



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

Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře – rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy Víta Jakšiče a soudkyní JUDr. Marcely Pechové a JUDr. Ivany Kosové ve věci žalobkyně [údaje o účastníkovi] zastoupené Mgr. Davidem Vaničkem, Ph.D., advokátem se sídlem v Brně, Hlinky 118, proti žalovanému Výrobně-obchodnímu družstvu Nová Cerekev se sídlem v Nové Cerekvi 148, IČ 60066067, o vyklizení pozemku, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Pelhřimově ze dne 4. února 2016, č. j. 5 C 222/2015-105,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně se potvrzuje.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

**Odůvodnění:**

Shora uvedeným rozsudkem zamítl Okresní soud v Pelhřimově (dále jen, „soud I. stupně“) žalobu, jíž se žalobkyně domáhala, aby žalovanému byla uložena povinnost vyklidit pozemek parc. [číslo] v kat. úz. [obec] (dále též jen, „sporný pozemek“ či, „pozemek“), a rozhodl, že žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení a že žalobkyně je povinna zaplatit státu na účet soudu I. stupně náklady na svědečné ve výši 458 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku. Žaloba vycházela z toho, že žalobkyně jako vlastnice uvedeného pozemku, který užívá žalovaný na základě nájemní smlouvy uzavřené s předchozími vlastníky, tento nájemní vztah vypověděla a s ohledem na to, že desetiletá výpovědní lhůta sjednaná v nájemní smlouvě je podle jejího názoru neplatná pro rozpor s dobrými mravy, platí jednoroční výpovědní lhůta podle § 677 odst. 2 zákona 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“). Tato lhůta již uplynula a žalovaný tedy užívá pozemek bez právního důvodu. Soud I. stupně vzal za prokázané, že na původní nájemní smlouvu z 1.7.2005 uzavřenou mezi žalovaným a [jméno] [příjmení] navázaly dvě listiny datované 22.11.2012, které se týkaly sporného pozemku; jedna z nich byla označena jako dodatek ke shora uvedené nájemní smlouvě, druhá jako smlouva o nájmu půdy. Tyto listiny podepsala jako pronajímatelka dědička [jméno] [příjmení] [jméno] [příjmení], podmínky nájmu včetně možností jeho skončení byly ujednány stejně

jako ve smlouvě z 1.7.2005. Pokud [jméno] [příjmení] ve své svědecké výpovědi uvedla, že smlouvu o nájmu půdy datovanou 22.11.2012 podepsala ve skutečnosti až v roce 2013, vyhodnotil soud I. stupně tuto část její výpovědi v kontextu dalších důkazů jako nevěrohodnou. Žalobkyně se pak stala vlastnící sporného pozemku na základě kupní smlouvy uzavřené s [jméno] [příjmení] dnem 19.12.2012. Dopisem z 30.9.2013 adresovaným žalovanému pak žalobkyně vypověděla nájem sporného pozemku a s poukazem na to, že o existenci nájemního vztahu při koupi pozemku nevěděla, požádala žalovaného, aby akceptoval výpověď s roční výpovědní dobou. Na základě těchto skutečností soud I. stupně uzavřel, že žalobkyně vstoupila podle § 680 odst. 2 obč. zák. do existujícího nájemního vztahu jako pronajímatelka. Na tom by se nic nezměnilo ani v případě, že by nájemní smlouva mezi [jméno] [příjmení] a žalovaným datovaná 22.11.2012 byla uzavřena až v roce 2013, kdy již [jméno] [příjmení] nebyla vlastnící sporného pozemku, a byla by v důsledku toho ve vztahu k tomuto pozemku neplatná, neboť za této situace by žalobkyně byla zavázána povinnostmi vyplývajícími z nájemní smlouvy z 1.7.2005. Ve všech smlouvách bylo ujednáno, že nájemní vztah lze ukončit výpovědí, která musí být druhému účastníku smlouvy doručena do 30.9. běžného roku, přičemž výpovědní lhůta je desetiletá a počíná běžet od 1.10. roku následujícího po doručení výpovědi. V § 677 odst. 2 obč. zák. je sice stanovena jednorozční výpovědní lhůta, ale ta podle § 678 obč. zák. platí pouze tehdy, není-li smlouvou stanoveno jinak. Podle názoru soudu I. stupně není desetiletá lhůta sjednaná ve smlouvě v rozporu se zákonem ani s dobrými mravy, neboť její délka odpovídá obvyklé lhůtě sjednávané mezi obdobnými subjekty a odráží určitou ekonomickou situaci na straně nájemce z hlediska plánování výroby a rozvoje a představuje pro něho ekonomickou jistotu do budoucna. Žalobkyně je proto ujednáním o délce výpovědní lhůty vázána bez ohledu na její tvrzení, že v době, kdy se stala vlastnící pozemku, nevěděla o tom, že je pronajatý, které ostatně soud I. stupně považoval za krajně nevěrohodné. Žalobkyně tedy byla oprávněna vypovědět nájemní vztah, ale jelikož sjednaná výpovědní lhůta dosud neuplynula, není žaloba důvodná.

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně odvolání. Vytkla soudu I. stupně, že z hlediska hodnocení důkazů a na jeho základě přijatých skutkových zjištění je jeho rozhodnutí nepřezkoumatelné, neboť v odůvodnění rozsudku jsou v rozporu s § 157 odst. 2 o.s.ř. uvedena jen skutková zjištění bez odkazu na konkrétní důkazy a chybí i popis úvah, jimiž se soud řídil při hodnocení důkazů. Soud I. stupně navíc nesprávně hodnotil výpověď svědkyně [příjmení] jako věrohodnou a výlučně na jejím základě přijal pro rozhodnutí zásadní závěr, že smlouva mezi [jméno] [příjmení] a žalovaným byla podepsána 22.11.2012, ač mu bylo známo, že předseda žalovaného se svědkyní před jejím výslechem hovořil a vše s ní probíral. Naproti tomu bez jakéhokoli logického důvodu označil soud I. stupně za nevěrohodnou výpověď svědkyně [příjmení], ze které přitom jasně vyplynulo, že žalobkyně nebyla o existenci nájemního vztahu ke spornému pozemku informována. Pokud jde o právní posouzení, je žalobkyně přesvědčena, že soud I. stupně nesprávně a formalisticky vyložil § 680 odst. 2 obč. zák. Toto ustanovení je nutno vykládat jinak tehdy, věděl-li nabyvatel pronajaté věci o užívacím právu nájemce a dobrovolně vstoupil do práv a povinností pronajímatele, a jinak v situaci, kdy mu existence nájemního vztahu nebyla známa. V tomto druhém případě totiž dochází k zásadnímu omezení vlastnického práva nabyvatele, aniž by je on mohl svým projevem vůle ovlivnit, a to jistě nebylo vůlí zákonodárce. Tuto námitku vznesla žalobkyně již v průběhu řízení před soudem I. stupně, ale ten se s ní nikterak nevypořádal a omezil se na strohý odkaz na § 677 odst. 2 a § 678 obč. zák. Nesprávné je i posouzení platnosti ujednání o délce výpovědní lhůty z hlediska dobrých mravů, neboť za situace, kdy smluvní ujednání omezuje vlastníka v dispozici s věcí po takto dlouhou dobu, aniž by na tom on sám mohl něco změnit, odporuje takovýto stav obecně uznávaným pravidlům slušnosti a morálky. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud změnil napadený rozsudek tak, že žalobě vyhově.

Žalovaný se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu I. stupně a navrhl potvrzení napadeného rozsudku.

Odvolání bylo podáno včas k tomu oprávněnou osobou. Odvolací soud proto projednal věc podle § 212 o.s.ř., přezkoumal napadený rozsudek v celém jeho rozsahu a dospěl k závěru, že odvolání není opodstatněné.

Námítka, že je rozsudek soudu I. stupně nepřezkoumatelný a že některé důkazy byly nesprávně hodnoceny z hlediska jejich věrohodnosti, má za cíl zpochybnit skutkový závěr soudu I. stupně, že k podpisu obou dokumentů datovaných 22.11.2012 došlo skutečně v uvedený den a že žalobkyni bylo v době, kdy sporný pozemek kupovala, známo, že byl pronajat žalovanému. Žalobkyně ovšem pomíjí, že tyto skutkové závěry nebyly – s ohledem na to, jak soud I. stupně vyložil ustanovení § 680 odst. 2, § 677 odst. 2 a § 678 obč. zák. – pro rozhodnutí věci nikterak zásadní. V odůvodnění napadeného rozsudku je přece jasné uvedeno, že podle názoru soudu I. stupně by se na vstupu žalobkyně do práv a povinností pronajímatele nezměnilo nic ani v případě, že by nájemní smlouva mezi žalovaným a [jméno] [příjmení] byla uzavřena až v roce 2013, a stejně jednoznačně formuloval soud I. stupně svůj závěr, že žalobkyně je vázána ujednáními smlouvy uzavřené jejími právními předchůdci (včetně délky výpovědní lhůty) bez ohledu na to, jestli jí existence nájmu byla známa či nikoli; pochybnosti o věrohodnosti tvrzení žalobkyně jsou spíše poznámkou nad rámec toho, co soud I. stupně považoval za podstatné. Odvolací soud se tedy zaměřil nejprve na přezkoumání právních závěrů soudu I. stupně, tj. závěru o vstupu žalobkyně do práv a povinností předchozích pronajímatelů a o platnosti ujednání o desetileté výpovědní lhůtě, protože pokud by tyto závěry bylo možno akceptovat, byla by problematika data podpisu nájemní smlouvy a vědomosti žalobkyně o nájmu pozemku pro rozhodnutí ve věci bez významu.

Podle § 680 odst. 2 obč. zák. dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Jednoznačné znění tohoto ustanovení nedává podle názoru odvolacího soudu žádný prostor k úvaze, že by vstup nabyvatele do postavení pronajímatele závisel na tom, zda ví, že je věc pronajata, nebo ne. Navíc žalobkyně vykládá citované ustanovení zcela jednostranně a naprosto odhlíží od toho, že je třeba se zabývat i dopadem změny vlastnických vztahů k pronajaté věci do sféry nájemce. Ten, vycházející ze zásady pacta sunt servanda, má legitimní očekávání, že závazek pronajímatele vyplývající z nájemní smlouvy bude splněn. Zejména v případě dlouhodobých nájmu má nájemce s pronajatou věcí určité záměry, nezřídka hospodářského charakteru, a právě proto slouží ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. především k ochraně jeho práv. Přijetí výkladu zastávaného žalobkyní by ostatně mohlo vést ke zcela účelovým převodům pronajaté věci doprovázeným tvrzením, že novému vlastníku nebylo zatížení věci nájemním právem známo. Odvolací soud tedy souhlasí s názorem soudu I. stupně, že vstup žalobkyně do právního postavení pronajímatele nikterak nezávisel na tom, zda jí byla existence nájmu známa či nikoli. Správný je i závěr, že pokud by byla nájemní smlouva mezi [jméno] [příjmení] a žalovaným podepsána až v době, kdy [jméno] [příjmení] již nebyla vlastnící sporného pozemku, stihaly by žalobkyni povinnosti ze smlouvy, kterou uzavřel v roce 2005 [jméno] [příjmení] a která po jeho smrti zavazovala jako jeho dědičku a novou vlastnící pozemku [jméno] [příjmení] (ve znění dodatku z 22.11.2012, ohledně něž pochybnosti o datu podpisu nevznikly). Lze tudíž uzavřít, že soud I. stupně nepochybil, když vycházel z toho, že žalobkyně vstoupila do právního postavení pronajímatele a že je tedy nadále vázána ujednáními nájemní smlouvy včetně ujednání o délce výpovědní lhůty. Zbývá posoudit důvodnost její námítky, že takto sjednaná výpovědní lhůta se přičí – ve smyslu § 39 obč. zák. – dobrým mravům.

Podle uvedeného ustanovení je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům. Žalobkyně shledává rozpor ujednání o desetileté výpovědní lhůtě s dobrými mravy v dlouhodobém omezení práva vlastníka s pronajatou věcí disponovat, případně ji sám užívat. Na rozdíl od žalobkyně je odvolací soud přesvědčen, že soulad smluvního ujednání s dobrými mravy je nutno posuzovat k okamžiku, kdy byla smlouva uzavřena, protože žalobkyně vstoupila do existujícího vztahu vymezeného určitým souhrnem práv a povinností, na jehož rozsah nemá změna vlastníka pozemku vliv. Původní pronajímatel uzavřel smlouvu zcela dobrovolně za situace, kdy sám nehodlal pozemek užívat, a dobrovolně přistoupil i

na to, že s ohledem na délku sjednané výpovědní lhůty nebude moci na vztazích s nájemcem po poměrně dlouhou dobu nic změnit. Na výsledku tohoto jeho jednání v podobě stavu nastoleného smlouvou není nic, co by bylo možno označit ve vztahu k jiným subjektům za nemorální či neslušné, neboť šlo jednoznačně o projev smluvní volnosti pronajímatele a vzniklá situace odpovídala jeho vůli. To, že se vlastnické vztahy změnilo a že žalobkyni nyní ujednání o výpovědní lhůtě z nějakých důvodů nevyhovuje, je pro posouzení jeho platnosti z pohledu dobrých mravů bez významu. Navíc – jak správně uvedl soud I. stupně – je předmětem nájmu zemědělský pozemek, jehož užívání má specifickou povahu, takže nájem s dlouhou výpovědní dobou je spíše pravidlem než výjimkou. Znovu je nutno opakovat, že je třeba respektovat i zájmy žalovaného jako nájemce a jeho legitimní očekávání, že smlouva bude dodržena; z tohoto pohledu se jeví jako jednání v rozporu s dobrými mravy spíše počínání žalobkyně, která se snaží napravit důsledky neuvážené koupě pronajatého pozemku i za cenu výrazného zásahu do smlouvou zaručených práv žalovaného. I odvolací soud tedy považuje smluvní ujednání o délce výpovědní doby za platné. Podle § 678 obč. zák. má výpovědní doba sjednaná ve smlouvě přednost před lhůtou uvedenou v § 677 odst. 2 obč. zák., a proto je správný závěr soudu I. stupně, že i když žalobkyně dala žalovanému výpověď z nájmu, neuplynula dosud sjednaná výpovědní doba a žalovaný i nadále užívá pozemek na základě právního důvodu. Žaloba na jeho vyklizení tudíž byla zamítnuta právem a jelikož soud I. stupně nepochybil ani při rozhodování o nákladech řízení, byl přezkoumávaný rozsudek podle § 219 o.s.ř. v celém rozsahu potvrzen, aniž by bylo nutno zabývat blíže se dalšími shora zmíněnými námitkami žalobkyně.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto za situace, kdy se žalovaný, který by podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. měl právo na jejich náhradu, v tomto řízení mu žádné náklady nevznikly.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání jen v případě, že se jedná o rozhodnutí, které 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o.s.ř.). Přípustnost dovolání je však podle § 239 o.s.ř. oprávněně zkoumat jen dovolací soud. Dovolání mohou účastníci podat do dvou měsíců od doručení písemného vyhotovení rozsudku k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Tábor 13. června 2016

Vít J a k š i č v.r.  
předseda senátu