



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně – pobočka v Jihlavě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Evy Fučíkové a soudců JUDr. Lenky Prokšové a Mgr. Miroslava Pecha ve věci

žalobce: **J.P.**, narozený XXXXX  
bytem XXXXX  
zastoupený advokátkou JUDr. Jaroslavou Brabcovou  
sídlem Sadová 2237, 591 01 Žďár nad Sázavou

proti  
žalované: **AGRO – Měřín, a. s.**, IČO 49434179  
sídlem Zarybník 516, 594 42 Měřín  
zastoupená advokátem JUDr. Milošem Jirmanem  
sídlem Nádražní 21, 591 01 Žďár nad Sázavou

**o vyklizení nemovitosti**

**o zdržení se užívání nemovitosti**

o odvolání žalobce a žalované proti rozsudku Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou ze dne 16. května 2019, č. j. 10 C 20/2019-47,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku I. mění tak, že se žaloba, kterou se žalobce domáhal uložení povinnosti žalované vyklidit a předat žalobci pozemky p. č. 3406/1 orná půda a p. č. 3407/5 ostatní plocha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště XXXXX na listu vlastnictví č. XXXXX pro obec a katastrální území XXXXX, **zamítá.**

- II. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku II. mění tak, že se žaloba, kterou se žalobce domáhal uložení povinnosti žalované zdržet se zemědělského obhospodařování, vstupu a vjezdu jakýmkoliv vozidly a zemědělskými stroji na pozemky p. č. 3406/1 orná půda a p. č. 3407/5 ostatní plocha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště XXXXX, na listu vlastnictví č. XXXXX pro obec a katastrální území XXXXX, **zamítá.**
- III. Žalobce je povinen zaplatit žalované na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů 24 144 Kč ve lhůtě do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí k rukám advokáta JUDr. Miloše Jirmana.

### Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně shora označeným rozsudkem uložil žalované povinnost vyklidit a předat žalobci pozemky p. č. 3406/1, orná půda a p. č. 3407/5 ostatní plocha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště XXXXX, na LV č. XXXXX pro obec a k. ú. XXXXX, a to do 30 dnů od právní moci rozsudku (výrok I.). Výrokem II. uložil žalované povinnost zdržet se zemědělského obhospodařování, vstupu a vjezdu jakýmkoliv vozidly a zemědělskými stroji na pozemky p. č. 3406/1 orná půda a p. č. 3407/5 ostatní plocha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště XXXXX, na LV č. XXXXX pro obec a katastrální území XXXXX. Konečně výrokem III. rozhodl o náhradě nákladů řízení tak, že žalobci náklady řízení nepřiznal.
2. Své rozhodnutí zdůvodnil tím, že k prolongaci nájemní smlouvy uzavřené dne 23. 1. 2004, mohlo ve smyslu čl. 5 odst. 3 smluvních ujednání dojít pouze jednou a nikoli opakovaně. Nájemní poměr tak skončil 31. 12. 2017, od tohoto data užívá žalovaná předmětné pozemky neoprávněně, a proto je povinna je vyklidit a předat žalobci. Dle ust. § 1042 o. z., účinného od 1. 1. 2014, se může žalobce, jako vlastník pozemků, domáhat ochrany svých vlastnických práv. Ve věci úspěšnému žalobci nebyla přiznána náhrada nákladů řízení s použitím ustanovení § 150 o. s. ř., když důvody zvláštního zřetele hodné spatřoval soud prvního stupně ve skutečnosti, že žalovaná musí na předmětných pozemcích ukončit svoji podnikatelskou činnost a hradit náklady řízení by byla vůči němu nepřiměřená tvrdost.
3. Proti tomuto rozhodnutí, do všech jeho výroků, podala žalovaná odvolání. Uvedla, že předmětné pozemky užívá na základě nájemní smlouvy ze dne 23. 1. 2004, uzavřené s právními předchůdci žalobce jako pronajímateli na dobu sedmi let, tj. do 31. 10. 2010 s možností prolongace dle čl. 5 odst. 3 této smlouvy o dalších 7 let, a to opakovaně. Vzhledem k tomu, že pronajímatel nájemci v roce 2012, tedy 5 let před skončením nájemního vztahu prodlouženého o sedm let do 31. 12. 2017, neoznámil, že chce nájemní vztah ukončit (čl. 5 odst. 3 nájemní smlouvy), byl nájemní vztah prodloužen o dalších 7 let do 31. 12. 2024. Teprve dne 18. 7. 2018 byl nájemci doručen přípis pronajímatele, že nechce v trvání nájemního vztahu pokračovat, a proto bude nájemní vztah ukončen ke dni 31. 12. 2024. Vzhledem k tomu, že se účastníci nájemního vztahu, sjednaného na dobu určitou, dohodli na ukončení nájmu jinak, je vyloučeno obnovení nájemního vztahu dle ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. (zde žalovaný odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2013, sp. zn. 26 Cdo 2689/2012). Svědeckou výpověď původního pronajímatele, který vypověděl, že při uzavírání nájemní smlouvy bylo vůlí pronajímatele uzavřít smlouvu s možností pouze jednoho opakovaného prodloužení, hodnotila jako účelovou. V této souvislosti zdůraznila, že vůlí žalované naopak bylo uzavřít smlouvu s možností opakované prolongace. Opakování této

možnosti vyplývá i z provedeného gramatického, systematického a logického výkladu sporného ustanovení nájemní smlouvy.

4. Žalobce se k odvolání žalované písemně vyjádřil a uvedl, že souhlasí se závěry soudu prvního stupně, že k prodloužení smlouvy o dalších sedm let opakovaně nedošlo. To vyplývá nejenom z jazykového výkladu ustanovení čl. 5 odst. 3 nájemní smlouvy, který by musel obsahovat ujednání, že se nájem prodlužuje vždy o 7 let či opakovaně prodlužuje, aby mohlo dojít k opakované prolongaci, ale i z vůle původního pronajímatele tak, jak byla zjištěna z jeho svědecké výpovědi.
5. Proti nákladovému výroku III. podal odvolání žalobce. Namítl v něm, že soud prvního stupně dostatečně neodůvodnil aplikaci ustanovení § 150 o. s. ř., neboť pouhá skutečnost, že žalovaná musí na předmětných pozemcích o rozloze 2, 4378 ha ukončit svoji činnost, když nadále bude hospodařit na pozemcích o výměře několika desítek tisíc hektarů, nemůže být důvodem zvláštního zřetele hodným (žalovaná je podnikatelem se značným majetkem). Soud se pak v této souvislosti vůbec nezabýval chováním účastníků v předprocesním stádiu řízení. Navrhl, aby odvolací soud žalované uložil povinnost uhradit žalobci náklady vzniklé mu před soudy obou stupňů.
6. Žalovaná navrhla nákladový výrok potvrdit. Zopakovala, že v případě vyhovění žalobě bude muset ze dne na den ukončit na pozemcích svoji podnikatelskou činnost. Jsou zde však i jiné důvody pro použití moderačního práva - povaha a okolnosti sporu, kdy jde o otázku sporného právního výkladu smlouvy i složitost dosud neřešených právních problémů.
7. Žalobce i žalovaná podali svá odvolání včas (§ 204 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, (dále jen „o. s. ř.“). Odvoláním napadli rozsudek, proti němuž je odvolání jako řádný opravný prostředek přípustné (§ 201 o. s. ř., § 202 o. s. ř. *à contrario*), a to jako osoby k tomu oprávněné – účastníci řízení (§ 201 o. s. ř.). Proto odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí, stejně jako řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k dále popsáním závěrům.
8. S ohledem na dobu, kdy byla smlouva o nájmu uzavřena (před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále o. z.) a dobu, kdy měl dle tvrzení žalobce nájem skončit (31. 12. 2017 – po účinnosti zákona 89/2012 Sb.), musela být vyřešena otázka hmotněprávní úpravy, dle níž se smlouva i vytvoření nájemního vztahu z nájmu budou posuzovat. Soud prvního stupně správně odkázal na přechodné ustanovení § 3074 odst. 1 o. z., dle něhož se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht. Práva a povinnosti vzniklé do 31. 12. 2013, je tak třeba posuzovat podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 a posouzení práv a povinností vzniklých od 1. 1. 2014 závisí na tom, zda se, vzhledem k obsahu smlouvy, jednalo o smlouvu pachtovní (pokud by o smlouvu pachtovní nešlo, byla by smlouva i nadále nájemní a práva a povinnosti, které vznikly od 1. 1. 2014, by se posuzovaly podle současné právní úpravy, tedy o. z.). Rozdíl mezi smlouvou nájemní a pachtem (§ 2202 a § 2332 o. z.) tkví v tom, že u pachtu přenechává propachtovatel pachtýři za pachtovné právo věc nejen užívat, ale na rozdíl od nájmu také používat, tedy má právo na plody a užitky propachtované věci. Důležitý je tak účel smlouvy.
9. V daném případě soud prvního stupně správně vyhodnotil vztah vzniklý mezi účastníky na základě nájemní smlouvy ze dne 23. 1. 2004 jako vztah pachtovní a správně použil pro posouzení práv a povinností z ní vzniklých dosavadní právní úpravu provedenou zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný do 31. 12. 2013, dále jen obč. zák., a to především ustanovení § 676 obč. zák.
10. Mezi stranami právního vztahu bylo nesporné, že žalovaná jako nájemce užívá předmětné pozemky na základě nájemní smlouvy uzavřené s původními vlastníky pozemků Z.K., Z.K. a L.S. jako pronajímateli, s dobou trvání nájmu sedmi let od 1. 1. 2004 do 31. 12. 2010. Mezi účastníky bylo

nesporné rovněž prodloužení trvání doby nájmu o dalších 7 let do 31. 12. 2017, a to na základě jejich smluvního ujednání zachyceného v čl. 5 bodě 3. uzavřené smlouvy.

11. Sporné mezi stranami smlouvy zůstalo, zda mohlo dojít, resp. došlo dle shora uvedeného smluvního ujednání k prodlužování doby trvání nájmu opakovaně.
12. Soud prvního stupně nejprve správně vyhodnotil, že smluvní ujednání stran o skončení doby nájmu brání tomu, aby se mohl nájemní vztah obnovovat ve smyslu ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. (srovnej například rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2013, sp. zn. 26 Cdo 2689/2012 či rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2019 sp. zn. 26 Cdo 2051/2018).
13. K nesprávnému závěru ovšem dospěl soud prvního stupně, pokud uzavřel, že k prolongaci nájmu dle čl. 5 odst. 3 nájemní smlouvy nemohlo dojít o dalších sedm let, tedy opakovaně.
14. Mezi účastníky nájemní smlouvy bylo dohodnuto: že „neoznámí-li pronajímatel nájemci, popřípadě nájemce pronajímateli písemně nejdéle 5 let před skončením nájemního vztahu (tj. před uplynutím doby nájmu), že na tomto ukončení trvá, prodlužuje se nájem o dalších 7 let v celém rozsahu a za stejných podmínek.“
15. Soud prvního stupně přistoupil k výkladu (interpretaci) projevu vůle účastníků, a to nejenom dle jazykového vyjádření, ale i podle vůle toho, kdo právní úkon učinil – viz svědecká výpověď jedné z původních pronajímatelek (pro úplnost odvolací soud uvádí, že právní úprava výkladu projevu vůle v zákoně č. 40/1964 Sb., kladla důraz na formální hledisko, kdy vykládala právní úkony vyjádřené slovy nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale dle vůle toho, kdo právní úkon učinil, nebyla-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Současná právní úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb. klade větší důraz na hledisko skutečné vůle jednajících osob, kdy základním hlediskem pro výklad právního jednání je úmysl jedajícího, byl-li takový úmysl adresátovi projevu vůle znám, anebo musel-li o něm vědět). K výkladu projevu vůle je však třeba přistoupit pouze tehdy, není-li projev vůle sám o sobě jednoznačný, neboť z hlediska způsobu jeho vyjádření nelze dovést, jaká vůle byla vyjádřena, popřípadě není-li zřejmý obsah projevu vůle (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2017, sp. zn. 21 Cdo 5281/2016).
16. V projednávané věci je projev vůle stran vyjádřen výslovně, tj. za použití slovních výrazů, a to natolik určitě, že o obsahu právního úkonu nevzniká pochybnost a jeho výklad (interpretace) je nadbytečný. V čl. 5 odst. 3 nájemní smlouvy ze dne 23. 1. 2004 (jehož doslovný text odvolací soud výše cituje), je zřetelně vyjádřeno, že se doba nájmu prodlužuje o dalších 7 let (za splnění podmínky, že strany smlouvy nezdůraznili, že na ukončení smlouvy trvají), a to za stejných podmínek. Pokud se strany dohodly, že se smlouva prodlužuje - a o tom, že se tak alespoň jednou stane, není mezi nimi pochyb – a dohoda obsahuje ujednání, že se tak děje za stejných podmínek, je již z prostého textu smluvního ujednání zřejmé, že i obnovená nájemní smlouva obsahuje možnost svého dalšího prodloužení o dohodnutých sedm let.
17. Jestliže nový vlastník pozemku, který vstoupil do práv a povinností původních pronajímatelů, oznámil nájemci teprve dne 20. 6. 2018, že nesouhlasí s tím, aby žalovaná nadále předmětné pozemky užívala (tedy v souladu se smluvním ujednáním v čl. 5 bodě 3 oznámil ve stanovené lhůtě, že trvá na ukončení nájmu), skončí nájemní poměr, založený mezi účastníky nájemní smlouvou ze dne 23. 1. 2004, teprve dnem 31. 12. 2024 (nejpozději v roce 2012 ani jeden z účastníků neoznámil druhé straně, že trvá na skončení nájmu a nájemní vztah sjednaný původně do 31. 12. 2010 byl prodloužen do 31. 12. 2017). Pokud se žalobce jako pronajímatel domáhá vyklizení pronajatých pozemků před datem 31. 12. 2024, činí tak předčasně a jeho žaloba musí být v této části zamítnuta.
18. Rovněž s druhým uplatněným nárokem, jímž se žalobce jako vlastník domáhá dle ustanovení § 1042 o. z., ochrany svých vlastnických práv, nemohl být úspěšný. Zápůrčí (negativní) žalobou se může vlastník věci bránit proti každému jinému narušování svého vlastnického práva, než je

zadržování předmětu vlastnictví, a to proti tomu, kdo pokojný výkon jeho vlastnického práva jakýmkoliv způsobem ruší. Žalobce se domáhá uložení povinnosti žalované zdržet se zemědělského obhospodařování předmětných pozemků a zdržení se vstupu a vjezdu vozidly a zemědělskými stroji na tyto pozemky. Je nesporné, že předmětem doposud trávajícího nájemního vztahu je právě zemědělské obhospodařování pozemků a s tím související vstup a vjezd na tyto pozemky (jiné narušení nebylo tvrzeno ani prokazováno), proto nemohlo být žalované jako nájemci uloženo, aby se těchto činností zdržel.

- 19.S ohledem na výše popsané závěry bylo rozhodnutí soudu prvního stupně ve smyslu ustanovení § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. ve výrocích I. a II. změněno tak, že byly nároky uplatněné žalobcem zamítnuty.
- 20.Vzhledem k tomu, že došlo ke změně rozhodnutí soudu prvního stupně, bylo rozhodováno nově o nákladech řízení u soudu prvního stupně (§ 224 odst. 2 o. s. ř.). Pro odvolací řízení platí ve smyslu ustanovení § 224 odst. 1 o. s. ř. přiměřeně ustanovení o nákladech řízení před soudem prvního stupně. Žalobce nebyl v řízení se svými nároky úspěšný, proto je povinen dle ustanovení § 142 o. s. ř. uhradit žalované, která měla ve věci plný úspěch, náhradu nákladů potřebných k účelnému bránění práva. Změnou rozhodnutí soudu prvního stupně a s tím souvisejícím odlišným rozhodnutím o povinnosti náhrady nákladů řízení, kdy jejich náhrada již nepřísluší žalobci, nýbrž žalované, je kumulováno odvolání žalobce, kterým se domáhal změny nesprávně použitého ustanovení § 150 o. s. ř. ve svůj neprospěch, a toto je nadále bezpředmětné.
- 21.Náklady ve věci úspěšně žalované představují náklady jejího právního zastoupení (odměna advokáta a náhrady hotových výdajů včetně náhrady za promeškaný čas) vše dle vyhlášky 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování služeb, dále jen advokátní tarif. Vzhledem k tomu, že v průběhu řízení byl žalobcem uplatněn další nárok, považuje se za tarifní hodnotu dle ustanovení § 12 odst. 3 advokátního tarifu součet tarifních hodnot spojených věcí, a to u úkonů právní služby poskytnutých poté, kdy soud prvního stupně svým usnesením ze dne 4. 4. 2019, č. j. 10 C 20/2019-32, připustil změnu žaloby. Tarifní hodnota z nároku na vyklizení pozemku činí dle § 9 odst. 1 advokátního tarifu 10 000 Kč a u nároku na ochranu vlastnického práva rovněž dle ust. § 9 odst. 1 advokátního tarifu 10 000 Kč. Dle § 7 bodu 4. a 5. advokátního tarifu činí sazba mimosmluvní odměny za jeden úkon právní služby z tarifní hodnoty 10 000 Kč 1 500 Kč a sazba mimosmluvní odměny za jeden úkon právní služby ze součtu tarifních hodnot 10 000 Kč + 10 000 Kč 1 900 Kč.
- 22.Na nákladech řízení před soudem prvního stupně byla právnímu zástupci žalované přiznána náhrada za 2 úkony právní pomoci po 1 500 Kč (za přípravu a převzetí zastoupení a sepis vyjádření k žalobě ze dne 8. 2. 2019) a 2 úkony právní pomoci po 1 900 Kč, učiněné poté, kdy došlo k rozšíření nároku žalobce (za účast u jednání soudu dne 4. 4. 2019 a dne 7. 5. 2019). Dále mu byl přiznán 4 x režijní paušál po 300 Kč a 21% daň z přidané hodnoty z odměny a hotových výdajů ve výši 1 680 Kč. Celkem představují náklady právního zastoupení žalobce částku 9 680 Kč.
- 23.Na nákladech řízení před odvolacím soudem byla přiznána žalovanému náhrada za zaplacený soudní poplatek za podané odvolání ve výši 7 000 Kč a dále náhrada za jeho právní zastoupení, a to za 2 úkony právní pomoci po 1 900 Kč (z tarifní hodnoty 2 x 10 000 Kč) za podané odvolání a účast na jednání odvolacího soudu dne 21. 7. 2020, jeden úkon právní pomoci po 950 Kč dle § 11 odst. 3 písm. c) advokátního tarifu za vyjádření k odvolání žalobce, které podal proti nákladovému výroku. Dále byla právnímu zástupci žalovaného přiznána paušální náhrada hotových výdajů za 3 úkony právní služby po 300 Kč tj. 900 Kč, náhrada za promeškaný čas v souvislosti s poskytnutím právní služby při úkonech prováděných mimo jeho sídlo, a to za 6 půlhodin strávených cestou k jednání odvolacího soudu po 100 Kč. Z této náhrady ve výši 600 Kč byla advokátu přiznána pouze jedna polovina (300 Kč), neboť advokát se téhož dne ve věci stejného klienta zúčastnil u odvolacího soudu navazujícího jednání ve věci vedené u téhož soudu pod

sp. zn. 54 Co 62/2020. Advokátu byla přiznána rovněž náhrada za použití motorového vozidla reg. zn. XXXXXX, k cestě ze Žďáru nad Sázavou do Jihlavy a zpět dne 21. 7. 2020. Při spotřebě paliva 5,3 litrů motorové nafty na 100 km, vyhláškové ceně 31, 80 Kč za 1 litr, ujetí celkem 92 km a náhradě 4,2 Kč za jeden kilometr jízdy, činí cestovné 542 Kč (zaokrouhleno). Rovněž cestovné, z důvodů uvedených výše, bylo přiznáno ve výši jedné poloviny tj. ve výši 271 Kč. Dále byla právnímu zástupci žalovaného přiznána 21% daň z přidané hodnoty ve výši 1 243,41 Kč (zaokrouhleno 1 243 Kč.) Celkem představují náklady úspěšné žalované před soudem odvolacím částku 14 464 Kč.

24. Před soudy obou stupňů součet těchto částek představuje 24 144 Kč, které je povinen uhradit ve sporu neúspěšný žalobce k rukám právního zástupce žalované ve lhůtě stanovené dle ustanovení § 160 odst. 1 o. s. ř.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání za předpokladu, že rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. V takovém případě lze dovolání podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou.

Jihlava 23. července 2020

JUDr. Eva Fučíková v.r.  
předsedkyně senátu