



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Miloslava Výborného a soudců JUDr. Milana Podhrázkého, Ph.D., a JUDr. Petra Mikeše, Ph.D., v právní věci žalobkyně: **L. P.**, zastoupená Mgr. Pavlem Švestákem, advokátem se sídlem Starobranská 4, Šumperk, proti žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**, se sídlem Těšnov 65/17, Praha 1, za účasti osoby zúčastněné na řízení: Zemědělské družstvo „Agroholding“, se sídlem Bernartice 111, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 4. 2017, čj. 73001/2016-MZE-13338, sp. zn. 17PZ28431/2016-13338, o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. 8. 2018, čj. 6 A 125/2017-82,

**t a k t o :**

- I. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. 8. 2018, čj. 6 A 125/2017-82, **se ruší**.
- II. Rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 4. 2017, čj. 73001/2016-MZE-13338, sp. zn. 17PZ28431/2016-13338, **se ruší** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- III. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 28 570 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí k rukám jejího zástupce.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

**O d ů v o d n ě n í :**

**I. Vymezení věci**

[1] Žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím zamítl námitku žalobkyně a potvrdil rozhodnutí Státního zemědělského intervenčního fondu, Regionálního odboru Olomouc (dále „správní orgán I. stupně“) ze dne 11. 11. 2016, čj. SZIF/2016/0627884, sp. zn. 16/667/EPU/1/0036801, kterým správní orgán I. stupně oznámil žalobkyni, že neprovede aktualizaci evidence půdy dle § 3g zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství (dále jen „zákon o zemědělství“), které se žalobkyně domáhala z titulu podpachtu uzavřeného dne 8. 9. 2016. Správní orgány v průběhu řízení zjistily, že dosavadnímu uživateli – osobě zúčastněné

na řízení – svědčí právo užívání dotčených pozemků na základě nájemní smlouvy ze dne 16. 12. 1992, která nebyla nikdy ukončena.

[2] Proti rozhodnutí žalovaného podala žalobkyně žalobu postoupenou následně Městskému soudu v Praze (dále „městský soud“) jako soudu místně příslušnému. V žalobě namítla, že nájem osoby zúčastněné na řízení skončil ke dni 1. 7. 2000, neboť v nájemní smlouvě bylo sjednáno, že nájem zaniká „*přiznáním vlastnického práva oprávněné osobě, nebo privatizací*“. K uvedenému datu bylo vlastnictví dotčených pozemků přiznáno soudním rozhodnutím obci Bernartice. Pojem „*oprávněná osoba*“ nelze vykládat pouze ve smyslu zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí (dále jen „zákon č. 172/1991 Sb.“). Musí být vykládán tak, že jde o přiznání vlastnického práva jakémukoli subjektu, protože smlouva neodkazuje na jakékoliv právní předpisy. I kdyby ale nájem trval, došlo k jeho ukončení dohodou osoby zúčastněné na řízení a Pozemkového fondu ČR ze dne 18. 11. 2004.

[3] Městský soud žalobu shora označeným rozsudkem zamítl. Ztotožnil se se závěrem správních orgánů, že žalobkyně nedoložila právní důvod užívání zemědělské půdy. Vycházet je třeba z nájemní smlouvy předložené osobou zúčastněnou na řízení, přičemž nic nesvědčí o tom, že nájem zanikl. Čl. V této smlouvy nelze vykládat způsobem užitým žalobkyní, neboť pozemky zjevně nebyly převedeny nebo nepřešly na základě uplatnění nároku oprávněnou osobou, ale jiným právním důvodem, jímž byl přechod vlastnického práva *ex lege* zákonem č. 172/1991 Sb. K ukončení nemohlo dojít ani dohodou smluvních stran ze dne 18. 11. 2004, protože jedna ze smluvních stran (Pozemkový fond ČR) v té době již nebyla vlastníkem dotčených pozemků. Vlastnictví pozemků totiž přešlo dle pravomocného rozsudku ke dni 1. 7. 2000 na základě zákona č. 172/1991 Sb. na obec Bernartice. Pouze ta tak mohla nájem ukončit. Pokud tak neučinila, nájemní vztah stále trvá, byť se změnil vlastník pozemků.

## II. Obsah kasační stížnosti

[4] Proti rozsudku městského soudu podala žalobkyně (dále „stěžovatelka“) kasační stížnost, v níž namítla nesprávné právní posouzení otázky skončení nájmu osoby zúčastněné na řízení. Podle stěžovatelky postupoval městský soud při výkladu nájemní smlouvy formalisticky a nevyložil obsah právního ujednání v čl. V. této smlouvy v souladu s § 35 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a § 266 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Dané ustanovení je nutno vykládat podle jeho smyslu, který je širší než při pouhém gramatickém výkladu a zahrnuje nabytí vlastnictví buď na základě restitučních předpisů, nebo privatizačních předpisů. Užitý pojem „*oprávněné osoby*“ nelze ztotožňovat s legální definicí užitou v některých restitučních předpisech, ale jde o všechny případy, kdy bylo někomu vlastnické právo přiznáno, tedy vzniklo v důsledku legislativní úpravy dávající určité osobě oprávnění stát se vlastníkem určitého majetku. Není žádný rozumný důvod se domnívat, že smluvní strany měly v úmyslu omezit obsah tohoto pojmu na „*oprávněné osoby*“ ve smyslu některých právních předpisů. Nájem tak zanikl přiznáním vlastnického práva obci Bernartice ke dni 1. 7. 2000. Závěr stěžovatelky podporuje také systematický a logický výklad celého čl. V smlouvy, ve kterém je kromě ukončení nájmu přiznáním vlastnictví oprávněné osobě upraveno i ukončení nájmu výpovědí s výpovědní lhůtou 1 roku. Z toho plyne, že Pozemkový fond ČR jako pronajímatel počítal s ochranou oprávněné osoby, které bude vlastnictví přiznáno, aby se mohla ujmout jeho výkonu okamžitě a nikoli s časovou prodlevou potřebnou k podání výpovědi a navazující výpovědní dobou.

[5] Podle stěžovatelky nelze na věc aplikovat ani § 680 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého při změně vlastnictví k pronajaté věci vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Jeho aplikace by byla v rozporu s § 3 odst. 1 občanského zákoníku, podle nějž výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu

pokračování

zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. K takovému zásahu podle stěžovatelky došlo, protože obec Bernartice nemohla ukončit pro ni nežádoucí nájemní vztah, neboť se svého vlastnického práva musela domáhat ve zdlouhavém soudním řízení. Pokud za této situace ukončil dohodou nájemní vztah v katastru nemovitostí zapsaný pronajímatel, tedy Pozemkový fond ČR, je třeba přiznat takovému právnímu jednání právní účinky a nájem osoby zúčastněné na řízení skončil nejpozději 17. 11. 2004.

[6] Žalovaný navrhl zamítnutí kasační stížnosti. Ve vyjádření uvedl, že se ztotožňuje se závěry městského soudu. Východiskem pro posouzení věci je nájemní smlouva ze dne 16. 12. 1992, v níž si strany jako subjekty soukromého práva sjednaly taxativním výčtem okolností vedoucí ke skončení nájmu. Ze smlouvy je patrné, že Pozemkový fond ČR uplatňoval vždy jako důvod skončení nájmu přiznání vlastnického práva oprávněné osobě a další důvody byly věcí dohody. Nic nebránilo tomu, aby si strany sjednaly jako důvod skončení nájmu nabytí vlastnického práva obcí. V době uzavření smlouvy již byl více než rok účinný zákon č. 172/1991 Sb. a nelze důvodně předpokládat, že by o jeho existenci Pozemkový fond ČR nevěděl. Z toho plyne, že nebylo jeho vůlí skončit smluvní nájemní vztah proto, že mohlo v budoucnu dojít k přechodu vlastnictví na obec. Skutečnost, že obec smlouvu nevypověděla a pravděpodobně spoléhala na to, že ji vypověděl Pozemkový fond ČR, jehož výpověď však byla neplatná, protože stát již pozemky nevládnul, nemůže být důvodem k rozšíření smluvního ujednání o další okolnosti jeho ukončení. Žalovaný nesouhlasí ani s tím, že aplikace § 680 odst. 2 občanského zákoníku by byla v rozporu s dobrými mravy. Obec měla a má možnost nájemní smlouvu, do níž vstoupila jako právní nástupce pronajímatele, vypovědět v zákonné jednorozhodné době.

[7] Osoba zúčastněná na řízení k věci uvedla, že se ztotožňuje s právním názorem městského soudu a navrhuje zamítnout kasační stížnost jako nedůvodnou.

[8] Stěžovatelka v replice k vyjádření žalovaného označila jeho argumentaci za nepřesvědčivou a nelogickou. Pozemkový fond ČR neměl důvod ve svých typových smlouvách zmiňovat všechny postupně vydávané restituční předpisy a použil proto v čl. V. obecnou formulaci o přiznání vlastnictví oprávněné osobě bez ohledu na to, podle jakého zákona bude oprávněné osobě vlastnictví přiznáno. Setrvala rovněž na argumentaci o rozporu aplikace § 680 odst. 2 občanského zákoníku s dobrými mravy.

[9] Na repliku žalobkyně reagovala osoba zúčastněná na řízení duplikou, ve které zpochybnila oprávnění stěžovatelky užívat dotčenou zemědělskou půdu. Podle osoby zúčastněné na řízení nebyl podpacht platně uzavřen, protože záměr nebyl vyvěšen na úřední desce, jak ukládá zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „zákon o obcích“). Vystává otázka, zda je stěžovatelka vůbec věcně legitimovaná k podání kasační stížnosti a zda disponuje od vlastníka zemědělské půdy dostatkem právní legitimace.

[10] Stěžovatelka v triplice uvedla, že není pravdou, že při uzavírání smlouvy o pachtu byl porušen zákon o obcích, tato námitka je vymyšlená, což plyne z dosavadního průběhu řízení. To se týká i namítaného nedostatku aktivní legitimace.

### III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[11] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatuje, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a stěžovatelka je v souladu s § 105 odst. 2 s. ř. s. zastoupena advokátem. Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti

v souladu s § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s. v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[12] Kasační stížnost je důvodná.

[13] Spor se v projednávané věci s ohledem na uplatněné kasační námitky týká výkladu čl. V. již výše zmiňované nájemní smlouvy uzavřené dne 16. 12. 1992 mezi osobou zúčastněnou na řízení a Pozemkovým fondem ČR.

[14] Nejvyšší správní soud předesílá, že řízení před správními orgány se v dané věci odvíjelo především od § 3g zákona o zemědělství, podle něhož je uživatel povinen Státnímu zemědělskému a intervenčnímu fondu (dále jen „Fond“) ohlásit skutečnost, že došlo ke změně uživatele dílu půdního bloku [odst. 1 písm. b)]. *„Zjistí-li Fond, že ohlášení změny podle odstavce 1 je v rozporu s údaji vedenými v evidenci půdy nebo jiným ohlášením změny, vyzve uživatele, který učinil ohlášení změny, popřípadě uživatele dotčeného tímto ohlášením k předložení písemné dohody odstraňující vzájemný rozpor nebo k předložení dokladu prokazujícího právní důvod užívání zemědělské půdy, která se stala předmětem rozporu, a to ve lhůtě stanovené Fondem, která nesmí být kratší než 15 dnů ode dne doručení výzvy“* (odst. 2 věta první). *„Fond aktualizaci evidence půdy podle ohlášení změny podle odstavce 1 neprovede a tuto skutečnost s uvedením důvodu oznámí písemně uživateli, který učinil ohlášení změny podle odstavce 1, popřípadě osobě, které se aktualizace evidence půdy týká, jestliže uživatel, který učinil ohlášení změny, nedoložil písemnou dohodu podle odstavce 2 nebo doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy, která se stala předmětem rozporu podle odstavce 2“* [odst. 4 písm. b)].

[15] Jak vyplývá z obsahu správního spisu a spisu městského soudu, osoba zúčastněná na řízení uzavřela dne 16. 12. 1992 s Pozemkovým fondem ČR nájemní smlouvu o užívání dotčené zemědělské půdy. V rámci čl. V. této smlouvy si strany sjednaly, že *„nájemní vztah je ukončen přiznáním vlastnického práva oprávněné osobě, nebo privatizací. Výpovědní lhůta činí jinak 1 rok, s termínem výpovědi k 30. 9. běžného roku, pokud se obě strany nedohodnou jinak. Nejdříve však lze uplatnit výpověď k 30. 9. 1995.“* Dne 18. 11. 2004 uvedené smluvní strany uzavřely dohodu o ukončení nájemního vztahu a vypořádání vzájemných závazků. Rozsudkem Okresního soudu v Jeseníku ze dne 28. 5. 2014, čj. 4 C 98/2007-329, bylo určeno, že vlastníkem dotčených pozemků je obec Bernartice, na kterou přešly ke dni 1. 7. 2000 na základě § 2a zákona č. 172/1991 Sb. Odvolání proti tomuto rozsudku zamítl Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozsudkem ze dne 3. 2. 2015, čj. 12 Co 588/2014-361. Dne 8. 9. 2015 obec Bernartice a T. B. uzavřeli smlouvu o zemědělském pachtu dotčených pozemků a sjednali si, že předmět pachtu může pachtýř dále propachtovat třetí osobě s předchozím souhlasem propachtovatele. Zastupitelstvo obce Bernartice odsouhlasilo na svém zasedání dne 21. 4. 2016 propachtování pozemků stěžovatelce a téhož dne uzavřela T. B. podpachtovní smlouvu se stěžovatelkou.

[16] Nejvyšší správní soud nejprve v reakci na argumentaci osoby zúčastněné na řízení připomíná, že podle usnesení rozšířeného senátu zdejšího soudu ze dne 12. 10. 2004, čj. 5 Afs 16/2003-56, č. 534/2005 Sb. NSS, je věcná legitimace, o které se osoba zúčastněná ve vyjádření ke kasační stížnosti zmiňuje, *„stavem plynoucím z hmotného práva, majícím ovšem význam pouze v rámci procesu. Věcná legitimace je předpokladem úspěšnosti žaloby, a nikoliv předpokladem meritorního projednání a rozhodnutí věci, jako je tomu u procesní podmínky. Aby byl žalobce úspěšný, musí být aktivně věcně legitimován, tj. musí být nositelem subjektivního práva, jehož ochrany se domáhá“*. Jde tedy o otázku, jejíž naplnění je předmětem soudního přezkumu a její absence tak není překážkou pro samotné podání kasační stížnosti, jak se osoba zúčastněná domnívá. Ve vztahu k otázce zákonnosti postupu při sjednávání výše označeného pachtu, kterou osoba zúčastněná taktéž zmiňuje, je třeba zdůraznit, že předmět řízení o kasační stížnosti je vymezen napadeným rozsudkem městského soudu a kasačními námitkami stěžovatele. Není tedy na místě, aby se mimo tento rámec Nejvyšší správní soud zmíněnou otázkou vznesenou pouze ze strany osoby zúčastněné jakkoliv zabýval.

pokračování

[17] Následně Nejvyšší správní soud přistoupil k hodnocení samotné sporné otázky, tedy zda nájemní právo osoby zúčastněné na řízení skončilo přechodem vlastnického práva k daným pozemkům na obec Bernartice k 1. 7. 2000 na základě § 2a zákona č. 172/1991 Sb. Podle stěžovatelky bylo vůlí smluvních stran tuto skutečnost vztáhnout pod důvody skončení nájmu, jelikož obec byla oprávněnou osobou, která nabyla vlastnictví k dotčeným pozemkům.

[18] K výše citovanému smluvnímu ustanovení je třeba v obecné rovině předeslat, že dle konstantní judikatury Nejvyššího soudu je „*text smlouvy pouze prvotním přiblížením se k významu smlouvy, který si chtěli její účastníci svým jednáním stanovit. Doslovný výklad textu smlouvy může, ale nemusí být v souladu s vůlí jednajících stran. Směřuje-li vůle smluvních stran ke jinému významu a podaří-li se vůlí účastníků procesem hodnocení skutkových a právních otázek ozřejmit, má shodná vůle účastníků smlouvy přednost před doslovným významem textu jimi formulované smlouvy*“ (rozsudek ze dne 7. 11. 2013, sp. zn. 32 Cdo 1893/2011). Další důležité východisko pro příležitý výklad pojmů použitých v dílčích smluvních ujednáních spočívá v tom, že je třeba přihlížet k době (okamžiku) učinění posuzovaného úkonu (smlouvy), jinak řečeno, užitým pojmům je potřeba přikládat takový právní význam, jaký běžně v dané době měly (srov. též ŠVESTKA, Jirí a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 320).

[19] V nyní projednávané věci je třeba připustit, že v době uzavření sporné smlouvy byl účinný jak zákon č. 172/1991 Sb., na jehož základě výše označené zemědělské pozemky přešly na obec, tak zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“). Oba tyto zákony užívají pojmu „*oprávněné osoby*“ ve vztahu k restituci nemovitostí. Zákon o půdě v § 4 stanovuje, že se v případě takové osoby musí jednat o státního občana České a Slovenské Federativní republiky, tedy fyzickou osobu. Zákon č. 172/1991 Sb. s tímto pojem pracuje v § 4 odst. 2, v němž oprávněné osoby odlišuje od obcí („*do vlastnictví obcí nepřecházejí rovněž věci z vlastnictví České republiky, ke jejichž vydání uplatní nárok oprávněná osoba podle zvláštního předpisu*“). Z výše uvedeného vyšel městský soud v odůvodnění napadeného rozsudku i správní orgány v předcházejícím správním řízení, přičemž jimi provedenému posouzení sporného smluvního ujednání nelze z hlediska jazykového výkladu nic vytknout. Přesto se však Nejvyšší správní soud s takovým výkladem nemůže ztotožnit.

[20] Jak již bylo výše uvedeno, judikatura obecných soudů ustáleně dovozuje, že při posuzování smluvních ujednání nelze setrvat toliko na doslovném výkladu textu smlouvy, ale je třeba vedle toho přihlížet též k významu smlouvy, který chtěly smluvní strany stanovit, a to s respektem k dovoditelné vůli smluvních stran. V souvislosti s tím nelze opomenout ani závěry plynoucí z judikatury Ústavního soudu, která zdůrazňuje, že vznik závazkových vztahů musí vycházet zejména z respektu a ochrany autonomie vůle smluvních subjektů, neboť se jedná o zcela elementární podmínku fungování materiálního právního státu. Jak Ústavní soud mimo jiné dovodil, „*při výkladu jednotlivých smluvních ujednání by ... soudy měly postupovat nanejvýš citlivě a obezřetně, aby v co nejširší možné míře ctily autonomní vůli smluvních subjektů, na niž je třeba klást důraz. Podstatou takového postupu je pak především zajištění důvěry a legitimního očekávání potencionálně dotčených subjektů s tím, že výsledek by měl být slučitelný s obecnou představou spravedlnosti*“ (nález ze dne 11. 11. 2009, sp. zn. IV. ÚS 128/06). V citovaném nálezu Ústavní soud současně výslovně odmítl formalistický přístup k výkladu jednotlivých smluvních ujednání, přičemž zdůraznil rozlišení mezi formálním a formalistickým. Uzavřel, že „*formální v právu musí sledovat materiální účel, není-li tomu tak, stává se formalistickým*“.

[21] Podle Nejvyššího správního soudu je třeba výše nastíněná obecná východiska aplikovat při výkladu již opakovaně citovaného smluvního ujednání i v nyní projednávané věci. Z hlediska vůle smluvních stran, resp. účelu posuzované smlouvy, je nutno předně přihlídnout k tomu, že danou smlouvu uzavřel s osobou zúčastněnou na nynějším řízení Pozemkový fond ČR (srov. zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR). Jak výslovně plyne z čl. I. posuzované

nájemní smlouvy, Pozemkový fond ČR ji i s ohledem na samotný smysl své existence uzavíral ohledně „majetku ve správě čl. státu a majetku, jehož vlastník není znám“. Učinil tak v postavení subjektu, smyslem jehož zřízení bylo mimo jiné i zajištění řádného dosažení nápravy majetkových poměrů (srov. např. důvodovou zprávu k zákonu č. 503/2012 Sb., jímž byl Pozemkový fond ČR zrušen). Vedle toho lze upozornit i na to, že sporná smlouva byla v projednávané věci uzavřena již v roce 1992, tedy v době ještě stále poměrně čerstvé účinnosti zákona č. 172/1991 Sb. Ostatně ustanovení § 2a, na základě něhož přešly dané pozemky na obec, se součástí citovaného zákona stalo až s účinností od 1. 7. 2000, tedy až delší dobu po uzavření dané smlouvy, což lze při jejím výkladu taktéž zohlednit. Zcela odhlédnout není možné ani od toho, že daná smlouva má formulářovou podobu, o čemž svědčí i to, že měla být původně koncipována tak, že nájemní vztah skončí nejpozději ke dni 30. 9. 1993 (příslušné ustanovení však bylo „proškrtnuto“).

[22] Vedle výše vymezených výkladových souvislostí sporného smluvního ujednání považuje Nejvyšší správní soud za určující dále především to, že z kontextu dané smlouvy není jakkoliv (byť nepřímou) zřejmé, z jakého důvodu by měla vůle smluvních stran směřovat k tomu, aby sjednaný nájem zanikl v případě přiznání vlastnického práva oprávněným osobám na základě uplatněného nároku dle zvláštních předpisů zejm. v podobě zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích či zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd (viz demonstrativní výčet v pozn. pod čarou k § 4 odst. 2 zákona č. 172/1991 Sb.), ovšem nevztahoval se přitom na přechod vlastnického práva na obec dle zákona č. 172/1991 Sb. Logické vysvětlení toho, proč by měl být režim pro uvedené kategorie subjektů (oprávněné fyzické či právnické osoby na straně jedné a obce na straně druhé) odlišný, neposkytují správní orgány ani městský soud. Důvody svědčící vůli smluvních stran ve smyslu takového rozlišení nejsou zřejmé ani Nejvyššímu správnímu soudu. Logičtější a mnohem více vyhovujícím požadavkům výše citované judikatury Ústavního soudu se naopak jeví hodnocení sporného ustanovení daného smlouvy jako obecného ujednání použitého ve smlouvě částečně formulářového typu, prostřednictvím něhož Pozemkový fond ČR „ošetřoval“ (byť z dnešního pohledu právně ne zcela dokonale) možné dopady restitučních či privatizačních předpisů do tehdy existujících vlastnických práv. Výklad zastávaný správními orgány a městským soudem v neposlední řadě dostatečně nerespektuje ani ochranu vlastnického práva, kterou je nicméně i v tomto případě nutno zdůraznit. Docházelo-li totiž zejména na počátku devadesátých let minulého století v našem prostředí k nestandardně rozsáhlým změnám majetkových poměrů v důsledku restitučních či privatizačních postupů, je třeba zcela nepochybně tento aspekt zohlednit i při výkladu souvisejících smluvních ujednání. Jistě nebylo smyslem nápravy majetkových křivd a změn v hospodaření se státním majetkem to, aby tento majetek zůstával nedůvodně právně „zatížen“ předchozí (dočasnou) správou ze strany státu (Pozemkového fondu ČR). Smysl obdobných ujednání, jež by měl být souladný i s vůlí smluvních stran, naopak zcela nepochybně směřoval k tomu, aby (staro)nový vlastník mohl co nejvolněji nakládat s nabytým majetkem a jeho vlastnické právo nebylo nedůvodně omezováno předchozí správou tohoto majetku státem.

[23] S ohledem na výše uvedené je tedy nutno souhlasit se stěžovatelkou v tom, že smysl dané smlouvy respektující též dovoditelnou vůli smluvních stran směřoval k tomu, zahrnout pod pojem „oprávněné osoby“ nejen subjekty takto výslovně v některých právních předpisech označené, ale též další subjekty, jimž i jiným způsobem v návaznosti na změnu právní úpravy vzniklo vlastnické právo k nemovitostem v souvislosti s nápravou majetkových křivd, resp. narovnáním tuzemských majetkových poměrů ve vlastnictví půdy po roce 1989. Lze dodat, že ani užití pojmu „přiznání“ vlastnického práva v daném smluvním ujednání nevylučuje vztáhnout toto ujednání i na přechod vlastnického práva dle zákona č. 172/1991 Sb. Pokud by v daném smluvním ujednání Pozemkový fond ČR hodlal učinit jinak, jistě to bylo možné výslovně či alespoň odkazem ve smlouvě upravit, avšak nestalo se tak. Ostatně i smyslem zákona č. 172/1991 Sb. bylo také narovnání majetkových poměrů narušených před rokem 1989, a to prostřednictvím

pokračování

vracení historického majetku obcím (viz § 2 a § 3 citovaného zákona). Uvedenému výkladu svědčí dále i to, že dané smluvní ujednání nesetrvává pouze u „*přiznání vlastnického práva oprávněným osobám*“, ale vztahuje se širěji i na nabytí vlastnického práva v důsledku privatizace majetku. Je třeba připustit, že dovozovat přesnou vůli smluvních stran v případě smluvních ujednání dohodnutých před delší dobou je samozřejmě obtížné, zvláště ve vztahu k poměrně specifickým právním vztahům vznikajícím v souvislosti s předpisy z oblastí restituce a privatizace, tím spíše ale nelze pouze setrvat na výkladu jazykovém, jehož důsledkem (jako je tomu v projednávané věci) může být nežádoucí formalismus. Lze tedy uzavřít, že sporné smluvní ujednání je třeba vykládat tak, že se vztahuje i na přechod vlastnického práva na obec dle zákona č. 172/1991 Sb.

[24] Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že smyslem tohoto rozhodnutí není jakkoliv nahrazovat činnost civilních soudů, jimž primárně přísluší určování toho, zda určité právo je či není. Pro účely řízení vedeného podle § 3g zákona o zemědělství v nyní projednávané věci je však třeba konstatovat, že výklad čl. V. výše označené nájemní smlouvy provedený městským soudem i správními orgány je nezákonný. Vzhledem k tomu, že daná kasační námitka stěžovatelky byla důvodná, nebylo již třeba se zabývat kasační argumentací týkající se ukončení daného nájemního vztahu na základě dohody ze dne 17. 11. 2014.

#### IV. Závěr a náklady řízení

[25] Nejvyšší správní soud tedy s ohledem na výše uvedené dospěl k závěru, že kasační stížnost je důvodná neboť, napadený rozsudek městského soudu je nezákonný [§ 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]. Vzhledem k tomu, že městský soud se při posouzení sporné právní otázky (výkladu smluvního ujednání) fakticky shodl se závěry správních orgánů, Nejvyšší správní soud nevrací věc tomuto soudu k dalšímu řízení, neboť při respektování názoru vysloveného v tomto rozsudku by takové řešení bylo neefektivní a nevhodné (§ 110 odst. 1 věty první s. ř. s.). Nejvyšší správní soud proto současně se zrušením rozhodnutí městského soudu rozhodl také o zrušení žalobou napadeného rozhodnutí žalovaného a o vrácení věci žalovanému k dalšímu řízení [§ 110 odst. 2 písm. a) s. ř. s.].

[26] Podle § 110 odst. 3 věty druhé s. ř. s. rozhodne Nejvyšší správní soud v případě, že zruší podle § 110 odst. 2 písm. a) s. ř. s. rozhodnutí žalovaného, o nákladech řízení o kasační stížnosti i o nákladech řízení před krajským soudem. Podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. má úspěšný stěžovatel právo na náhradu důvodně vynaložených nákladů proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.

[27] Nejvyšší správní soud přiznal úspěšné stěžovatelce náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti v podobě náhrady za zaplacený soudní poplatek a odměny jejího zástupce. Zaplacený soudní poplatek za kasační stížnost činí 5 000 Kč. V souladu s § 7 a § 9 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „advokátní tarif“), činí odměna 3 100 Kč za jeden úkon právní služby a 300 Kč jako paušální náhrada hotových výdajů (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu). Zástupce stěžovatelky v daném řízení učinil dva úkony (podání kasační stížnosti a replika k vyjádření žalovaného), odměna za řízení o kasační stížnosti tedy činí 6 800 Kč. Jelikož je zástupce registrovaným plátcem DPH, zvýšil soud přiznanou odměnu o částku 1 428 Kč, která odpovídá 21% sazbě této daně. V řízení před krajským soudem stěžovatelka zaplatila soudní poplatek ve výši 3 000 Kč a její zástupce učinil tři úkony právní služby (převzetí věci, sepis žaloby a sepis repliky k vyjádření žalovaného). Odměna zástupce za řízení před krajským soudem (za stejné výše odměny za jeden úkon právní služby i paušální náhrady jako v řízení o kasační stížnosti) tedy činí 10 200 Kč, kterou je třeba zvýšit o částku 2 142 Kč odpovídající 21 % DPH. Celkem je tedy žalovaný povinen zaplatit stěžovatelce na náhradě nákladů celého řízení částku 28 570 Kč, a ro k rukám jejího zástupce.

[28] Žalovaný neměl ve věci úspěch, náhrada nákladů řízení mu tudíž nenáleží.

[29] Osoba zúčastněná na řízení má dle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo jen na náhradu nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Osobě zúčastněné na řízení taková povinnost soudem uložena nebyla.

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

V Brně 19. prosince 2019

JUDr. Miloslav Výborný  
předseda senátu