



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudkyní Mgr. Ing. Ivanou Šmakalovou ve věci

žalobkyně: **Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Doksy 4**,
IČO 01756664
sídlem Sochorova 811, 472 01 Doksy
zastoupená advokátem JUDr. Josefem Klofáčem
sídlem Dubická 971, 470 01 Česká Lípa

proti
žalovanému: **Město Doksy**, IČO 00260444
sídlem nám. Republiky 193, 472 01 Doksy
zastoupený advokátem Mgr. Ludvíkem Matouškem
sídlem Kovářská 549/12, 190 00 Praha

o určení neplatnosti výpovědi nájemní smlouvy

takto:

- I. Žaloba o určení neplatnosti výpovědi smlouvy o nájmu pozemku ze dne 23. 2. 1998, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.10.2013, kterou dal žalovaný žalobkyni dne 28. 5. 2025, se zamítá.
- II. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 20 172,83 Kč, k rukám zástupce žalovaného, do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou 12. 9. 2025 domáhala určení neplatnosti výpovědi nájemní – pachtovní smlouvy, tj. smlouvy o nájmu pozemku ze dne 23. 2. 1998, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.10.2013, kterou dal žalovaný žalobkyni dne 28. 5. 2025. Uvedla, že působí jako organizace, Shodu s prvopisem potvrzuje Karla Cichovská

jejímž předmětem je veřejný zájem, tedy jí lze dát výpověď pouze tehdy, jde-li o veřejný zájem. Tomu tak není, když hlavním důvodem výpovědi byla změna ceny nájmu, navíc posudek, který si žalované nechalo vypracovat neodpovídal běžným cenám ani nekoreloval se skutečnými parcelními čísly pozemků, což žalobkyně rozporovala a novou smlouvu odmítla podepsat. Žalobkyně užívala pozemky parc. č. 1438, 1440/1-22, 1440/25, 1441 a 1442/1-4, v katastrálním území Doksy u Máchova jezera, zapsané na LV 1 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, pro zahrádkářskou osadu. Na pozemcích byly se souhlasem žalobkyně zřízeny zahrádkářské chatky, zasazeny keře a pozemky tak byly zhodnoceny. Žalované trvalo na nové nájemní smlouvě, což vedlo ke sporům mezi účastníky. Podle žalobkyně nebyl dán zájem veřejný, pouze komerční na zvýšení nájemného, je zřejmé, že nová pachtovní smlouva má diskriminační povahu a s veřejným zájmem nemá nic společného. Po výzvě soudu doplnila, že naléhavý právní zájem spatřuje žalobkyně v tom, že její právní postavení je nejisté, žalovaný se může domáhat vyklizení všech pronajatých pozemků i formou exekuce a likvidace vybudovaných chatek a zasazených stromů a keřů.

2. Žalované nárok uplatněný žalobou neuznalo ani z části. Uvedlo, že u obecného nájmu zákon neumožňuje bránit se přímo proti výpovědi, ve věci není dán naléhavý právní zájem a žalobkyně jej ani netvrdí, a že určovací žalobou se lze domáhat určení záležitostí týkajících se právního vztahu, nikoliv právní skutečnosti, kterou je výpověď z nájmu. Poukázalo na komentářovou literaturu a judikaturu, podle níž např. naléhavý právní zájem není dán na určení neplatnosti smlouvy, pokud vztah účastníků věci může být vyřešen určením, který z nich je vlastníkem věci. Existence naléhavého právního zájmu na žádaném určení je u žaloby nezbytnou podmínkou její přípustnosti. Jestliže právní otázka, o níž má být rozhodnuto určovacím výrokem, má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu. Dále uvedlo, že původní nájemní smlouva ze dne 23. 2. 1998 byla nevhodná po stránce právní i z hlediska hospodárnosti, transparentnosti i zvolené smluvní konstrukce. Žalované má povinnost postupovat ve veřejném zájmu, členové jeho orgánů si musí počínat s péčí řádného hospodáře. K vypovězení zmíněné smlouvy přistoupilo po marných jednáních s žalobkyní. Pokud se týká sporné ceny nájmu, žalované je vázáno zákonnými korektivy vztahujícími se k hospodaření s veřejným majetkem s tím, že jako veřejná korporace nesmí poskytovat své pozemky za úplatu nižší než v místě a čase obvyklou, tedy vybírat za užívání obecního majetku nájemné odpovídající obvyklé výši v daném místě a čase. Na jeho území se nachází i další zahrádkářská kolonie, která nájemné v této výši platí, snahou žalovaného bylo dosáhnout narovnání nájemního vztahu do spravedlivé podoby.
3. Soud konstatuje, že určovací žaloba představuje jistý doplněk soudní ochrany; přichází na řadu v případech, kdy sice již objektivně došlo ke vzniku právní nejistoty, kdy ovšem ještě není možné žalovat na splnění povinnosti. V takto vymezených hranicích je třeba zkoumat žalobcův naléhavý právní zájem na požadovaném určení. V teorii ani v justiční praxi není sporu o tom, že naléhavý právní zájem na požadovaném určení musí být dán v okamžiku vyhlášení rozhodnutí. Úspěšná zpravidla nemůže být žaloba, kterou se žalobce domáhá určení neplatnosti určitého právního jednání. Otázka neplatnosti právního jednání má totiž povahu otázky předběžné ve vztahu k existenci právního poměru nebo práva, a nemůže (objektivně vzato) řešit celý obsah nebo dosah sporného právního poměru nebo práva. Podle judikatury se tak nelze domáhat určení neplatnosti výpovědi z nájmu.
4. S ohledem na výše uvedené soud provedl důkaz pouze žalobou ve znění jejího doplnění ze dne 13. 4. 2026 a vyjádřením žalovaného, další důkazy soud neprováděl pro nadbytečnost, neboť měl za to, že není třeba se dále zabývat věcí samou, pokud není splněna podmínka naléhavého právního zájmu.

Shodu s prvopisem potvrzuje Karla Cichovská

5. Dle ust. § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, se lze určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.
6. Předmětem určovací žaloby může být určení existence právního poměru (práva), avšak rozhodnutí o takové žalobě musí mít způsobilost zasáhnout do právní sféry účastníků řízení. V daném případě jsou účastníky řízení strany nájemní smlouvy, přičemž mezi účastníky nebylo sporu o tom, že vlastníkem předmětných nemovitostí v katastrálním území Doksy u Máchova jezera, obec Doksy, zapsaných na LV číslo 1, tj. pozemku parc. č. 1438, 1440/1-22, 1440/25, 1441 a 1442/1-4, je v současné době Město Doksy.
7. Právní otázka platnosti (resp. neplatnosti) smlouvy má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu (v tomto případě trvání nájemního vztahu); naléhavý právní zájem na určení této předběžné otázky není dán, lze-li žalovat přímo o určení existence práva nebo právního vztahu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. 21 Cdo 58/2003).
8. V daném případě má soud za to, že rozhodnutí o žalobě s petitem znějícím na určení neplatnosti výpovědi z nájmu má pouze předběžný charakter pro určení trvání nájemního vztahu samého. Na základě shora uvedeného tak soud nezbylo než přitakat argumentaci žalovaného a žalobu bez dalšího věcného zkoumání zamítnout. Existence naléhavého právního zájmu je základním procesním předpokladem pro úspěšnost určovací žaloby a soud se proto na ni musí soustředit v samém začátku řízení. Naléhavý právní zájem žalobkyně na daném určení je třeba zkoumat se zřetelem ke konečnému smyslu rozhodnutí.
9. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobkyni, jež byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 20 172,83 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 65 000 Kč sestávající z částky 3 700 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., z částky 3 700 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 21. 10. 2025 a z částky 3 700 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 1. 7. 2026 včetně tří paušálních náhrad výdajů po 450 Kč dle § 14b odst. 5 písm. b) a. t. a, v souvislosti s cestou realizovanou dne 1. 7. 2026 náhrada 2 568,87 Kč za 210 ujetých km v částce 1 668,87 Kč (44,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 573/2025 Sb., ve znění pozdějších předpisů, při průměrné spotřebě 4,6 l/100 km a 5,90 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 573/2025 Sb., ve znění pozdějších předpisů) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 6 × 30 minut v částce 900 Kč podle § 14 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 15 018,87 Kč ve výši 3 153,96 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v České Lípě. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Česká Lípa 1. července 2026

Mgr. Ing. Ivana Šmakalová v. r.
Samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Karla Cichovská