



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve Strakonících rozhodl soudkyně JUDr. Pavlou Potužníkovou v právní věci žalobce **Města Vodňany**, se sídlem Vodňany, Nám. Svobody 18/I, IČO 251984, zastoupeného JUDr. Stanislavem Kadečkou, Ph.D., advokátem se sídlem Pardubice, Sladkovského 601, proti žalované **Agro Vodňany a.s.**, se sídlem Vodňany, Čičenická 1192/II, IČO 60070919, zastoupené JUDr. Pavlem Truxou, advokátem se sídlem Rokycany, ul. Josefa Knihy 177, o **vyklizení nemovitostí**,

t a k t o :

I. Žaloba, podle níž by byla žalovaná povinna vyklidit pozemky evidované

1. v katastrálním území Čavyně (vše na listu vlastnictví č. 1) jako:

- a. parcely katastru nemovitostí č. 342, č. 375, č. 379, č. 390, č. 396 a č. 413,
- b. parcely ve zjednodušené evidenci dle pozemkového katastru č. 203, č. 284 a č. 285,

2. v katastrálním území Hvožd'any u Vodňan (vše na listu vlastnictví č. 1) jako:

- a. parcely ve zjednodušené evidenci dle pozemkového katastru č. 69 (původní kat. území Libějovice), č. 72/1 (původní kat. území Libějovice), č. 120, č. 121, č. 225, č. 267, č. 275, č. 300, č. 301, č. 319, č. 323, č. 327, č. 335, č. 336, č. 447/3, č. 454/1, č. 468, č. 470, č. 471, č. 472, č. 473, č. 475, č. 476, č. 478, č. 479/1, č. 486, č. 488, č. 490, č. 490 (původní kat. území Libějovice), č. 491, č. 493 a č. 494,

3. v katastrálním území Radčice u Vodňan (vše na listu vlastnictví č. 1) jako:

- a. parcely katastru nemovitostí č. 1265, č. 1266, č. 1267, č. 1270, č. 1271, č. 1281, č. 1282, č. 1286, č. 1287 a č. 1299,

4. v katastrálním území Újezd u Vodňan (vše na listu vlastnictví č. 1) jako:

a. parcely ve zjednodušené evidenci dle pozemkového katastru č. 140, č. 141, č. 167, č. 184, č. 203/4, č. 204, č. 222, č. 305, č. 309, č. 310, č. 312/1, č. 312/2, č. 316, č. 317/1, č. 318, č. 326, č. 334/1, č. 390, č. 396, č. 416, č. 417, č. 418, č. 419, č. 430, č. 432/1, č. 433/2, č. 448/1, č. 448/2, č. 448/3 díl 1, č. 448/3 díl 2, č. 489/18, č. 489/22, č. 489/23, č. 493/2, č. 496/1, č. 502, č. 547, č. 563/1, č. 582, č. 583, č. 584, č. 585, č. 587, č. 588, č. 590/1, č. 590/2, č. 590/3, č. 590/4, č. 592, č. 600, č. 601, č. 602 a č. 603,

5. v katastrálním území Vodňany jako:

a. parcely katastru nemovitostí č. 405, č. 413/9, č. 415/1, 415/2, č. 459/9, č. 473, č. 478/9, č. 510/6, č. 510/9, č. 510/31, č. 519/1, č. 520/4, č. 520/6, č. 528/1, č. 530/1, č. 534/78, č. 534/85, č. 534/86, č. 549/4, č. 551, č. 552/7, č. 575/8, č. 618/20, č. 618/24, č. 711/4, č. 715/3, č. 727/1, č. 751/1, č. 751/12, č. 766/4, č. 766/5, č. 783/2, č. 785, č. 789, č. 790, č. 867/8, č. 915/1, č. 917/1, č. 927/5, č. 927/6, č. 937/9, č. 1015/1, č. 1015/19, č. 1015/20, č. 1015/21, č. 1015/22, č. 1015/60, č. 1042/1, č. 1061/2, č. 1063/10, č. 1063/11, č. 1091/18, č. 1091/24, č. 1149/1, č. 1149/64, č. 1191/7, č. 1191/18, č. 1191/19, č. 1191/20, č. 1191/21, č. 1200/4, č. 1200/29, č. 1200/30, č. 1200/31, č. 1200/32, č. 1200/33, č. 1200/77, č. 1202/3, č. 1202/4, č. 1202/5, č. 1202/9, č. 1202/ 10, č. 1202/11, č. 1202/12, č. 1202/60, č. 1239/2, č. 1264/1, č. 1264/3, č. 1304/2, č. 1327/7, č. 1333/4, č. 1333/11, č. 1364/5, č. 1368/2, č. 1369/1, č. 1369/10, č. 1376/1, č. 1376/4, č. 1376/5, č. 1383, č. 1401/29, č. 1401/30, č. 1424/6, č. 1433/1, č. 1449, č. 1451, č. 1461/8, č. 1461/9, č. 1461/10, č. 1466/1, č. 1481/1, č. 1490/9, č. 1507, č. 1509/3, č. 1511/19, č. 1516/1, č. 1517/1, č. 1517/2, č. 1519/1, č. 1765, č. 1766/1, č. 1769/1, č. 1782/2, č. 1788/18, č. 1872, č. 1873 a č. 1875, a to na listu vlastnictví č. 1,

b. parcely katastru nemovitostí č. 783/3, č. 787/2 a č. 791/15, a to na listu vlastnictví č. 1823,

c. parcely katastru nemovitostí č. 1061/1 a č. 1063/22, a to na listu vlastnictví č. 1827,
se **z a m í t á**.

II. Žalobce je **p o v i n e n** zaplatit žalované k rukám jejího zástupce JUDr. Truxy na náhradě nákladů řízení částku **45.772 Kč**, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se svou žalobou domáhá na žalované vyklizení pozemků uvedených ve výroku I. rozsudku (dále jen „předmětné pozemky“). Žalobu odůvodnil tím, že jako vlastník předmětných pozemků uzavřel dne 22.05.2007 smlouvu se žalovanou (dále jen „nájemní smlouva“), na jejímž základě pronajal žalované předmětné pozemky s účinností od 01.01.2007 za účelem provozování zemědělské výroby. Žalobce tvrdí, že nájemní smlouva je absolutně neplatným právním úkonem, a to z několika důvodů. V záměru Města Vodňany pronajmout předmětné pozemky, který byl zveřejněn na úřední desce obce od 11.10.2006 do 08.11.2006 (dále jen „záměr“), nebyly předmětné pozemky řádně označeny, když dokument pouze odkazuje na příložené seznamy, které však nejsou evidovány v archivu žalobce. O zveřejnění záměru rozhodl starosta Města Vodňany (dále jen „starosta“) bez souhlasu rady Města Vodňany (dále jen „rada“), která je přitom v otázce nájemních smluv orgánem obce příslušným k rozhodování. Při schvalování nájemní smlouvy radou při jednání dne 18.12.2006 nebyli radní seznámeni s tím, jaké pozemky jsou předmětem nájemní smlouvy,

když v podkladech pro jednání jsou jako přílohy uvedeny pouze kopie návrhu nové nájemní smlouvy a kopie původní nájemní smlouvy. Radní byli seznámeni pouze s celkovou výměrou pozemků v jednotlivých katastrálních územích, pozemky nebyly specifikovány přesně. Návrh nájemní smlouvy schválený radou se liší od její finální podoby, kterou obě strany podepsaly (za žalobce tehdejší starosta [redacted]). Starosta bez schválení rady změnil ve smlouvě výpovědní lhůtu z 5 let na 1 rok a navýšil celkovou výměru pronajímaných pozemků o cca 50 ha. Jelikož nájemní smlouva je dle tvrzení žalobce absolutně neplatná, užívá žalovaná předmětné pozemky bez právního důvodu, a proto je povinna tyto pozemky vyklidit. Žalobce dále tvrdí, že po podpisu nájemní smlouvy došlo ohledně části pronajatých pozemků v k.ú. Čavyně ke změnám v evidenci v důsledku komplexních pozemkových úprav. Tím došlo ze zákona k zániku nájmu pozemků dotčených pozemkovými úpravami. Žalovaná proto 14.03.2011 požádala žalobce o nájem pozemků p.č. 342, 344, 375, 379, 396, 413 a části pozemku p.č. 390 v k.ú. Čavyně, když tyto pozemky vznikly v rámci komplexních pozemkových úprav. Dne 18.04.2011 schválila rada dodatek k nájemní smlouvě, na základě které byly žalované pronajaty uvedené pozemky. Dodatek byl stranami podepsán dne 10.05.2011. Ovšem dle žalobce je dodatek rovněž absolutně neplatným právním úkonem, když schválení dodatku radou nepředcházelo zveřejnění záměru. O neplatnosti dodatku žalobce žalovanou vyrozuměl písemně dne 07.11.2012. Žalovaná přesto tyto pozemky nadále užívá. Ohledně části pozemku p.č. 285 v k.ú. Čavyně žalobce tvrdí, že tento nebyl předmětem nájemní smlouvy. Byl sice předmětem nájmu na základě dodatku k nájemní smlouvě ze dne 10.05.2011, ale jelikož dodatek je také absolutně neplatný, užívá jej žalovaná rovněž bez právního důvodu. Žalobce dále uvedl, že nájemní smlouvu za žalovanou podepsali předseda představenstva žalované Ing. [redacted] a místopředseda představenstva žalované [redacted], kteří zároveň v té době působili i jako radní a účastnili se procesu schvalování nájemní smlouvy, v čemž žalobce sice nespatřuje důvod neplatnosti nájemní smlouvy, ale jedná se podle něj o střet zájmů. Žalobce dále upozornil, že dne 17.08.2009 byla radou schválena nájemní smlouva s podnikatelem [redacted] když předmětem nájmu byly stejné pozemky jako v nájemní smlouvě se žalovanou. Šlo o dvojí nájem. Hlasování o této smlouvě se účastnil i pan [redacted]. O existenci nájemní smlouvy informoval pana [redacted] Ing. [redacted]. Žalobce tvrdí, že jednání pana [redacted] a pana [redacted] jakožto členů představenstva žalované, tak mělo negativní dopad na hospodaření žalobce a bylo v rozporu s dobrými mravy.

Žalovaná se žalobou nesouhlasila a navrhla její zamítnutí s tím, že předmětné pozemky užívá na základě platné nájemní smlouvy. Žalovaná se po celou dobu užívání pozemků (téměř 7 let) domnívala, že proces schvalování nájemní smlouvy včetně zveřejnění záměru byl v souladu se zákonem, když text nájemní smlouvy připravil výhradně žalobce a stejně tak ji opatřil doložkou o schválení právního úkonu radou. Žalovaná tak předmětné pozemky užívala a dosud užívá v dobré víře, že má k tomu způsobilý právní titul. K žalobcem tvrzeným důvodům absolutní neplatnosti nájemní smlouvy žalovaná uvedla, že důkazem pro tvrzení žalobce, že záměr byl zveřejněn bez přiložených seznamů, které měly obsahovat specifikaci pozemků určených k nájmu, není skutečnost, že tyto seznamy nejsou v současné době evidovány v archivu žalobce. Rozhodnout o zveřejnění záměru pronajmout pozemky může i starosta, tím není dotčena pravomoc rady rozhodovat o uzavírání nájemních smluv, která v tomto případě byla naplněna při jednání rady dne 18.12.2006. Navíc žalobce nedoložil, že starosta zveřejnil záměr bez souhlasu rady. Tvrzení žalobce ohledně neúplnosti podkladů pro rozhodování rady považuje žalovaná rovněž za neprokazatelné. Jelikož znění nájemní smlouvy připravil žalobce, žalovaná neměla důvod pochybovat o tom, že rada schválila nájemní smlouvu právě v té podobě, v jaké byla následně podepsána. I kdyby byla ve finální podobě nájemní smlouvy zkrácena výpovědní lhůta z 5 na 1 rok, šlo by o změnu ve

prospěch žalobce, nikoli žalované, a bylo by tak nespravedlivé, aby se žalobce mohl této změny dovolávat ke škodě žalované po takové době. Pokud by ve zveřejněném záměru a v podkladech pro rozhodování rady byla uvedena nižší výměra předmětných pozemků než ve finální podobě nájemní smlouvy, byla by tato smlouva neplatná pouze částečně, nikoli zcela. Hledání nedostatků v rozhodovacím procesu ze strany žalobce považuje žalovaná za zcela účelové s cílem dosáhnout zrušení užívacího práva žalované k předmětným pozemkům žalobce jinak než řádnou výpovědí nájemní smlouvy. Žalovaná tvrdí, že toto chování žalobce je v hrubém rozporu s dobrými mravy a jako takové nemůže požívat právní ochrany. Žalovaná upozorňuje, že žalobce dovozuje absolutní neplatnost nájemní smlouvy výlučně z vlastních chyb a k tíži a škodě žalované, která nemohla postup žalobce při rozhodování o nájmu předmětných pozemků jakkoli ovlivnit ani detailně zkontrolovat (jde o vnitřní rozhodovací proces obce). Obě smluvní strany se po celou dobu trvání nájmu nájemní smlouvou řídily (žalobce strpěl užívání pozemků žalovanou a přijímal nájemné), když ani o vymezení předmětu nájmu mezi nimi nebylo sporu. Žalovaná dále uvedla, že předseda a místopředseda představenstva žalované Ing. [redacted] a [redacted] jako radní při schvalování nájemní smlouvy nehlasovali - kvůli střetu zájmů se z rozhodování o této věci vyloučili. Žalovaná dodala, že dne 10.05.2011 byl uzavřen dodatek k nájemní smlouvě č. 1/2011, v němž byl aktualizován rozsah pronajatých pozemků a zvýšeno nájemné (dále jen „dodatek“). Dodatkem byla řešena situace, kdy ze zákona došlo k zániku nájemních vztahů dotčených pozemkovými úpravami. Ačkoli žalobce tento dodatek dne 07.11.2012 prohlásil jednostranně a bez projednání se žalovanou za absolutně neplatný, dle žalované je dodatek platný stejně jako nájemní smlouva. Žalovaná tvrdí, že postup žalobce při jednostranném prohlášení dodatku za neplatný je účelový, v rozporu s dobrými mravy, zásadami poctivého obchodního styku, poctivostí jednání v právním styku, dodržováním smluv a jako takové by nemělo požívat právní ochrany. Část pozemku p.č. 285 v k.ú. Čavyně žalovaná užívá právě na základě dodatku, tedy nikoli bez právního důvodu. Žalovaná uvedla, že dvojí nájem pozemků nezavinil pan [redacted] svým hlasováním, když nájemní smlouvu uzavíranou s panem [redacted] schválila celá rada, nikoli pouze on. Při projednávání této smlouvy si nebyl vědom, že jde o pozemky, které má již v nájmu žalovaná. Šlo spíše o chybu odborného aparátu žalobce, který měl zkontrolovat, že pozemky nejsou již pronajaty někomu jinému. Ing. [redacted] sice panu [redacted] nájemní smlouvu předložil, ale pouze k prokázání práva užívat pozemky, nevěděl, že smlouva bude použita jako důkaz v soudním řízení.

Zatímco žalovaná tvrdí, že předmětné pozemky užívá z titulu platné nájemní smlouvy a platného dodatku k ní, dle žalobce jsou jak nájemní smlouva, tak dodatek absolutně neplatnými právními úkony, takže žalovaná užívá předmětné pozemky bez právního důvodu, a proto je povinna tyto pozemky vyklidit. Soud proto zkoumal jako předběžnou otázku platnost nájemní smlouvy a dodatku k ní.

Po provedeném dokazování má soud ze shodných tvrzení účastníků za prokázaný rozsah pozemků, které žalovaná užívá na základě nájemní smlouvy a dodatku k ní a které požaduje žalobce vyklidit.

Z dokumentu označeného jako nájemní smlouva má soud za prokázané, že žalobce jako pronajímatel pronajal žalované jako nájemci pozemky o celkové výměře 2.125.164 m² za účelem zemědělské výroby. Z článku I. vyplývá výměra pronajímaných pozemků podle katastrálních území a článek II. odkazuje ohledně seznamu pronajímaných pozemků na přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Podle článku IV. se smlouva sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok, s účinností od 01.01.2007. Smlouva obsahuje doložku o schválení tohoto nájemního vztahu radou dne 18.12.2006 usnesením č. 93.

Smlouvu dne 22.05.2007 podepsal za žalobce starosta [redacted] a za žalovanou předseda představenstva Ing. [redacted] a místopředseda představenstva [redacted]. Z přílohy č. 1 smlouvy soud zjistil seznam pronajatých pozemků, když pozemky jsou zde označeny číslem parcely, katastrálním územím, druhem pozemku a pronajatou výměrou.

Z dokumentu označeného jako podklady pro jednání rady města ve Vodňanech konané dne 18.12.2006 ve věci pronájmu zemědělských pozemků v k.ú. Čavyně, Hvožd'any, Radčice u Vodňan, Újezd u Vodňan a Vodňany žalované vyplývá, že záměr byl zveřejněn od 11.10.2006 do 08.11.2006, že podklady vypracovali dne 04.12.2006 vedoucí majetkového odboru Ing. [redacted] a referent [redacted] a že tyto byly odeslány radním dne 13.12.2006. Dokument obsahuje i návrh usnesení, dle kterého rada schvaluje předložený návrh nájemní smlouvy na pronájem zemědělských pozemků žalované, když nájemní smlouva bude uzavřena od 01.01.2007 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou jeden rok. Nad slovy „jeden rok“ je rukou dopsáno „5 let“. Jako přílohy jsou uvedeny kopie návrhu nové nájemní smlouvy a kopie původní nájemní smlouvy. Na dokumentu je rukou dopsáno: „4x ano, 2 se zdrželi, 1 nepř.“. Z přílohy - kopie návrhu nájemní smlouvy soud zjistil, že se od finální podoby nájemní smlouvy, která byla stranami podepsána, liší ohledně výměry pozemků v k.ú. Vodňany (1.074.504 m² namísto 1.584.684 m²), tedy i ohledně celkové výměry pronajímaných pozemků (1.614.984 m² namísto 2.125.164m²). Výpovědní lhůta je dle článku IV. tohoto návrhu 1 rok.

Z rozhodnutí Ministerstva zemědělství, Pozemkového úřadu Strakonice, ze dne 05.10.2010 č.j. PÚ/K 784338/2007/DL/R2 soud zjistil, že byl schválen návrh komplexních pozemkových úprav v k.ú. Čavyně. Z přílohy č. 1 k tomuto rozhodnutí vyplývá, že žalobce pozbývá vlastnické právo mimo jiné k pozemkům p.č. 56/11, 55, 56/1, 56/5, 57, 58, 61, 110, 112/1, 116, 248/1, 248/2, 262, 263, 264, 277/1, 278/1, 278/2, 289/2, 290, 291/1, 291/2, 292, 296 k.ú. Čavyně (které byly předmětem nájmu v nájemní smlouvě) a nabývá vlastnické právo mimo jiné k pozemkům p.č. 375, 379, 390, 396 a 413 k.ú. Čavyně.

Ze záměru Města Vodňany vyplývá, že žalobce od 11.10.2006 do 8.11.2006 zveřejnil záměr pronajmout žalované pozemky, které jsou zde uvedeny výměrou podle katastrálních území. Výměry se shodují s výměrami v návrhu nájemní smlouvy, jež byla přílohou podkladů pro projednání v radě dne 18.12.2006. Záměr ohledně specifikace pozemků odkazuje na přiložené seznamy. Záměr podepsal starosta [redacted].

Ze zápisu z jednání rady dne 18.12.2006 má soud za prokázané, že jako bod č. 20 byl radou projednán nájem předmětných pozemků žalované. Dle komentáře k tomuto bodu byl ve spolupráci s Ing. [redacted] udělán nový soupis pozemků. Starosta navrhl uvést ve smlouvě výpovědní lhůtu 5 let. Ze zápisu vyplývá, že 4 radní hlasovali pro, 2 radní se zdrželi a 1 byl nepřítomen. V zápise jsou jako přílohy uvedeny kopie návrhu nové nájemní smlouvy a kopie původní nájemní smlouvy. Ze zápisu dále vyplývá, že rada na základě hlasování vydala usnesení č. 93, jímž schválila návrh nájemní smlouvy. V usnesení je uvedena výpovědní lhůta 5 let.

Ze žádosti žalované, předložené žalobci dne 14.03.2011, má soud za prokázané, že žalovaná požádala žalobce o pronájem pozemků p.č. 342 (přeškrtnut), 344, 375, 379, 390 část, 396 a 413 v k.ú. Čavyně s odůvodněním, že díky komplexním pozemkovým úpravám došlo k přečíslování pozemků a tím i k zániku nájemní smlouvy ohledně pozemků dotčených úpravami. Žalovaná proto žádá o nájem pozemků pod novými čísly. Z návrhu dodatku č.

1/2011 vyplývá, že předmětem nájmu jsou nadále pozemky v k.ú. Vodňany, Čavyně, Hvožd'any, Radčice u Vodňan a Újezd u Vodňan o celkové výměře 2.064.773 m² a že příloha dodatku - tabulka č. 1 nahrazuje seznam parcel k.ú. Čavyně, který byl nedílnou součástí nájemní smlouvy. Z přílohy dodatku - tabulky č. 1 vyplývá, že předmětem nájmu v k.ú. Čavyně jsou nadále pozemky č. 203, 284, 285 část, 342, 344, 375, 379, 390 část, 396 a 413. Z dokumentu označeného jako podklady pro jednání rady města ve Vodňanech dne 18.04.2011 ve věci dodatku č. 1/2011 soud zjistil, že zde není uvedeno, od kdy do kdy byl zveřejněn záměr a že přílohami jsou žádost žalované a návrh dodatku. Ze zápisu z jednání rady města konaného dne 18.04.2011 má soud za prokázané, že jako bod č. 4 byl radou projednán dodatek č. 1/2011 k nájemní smlouvě ze dne 22.05.2007 mezi žalobcem a žalovanou. 6 radních hlasovalo pro, 1 byl nepřítomen. Rada vydala usnesení č. 237, jímž schválila uzavření dodatku v předloženém znění. Ze zápisu dále vyplývá, že předmětem nájmu v dodatku jsou pozemky v k.ú. Čavyně, u kterých došlo ke změně v evidenci v katastru nemovitostí v rámci komplexní pozemkové úpravy. Dalším předmětem dodatku je zvýšení nájemného. Jako přílohy jsou v zápise označeny návrh dodatku a žádost žalované. Z dodatku č. 1/2011 vyplývá, že jeho finální podoba odpovídá návrhu dodatku. Dodatek podepsal dne 03.05.2011 předseda představenstva žalované Ing. [REDAKCE] a dne 10.05.2011 starosta Ing. [REDAKCE]. Dodatek je opatřen doložkou o jeho schválení radou dne 18.04.2011 usnesením č. 237. Z dokumentu označeného jako materiál pro jednání rady města Vodňany soud zjistil, že dne 31.10.2012 odbor správy majetku navrhl radě revokaci usnesení č. 237 z důvodu nezveřejnění záměru na úřední desce při uzavření dodatku, což způsobilo, že tento právní úkon je od počátku neplatný. Ze zápisu z jednání rady města Vodňany konaného dne 06.11.2012 má soud za prokázané, že rada usnesením č. 1266 revokovala (zrušila) své usnesení č. 237 ze dne 18.04.2011, jímž bylo schváleno uzavření dodatku č. 1/2011, a to z důvodu nezveřejnění záměru na úřední desce obce při uzavírání dodatku. Z dokumentu označeného jako sdělení ve věci dodatku č. 1/2011 vyplývá, že žalobce vyrozuměl žalovanou o revokaci usnesení č. 237 ze dne 18.04.2011 s odůvodněním, že při uzavírání dodatku nebyl dodržen zákonný postup, a proto je dodatek od počátku neplatný.

Svědék [REDAKCE] nyní člen představenstva žalované, v letech 2002 až 2012 místopředseda představenstva žalované a v letech 1992 až 2010 radní Města Vodňany, vypověděl, že při schvalování nájemní smlouvy dne 18.12.2006 v radě sdělil, že je členem představenstva žalované, a z tohoto důvodu se zdržel hlasování. Jak přesně vypadaly podklady pro toto hlasování si již nepamatuje. Záměr se zveřejňoval vždy, starosta to vždy na začátku projednávání oznámil. Když šel na jednání rady, díval se, co je vyvěšeno, ale zda kontroloval, zda je vyvěšen i tento konkrétní záměr, si již nevzpomíná. Rovněž si nepamatuje, zda porovnával znění schválené nájemní smlouvy a nájemní smlouvy podepisované. Podklady pro rozhodování v radě připravoval vždy úřednický aparát Městského úřadu Vodňany. V případě schvalování nájemních smluv přišel na jednání rady vždy některý z pracovníků majetkového odboru, který se vyjadřoval k jednotlivým připomínkám, pokud byly. Rada sama se žadateli o nájem nejednala, to činili úředníci.

Svědék Ing. [REDAKCE] předseda představenstva žalované od roku 1996 dosud a v letech 2005 až 2010 radní Města Vodňany, soudu sdělil, že v roce 2005 se ZD Vodňany přeměnilo na AGRO Vodňany a.s., proto v roce 2006 požádalo vedení žalované žalobce o uzavření nové nájemní smlouvy. Od zaměstnance majetkového odboru Městského úřadu Vodňany [REDAKCE] dostal podklady, aby vybral pozemky, které chtějí pronajmout. Tak učinil. Další kroky jako vyvěšení záměru činili úředníci města. Asi týden před jednáním rady dne 18.12.2006 obdržel podklady pro schvalování nájemní smlouvy, které zběžně zkontroloval, vše souhlasilo. V podkladech nic nechybělo, byl tam návrh nájemní smlouvy,

výčet pozemků a doprovodný papír ohledně vyvěšení, kdo to schvaloval a podobně. Zda byl záměr skutečně na úřední desce vyvěšen, nekontroloval. Při jednání sdělil, že je zástupcem žalované a zdržel se hlasování. Před hlasováním starosta přečetl, že byly splněny zákonné podmínky, a poté příslušný pracovník odpovídal na jednotlivé dotazy. Neměl tedy žádný důvod pochybovat o správnosti postupu. V květnu pak dostal znění nájemní smlouvy, které už nekontroloval, podepsal a předložil na podatelnu města starostovi k podpisu. Neví, zda ve finální podobě smlouvy bylo o 50 ha více. Vycházel z toho, na čem se dohodl s [REDAKCE] a měl důvěru v úředníky. Nevšiml si ani, zda došlo ke změně výpovědní lhůty. V roce 2011 po komplexní pozemkové úpravě, kdy se změnila čísla parcel a uspořádání pozemků, požádal žalobce o dodatek k nájemní smlouvě, aby se vše dalo do pořádku. Když žalobce oznámil, že dodatek je neplatný, ptal se vedoucí majetkového odboru paní [REDAKCE] co bude dál. Ta mu sdělila, že rada vyhlásí nové výběrové řízení na tyto pozemky. Proto čekal, až se tak stane a žalovaná dále tyto pozemky užívala.

Svěděk [REDAKCE] v letech 1998 až 2010 starosta města Vodňany, v letech 1994 až 2010 radní, od roku 1990 člen zastupitelstva, vypověděl, že podklady pro hlasování rady připravoval majetkový odbor. Projednání předcházelo zveřejnění záměru na úřední desce, kdo konkrétně dával záměry na úřední desku neví. U projednávání byl přítomen příslušný pracovník odboru, který připravoval materiály. Součástí materiálů je i průvodní list, v němž jsou popsány okolnosti zveřejnění záměru. Na začátku projednávání příslušného bodu v zasedání rady starosta či místostarosta zahájili jeho projednávání, vyrozuměli přítomné, že materiály dostali, že je přítomen zástupce odboru, kterému mohou klást otázky. Domnívá se, že informaci o tom, že jsou splněny náležitosti k projednání, sděluje tento pracovník, nikoli starosta. Zápisy z jednání rady archivovala zapisovatelka, nejsou volně přístupné. Znění smluv připravoval majetkový odbor. Při hlasování o předmětné nájemní smlouvě hlasovali pro 4 radní, mezi nimi i on, proti nebyl nikdo. Ing. [REDAKCE] a pan [REDAKCE] se hlasování zdrželi. Na okolnosti zveřejňování záměru k této smlouvě si nepamatuje, rovněž si nevzpomíná, zda byl tento záměr schvalován radou, ani jak záměr vypadal. V tomto konkrétním případě měl informace od majetkového odboru, že je vše v pořádku, a to i ohledně náležitostí vyvěšení záměru. Zveřejnění záměru, ani porovnání jednotlivých pozemků sám nekontroloval. Předpokládal, že je majetkovým odborem vypracováno vše správně. Podkladem pro schvalování byl návrh nájemní smlouvy a seznam pozemků. Při schvalování se jednotlivé pozemky neprobíraly. Při podpisu předmětné nájemní smlouvy předpokládal, že znění odpovídá tomu, jak bylo schváleno radou. Rozpor mezi zápisem a finální podobou nájemní smlouvy ohledně výpovědní lhůty a výměry pozemků si neumí vysvětlit, asi to přehlédl.

Svěděk [REDAKCE] radní v letech 2006 až 2010, uvedl, že na schvalování předmětné nájemní smlouvy si nepamatuje. Při hlasování ohledně této nájemní smlouvy neměl určité důvod hlasovat proti. Před jednáním vždy obdržel program a materiály připravené majetkovým odborem, které si prostudoval. V materiálech určitě byl návrh nájemní smlouvy a seznam pozemků. O jaké pozemky šlo, si již nepamatuje. Předpokládal, že jsou všechny náležitosti jako zveřejnění záměru splněny, nenapadlo ho, že by to měl kontrolovat. Nepamatuje si, že by někdy schvaloval nějaký záměr. Na začátku projednávání konkrétního bodu jednání starosta, místostarosta či pracovník odboru bod přednese, přečte návrh smlouvy a pozemky, které se smlouvy týkají, a hlasuje se. Smlouvy o nájmu se schvalují běžně. Seznam pozemků se detailně nekontroluje, ale vždy se přečte spolu s návrhem nájemní smlouvy. Svědek vypověděl, že on pozemky podle pozemkové knihy nekontroloval. Po zasedání rady se dělá zápis, který podepíší 2 ověřovatelé. Zda zápis obsahuje přílohu, kontroluje ověřovatel. Zápis dostávají radní poštou nebo e-mailem bez příloh. Po předložení zápisu ze dne 18.12.2006 k nahlédnutí svědek konstatuje, že je zde

podepsán jako ověřovatel. Jelikož vždy jako ověřovatel kontroloval, jestli zápis obsahuje i přílohy, a v tomto zápise bylo uvedeno, že seznam pozemků byl vyhotoven, určitě tam tento seznam musel být přiložen, jinak by zápis nepodepsal.

Svědkyne PhDr. [REDACTED] v letech 1998 až 2011 radní města Vodňany, vypověděla, že ví, že předmětná nájemní smlouva projednávána byla, ale podrobnosti si nevybavuje. Při schvalování nájemních smluv majetkový odbor předložil návrh včetně textu nájemní smlouvy s pozemky a včetně prvního listu, kde byly uvedeny mimo jiné i okolnosti ohledně vyvěšení záměru. Pracovník majetkového odboru provedl prezentaci bodu před jeho zahájením a zodpověděl příslušné dotazy. Zda skutečnosti dle zápisu z jednání odpovídají realitě sama neověřovala, za to byl odpovědný příslušný pracovník majetkového odboru. Po odhlasování se již o samotný text nájemní smlouvy nezajímala. Zápis z jednání vyhotovila zapisovatelka, následně jej zkontrolovali ověřovatelé. Zápis včetně příloh se ukládal do archivu. Zápis nebyl zveřejňován, zveřejňováno bylo pouze usnesení, Zápis byl jen k nahlédnutí, k možnosti činit si výpisy.

Svěděk [REDACTED] v letech 1998 až 2010 radní města Vodňany, sdělil, že nebyl přítomen projednání předmětné nájemní smlouvy, ale před jednáním dostal materiály, které si prostudoval a neměl k nim žádné připomínky. Návrh vždy obsahoval sdělení o vyvěšení záměru, takže radní si tuto skutečnost už neověřovali. Stávalo se, že nebylo určitému návrhu vyhověno, odsunulo se jeho projednání až do doby, když byla splněna podmínka vyvěšení záměru.

Svěděk [REDACTED] dříve pracovník majetkového odboru, od 01.03.2007 pracovník stavebního odboru, sdělil, že s Ing. [REDACTED] připravoval seznam pozemků, které měly být předmětem nájemní smlouvy. Poté byl vypracován záměr, který osobně vyvěsil na úřední desce. Záměr byl vyvěšen 29 dní. Dle tehdejší praxe záměr nebyl schválen radou. Podnět k vyvěšení záměru vzešel od starosty nebo místostarosty. Svědek rovněž vypracovával materiály pro projednání nájemní smlouvy na zasedání rady. Je si jistý, že v těchto podkladech byla jen původní nájemní smlouva a návrh nové nájemní smlouvy a že tam nebyl jako příloha seznam pozemků. V podkladech byla uvedena pouze celková výměra pozemků. Při jednání rady dne 18.12.2006 nebyl přítomen. Zda byl jednání přítomen vedoucí majetkového odboru pan [REDACTED] a zda tento na jednání předložil seznam pozemků, neví. Když obdržel zápis z jednání, nebyl u něj žádný seznam pozemků. Podpis nájemní smlouvy byl odložen kvůli digitalizaci pozemků na katastru nemovitostí. Jelikož svědek od 01.03.2007 přešel na stavební odbor, již se touto věcí dále nezabýval. S textem nájemní smlouvy se seznámil až když ho kontaktoval starosta při shánění podkladů k této věci. Ve smlouvě nesouhlasily pozemky v k.ú. Vodňany, což se týkalo digitalizace, a nesouhlasily ani výměry těchto pozemků. Jednání ohledně dodatku k nájemní smlouvě se nezúčastnil, zda vypracovával podklady, si již nepamatuje. Obecně se ve zveřejňovaném záměru uvedly výměry pozemků dle katastrálního území a odkaz na listiny.

Svěděk Ing. [REDACTED] dříve vedoucí majetkového odboru Městského úřadu Vodňany, sdělil, že obvykle byl na jednání rady přítomen, ale nevzpomíná si, zda tomu tak bylo i na jednání dne 18.12.2006. Pokud nemohl být přítomen on, zastupoval ho podřízený [REDACTED]. Podklady pro projednání předmětné nájemní smlouvy připravoval [REDACTED]. Nevzpomíná si, zda se v tomto případě upravoval seznam pozemků v důsledku digitalizace. Před projednáváním každé smlouvy v radě musela být smlouva připravena a pokud byl ve smlouvě odkaz na seznam pozemků, musel tam být i tento seznam, jinak by byla smlouva neúplná. Text smluv připravoval on spolu s [REDACTED] a to tak, že záměr a schválení

se překopírovalo do smlouvy a finální znění smlouvy se zkontrolovalo. O následných úpravách v textu předmětné nájemní smlouvy po jejím schválení v radě mu není nic známo. Pokud byla smlouva v radě odsouhlasena, vytiskl ji on nebo [REDAKCE] z počítače a předložili ji starostovi k podpisu. Jelikož znění smlouvy kontroloval i starosta, byla to dvojitá kontrola a k chybám v textu by tak dojít nemělo. Zápisy z jednání rady majetkovému odboru nebyly předkládány. Odbor obdržel pouze usnesení. Archivaci prováděl jiný odbor, zaměstnanci majetkového odboru do archivu chodili pouze pokud vyhledávali starší věci. Zda připravoval podklady pro schvalování dodatku si nevzpomíná.

S ohledem na § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „o.z.“) postupoval soud při rozhodování podle právních předpisů účinných do 31.12.2013, zejména podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč.zák.“). Vzhledem k § 3030 o.z. soud zároveň aplikoval i ustanovení části první hlavy I. (§ 1-14) o.z.

Podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, záměr obce prodat, směniti nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru. Tímto zvláštním zákonem je zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), podle jehož § 5, ve znění účinném od 03.07.2006 do 31.12.2006, musejí být pozemky označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží. Podle § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích je radě obce vyhrazeno rozhodovat o uzavírání nájemních smluv.

Záměr žalobce pronajmout předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce obce od 11.10.2006 do 08.11.2006, tedy více než 15 dnů před projednáním v radě dne 18.12.2006. V záměru sice nejsou předmětné pozemky označeny parcelním číslem a katastrálním územím, ale záměr ohledně pozemků odkazuje na příložené seznamy, které jako nedílná součást záměru měly být vyvěšeny spolu s ním. Žalobce neprokázal, že se tak nestalo. To, že tyto seznamy nejsou v současné době uloženy v archivu žalobce, ještě nedokazuje, že nebyly vyvěšeny. Žalobce tak své tvrzení, že seznamy nebyly vyvěšeny spolu se záměrem, jím navrženými důkazy neprokázal.

Na záměru je podepsán starosta [REDAKCE]. Ze svědecké výpovědi [REDAKCE] je prokázáno, že záměr vyvěsil na úřední desku on. Ze svědeckých výpovědí [REDAKCE] a [REDAKCE] vyplývá, že všechny záměry v té době nebyly schvalovány radou, byla to běžná praxe, záměry vyvěšovali příslušní úředníci a radu o tom pouze informovali v podkladech pro jednání rady. V tomto případě rada nájemní smlouvu projednala, odhlasovala a vydala usnesení o jejím schválení. Dle názoru soudu tak nebyla dotčena výlučná pravomoc rady rozhodovat o uzavírání nájemních smluv dle § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích.

Nedílnou součástí nájemní smlouvy je příloha č. 1, která obsahuje konkrétní seznam pronajatých pozemků. Zápis z jednání rady dne 18.12.2006 seznam pozemků sice neuvádí mezi přílohami, ale v komentáři stojí, že ve spolupráci s Ing. [REDAKCE] byl udělán nový soupis pozemků. Svědek [REDAKCE] který tento zápis ověřoval, tvrdí, že seznam pozemků musel být přiložen, jinak by zápis nepodepsal. Rovněž svědci Ing. [REDAKCE] a [REDAKCE] vypověděli, že při projednání nájemní smlouvy měli

vedle návrhu smlouvy i seznam pozemků. Jediný, kdo tvrdí, že při projednání smlouvy radní neměli seznam pozemků, je svědek [REDAKCE] který však nebyl jednání přítomen, pouze vypracovával podklady pro jednání. Přesto tento svědek uvedl, že spolu s Ing. [REDAKCE] připravoval seznam pozemků. Svědecká výpověď [REDAKCE] si tak protirečí, když na jednu stranu uvede, že se sám podílel na vyhotovení seznamu pozemků, a na druhou stranu tvrdí, že seznam v podkladech, které připravil, nebyl. Soud tak má ze svědeckých výpovědí za prokázané, že radní při schvalování nájemní smlouvy měli kromě této smlouvy i seznam pozemků.

Ze svědeckých výpovědí Ing. [REDAKCE] a [REDAKCE] vyplývá, že Ing. [REDAKCE] a [REDAKCE] sice byli jako radní přítomni projednávání nájemní smlouvy dne 18.12.2006, ale oba se zdrželi hlasování, což odůvodnili právě střetem zájmů.

Podle § 41 odst. 2 zákona o obcích právní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení neplatná.

V průběhu řízení bylo prokázáno, že návrh nájemní smlouvy tak, jak jej schválila rada, se liší od finální podoby nájemní smlouvy, která byla stranami podepsána, pouze v drobnostech, a to v délce výpovědní lhůty, která byla zkrácena z 5 let na 1 rok, a ve výměře pozemků v k.ú. Vodňany, která byla navýšena. Jelikož tyto změny neschválila rada, nájemní smlouva by tak mohla být částečně neplatná.

Neplatnost dodatku č. 1/2011 opírá žalobce o skutečnost, že údajně nebyl před schválením dodatku zveřejněn záměr na úřední desce obce. Své tvrzení ohledně nezveřejnění záměru však žalobce jím navrženými důkazy v průběhu řízení neprokázal. Ze svědecké výpovědi [REDAKCE] navíc vyplývá, že pokud byl radě předložen návrh, u něhož nebyl vyvěšen záměr, návrh rada neprojednala, ale odsunula jeho projednání až do doby splnění podmínky vyvěšení záměru. Jestliže byla v radě takováto praxe, nemohl být dodatek projednán, aniž by byl záměr vyvěšen.

Žalovaná uzavřela písemnou smlouvu s územně samosprávným celkem (městem), tedy veřejnoprávní korporací, u které lze očekávat, že své smluvně převzaté závazky nebude následně zpochybňovat, ale naopak svým závazkům dostojí. Závazky z této smlouvy (včetně dodatku k ní) také byly po dlouhou dobu oběma smluvními stranami bezvýjimečně respektovány. Žalovaná tak legitimně očekávala, že souhlasný projev vůle v uzavřené smlouvě nebude následně zpochybněn. Celý proces schvalování nájemní smlouvy je plně v rukou žalobce - jeho zaměstnanci vyvěšují záměr, připravují podklady pro jednání, připravují text smlouvy a radní následně smlouvu projednají a rozhodnou, zda ji schválí či ne. Jde o vnitřní rozhodovací proces žalobce, který žalovaná nemůže ovlivnit. Podle § 3 odst. 1 obč.zák. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Podle § 2 odst. 3 o.z. výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Podle § 6 odst. 2 o.z. nikdo nesmí těžit z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. Soud na základě shora uvedených dedukcí, aplikovaných na citovaná ustanovení občanského zákoníku, má za to, že jednání žalobce, který se po téměř 7 letech dovolává absolutní neplatnosti nájemní smlouvy a dodatku z důvodu výlučně svých pochybení, je v rozporu s dobrými mravy. K tomu soud poznamenává, že podle § 579 odst. 1 o.z., dle něhož způsobil-li někdo neplatnost právního jednání (právního úkonu), nemá právo namítnout jeho neplatnost, by se žalobce za účinnosti nového občanského zákoníku této neplatnosti domáhat vůbec nemohl.

S ohledem na shora uvedené soud dospěl k závěru, že nájemní smlouva a dodatek k ní jsou platnými právními úkony. Žalovaná tak k užívání předmětných pozemků má právní titul. Žaloba tak není důvodná, a proto ji soud zamítl.

Pro úplnost soud dodává, že v rozsudku výslovně nehodnocené důkazy (výslech svědků [redacted] a [redacted] zápis z jednání rady města konaného dne 17.08.2009 a protokol o přípravném jednání ze dne 11.09.2012) neměly pro rozhodnutí soudu zásadní význam, když nájemní smlouva mezi žalobcem a [redacted] včetně procesu jejího schvalování nemá vliv na platnost či neplatnost předmětné nájemní smlouvy a dodatku k ní.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalovaná byla ve věci plně úspěšná. Náklady řízení tvoří odměna za právní zastoupení žalované ve výši 27.500 Kč, která byla stanovena dle § 7 bod 5. ve spojení s § 9 odst. 3 písm. e) vyhlášky MS č. 177/1996 Sb., v účinném znění (dále jen „advokátní tarif“), dále se jedná o 12 paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu. V této souvislosti soud konstatuje, že zástupce žalované učinil 10 úkonů právní služby dle § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) advokátního tarifu (převzetí a příprava zastoupení, 5x písemné podání ve věci samé a účast na jednání před soudem, a to každé započaté 2 hodiny, dne 25.08.2014 (9:00-11:00, 11:30-14:25 hod.) a dne 01.10.2014 (9:00-9:55 hod.)) a 2 úkony právní služby dle § 11 odst. 2 písm. g) advokátního tarifu (účast při přípravě jednání dne 29.04.2014 a dne 12.06.2014). V souvislosti s účastí na jednání před soudem a při přípravě jednání dne 29.04.2014, 12.06.2014, 25.08.2014 a 01.10.2014 absolvoval zástupce žalované cestu Rokycany - Strakonice a zpět osobním automobilem Renault Koleos, RZ [redacted] Cestovné za 1 cestu činí při kombinované spotřebě vozidla 7,4 l/100 km, počtu ujetých kilometrů 170 km a vyhláškové ceně za 1 litr motorové nafty 36 Kč částku ve výši 1.082 Kč $((7,4/100 \times 170 \times 36) + (3,70 \times 170))$. Cestovné za všechny 4 cesty činí 4.328 Kč. Zástupce žalované dále požadoval náhradu za promeškaný čas za 24 půl hodin po 100 Kč (v celkové výši 2.400 Kč), která mu byla přiznána dle § 14 odst. 3 advokátního tarifu. Náklady řízení tedy představují součet shora uvedených částek (27.500 + 3.600 + 4.328 + 2.400), vše zvýšené o náhradu za DPH ve výši 21 % v souladu s § 137 odst. 3 o.s.ř., neboť zástupce žalované je plátcem DPH. Celkem tak náklady řízení představují částku ve výši 45.772 Kč, kterou je žalobce povinen zaplatit žalované k rukám jejího zástupce do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 149 odst. 1 a § 160 odst. 1 o.s.ř.).

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku je přípustné podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu ve Strakonici.

Pokud by podle tohoto rozsudku nebylo plněno řádně a včas, může být k návrhu soudem vykonán.

Ve Strakonici dne 15.10.2014

Za správnost vyhotovení:
Jaroslava Smolová

JUDr. Pavla Potužníková v. r.
soudkyně

