenu.

#### V.

Nejvyšší správní soud konstatuje, že stěžovatel uplatnil dva důvody, a to nezákonnost napadeného rozsudku městského soudu, a také vady předchozího správního řízení. Právě tímto směrem proto Nejvyšší správní soud upřel svoji další pozornost.

Stěžovatel byl ve správním řízení shledán odpovědným z porušení 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.*“

Stížnostní argumentace se týká jednak toho, že správní orgány a poté i městský soud vycházely toliko ze znění písemných nájemních smluv a nepřihlédly k dalším skutkovým okolnostem, a dále, že chybně vyhodnotily 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 věrně zrcadlí zmíněný projev vůle. V nyní projednávané věci plyne tato skutečnost z toho, že se jednalo o nájemní smlouvy, tj. o soukromoprávní právní úkony, které byly plně v dispozici smluvních stran. Státní orgán, který hodnotil porušení zákona o cenách, proto zcela správně a logicky vycházel především z jejich textu. Pokud tedy stěžovatel samotný obsah a smysl textu těchto smluv nezpochybnil, je zjevné, že za této situace na něm spočívalo jak břemeno tvrzení, tak také břemeno důkazní, aby práva a povinnosti v nich obsažená vyvrátil.

Argumentace, kterou v tomto směru stěžovatel nabídl, však není přesvědčivá ani logická. Pokud totiž stěžovatel tvrdí, že chatari ve skutečnosti platili nájem i za používání dalších pozemků (zejména příjezdových), 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 chatari uzavírali pro ně tak nevýhodné nájemní smlouvy.

Je totiž zřejmé, že geometrické rozdělení dalších pozemků nebylo zásadním technickým problémem toho, aby mohlo být zpoplatněno 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 dohodnout se na 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 1. 7. 2004 – 30. 6. 2005. 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. J. R. ze dne 21. 8. 1995, v němž je k návrhu písemných nájemních smluv výslovně uvedeno, že se týkají 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 za 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 současně s písemně uzavřenými nájemními smlouvami byly ústně uzavřeny smlouvy další.

Nelze přisvědčit ani tvrzení stěžovatele, že přinejmenším od roku 2000 neposkytl žádný z chatařů stěžovateli úhradu za nájemné za užívané pozemky. Bylo totiž prokázáno, že k pravidelným platbám a 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 nezpochybnuje ani sám stěžovatel, který toliko uvádí, že za úhradu nájemného nemohla být považována platba poskytnutá třetí osobou L. V. Jak nicméně plyne ze shora vysloveného, v daném případě se 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 měsíčně; naopak pronajímatelé 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 proto nemá žádnou právní relevanci z hlediska hodnocení správnosti napadeného rozsudku městského soudu.

Konečně k platnosti nájemní smlouvy uzavřené s R. K. zdejší soud uvádí, že tato nájemní 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 tvrzení stěžovatele, který se v řízení před civilním soudem této absolutní 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 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. Pokud stěžovatel tvrdí absolutní neplatnost nájemní smlouvy, považuje zdejší soud za důležité, že smluvní strany nezpochybnily svobodu a vážnost svojí projevené vůle a ohledně její srozumitelnosti a určitosti se Nejvyšší správní soud ztotožňuje s právním názorem městského soudu, že předmět pronájmu je specifikován rozsahem 90 m<sup>2</sup> 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 poslali 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.

Ze všech shora uvedených důvodů Nejvyšší správní soud neshledal naplnění důvodů zakotvených v ustanovení § 103 odst. 1 písm. a), b) s. ř. s. a proto kasační stížnost zamítl (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

Stěžovatel, který neměl v tomto soudním řízení úspěch, nemá právo na náhradu nákladů řízení (§ 60 odst. 1, § 120 s. ř. s.) a žalovanému Ministerstvu financí náklady řízení nevznikly. Proto soud rozhodl, že se žalovanému nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

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

V Brně dne 20. října 2008

JUDr. Vojtěch Šimíček  
předseda senátu