STANOVISKO GENERÁLNÍ ADVOKÁTKY CHRISTINE STIX-HACKL

přednesené dne 18. května 2006 [1]

I – Úvod

1. V projednávaném řízení o žádosti o předběžné otázce žádá Verwaltungsgericht Sigmaringen (správní soud) Soudní dvůr o výklad článku 7 nařízení (EHS) č. 857/84 [2] ve znění nařízení (EHS) č. 590/85 [3] a článku 7 nařízení (EHS) č. 1546/88 [4].

2. Jedná se o otázku zůstatku referenčního množství v případě dobrovolného ukončení nájemní smlouvy nájemcem, přičemž pronajímatel není ani producent mléka, ani nemá v úmyslu takovou činnost vykonávat a nezamýšlí ani pronajmutí dalšímu producentovi mléka.

1 — Původní jazyk: němčina

2 — Nařízení Rady (EHS) č. 857/84 ze dne 31. března 1984, kterým se stanoví prováděcí pravidla pro dávku uvedenou v článku 5c nařízení (EHS) č. 804/68 v odvětví mléka a mléčných výrobků (Úř. věst. L 90, s. 13).

3 — Nařízení Rady (EHS) č. 590/85 ze dne 26. února 1985, kterým se mění nařízení (EHS) č. 857/84, kterým se stanoví prováděcí pravidla pro dávku uvedenou v článku 5c nařízení (EHS) č. 804/68 v odvětví mléka a mléčných výrobků (Úř. věst. L 68, s. 1).

4 — Nařízení Komise (EHS) č. 1546/88 ze dne 3. června 1988, kterým se stanoví prováděcí pravidla pro doplňkovou dávku uvedenou v článku 5c nařízení (EHS) č. 804/68 (Úř. věst. L 139, s. 12).

II – Právní rámec

A – *Právní úprava Společenství*

3. Vzhledem k přebytku v produkci mléka ve Společenství byla v roce 1984 nařízením Rady (EHS) č. 856/84 ze dne 31. března 1984 o změně nařízení (EHS) č. 804/68 o společné organizaci trhu s mlékem a mléčnými výrobky [5] zavedena úprava doplňkových dávek pro mléko. Podle článku 5c nařízení Rady (EHS) č. 804/68 ze dne 27. června 1968 [6] ve znění pozměněném nařízením č. 856/84 se vybírá doplňková dávka z množství mléka, která překračují určitý referenční rámec.

5 — Úř. věst. L 90, s. 10.

6 — Nařízení o společné organizaci trhu s mlékem a mléčnými výrobky (Úř. věst. L 148, s. 13).

4. Nařízením č. 857/84 byla stanovena základní pravidla pro použití dávky podle článku 5c nařízení č. 804/68 v odvětví mléka a mléčných výrobků.

4. V případě uplynutí doby trvání zemědělských nájmů, u kterých nájemce nemá právo na prodloužení nájmu za srovnatelných podmínek, mohou členské státy stanovit, že se celé referenční množství nebo jeho část odpovídající podniku nebo jeho části, která je předmětem nájmu, přidělí odstupujícímu nájemci, pokud má v úmyslu pokračovat v produkci mléka.

5. Článek 7 nařízení č. 857/84 ve znění nařízení č. 590/85 zní (výňatek):

5. Prováděcí pravidla k tomuto článku se stanoví postupem podle článku 30 nařízení (EHS) č. 804/68." *(neoficiální překlad)*

„1. V případě prodeje, pronájmu nebo převodu podniku v rámci dědictví se odpovídající referenční množství převede zcela nebo zčásti na nabyvatele, nájemce nebo dědice v souladu s pravidly, jež budou stanovena.

6. *K* tomuto zase obsahuje článek 7 nařízení Komise č. 1546/88 následující prováděcí pravidla (výtah):

V případě převodu pozemků veřejným orgánům nebo z důvodu veřejného zájmu, aniž by byl dotčen odst. 3 druhý pododstavec, mohou členské státy stanovit, že se celé referenční množství nebo jeho část odpovídající podniku nebo jeho části, která je předmětem převodu, přidělí odstupujícímu producentovi, pokud má v úmyslu pokračovat v produkci mléka.

„Pro použití článku 7 nařízení (EHS) č. 857/84, a aniž by byl dotčen odstavec 3 uvedeného článku, se referenční množství producentů a odběratelů, v rámci vzorců A a B, a producentů prodávajících k přímé spotřebě převedou za následujících podmínek:

[...]

1) v případě prodeje, nájmu nebo převodu celého podniku v rámci dědictví se

příslušné referenční množství převede na producenta, který přebírá podnik;

2) v případě prodeje, nájmu nebo převodu jedné nebo více částí podniku v rámci dědictví se příslušné referenční množství rozdělí mezi producenty, již převzali podnik, v závislosti na ploše používané pro produkci mléka nebo podle jiných objektivních kritérií stanovených členskými státy. Členské státy mohou nezohlednit převáděné části, jejichž plocha použitá pro produkci mléka je nižší než minimální plocha, kterou stanovily. Část referenčního množství, která odpovídá této ploše, může být jako celek připojena k rezervě;

3) ustanovení bodů 1 a 2 a čtvrtého pododstavce se použijí, v souladu s jednotlivými vnitrostátními právními úpravami, analogicky na jiné případy převodu, které mají pro producenty srovnatelné právní účinky;

4) pokud jsou použita ustanovení čl. 7 odst. 1 druhého pododstavce a odst. 4 nařízení (EHS) č. 857/84, týkající se jednak převodu pozemků veřejným orgánům nebo z důvodu veřejného zájmu, a jednak případu zemědělských nájmů, jejichž doba trvání uplyne bez možnosti prodloužení za srovnatelných podmínek, celé referenční množství nebo jeho část odpovídající podniku nebo jeho části, která je předmětem buď převodu, nebo neprodlouženého nájmu, se přidělí dotyčnému producentovi, pokud má v úmyslu pokračovat v produkci mléka, za podmínky, že součet takto přiděleného referenčního množství a množství odpovídající podniku, který přebírá nebo ve kterém bude pokračovat ve výrobě, není vyšší než referenční množství, jež měl k dispozici před převodem nebo uplynutím nájmu.

Členské státy mohou použít ustanovení bodů 1, 2 a 4 na převody uskutečněné během referenčního období.

[...]“ *(neoficiální překlad)*

7. S účinností od 1. dubna 1994 bylo nařízení č. 857/84 zrušeno a nahrazeno nařízením Rady (EHS) č. 3950/92 dne 28. prosince 1992, kterým se zavádí doplňková dávka v odvětví mléka a mléčných výrobků [7].

7 — Úř. věst. L 405, s. 1.

8. Článek 7 odst. 1 nařízení č. 3950/92 zní takto:

„1. Referenční množství, kterým zemědělský podnik disponuje, se v případě prodeje, nájmu nebo dědictví převede spolu s daným podnikem, na producenty nabyvatele, v souladu s pravidly, jež členské státy stanoví s přihlédnutím k plochám užívaným k produkci mléka nebo k jiným objektivním kritériím, případně na základě dohody mezi dotčenými stranami. Ta část referenčního množství, která případně není převedena spolu se zemědělským podnikem, se připojí k vnitrostátní rezervě.

[...]" *(neoficiální překlad)*

B – *Vnitrostátní právní úprava*

9. Spolková republika Německo upravila přidělení referenčních množství v Milchgarantiemengenverordnung (nařízení o zaručeném množství mléka, dále jen: „MGV") ze dne 21. března 1994 [8] ve znění naposledy pozměněném 33. pozměňovacím nařízením ze dne 25. března 1996 [9].

10. Ustanovení § 7 MGV zní takto (výňatek):

„(3a) Pokud jsou části podniku používané k produkci mléka vráceny pronajímateli po 30. září 1984 v souladu s nájemní smlouvou uzavřenou před 2. dubnem 1984, nepřevádí se do výše 5 hektarů vrácené plochy žádné referenční množství; jedna polovina referenčního množství odpovídajícího ploše přesahující 5 ha přechází na pronajímatele, nejvýše však ve výši 2 500 kg na hektar. To neplatí, pokud se pronajímatel a nájemce dohodnou jinak, nájemce vypoví nájemní smlouvu nebo pronajímatel prokáže, že jsou on/ona, jeho manželka/její manžel nebo děti odkázáni na referenční množství pro produkci mléka. V těchto případech však na pronajímatele přechází nejvýše 5 000 kg na hektar. Referenční množství, které přechází na pronajímatele podle pravidla první nebo druhé věty, pokud bylo přiděleno v souladu s čl. 3a odst. 1 posledním pododstavcem a odst. 3 první větou druhou variantou nařízení (EHS) č. 857/84, bude uvolněno ve prospěch Spolkové republiky Německo za předpokladu, že k převodu došlo před uplynutím lhůty za tímto účelem stanovené právními předpisy uvedenými v článku 1. Převod referenčního množství v souladu s první větou se netýká referenčních množství, která byla uvolněna a poskytnuta

8 — Milchgarantiemengenverordnung ze dne 21. března 1994 (BGBl. 1994 I, s. 586).

9 — 33. pozměňovací nařízení ze dne 25. března 1996 (BGBl. 1996 I, s. 535).

nájemci na základě ustanovení čl. 2a odst. 4 páté věty ve spojení s čl. 2a odst. 3 Milchaufgabevergütungsgesetz.

[...]" *(neoficiální překlad)*

III – Skutkový stav, Spor v původním řízení a předběžné otázky

11. K. Leiprecht pronajal dne 15. listopadu 1980 otci A. Kiblera, žalobce v původním řízení (dále jen „žalobce"), 4,01 ha louky určené k produkci mléka.

12. Žalobce, který mezitím nabyl dědictví po svém otci, smlouvu o nájmu ke dni 30. listopadu 1992 vypověděl. Ještě předtím pronajal část referenční kvóty na mléko, resp. referenční množství, M. Ottovi.

13. K. Leiprecht jakožto pronajímatel požádal poté dne 16. prosince 2002 Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur in Ravensburg (úřad pro zemědělství, dále jen „ALLB") o osvědčení o podílu referenčního množství, který mu náleží z důvodu vrácení majetku. Ve své žádosti upřesnil, že sám není producentem mléka, a dodal, že nemá v úmyslu takovou činnost zahájit.

14. Rozhodnutím ze dne 5. května 2003 vydal ALLB K. Leiprechtovi osvědčení, ve kterém jednak určil, že mu z důvodu vrácení 4,0166 hektarů louky využité k produkci mléka od 1. dubna 2003 náleží referenční množství ve výši 4 391,28 kg na jeden hektar, a jednak přechodně osvědčil referenční množství dodávky 11 817 kg s referenčním obsahem tuku 4,08%.

15. Zatímco M. Ott jakožto podnájemce pouze namítal, že referenční obsah tuku byl stanoven nesprávně, žalobce a K. Leiprecht podali proti uvedenému osvědčen stížnosti.

16. Regierungspräsidium Tübingen rozhodnutím ze dne 27. dubna 2004 stížnost žalobce zamítlo. Na podporu uvedl, že právní posouzení projednávané věci se musí zakládat na právních pravidlech Společenství platných k 30. listopadu 1992. Z toho důvodu

je příslušné nařízení č. 857/84 ze dne 31. března 1984 a rozsudek ze dne 20. června 2002 ve věci Thomsen [10], který byl vydán pro výklad nařízení č. 3950/92, není použitelný.

17. Proti tomuto rozhodnutí o stížnosti podal žalobce dne 25. května 2004 žalobu u předkládajícího soudu. Na podporu své žaloby v podstatě uplatňoval, že v okamžiku vrácení nájmu nebyli ani M. Ott, ani K. Leiprecht producenty mléka. Rozsudek Thomsen lze použít i na případy, na které se vztahuje úprava čl. 7 odst. 1 nařízení č. 857/84, přičemž je třeba zvláště odkázat na prováděcí pravidla pro doplňkovou dávku uvedenou v článku 5c nařízení č. 804/68, která zmiňují pojem „producent" v souvislosti s převodem ploch a referenčních množství.

18. Spolková země Bádensko-Württembersko, žalovaná v původním řízení (dále jen „žalovaná"), uvádí, že status producenta mléka pro osobu, která přebírá kvóty, není určující. Pojem „producent" není v čl. 7 odst. 1 nařízení č. 857/84 ve znění nařízení č. 590/85 uveden. Úprava, podle které by při uplynutí nájemních smluv museli být pronajímatelé producenty, aby mohli obdržet zpět referenční množství, se poprvé objevila v čl. 7 odst. 2 nařízení č. 3950/92.

10 — Rozsudek ze dne 20. června 2002, Thomsen (C-401/99, Recueil, s. I-5775)

19. Podle názoru předkládajícího soudu nelze otázku, zda připadnutí referenčního množství pronajímateli předpokládá jeho status producenta, na základě dosavadní judikatury jasně a jednoznačně zodpovědět. Pokud by ji bylo třeba zodpovědět kladně, vyvstala by dále otázka, zda referenční množství v případě vrácení může zůstat nájemci, který nájemní smlouvu dobrovolně ukončil.

20. Za těchto okolností Verwaltungsgericht Sigmaringen předložil Soudnímu dvoru Evropských společenství usnesením ze dne 12. května 2005, které došlo kanceláři Soudního dvora dne 6. července 2005, k rozhodnutí následující předběžné otázky:

"1) Je vnitrostátní právní úprava, v souladu se kterou přechází při vrácení pronajaté části podniku referenční množství odpovídající ploše nájemcova podniku použité pro produkci mléka spolu s částí podniku, jež mu byl vrácen, zpět na pronajímatele, i v případě, že tento pronajímatel v okamžiku vrácení již není producentem mléka, již nezamýšlí převzetí takové produkce a nemá v úmyslu tuto zemědělskou plochu pronajmout dalšímu producentovi mléka, v souladu s čl. 7 odst. 1 nařízení [...] č. 857/84 [...] a s čl. 7 prvním pododstavcem body 2, 3 a 4 nařízení [...] č. 1546/88?

2) V případě záporné odpovědi na první otázku: je vnitrostátní právní úprava, v souladu se kterou zůstává referenční množství v případě ukončení nájemní smlouvy v plné výši nájemci této části podniku, i v případě, že nájemní vztah byl ukončen dobrovolně, v souladu s čl. 7 odst. 1 nařízení [...] č. 857/84 [...] a s čl. 7 odst. 4 nařízení [...] č. 1546/88?"

IV – K první předběžné otázce

21. Úvodem je třeba připomenout, že v rámci soudní spolupráce v řízení o předběžné otázce náleží zjištění a posouzení skutkového stavu sporu vnitrostátnímu soudu, zatímco úlohou Soudního dvora je dávat pokyny vnitrostátnímu soudu ohledně výkladu, které jsou pro rozhodnutí konkrétního sporu nezbytné [11].

22. Podstatou první otázky předkládajícího soudu je, zda podle právní úpravy Společenství o doplňkových dávkách pro mléko platné před vstupem nařízení č. 3950/92 v platnost – zejména nařízení č. 857/84 ve znění nařízení č. 590/85 a nařízení č. 1546/88 – může být při vrácení pronajaté části podniku vráceno pronajímateli referenční množství odpovídající plochám používaným pro výrobu mléka i tehdy, pokud v tomto okamžiku již není producentem mléka, nemá v úmyslu takovou činnost vykonávat a nezamýšlí tuto zemědělskou plochu pronajmout dalšímu producentovi mléka.

23. V rozsudku ve věci Thomsen Soudní dvůr konstatoval, že při ukončení zemědělské nájemní smlouvy na mlékárenský podnik je úplný, nebo částečný převod referenčního množství, které je na něj vázané, na pronajímatele možný pouze tehdy, pokud tento sám je producentem mléka, popř. zamýšlí převzít produkci mléka, nebo pokud v okamžiku ukončení nájemní smlouvy převede dostupné referenční množství na třetí osobu, která tento status má [12].

24. V původním řízení však existují pochybnosti o statusu producenta jako předpokladu pro převod referenčního množství spojeného s pronajímanou plochou na pronajímatele zvláště proto, že byl vydán rozsudek Thom-

11 — Srov. mimo jiné rozsudky ze dne 11. dubna 2000, Deliège (spojené věci C-51/96 a C-191/97, Recueil, s. I-2549, bod 50), ze dne 22. května 1990, Alimenta (332/88, Recueil, s. 2077, bod 9), a ze dne 3. června 1986, Kempf (139/85, Recueil, s. 1741, bod 12).

12 — Rozsudek ve věci C-401/99 (uvedený výše v poznámce pod čarou 10), bodech 41, 45 a 46.

sen k nařízení č. 3950/92, v jehož čl. 7 odst. 1 – na rozdíl od zde použitelného čl. 7 odst. 1 nařízení č. 857/84 ve znění nařízení č. 590/85 – je výslovně zmiňován pojem „výrobce".

25. K relevanci tohoto rozdílu je třeba konstatovat, že se Soudní dvůr v rozsudku Thomsen při výkladu nařízení č. 3950/92 několikrát opřel o zásadu, že referenční množství může být přiděleno zemědělci pouze tehdy, pokud je producentem [13].

26. Tato zásada vyplývá již z obecného smyslu a účelu úpravy doplňkových dávek pro mléko [14] a byla mimoto Soudním dvorem, jak Komise výstižně rozvedla, dovozena již před rozsudkem Thomsen v souvislosti s výkladem příslušných ustanovení nařízení č. 857/84 [15].

27. Proto nespočívá výklad Soudního dvora v rozsudku Thomsen, podle kterého pronajímateli může být referenční množství přiděleno jen tehdy, pokud je tento producentem, popř. pokud zamýšlí převzít produkci mléka nebo zamýšlí další nájem producentovi mléka, na znění nařízení č. 3950/92, ale spíše odpovídá obecné zásadě, na které je založena obecně úprava o doplňkových dávkách pro mléko, a konkrétně nařízení č. 857/84 a č. 1546/88. Zjištění Soudního dvora ve věci Thomsen je proto třeba přenést i na projednávanou věc.

28. Vzhledem k tomu je třeba odpovědět na otázku tak, že čl. 7 odst. 1 nařízení č. 857/84 ve znění nařízení č. 590/85 a čl. 7 první pododstavec body 1, 3 a 4 nařízení č. 1546/88 musí být vykládány v tom smyslu, že v případě vrácení pronajaté části podniku nemůže být k ní náležející referenční množství pro plochy používané k produkci mléka převedeno na pronajímatele, pokud k tomuto okamžiku již není producentem mléka, ani nezamýšlí takovou činnost vykonávat, ani nemá v úmyslu pronajmout dotčené plochy dalšímu producentovi mléka.

V – Ke druhé předběžné otázce

29. Podstatou druhé předběžné otázky Soudního dvora je v případě, že je třeba na

13 — Srov. rozsudek ve věci C-401/99 (uvedený výše v poznámce pod čarou 10), body 32 a 39.

14 — Viz tamtéž.

15 — Srov. rozsudky ze dne 15. ledna 1991, Ballmann (C-341/89, Recueil, s. I-25, bod 9), a ze dne 17. dubna 1997, EARL de Kerlast (C-15/95, Recueil, s. I-1961, bod 24).

první předběžnou otázku odpovědět záporně, to, zda může na základě nařízení č. 857/84 ve znění nařízení č. 590/85 a č. 1546/88 v případě ukončení zemědělského nájmu zůstat referenční množství zcela nájemci části podniku, pokud nájem ukončil dobrovolně.

30. Podle ustálené judikatury je založena celková úprava referenčních množství na obecné zásadě stanovené v článku 7 nařízení č. 857/84 a článku 7 nařízení 1546/88, že referenční množství je přidělováno podle plošné výměry, a proto musí být převáděno s plochou, ke které bylo přiděleno [16].

31. Tím se v zásadě referenční množství převádí pouze s plochami, se kterými je spojeno, za předpokladu, že tento převod je uskutečněn způsobem a za podmínek, které jsou pro něj stanoveny ve článku 7 nařízení č. 857/84 a ve článku 7 nařízení č. 1546/88. Úprava referenčních množství tudíž kromě výjimek stanovených právem Společenství oddělený převod referenčních množství vylučuje [17].

32. V projednávané věci by každopádně přicházela v úvahu výjimka stanovená v čl. 7 odst. 4 nařízení č. 857/84 ve znění nařízení č. 590/85, ke které čl. 7 odst. 1 bod 4 nařízení č. 1546/88 obsahuje prováděcí ustanovení [18].

33. Podle čl. 7 odst. 4 nařízení č. 857/84 mohou členské státy stanovit dobropis referenčního množství odstupujícímu nájemci. Bez ohledu na to, že, jak uvedla německá vláda, Spolková republika Německo této možnosti vůbec nevyužila, vyplývá však již ze znění tohoto ustanovení, že se vztahuje na takový případ, kdy nájemce chce po uplynutí nájemní smlouvy, kterou nelze prodloužit, pokračovat v produkci mléka.

34. Jak ostatně vyplývá ze šestého bodu odůvodnění nařízení č. 590/85, byla tato úprava, kterou je ostatně jakožto výjimku z obecné zásady, že referenční množství je nutno převádět spolu s plochou, se kterou je spojeno, třeba vykládat úzce, začleněna do nařízení č. 857/84 za účelem zmírnění těžkých hospodářských a sociálních následků, které mohou být důsledkem po-

16 — Srov. v tomto smyslu mimo jiné rozsudky ve věci C-15/95 (uvedený výše v poznámce pod čarou 15) bod 17, a ze dne 23. ledna 1997, St. Martinus Elten (C-463/93, Recueil, s. I-255, bod 24); viz dále rozsudky ze dne 27. ledna 1994, Herbrink (C-98/91, Recueil, s. I-223, bod 13), a Le Nan (C-189/92, Recueil, s. I-261, bod 12).

17 — Viz rozsudek ve věci C-15/95 (uvedený výše v poznámce pod čarou 15), bod 19.

18 — Viz rozsudek ve věci C-98/91 (uvedený výše v poznámce pod čarou 16), bod 14.

užití této zásady pro nájemce uplynutého nájmu podniku, který chce v produkci mléka pokračovat jinde.

35. Jak Komise podle mého názoru oprávněně uvedla, nelze tedy ve světle uvedeného účelu výjimky chránit situaci nájemce, který jako v projednávané věci smlouvu o nájmu vypoví dobrovolně, stejným způsobem jako situaci nájemce, jehož smlouva uplyne a který mimoto nemá nárok na prodloužení smlouvy za odpovídajících podmínek.

36. Výjimku podle čl. 7 odst. 4 nařízení č. 857/84 ve znění nařízení č. 590/85 nelze proto v případě, jakým je projednávaná věc, použít.

37. V důsledku toho je nutno na druhou předběžnou otázku odpovědět tak, že čl. 7 odst. 1 nařízení č. 857/84 a čl. 7 první pododstavec bod 4 nařízení č. 1546/88 je třeba vykládat v tom smyslu, že v případě ukončení nájemní smlouvy nemůže referenční množství zůstat nájemci části podniku, pokud byl nájemní vztah ukončen dobrovolně.

38. Za okolností, jak jsou dány v původním řízení, nemůže tedy výsledně referenční množství spojené s nájemní plochou z důvodu chybějících příslušných předpokladů připadnout ani pronajímateli, který není producentem, ani odstupujícímu nájemci, který nájemní smlouvu ukončil dobrovolně. Jak pro tento případ navrhly německá vláda a Komise, je proto nutno dotčené referenční množství v každém případě připojit k vnitrostátní rezervě a znovu přidělit.

VI – K nákladům řízení

39. Výdaje vzniklé německé vládě a Komisi se nenahrazují. Vzhledem k tomu, že řízení má, pokud jde o účastníky původního řízení, povahu incidenčního řízení vzhledem ke sporu probíhajícímu před předkládajícím soudem, je k rozhodnutí o nákladech řízení příslušný uvedený soud.

VII – Závěry

40. Vzhledem k uvedeným skutečnostem navrhuji Soudnímu dvoru, aby na předběžné otázky odpověděl takto:

„1) Článek 7 odst. 1 nařízení (EHS) č. 857/84, ve znění nařízení č. (EHS) č. 590/85, a čl. 7 první pododstavec body 1, 3 a 4 nařízení (EHS) č. 1546/88 musí být vykládány v tom smyslu, že v případě vrácení pronajaté části podniku nemůže být k ní náležející referenční množství pro plochy používané k produkci mléka vráceno pronajímateli, pokud v tomto okamžiku již není producentem mléka, ani nezamýšlí takovou činnost vykonávat, ani nemá v úmyslu tyto dotčené plochy pronajmout dalšímu producentovi mléka.

2) Článek 7 odst. 1 nařízení č. 857/84 a článek 7 první pododstavec bod 4 nařízení č. 1546/88 je třeba vykládat v tom smyslu, že v případě ukončení nájemní smlouvy nemůže referenční množství zůstat nájemci části podniku, pokud byl nájemní vztah ukončen dobrovolně."