



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Chrudimi rozhodl samosoudkyní Mgr. Evou Bačkovskou ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce]

bytem [adresa žalobce]

zastoupená advokátem JUDr. [jméno] [příjmení]

sídlem [adresa]

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného]

sídlem [adresa]

zastoupené advokátem Mgr. [jméno] [příjmení]

sídlem [adresa]

o zaplacení 850 000 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žaloba o zaplacení částky 850 000 Kč s úrokem z prodlení od [datum] ve výši 8,25% ročně do zaplacení se zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradu nákladů řízení částku 60 690 Kč do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobou soudu doručenou dne [datum] se žalobce domáhal uložení povinnosti žalovanému zaplatit žalobci částku 850 000 Kč s úrokem z prodlení od [datum] ve výši 8,25% ročně do zaplacení a náhradu nákladů řízení, kdy tvrdil, že byl vlastníkem, resp. také spoluvlastníkem

pozemků, mimo jiné také pozemků v k.ú. [část obce] u [obec], k.ú. [část obce], a k.ú. [část obce], přičemž jednotlivé pozemky jsou označeny ve výpisech z katastru nemovitostí přiložených k žalobě. Žalobce měl se žalovaným uzavřít pachtovní smlouvu ze dne [datum], jejímž předmětem nájmu jsou pozemky, resp. také podíly na pozemcích shora označených. Smlouva byla měněna dodatkem [číslo] dodatkem [číslo] dodatkem [číslo]. Žalovaný od počátku požadoval uzavření pachtovní smlouvy na dobu neurčitou nekompromisně buď s jednoletou výpovědní lhůtou, nebo s desetiletou výpovědní lhůtou, žádnou jinou možnost nepřipouštěl. Pachtovní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s jednoletou výpovědní lhůtou. Dodatkem [číslo] k pachtovní smlouvě byla výpovědní doba změněna na desetiletou. Žalobce dopisem ze dne [datum] požádal o změnu výpovědní doby pachtovní smlouvy z desetileté na jednoroční. Na to žalovaný reagoval sepsáním a posláním návrhu dodatku [číslo] k pachtovní smlouvě s průvodním dopisem ze dne [datum] obsahujícím instrukci, aby žalobce zkontroloval sepsané znění a podepsaná obě vyhotovení vrátil na adresu žalovaného nejpozději do 30 dní od doručení s tím, že po podepsání bude žalobci jedno vyhotovení vráceno. Žalobce takto postupoval, ale namísto vrácení jednoho vyhotovení dodatku [číslo] dostal žalobce o žalovaného dopis ze dne [datum], že žalovaný trvá na desetileté výpovědní době. Žalobcem podepsaný dodatek [číslo] má být uložen k předložení žalovanému v rámci tzv. vysvětlovací povinnosti. Žalobce požádal žalovaného o uzavření dodatku ke smlouvě, kterým bude změněna výpovědní lhůta smlouvy z desetileté na jednoroční, tedy vlastně tak, jak byla smlouva původně uzavřena. Žalovaný na to jednal tak, že žalobce nepochyboval o jeho vůli dodatek [číslo] uzavřít, a to ve znění, které žalovaný sám připravil a doručil žalobci. Uzavření dodatku [číslo] k pachtovní smlouvě se jeví jako vysoce pravděpodobné, k uzavření dodatku [číslo] již chyběl jen podpis žalovaného. Žalovaný neměl a nadále nemá spravedlivý důvod, aby dodatek [číslo] ke smlouvě neuzavřel. Žalobce vyzval žalovaného k uzavření připraveného dodatku [číslo] ke smlouvě dopisem z [datum]. V dopise byl žalovaný také informován o hrozícím vzniku škody na straně žalobce. Žalovaný na to reagoval negativně dopisem z [datum]. Žalobce se rozhodl, že pozemky prodá. Jednání se zájemcem probíhalo od počátku roku 2020. Při vyjednávání kupní ceny vyšlo najevo, že koupěchtivý zájemce za pozemky zaplatí v součtu o 850 000 Kč vyšší kupní cenu, budou-li pozemky zatíženy pachtěm s jednoletou výpovědní lhůtou, oproti stavu zatížení pachtěm s desetiletou výpovědní lhůtou. Žalobce na základě jednání žalovaného o dodatku [číslo] jehož obsahem byla změna z desetileté na jednoroční výpovědní lhůtu, vyjednával se zájemcem o koupi s tím, že pozemky v době prodeje budou zatíženy pachtěm s jednoletou výpovědní lhůtou. S ohledem na to, že žalovaný ukončil jednání o uzavření dodatku k pachtovní smlouvě – ve fázi, kdy již chyběl jen podpis žalovaného, žalobci nezbylo než prodat pozemky kupujícímu za nižší cenu. Žalobce nad rámec svých povinností podle § 1729 občanského zákoníku žalovaného informoval o rozdílu v kupní ceně podle délky výpovědní lhůty a o vzniku škody ve výši tohoto rozdílu a vyzval jej k přehodnocení jeho jednání a uzavření smluvního dodatku. Poté, co žalovaný odmítl, žalobce se jej ještě dotazoval na kompromisní protinávrh – který by znamenal vzdání se práva žalobce na náhradu škody z předšmluvní odpovědnosti. Tento dotaz již ze strany žalovaného zůstal bez odpovědi. Podle § 1729 odst. 2 občanského zákoníku strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 25 Cdo 337/2015, z hlediska definice skutečné škody je rozhodující, zda se snížil majetkový stav poškozeného. Uvedený závěr o náhradě škody podle § 1729 odst. 2 občanského zákoníku per analogiam platí také na projednávaný případ. Žalobci vznikla škoda ve výši rozdílu mezi kupní cenou, kterou by inkasoval v případě uzavření dodatku [číslo] se žalovaným, a kupní cenou, kterou skutečně inkasoval. K výzvě soudu ve smyslu § 118a občanského soudního řádu žalobce doplnil jeho důvodné očekávání uzavření dodatku [číslo] je založeno na tom, že on neměl důvod o tom pochybovat, navíc předchozí tři dodatky byly uzavřeny obdobným způsobem a mezi stranami došlo ke 100% shodě o obsahu dodatku, což se projevilo tím, že žalovaný dodatek 4 sepsal a doručil žalobci. Rovněž bylo důvodem, že dodatek 2 měnící výpovědní lhůtu z jednoleté na desetiletou byl vyjednáán bez problémů obdobným způsobem, což podle

žalobce vylučuje, že by žalovaný měl spravedlivý důvod pro neuzavření dodatku. Právníckou osobu, jíž žalovaný je, zastupují její zaměstnanci v rozsahu obvyklém vzhledem k jejich zařazení nebo funkci, přitom rozhoduje stav, jak se jeví veřejnosti, (§ 166 OZ). Žalobce nepochyboval a dosud nepochybuje o tom, že paní [příjmení] a předtím paní [příjmení] s ním mohly jednat ohledně dodatků k nájemní smlouvě. Bylo to tak od jednání o prvním dodatku až po čtvrtý dodatek. Je to sice věcí žalovaného, ale podle žalobce uvedené zaměstnankyně plnily své pracovní povinnosti řádně a včas – žalobce za celou dobu nájemního poměru neměl k jejich jednání za žalovaného žádné výhrady. Podle § 1729 odst. 2 OZ strana jednající nepoctivě, tj. v rozporu s ustanovením odstavce 1 téhož zákonného ustanovení, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech. Dospěje-li soud k tomu, že žalovaný jednal nepoctivě ve smyslu ust. § 1729 odst. 1 OZ, (čemuž se věnuje původní žaloba, jakož i předmětné vyjádření, viz výše), je to důvodem pro náhradu škody. V předmětné věci žalobce jednal s třetí osobou o prodeji svých pozemků. Zájemce o koupi žalobci učinil dvě nabídky, pokud jde o kupní cenu. Za pozemky zatížené nájemním právem s výpovědní lhůtou jeden rok nabídl žalobci kupní cenu o 850 000 Kč vyšší, než za tytéž pozemky zatížené nájemním právem s výpovědní lhůtou deset let. Žalobce uvedenou skutečnost prokazuje ve spise založeným potvrzením [právnícká osoba] – [právnícká osoba] (ze [datum]) a kupní smlouvou s označenou společností, rovněž založenou ve spise. Žalobce se zájemcem o koupi jednal již od jara 2020 a právě na základě tohoto jednání a rozdílu v kupní ceně přímo se odvíjejícího od doby zatížení nájemním právem žalovaného žalobce žalovaného požádal o uzavření dodatku [číslo] se změnou výpovědní lhůty z desetileté na jednoroční. Podle žalobce bylo uzavření dodatku dokonce jisté ze strany žalovaného, nejen vysoce pravděpodobné. Žalobce nemohl legitimně očekávat, že ke změně výpovědní lhůty nedojde. Jeho očekávání je explicitně chráněno zákonem. Žalobce odkazuje na nedávné rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka [obec], sp. zn. 18 Co 17/2020, jako soudu odvolacího, jehož závěry jsou využitelné i v předmětném řízení, mimo jiné s tímto závěrem: „Deliktem v tomto případě je, že taková strana připustila, aby se uzavření smlouvy jevílo jako vysoce pravděpodobné, ačkoliv potřebnou míru jistoty o jejím uzavření dosud neměla, což prokázala následným ukončením smluvních jednání. Tomuto přesvědčení druhé strany může první strana zabránit, např. včasnou informací o překážkách bránících na její straně uzavření smlouvy. Spravedlivým důvodem pro ukončení kontraktace může být jen důvod, který mohla druhá smluvní strana při náležitě obezřetnosti předvídat nebo o němž byla informována“.

2. Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby, potvrdil, že zemědělsky užívá pozemky jmenovitě popsané v nájemní smlouvě v katastrálním území Rosice, [část obce] a [část obce] ve vylučném vlastnictví, resp. podílovém spoluvlastnictví žalobce, a to na základě nájemní smlouvy [číslo] uzavřené se žalobcem dne [datum] na dobu neurčitou s 11letou výpovědní lhůtou a sjednaným nájemným ve výši 1,0% u orné půdy, 0,25% u ostatní zemědělské půdy a 2% u zastavěných pozemků z průměrné ceny zemědělských pozemků katastru dle obecně závazných právních předpisů, ve znění dodatku [číslo] ze dne [datum] (změny vlastnictví některých pozemků), dodatku [číslo] ze dne [datum] (změna na dobu neurčitou s 10letou výpovědní lhůtou a sjednaným nájemným ve výši 2,6% u orné půdy, 1,3% u ostatní zemědělské půdy a 2,6% u zastavěných pozemků z průměrné ceny zemědělských pozemků katastru dle obecně závazných právních předpisů), a dodatku [číslo] ze dne [datum] (změna sjednaného nájemného ve výši 3,3% u orné půdy, 1,7% u ostatní zemědělské půdy a 3,3% u zastavěných pozemků z průměrné ceny zemědělských pozemků katastru dle obecně závazných právních předpisů). Z uvedeného vyplývá, že podmínky sjednaného nájemního vztahu, konkrétně délka výpovědní lhůty, jsou v jisté úměře k výši sjednaného nájemného. Bylo volbou pronajímatele, zde žalobce, jakou délku výpovědní lhůty a tedy i výši nájemného si zvolí. Prvotní volba v nájemní smlouvě znamenala kratší výpovědní lhůtu a nižší nájemné, posléze v dodatku [číslo] si žalobce zvolil variantu delší výpovědní lhůtu a vyšší nájemné. Reálný význam sjednávaných podmínek délky výpovědní lhůty a výše sjednaného nájemného je nejenom finanční, ale i v širším slova smyslu ekonomický, zohledňující specifika zemědělského užívání pozemků při dodržování platné legislativy Evropské Unie a České republiky, týkající se zemědělské výroby, ochrany půdního

fondy a životního prostředí, zohledňující mj. agrotechnické lhůty pro pěstování víceletých plodin, hnojení pozemků, řádné obhospodařování včetně střídání plodin, včetně zajištění stability půdního fondu pro rostlinnou a živočišnou výrobu žalovaného. Žalovaný řádně platí nájemné převodem na účet žalobce uvedený v nájemní smlouvě a žalobce placené nájemné i na svém účtu přijímá, naposledy v listopadu 2020 částku 131 744 Kč. Pokud žalobce dopisem ze dne [datum] požádal žalovaného, jmenovitě paní [příjmení], která má v družstvu v popisu práce evidenci pozemků, o vyhotovení dodatku k nájemní smlouvě a úpravu bodu s výpovědní lhůtou v původní délce jednoho roku, pak skutečně došlo k tomu, že paní [příjmení] připravila návrh dodatku [číslo] tento odeslala žalobci. Ale oproti u žalovaného zavedené praxi, včetně předchozích sjednávání nájemní smlouvy a dřívějších dodatků se žalobcem, nebyl dodržen postup, kdy konkrétní právní jednání odsouhlasí předseda představenstva, který podepisuje průvodní dopis, jehož přílohou je návrh dodatku k nájemní smlouvě. Po podpisu dodatku pronajímatelem (žalobcem), následně podepíše dodatek k nájemní smlouvě za nájemce (žalovaného) předseda představenstva společně s jedním členem představenstva a následně je řádně podepsaný dodatek zaslán pronajímateli (žalobci), čímž dojde k řádnému a platnému právnímu jednání. Žalobce sice požádal o změnu délky výpovědní doby, avšak žalovaný tuto změnu nepřijal. O tom, že dodatek [číslo] k nájemní smlouvě nebyl mezi stranami řádně a platně uzavřen není pochyb. Pokud žalobce opírá svůj žalobní požadavek o ustanovení § 1729 občanského zákoníku, pak žalovaný namítá, že o sjednání dodatku nebylo mezi stranami vedeno žádné, nejenom formálněprávní, ale ani věcné, jednání. Odkazované zákonné ustanovení ovšem předpokládá vedené jednání (smluvních) stran. Žalobce pouze dopisem požádal o vyhotovení dodatku, ale o podmínkách jeho sjednání nevyvolal žádné jednání, přičemž si měl a musel být vědom toho, že přinejmenším podmínky sjednaného nájemního vztahu, konkrétně délka výpovědní lhůty, jsou v jisté úměře k výši sjednaného nájemného. Jelikož žádná jednání mezi stranami nebyla vedena, nemohlo ze strany žalovaného dojít ani k jejich ukončení, tedy ani k naplnění znaků skutkové podstaty nepoctivého jednání popisovaného v odkazovaném zákonném ustanovení. Z teoretického hlediska se dodává, že spravedlivým důvodem lze nepochybně nahlížet okolnost, kdy jedna strana navrhuje uzavření dodatku bez toho, že by zohledňovala jiné, např. širší ekonomické, aspekty smluvního vztahu. V konkrétním případě by se tedy mohlo jednat o spravedlivé důvody v případě, za nenaplněného předpokladu, pokud by ovšem strany skutečná jednání vedly, že žalobce nepředložil komplexní návrh na sjednání dodatku o zkrácení výpovědní lhůty společně se snížením sjednaného nájemného. Takový návrh však žalobce žalovanému nepředložil a strany o takovém ani jiném návrhu žalobce žádná jednání nevedly. Žalovaný nemá žádné informace o tom, zda, kdy a jaká vedl žalobce jednání o prodeji svých pozemků. K tvrzení žalobce o údajné škodě a její výši 850 000 Kč žalovaný uvádí, že o tom, že by žalobci měla vzniknout škoda, se dozvěděl až z korespondence, která probíhala mezi účastníky, resp. s právním zástupcem žalobce, od července 2020. Žalovaný odmítá svoji odpovědnost za jakékoli finanční nároky žalobce, kterému mu měly vzniknout v souvislosti s dosažením nižší kupní ceny v důsledku zatížení prodávaných pozemků pachtem s delší výpovědní lhůtou. Žalovaný namítá, že požadavek žalobce zcela pomíjí platný právní vztah z nájemní smlouvy ve znění dodatků, ke kterým strany dospěly společným jednáním a akceptací všech podmínek, včetně délky výpovědní lhůty a výše nájemného. Žalobce si byl a je vědom, jak jsou tyto podmínky nastaveny a pokud chtěl změnu, měl se žalovaným zahájit seriózní jednání o změně sjednaných podmínek. V rámci výměny korespondence odezněla částka 850 000 Kč, ledaže bez konkretizace a doložení tvrzení konkrétními (především) listinnými důkazy. Pokud se v žalobě k důkazu odkazuje na „potvrzení nabídky kupujícího ze [datum]“, pak žalovaný k tomu namítá, že k datu [datum] byl již žalobce srozuměn se stanoviskem žalovaného ze dne [datum], že nepřijímá návrh na změnu výpovědní doby.

3. Po zpřístupnění předběžného právního názoru soudem při setrvání na písemně podané výzvě žalobci podle § 118a občanského soudního řádu a ke koncentrační výzvě žalobce doplnil, že provedením důkazu žalobcem předloženým podepsaným zněním dodatku [číslo] bude prokázané úplné znění tohoto smluvního ujednání vypracovaného žalovaným a podepsané žalobcem, což

znamená úplnou shodu o obsahu tohoto dodatku. Žalobci doručené písemné vyhotovení dodatku [číslo] nebylo nabídkou učiněnou v písemné formě vůči nepřítomné osobě ve smyslu § 1735 obč. zákoníku, neboť neobsahovala podpis jednatelů (§ 561 odst. 1 obč. zákoníku), proto účastníci nedospěli do stadia uzavření dodatku [číslo] nýbrž do stadia, kdy se žalobci jevilo jako vysoce pravděpodobné, že k uzavření dodatku dojde (on písemné vyhotovení, které mu bylo doručeno žalovaným, svým podpisem opatřil a dle písemného pokynu žalovaného doručil zpět žalovanému, očekáváje, že žalovaný mu shodně se zněním svého přípisu jedno písemné vyhotovení dodatku [číslo] vrátí opatřené podpisy). Ve smyslu § 1735 obč. zák. nabídku učinil žalobce. Ze strany žalovaného nabídka nebyla přijata, ale jeho v tomto řízení prokázané jednání vyvolalo důvodné očekávání žalobce v uzavření dodatku ve smyslu § 1729 odst. 1 obč. zák.. Soud má podle žalobce předběžně za to, soudě podle data nad podpisem příslušné smluvní strany, že k jejich uzavření došlo tím způsobem, že dodatek nejprve podepsal žalovaný a následně žalobce. Žalobce ale tvrdí, že tomu jak v případě dodatků, tak v případě samotné nájemní smlouvy bylo obráceně: žalovaný žalobci doručil jím vyhotovený nepodepsaný dodatek (a stejně tak i předtím nájemní smlouvu) s tím, aby jej žalobce podepsal a doručil zpět. Teprve na to příslušný dodatek (resp. smlouvu) podepsal žalovaný. Tuto praxi potvrzuje sám žalovaný ve svém písemném vyjádření ze dne [datum] (správně zřejmě 2021), kde uvádí, že konkrétní právní jednání odsouhlasí předseda představenstva, který podepisuje průvodní dopis, jehož přílohou je návrh dodatku k nájemní smlouvě. Po podpisu dodatku pronajímatelem (žalobcem) následně podepíše dodatek k nájemní smlouvě za nájemce (žalovaného) předseda představenstva společně s jedním členem představenstva a následně je řádně podepsaný dodatek zaslán pronajímateli (žalobci), čímž dojde k řádnému a platnému právnímu jednání. Obranné tvrzení žalovaného, pokud jde o pořadí podepsání dodatků (i samotné smlouvy), je shodné s tvrzením žalobce: nejprve podepsal žalobce a potom žalovaný. Pokud jde o vnitřní zavedenou praxi žalovaného předcházející jednání žalovaného navenek, žalobce o takové vnitřní praxi neměl žádné povědomí, a pro předmětné řízení je bez významu. Žalobcovo tvrzení je opřené o to, že pojem jednání o smlouvě ve smyslu § 1729 odst. 1 obč. zák. nemusí nutně znamenat ústní vyjednávání či případně výměnu písemných protinávrhů. Žalobci se uzavření dodatku [číslo] jevilo jako vysoce pravděpodobné proto, že k jeho (písemné) žádosti o vyhotovení dodatku ke smlouvě mu žalovaný doručil požadované písemné vyhotovení s pokynem, že toto písemné vyhotovení má podepsat a odeslat žalovanému dvě vyhotovení s tím, že jedno vyhotovení podepsané od žalovaného mu bude vráceno zpět. Žalobce splnil, co po něm žalovaný žádal. Na základě písemného sdělení žalovaného i skutečnosti, že žalovaný požadovaný dodatek připravil, žalobce neměl důvod pochybovat, že žalovaný dodatek [číslo] neuzavře, navíc za této situace byla mezi účastníky 100 % shoda o jeho znění. Jednání o smlouvě nebo dodatcích mělo v případě účastníků ryze korespondenční charakter, jinak nevyjednávali, a přesto k jejich uzavření bezesporu došlo. K vyvrácení pochybností žalovaného o jednání žalobce se [právnícká osoba] – [právnícká osoba] o koupi jeho pozemků na podporu žalobního tvrzení, že žalobce jednal o prodeji pozemků od počátku roku 2020, předkládá žalobce e-mailovou korespondencí s realitní kanceláří [příjmení] 21 s.r.o., jež prodej pozemků zprostředkovala. V případě, že by soud po provedení označeného důkazu nevzal uvedenou skutečnost (o tom, od kdy probíhala jednání o prodeji pozemků) za prokázanou, navrhl žalobce důkaz svědeckou výpovědí [jméno] [příjmení], s nímž jako zástupcem realitní kanceláře komunikoval, a důkaz svědeckou výpovědí [jméno] [příjmení], prokuristky [právnícká osoba] – [právnícká osoba]. Žalobce uplatňuje své právo na náhradu škody podle § 1729 obč. zák., který podle něj dopadá nejen na jednání o smlouvě, ale také na jednání o změně smlouvy, kdy v předmětném řízení se neposuzuje kontraktní praxe mezi účastníky, nýbrž jen míra pravděpodobnosti uzavření dodatku [číslo] k nájemní smlouvě, resp. důvodnost očekávání žalobce, že dodatek [číslo] bude uzavřen, a spravedlivost důvodu ukončení jednání žalovaným. Žalovaný tvrdí, že mezi účastníky nebylo vedeno žádné jednání, a tedy nemohlo dojít ani k jeho ukončení, logicky tedy netvrdí žádný spravedlivý důvod ukončení jednání.

4. Žalovaný ke koncentrační výzvě odkazoval na svá předchozí tvrzení a námitky, nadále tvrdil, že o sjednání dodatku [číslo] nebylo mezi stranami vedeno žádné, nejenom formálněprávní, ale ani

věcné jednání, přičemž žalobcem uplatňovaný § 1729 občanského zákoníku předpokládá vedené jednání (smluvních) stran, a proto nemohlo ze strany žalovaného dojít ani k jeho ukončení, tedy ani k naplnění znaků skutkové podstaty nepoctivého jednání popisovaného v odkazovaném zákonném ustanovení; žalovaný odmítá svou odpovědnost za jakékoli finanční nároky žalobce, které mu měly vzniknout v souvislosti s dosažením nižší kupní ceny v důsledku zatížení prodávaných pozemků pachtem s delší výpovědní lhůtou. Požadavek žalobce zcela pomíjí platný právní vztah z nájemní smlouvy ve znění dodatků, ke kterým strany dospěly společným jednáním a akceptací všech podmínek, včetně délky výpovědní lhůty a výše nájemného. Žalobce si byl a je vědom, jak jsou tyto podmínky nastaveny a pokud chtěl změnu, měl se žalovaným zahájit seriózní jednání o změně sjednaných podmínek. V rámci výměny korespondence odezněla částka 850 000 Kč, ledaže bez konkretizace a doložení tvrzení konkrétními (především) listinnými důkazy. Pokud se v žalobě k důkazu odkazuje na „Potvrzení nabídky kupujícího ze [datum]“, pak žalovaný k tomu namítá, že k datu [datum] byl již žalobce srozuměn se stanoviskem žalovaného ze dne [datum], že nepřijímá návrh na změnu výpovědní doby. Žádné jednání mezi účastníky jakožto smluvními stranami z nájemní smlouvy v květnu 2020 zahájeno vůbec nebylo. Za zahájení jednání nelze považovat dopis ze dne [datum], kterým žalobce požádal zaměstnankyni žalovaného o vyhotovení dodatku k nájemní smlouvě a úpravu bodu s výpovědní lhůtou v původní délce jednoho roku. Žalobce nesplnil vlastní informační povinnost při jednání o uzavření smlouvy, jež mu ukládá § 1728 odst. 2 občanského zákoníku, tedy povinnost si vzájemně sdělit všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít. Žalobce ani netvrdí ani neprokazuje splnění vlastní informační povinnosti vůči žalovanému, tedy nejpozději v květnu 2020 sdělením informací o tom, že jedná o prodeji předmětných pozemků, a případně, že má dvě rozdílné nabídky, pokud jde o cenu, a to v závislosti na délce výpovědní lhůty pachtem zatížených pozemků. V dopise žalobce ze dne [datum] takovéto informace chybí. Žalovaný opakovaně namítal rozpor v tvrzení žalobce s jím předloženým listinným důkazem, kdy v posledku žalobce ve svém procesním podání ze dne [datum] tvrdí, že: „...když se žalobce dověděl o podmínkách kupujícího, oslovil žalovaného se žádostí o změnu výpovědní lhůty...“ (dopisem ze dne [datum] ? – pozn. zástupce žalovaného), přičemž předložil listinný důkaz písemnou nabídku [právní osoba] – [právní osoba] (kupujícího) ze dne [datum], když byl žalobce již cca 3 týdny srozuměn se stanoviskem žalovaného, že nepřijímá návrh na změnu výpovědní lhůty. Jinými slovy, žalobce oslovil zaměstnankyni žalovaného dopisem v květnu 2020, avšak písemnou nabídku od kupujícího obdržel až v červenci 2020. [příjmení] [příjmení], kterou žalobce v květnu 2020 požádal o vyhotovení dodatku k nájemní smlouvě a úpravu bodu s výpovědní lhůtou v původní délce jednoho roku, nebyla a není oprávněna jednat a písemně zavazovat žalované družstvo, nebyla a není členem statutárního orgánu - představenstva. Nájemní smlouvu, jakož i dodatky [číslo] vždy za žalovaného podepisoval předseda představenstva společně s jedním členem představenstva. O tom byl žalobce i z těchto právních jednání srozuměn. Žalovaný se žalobcem vždy jednal poctivě, vždy v rámci vedených jednání sděloval žalobci veškeré informace, které byly potřebné ke sjednání nájemní smlouvy a posléze i jejích dodatků, vždy si plnil veškeré svoje povinnosti vyplývající ze smluvních ujednání se žalobcem, v neposlední řadě řádným užíváním propachtovaných pozemků a rovněž placením nájemného. O to překvapivější je pro žalovaného přístup žalobce k celé záležitosti, kdy oproti všem zvyklostem, žalobce neoslovil s nabídkou na odkoupení předmětných pozemků žalovaného, ať již z titulu dílčích spoluvlastnických poměrů, ale především z titulu dlouhodobé, a – žalovaný je přesvědčen – doposud oboustranně prospěšné a úspěšné spolupráce mezi pronajímatelem a nájemcem.

5. Z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že [ulice] – [právní osoba] je zapsána jako vlastník pozemků p. [číslo] [číslo] v k.ú. [část obce] u [obec] zapsaného na [list vlastnictví], dále jako spoluvlastník [číslo] pozemku p. [číslo] v k.ú. [část obce] u [obec] zapsaného na [list vlastnictví], jako spoluvlastník [číslo] pozemku p. [číslo] v k.ú. [část obce] u [obec], zapsaného na [list vlastnictví], jako spoluvlastník [číslo] pozemku p. [číslo] v k.ú. [část obce] u [obec] zapsaného na

[list vlastnictví], jako vlastník pozemku p. [číslo] v k.ú. [část obce], jako vlastník pozemků p. [číslo] v k. ú. [část obce] zapsaných na [list vlastnictví].

6. Z nájemní smlouvy bylo zjištěno, že žalobce jako pronajímatel se žalovaným jako nájemcem uzavřel dne [datum] smlouvu, kterou pronajal pozemky ve smlouvě uvedené v příloze za sjednané nájemné 26 343,53 Kč a přepočtenou daň 19 900,11 Kč. Nájemné odpovídalo 1% ceny orné půdy a 0,25% u ostatní půdy, 2% u zastavěných pozemků. Byla sjednána roční výpovědní doba. Podle dodatku [číslo] k nájemní smlouvě ze [datum] bylo nájemné zvýšeno na 27 7791,49 Kč, přepočtená daň na 20 986,08 Kč, částečně se zvedla i výměra pozemků, protože byly pronajaty i další pozemky. Podle dodatku [číslo] k nájemní smlouvě ze [datum] bylo nájemné zvýšeno na 27 7791,49 Kč, přepočtená daň na 20 986,08 Kč, částečně se zvedla i výměra pozemků, protože byly pronajaty i další pozemky, zároveň byla výpovědní lhůta prodloužena na 10 let. Podle dodatku [číslo] nájemní smlouvy z [datum] bylo nájemné upraveno na 3,3% u orné půdy a zastavěných pozemků a 1,7% u ostatní zemědělské půdy, zároveň se zvýšilo pachtovné na 107 624,90 Kč a přepočtená dan na 24 119 Kč Smlouva i jednotlivé dodatky byla podepsány jak žalobcem tak předsedou žalovaného a buď členem nebo místopředsedou žalovaného.

7. Z dopisu žalobce [jméno] [příjmení] s uvedením žalovaného v adrese dopisu ve spojení se jménem a příjmením [jméno] [příjmení] bylo zjištěno, že [datum] ji žalobce oslovil a žádal o vyhotovení dodatku k nájemní smlouvě s úpravou výpovědní lhůty na 1 rok namísto současných 10 let. [jméno] [příjmení] s razítkem žalovaného [datum] odpověděla, že posílá návrh dodatku [číslo] který má být kontrole a podpisu obou vyhotovení vrácen žalovanému, kdy po podpisu ze strany žalovaného bude jedno vyhotovení žalobci vráceno. Dopisem z [datum] žalobce sděloval [jméno] [příjmení] – žalovanému, že děkuje za vyhotovení dodatku a posílá ho dvojmo zpět. Dopisem z [datum] [jméno] [příjmení] za žalovaného žalobci sděluje, že předseda žalovaného návrh na změnu výpovědní doby nepodepsal a žalovaný trvá na desetileté výpovědní době, kdy je výslovně uvedeno, „pan předseda mě bohužel nevyhověl a návrh na změnu výpovědní doby nepodepsal“.

8. Z výzvy žalobce žalovanému z [datum] soud zjistil, že žalobce žádá přehodnotit stanovisko žalovaného z dopisu a podepsat dodatek [číslo] k pachtovní smlouvě a zaslat žalobci do [datum], protože jinak vznikne žalobci škoda 850 000 Kč na kupní ceně. Dne [datum] žalovaný žalobci sdělil, že projednal v rámci představenstva výzvu žalobce z [datum] a neshledává ji důvodnou, protože mezi účastníky nebylo vedeno žádné jednání, kdy nebyl uplatněn obvyklý postup, neboť zaměstnanec evidující pozemky u žalovaného měl připravit návrh znění dodatku a předložit ho předsedovi představenstva k odsouhlasení, kdy tento měl podepsat i průvodní dopis pronajímateli, jehož přílohou je dodatek k nájemní smlouvě. Po podpisu pronajímatele měl podepsat dodatek za nájemce předseda představenstva a jeden člen představenstva a mělo dojít ke zpětnému zaslání žalobci, čímž je řádně a platně uzavřena změna v dodatku. Takto byly řešeny i předešlé dodatky. Zaměstnanec žalovaného nebyl k zaslání dodatku oprávněn, protože navenek za něj podle zápisu v obchodním rejstříku nejedná. Žalovaný by při péči řádného hospodáře dodatek nepodepsal. Žalobce pouze požádal o změnu výpovědní doby, ta nebyla žalovaným akceptována. Z dopisu žalobce žalovanému z [datum] a z potvrzení o podání bylo zjištěno, že bylo žádáno o přehodnocení záporného stanoviska a případný kompromis. Z dopisu z [datum] žalobce žalovanému a z potvrzení o podání bylo zjištěno, že je žalovaný vyzýván k zaplacení škody 850 000 Kč do [datum]. Z reakce žalovaného vůči žalobci z [datum] bylo zjištěno, že věc musí projednat představenstvo družstvo a nelze proto dodržet termín [datum], dopisem z [datum] žalovaný žádal doručení důkazních listin citovaných v konceptu žaloby, kdy do 14 dní po jejich doručení se žalovaný vyjádří. Dne [datum] žalobce sděloval, že vyjma kupní smlouvy a výpisu z bankovního účtu žalobce má žalovaný listiny k dispozici a jejich obsah je mu znám. Žalovaný [datum] sdělil žalobci, že žádné listiny žalobce nepředložil, v žalobě citovaný judikát není aplikovatelný na předmětnou záležitost a předpoklady pro schválení výplaty 850 000 Kč žalovaným nejsou dány.

9. Z nabídky [ulice] – [právnícká osoba] ze [datum] bylo zjištěno, že je nabízena žalobci kupní cena 6 150 000 Kč vzhledem k pachtovní smlouvě s výpovědní dobou 10 let. Pokud by byla pachtovní smlouva s roční výpovědní lhůtou, pak by byla ochota k nabídce kupní ceny ve výši 7 000 000 Kč.

10. Z kupní smlouvy uzavřené mezi žalobcem jako prodávajícím a [ulice] – [právnícká osoba], [IČO] jako kupující bylo zjištěno, že [datum] žalobce prodal kupující pozemky v k.ú. [část obce], v k.ú. [část obce] a v k.ú. [část obce] u [obec] za 6 150 000 Kč, přičemž pozemky p. [číslo] [číslo] v k.ú. [část obce] u [obec], pozemky p. [číslo] v k.ú. [část obce] u [obec], pozemky p. [číslo] v k.ú. [část obce] u [obec], pozemky p. [číslo] v k.ú. [část obce] u [obec], pozemek p. [číslo] v k.ú. [část obce] a pozemky p. [číslo] v k.ú. [část obce] jsou zatíženy pachtovní smlouvou s desetiletou výpovědní dobou.

11. Žalobce předložil kopie zásilek odeslaných ze strany žalovaného žalobci ohledně jednotlivých dodatků.

12. Z výpisů z účtu žalovaného bylo zjištěno, že bylo placeno žalovaným žalobci v listopadu 2020, v prosinci 2019 a v prosinci 2018 pachtovné, ročně šlo o částku 131 744 Kč. Žalobce potvrdil úhradu pachtovného ze strany žalovaného.

13. Z dodatku [číslo] k nájemní smlouvě (pachtovní smlouvě) bylo zjištěno, že podle textu mělo dojít ke změně výpovědní doby na jednoletou ohledně tehdejších pozemků žalobce v k.ú. [část obce], [část obce] a [část obce] u [obec] při nájemném 73 112 Kč a splatnosti nájemného [číslo] běžného roku. Podle čl. III. bodu 4 tohoto dodatku se účastníci smlouvy dohodli, že nabývá platnosti a účinnosti dnem [datum]. Podle čl. III. bodu 2 strany prohlásily, že si dodatek k nájemní smlouvě před podpisem přečetly a že byl uzavřen po vzájemném projednání a na důkaz toho připojují své podpisy. Dodatek je datován u podpisu žalobce jako pronajímatele v [obec] dne [datum]. U žalovaného jako nájemce je uvedeno datum [datum], podepsán není ze strany žalovaného jako nájemce, předtištěny jsou kolonky pro předsedu družstva a členku představenstva [jméno] [příjmení]

14. Z e-mailové komunikace mezi žalobcem a [jméno] [příjmení] – [email] bylo zjištěno, že konverzace byla zahájena dne [datum], týkala se zájmu žalobce prodat pozemky a zájmu [jméno] [příjmení] z [příjmení] 21 o odkup pozemků žalobce, už [datum] se zájemce Máslo dotazoval na detaily pachtovní smlouvy, žalobce na to uváděl, že má pachtovní smlouvu na dobu určitou s výpovědní lhůtou 10 let, což už několikrát měnil a žalovaný to vždy obratem akceptoval. Eventuálně navržené výslechy svědků [příjmení] a [příjmení] soud pro nadbytečnost neprováděl, když obsah komunikace nebyl sporován a nemá ani zásadní význam k obsahu komunikace účastníků.

15. Podle § 1729 občanského zákoníku dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. [příjmení], která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech. Podle § 1728 občanského zákoníku každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít. Při jednání o uzavření smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít.

16. Na základě provedeného dokazování má soud zjištěn tento skutkový stav. Žalobce jako pronajímatel se žalovaným jako nájemcem uzavřel dne [datum] smlouvu, kterou pronajal pozemky ve smlouvě uvedené v příloze za sjednané nájemné 26 343,53 Kč a přepočtenou daň 19 900,11 Kč, kdy nájemné odpovídalo 1% ceny orné půdy a 0,25% u ostatní půdy, 2% u zastavěných pozemků a byla sjednána roční výpovědní doba. Dodatkem [číslo] k nájemní smlouvě ze [datum] bylo

nájemné zvýšeno na 27 7791,49 Kč, přepočtená daň na 20 986,08 Kč, částečně se zvedla i výměra pozemků, protože byly pronajaty i další pozemky. Dodatkem [číslo] k nájemní smlouvě ze [datum] bylo nájemné zvýšeno na 27 7791,49 Kč, přepočtená daň na 20 986,08 Kč, částečně se zvedla i výměra pozemků, protože byly pronajaty i další pozemky, zároveň byla výpovědní lhůta prodloužena na 10 let. Dodatkem [číslo] nájemní smlouvy z [datum] se výpovědní doba neměnila. Smlouva i jednotlivé dodatky byla podepsány jak žalobcem tak předsedou žalovaného a buď členem nebo místopředsedou žalovaného. Veškeré jednání o změně nájemní smlouvy z roku 2010 spočívalo v tom, že žalobce oslovil [jméno] [příjmení] pod adresou žalovaného dopisem [datum], kdy ji žádal o vyhotovení dodatku k nájemní smlouvě s úpravou výpovědní lhůty na 1 rok namísto současných 10 let. [jméno] [příjmení] s uvedením razítka žalovaného [datum] odpověděla, že posílá návrh dodatku [číslo] který má být kontrole a podpisu obou vyhotovení vrácen žalovanému, kdy po podpisu ze strany žalovaného bude jedno vyhotovení žalobci vráceno. Následně dopisem z [datum] žalobce sděloval žalovanému k rukám [jméno] [příjmení], že děkuje za vyhotovení dodatku a posílá ho dvojmo zpět. [datum] [jméno] [příjmení] s razítkem žalovaného žalobci sdělovala, že předseda žalovaného návrh na změnu výpovědní doby nepodepsal a žalovaný trvá na desetileté výpovědní době. Žalobce jednal o prodeji pronajatých pozemků novému nabyvateli od února 2020, tomuto nabyvateli sděloval, že nebude problém změnit výpovědní dobu,, když už ji několikrát měnil a žalovaný to vždy obratem akceptoval“. Reálně však došlo ke změně výpovědní doby pouze jednou a to z jednoho roku na deset let, což bylo pro žalovaného výhodné a žalobci to umožnilo čerpat vyšší nájemné. Se žalovaným vstoupil do jednání tím způsobem, že zaslal paní [příjmení] dopis, aby mu poslala dodatek na novou výpovědní dobu v trvání 10 let. [jméno] [příjmení] se označovala dovětkem evidence půdy a používala razítko žalovaného. Z obchodního rejstříku je lehce seznatelné, kdo zastupuje žalovaného a kdo je tedy oprávněn za žalovaného uzavírat právní úkony.

17. Soud přezkoumal zjištěný skutkový stav podle § 1728 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a dospěl k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně. Soud má za to, že v daném případě se žalobci nepodařilo prokázat, že účastníci při jednání o smlouvě dospěli tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné. Skutečnost, že žalobce požádal paní [jméno] [příjmení] z oddělení evidence půdy žalovaného o změnu výpovědní doby na jednoletou z desetileté, není jednáním, kdy by bylo možno uzavřít, že žalovaný jednal nepoctivě, když přes důvodné očekávání žalobce v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončil, aniž pro to měl spravedlivý důvod. Celé korespondenční jednání účastníků byl jeden dopis žalobce paní [příjmení], která připravila návrh dodatku [číslo] který bez podpisu žalovaného doručila žalobci k jeho podpisu a vyzvala ho, aby ho vrátil žalovanému. Vzhledem k tomu, že z veřejně dostupného rejstříku, kterým obchodní rejstřík je, kde je žalovaný zapsán včetně detailního obsazení svých jednotlivých orgánů a osob jednajících za žalovaného a způsobu jednání těchto osob za žalovaného, lze beze všech pochybností zjistit, že paní [jméno] [příjmení] nedisponuje žádným oprávněním uzavírat smlouvy za žalovaného. Tvrzení žalobce vůči nabyvateli pozemků, že už několikrát měnil výpovědní dobu je liché a nemělo oporu v provedeném dokazování. Nestalo se ani jednou, že by žalovaný akceptoval bez dalšího zkrácení výpovědní doby, tj. jednání ve vlastní neprospěch. Žalovaný by tak jednal proti svému zájmu, který je v zemědělství u podnikajících osob jednoznačně založen na dlouhodobých užívacích vztazích. Za to nabízejí družstva a další zemědělské podnikatelé zvýšené nájemné. Naopak podle § 1728 obč. zákoníku může každý vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít. Žalovaný však žádné jednání se žalobcem nezahájil a vykládat jako takové jednání přípravu žalobcem navrhovaného dodatku [číslo] paní [jméno] [příjmení], je poněkud přehnané. Podle současné právní úpravy při jednání o uzavření smlouvy si smluvní strany mají vzájemně sdělit všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít. Žalobce tvrdil, že i přes skutečnost, že dodatek [číslo] zaslala zaměstnankyně žalovaného [jméno] [příjmení], tak ani neočekával, že to může ona za žalovaného uzavřít, ale měl za to, že to

takto mohla učinit v rámci plnění svých pracovních povinností, když překročení pravomocí zaměstnancem žalovaného jako podnikatele zcela jistě zavazuje. Jedna ze žalobcových argumentací ve prospěch žaloby byla tedy i ta, že [jméno] [příjmení] překročila rámec svých oprávnění, když poslala žalobci, „jménem žalovaného“ návrh dodatku [číslo] slíbila, že po podpisu předsedy žalovaného jeden stejnopis vrátí žalobci, čímž je dána odpovědnost žalovaného za excesivní překročení pravomocí paní [příjmení] jako zaměstnance žalovaného. Soud však má za to, že i kdyby soud připustil, že neznalost žalobce ohledně právních poměrů v družstvech, kdy je obecně známo, že družstva jednají prostřednictvím svých předsedů a představenstev a jejich členů, a to už od padesátých let minulého století, nemůže přehlédnout veřejnou přístupnost těchto velmi významných údajů v obchodním rejstříku. Při tomto posouzení znalosti existence veřejně přístupných informací se vychází z premisy, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka a má i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat (srov. § 4 občanského zákoníku). Žalobce sice požádal o změnu délky výpovědní doby, avšak žalovaný tuto změnu nepřijal, nepodepsal. Soud dává za pravdu žalovanému, že žalobce skutečně pouze dopisem požádal o vyhotovení dodatku, ale o podmínkách jeho sjednání nevyvolal žádné jednání, přičemž si měl a musel být vědom toho, že přinejmenším podmínky sjednaného nájemního vztahu, konkrétně délka výpovědní lhůty, jsou v jisté úměře k výši sjednaného nájemného. Jelikož žádná jednání mezi stranami nebyla vedena, nemohlo ze strany žalovaného dojít ani k jejich ukončení, tedy ani k naplnění znaků skutkové podstaty nepoctivého jednání podle § 1729 občanského zákoníku. Protože soud neshledal, že by žalovaný odpovídal žalobci za škodu, která žalobci měla vzniknout v souvislosti s dosažením nižší kupní ceny v důsledku zatížení prodávaných pozemků pachtem s delší výpovědní lhůtou, soud žalobu v celém rozsahu zamítl.

18. Pro plný úspěch žalovaného ve věci mu soud podle § 142 odst. 1 o.s.ř. přiznal i právo na náhradu nákladů řízení odměny za zastoupení ve věci advokátem stanovené podle advokátního tarifu za 5 hlavních úkonů právní pomoci (příprava a převzetí zastoupení, vyjádření k žalobě, 2 jednání a vyjádření k doplnění žaloby) po 11 700 Kč, 5 x režijní paušál 300 Kč, 4 náhrady za promeškaný čas po 100 Kč za cestu ke dvěma jednáním a zpět a cestovné 290 Kč osobním automobilem Pardubice – [obec] a zpět k jednáním [datum] a [datum] při spotřebě 5,3 l [číslo] km benzínu Natural v ceně 27,80 Kč a amortizačním koeficientu 4,40 Kč/km a ujetých celkem 50 km. Náhradu nákladů řízení 60 690 Kč soud podle § 160 o.s.ř. stanovil žalovanému zaplatit v obecné třídní lhůtě.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání podané ve lhůtě 15 dnů ke Krajskému soudu v Hradci Králové prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může oprávněná podat návrh na jeho soudní výkon.

Chrudim 24. září 2021

Mgr. Eva Bačkovská
soudce

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 13. května 2022.