



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Petry Weissové a soudců JUDr. Terezy Kučerové a JUDr. Jiřího Pally v právní věci žalobce: **Zemědělské družstvo „Agroholding“** se sídlem v Bernaticích, se sídlem Bernatice 111, zast. Mgr. Michalem Havrilou, advokátem, se sídlem Dukelská 456/13, Jeseník, proti žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**, se sídlem Těšnov 65/17, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 1. 2022, č. j. MZE-69819/2021-12111, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. 2. 2024, č. j. 6 A 30/2022-108,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I.

[1] V nyní projednávané věci je spornou otázka, zda byly splněny podmínky pro aktualizaci evidence půdy týkající se údajů o osobě uživatele aktualizací dotčených půdních bloků. Jedná se o půdní bloky ve čtverci 550-130, kód DPB 2203, 2203/3, 2203/4 nacházející se na pozemku parc. č. X v k. ú. B. u J. („pozemek“). Klíčové je v této věci oprávnění zapsaného uživatele půdních bloků, neboť je to on, kdo se na základě řádného ohlášení v evidenci půdy může následně stát žadatelem o dotaci na zemědělskou půdu. V nynější věci je žalobce dosavadním zapsaným uživatelem dotčených půdních bloků, který své oprávnění k užívání dovozuje z titulu nájemního vztahu. Změna údajů v osobě uživatele nastala ve prospěch nového vlastníka půdních bloků, který své oprávnění dovozuje z titulu vlastnického práva, které nabyl kupní smlouvou.

[2] Státní zemědělský a intervenční fond („Fond“) oznámením ze dne 21. 8. 2019, č. j. SZIF/2019/0529601, k návrhu O. L. neprovedl aktualizaci evidence půdy s tím, že uživatelem půdních bloků je i nadále žalobce. Toto oznámení bylo rozhodnutím žalovaného

ze dne 4. 11. 2019, č. j. 50123/2019-MZE-11121, zrušeno a věc byla Fondu vrácena k dalšímu řízení za účelem ověření toho, zda žalobci svědčí právní důvod k užívání dotčených pozemků. Navazujícím oznámením ze dne 4. 3. 2020, č. j. SZIF/2020/0190366, Fond opět rozhodl tak, že aktualizaci evidence půdy neprovedl. Dospěl k závěru, že žalobci svědčí právní důvod k užívání pozemků. I toto oznámení bylo rozhodnutím žalovaného ze dne 21. 5. 2020, č. j. 19615/2020-MZE-11121, zrušeno. Fond byl opětovně zavázán k doplnění dokazování za účelem ověření, zda žalobci svědčí právní důvod k užívání dotčených pozemků. Fond následně provedl rozsáhlé dokazování a oznámením ze dne 19. 10. 2021, č. j. SZIP/2021/0600496, aktualizoval evidenci půdy. Právní důvod k užívání dotčených pozemků nesvědčí nadále žalobci, nýbrž novému vlastníku pozemku – O. L. z titulu vlastnického práva.

[3] Posledně uvedené oznámení Fondu bylo potvrzeno v záhlaví označeným rozhodnutím žalovaného („napadené rozhodnutí“).

II.

[4] Žalobce brojil proti napadenému rozhodnutí žalobou u Městského soudu v Praze („městský soud“), který ji shora označeným rozsudkem (dále jen „napadený rozsudek“) zamítl.

[5] Městský soud ve shodě se správními orgány dospěl k závěru, že žalobci nesvědčí žádný právní titul opravňující jej k užívání daných pozemků. Tímto titulem není nájemní vztah vzniklý na základě § 22 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o půdě („zákon o půdě“). Tento nájemní vztah byl vyčerpán podnikem OSEVA, Semenářským statkem Javorník, s. p. (dále jen „OSEVA“), kterému svědčilo právo trvalého užívání dotčených pozemků, jejichž původním vlastníkem byl Československý stát. Dotčený pozemek nebyl žalobci OSEVOU pronajatý ani na základě nájemní smlouvy ze dne 16. 12. 1992, neboť tato smlouva se na něj nevztahovala. I pokud by tomu tak bylo, její ukončení bylo navázáno na přiznání vlastnického práva oprávněné osobě či na privatizaci.

[6] Titulem opravňujícím žalobce k užívání pozemku není ani smlouva o nájmu movitého majetku, živého a mrtvého inventáře a zásob uzavřená mezi OSEVOU a žalobcem dne 1. 7. 1993. Ta se totiž na pozemky nevztahuje, jejím předmětem jsou pouze věci movité.

[7] V roce 1994 byla OSEVOU na základě restitučního nároku vydána ideální polovina dotčeného pozemku Františku Svobodovi. Z tohoto důvodu není užívání pozemku žalobcem odůvodněno ani jím uváděnou smlouvou ze dne 27. 6. 1996, o prodeji části podniku OSEVA žalobci. V této době totiž pozemek již nebyl v užívání OSEVY.

[8] Městský soud platný užívací titul neshledal ani v žalobcem uváděné nájemní smlouvě ze dne 25. 8. 1994, kterou měla uzavřít E. S. (dědička po Františku Svobodovi) se žalobcem. Jejimi přílohami sjednanými do roku 2005 měly být vymezeny pronajímané pozemky. Tyto přílohy ovšem nejsou obsahem správního spisu, založeny jsou pouze přílohy uzavřené od roku 2005. Není tak zřejmé, jaké pozemky měly být touto smlouvou žalobci pronajaty. E. S. navíc v roce 1994 nebyla vlastníkem dotčeného pozemku, tou se stala až v roce 1998. Nadto jde dle městského soudu o smlouvu neplatnou, neboť je jí pronajímán ideální podíl na společné věci, což dle judikatury Nejvyššího soudu není řádně určená věc v právním

pokračování

smyslu. Nejpozději uzavřením Přílohy č. 1 se tak smlouva stala neplatnou, a to přinejmenším v části týkající se předmětného pozemku.

[9] Městský soud dále konstatoval, že v roce 2011 nabyla E. S. na základě kupní smlouvy i druhou ideální polovinu pozemku. Žalobcovo tvrzení o tom, že na tuto druhou polovinu byla uzavřena ústní nájemní smlouva, bylo popřeno prohlášením E. S.. Ruční vpisky o tom, že nájem se vztahuje na obě poloviny pozemku, obsažené v příloze z roku 2015 k nájemní smlouvě z roku 1994, nepovažoval městský soud za věrohodné. Nájem druhé části pozemku nebyl prokázán ani platbami počínajícími rokem 2011, neboť z nich není zřejmé, na jakou část pozemku se měl nájem vztahovat. Ničeho pak neprokazují ani žalobcem předložená čestná prohlášení, neboť nejsou způsobila vypovědět o skutečném právním stavu věci.

[10] Ani skutečnost, že E. S. byla na základě stanov žalobce povinna pronajmout tomuto svůj pozemek, neznamená, že se tak skutečně stalo. Z jejího prohlášení ze dne 26. 6. 2019 vyplývá, že žalobci druhou polovinu pozemku nepronajala.

[11] Městský soud uzavřel, že dle jeho názoru byly splněny podmínky pro provedení aktualizace evidence půdy, neboť v řízení nebylo prokázáno, že by žalobci svědčil platný titul, který by ho k užívání dotčeného pozemku opravňoval.

III.

[12] Žalobce („stěžovatel“) nyní proti napadenému rozsudku brojí kasační stížností z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s.

[13] Stěžovatel předně namítá nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku a současně nesprávné posouzení právní otázky. Uvádí, že v průběhu času došlo v souladu s předpoklady vymezenými v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2386/2009, ke vzniku konkludentního nájmu dotčeného pozemku, a to nejpozději k datu 15. 8. 2011. Do tohoto data byl nájem založen smlouvou ze dne 25. 8. 1994, a to zpětně od 1. 10. 1993 na dobu neurčitou, přičemž se vztahoval k polovině dotčeného pozemku. Jakkoli stěžovatel souhlasí s tím, že nelze platně pronajmout spoluvlastnický podíl, fakticky k tomu došlo. Stěžovatel užíval celý pozemek se souhlasem Františka Svobody. a později i E. S., která inkasovala nájemné, náhradu za daň z nemovitosti i další benefity.

[14] Konkludentnímu vzniku nájmu svědčí dále skutečnost, že stěžovatel za E. S., uhradil kupní cenu druhé poloviny dotčeného pozemku ve výši 313 180 Kč. Ta se tak na základě kupní smlouvy uzavřené s Pozemkovým fondem ČR dne 15. 8. 2011 stala vlastnící celého dotčeného pozemku.

[15] Po uvedeném datu stěžovatel užíval celý pozemek, E. S. hradil nájemné za tento pronájem, náhradu za daň z nemovitosti a další benefity, např. podíl na majetkové účasti člena družstva. E. S. po dobu 7 let stěžovatele nevyzvala k vyklizení předmětného pozemku, naopak mu zaslala výpověď z nájmu ze dne 29. 8. 2018, a to při respektování konkludentně sjednané pětileté výpovědní lhůty. K popření existence nájemního práva došlo z její strany účelově z důvodu prodeje dotčeného pozemku O. L.. Rovněž její tvrzení, dle kterého se domnívala, že stěžovatel užívá též druhou polovinu pozemku z titulu nájmu ze strany

Pozemkového fondu ČR, deklaruje dle stěžovatele existenci konkludentního nájmu vzniklého dne 15. 8. 2011.

[16] Další skutečností svědčící existenci konkludentního nájmu je to, že E. S. nikdy nebyla jako členka stěžovatele upomínána k plnění povinnosti pronajmout předmětný pozemek stěžovateli.

[17] Městský soud postupoval nesprávně, pokud napadené rozhodnutí nezrušil z důvodu vad řízení, které mu předcházelo. Stěžovatel navrhoval existenci konkludentního nájemního vztahu prokázat svědeckými výpověďmi, ty však byly ve správním řízení zamítnuty s nepatřičným odůvodněním. Dle toho by navrhovaní svědci vypověděli pouze jejich názor na věc, to však podle stěžovatele nelze vyloučit ani předjímat. Městský soud měl napadené rozhodnutí zrušit ve smyslu § 103 odst. 1 písm. b) s. ř. s.

[18] Nesprávné právní posouzení věci městským soudem stěžovatel dále spatřuje v hodnocení nemožnosti nabytí užívacího práva k pozemku v rámci privatizace. Předmětný pozemek ve vlastnictví státu využívala na základě nájemního vztahu vzniklého dle zákona o půdě OSEVA. Její privatizací dle smlouvy o převodu (části) podniku OSEVA ze dne 27. 6. 1996 přešel nájem předmětného pozemku od 1. 7. 1993 na stěžovatele. Na něj po účinnosti privatizační smlouvy přešla veškerá práva a povinnosti související s privatizovanou jednotkou včetně práv a povinností ke všem pozemkům ZPF dle § 5 zákona č. 195/1993 Sb. Předmětný pozemek ani právo nájmu k němu nikdy nebylo součástí zbytkového podniku OSEVY, neboť ten vznikl až po její privatizaci. Zbytkový podnik měl dokončit nevydané restituce strojů, zařízení a nemovitostí s výjimkou pozemků ZPF.

[19] Stěžovatel zdůraznil, že od 1. 7. 1993 až do roku 2019 na pozemku hospodařil a v dobré víře uzavřel smlouvu o převodu (části) podniku OSEVA s tím, že mu náleželo i vlastnictví jiných než trvalých porostů. S tím koresponduje i příloha k této smlouvě – bilance pozemků, která předmětný pozemek výslovně zmiňuje. Odpovídá tomu i rozvaha OSEVY ke dni 30. 6. 1996, kde je mezi aktivy uvedena i složka Nedokončená výroba a polotovary, která odpovídá jiným než trvalým porostům na předmětném pozemku. Pokud by stěžovatel věděl, že nájemní vztah OSEVY zanikl ke dni 1. 10. 1993, jak uvádí Státní pozemkový úřad, smlouvu by nikdy neuzavřel.

[20] Stěžovatel se neztotožnil ani s názorem soudu, podle něhož právo nájmu ve prospěch OSEVY ke dni uzavření smlouvy o převodu (části) podniku neexistovalo, a tedy nemohlo být na stěžovatele ani převedeno. Poukázal na to, že pokud by byla správná teze městského soudu i správních orgánů, podle které nelze platně uzavřít nájemní smlouvu ke spoluvlastnickému podílu, pak je nutné hodnotit, zda zaniká nájem vzniklý ze zákona ve prospěch OSEVY toliko k ½ spoluvlastnického podílu na předmětném pozemku, který byl předmětem restituce. Dle stěžovatele nejde o úvahu správnou, neboť by vznikla hybridní situace, kdy ½ je nadále zatížena nájmem vzniklým ze zákona a druhá ½ pozemku, vydaná v restituci, by již zatížena nebyla. Nájem vzniklý ze zákona ve prospěch OSEVY nezanikl dle stěžovatele restitucí. Je třeba vycházet ze skutečného stavu, že i po restituci bylo právo vzniklé z nájmu vykonáváno a následně přešlo smlouvou o převodu (části) podniku na stěžovatele.

pokračování

[21] Stěžovatel závěrem vyjádřil přesvědčení, že úvahy soudu i správních orgánů nemohou do nynější specifické situace podílového spoluvlastnictví pozemku a dlouhodobě ustáleného, setrvalého a oběma stranám vyhovujícího, obstát. Tím spíše, pokud byl František Svoboda členem stěžovatele a čerpal majetkový prospěch. Dle stěžovatele tak jde o nepřípustný zásah do těchto ustálených poměrů, které nelze změnit pouze na základě změny vůle E. S. v roce 2018, resp. 2019. Její jednání stěžovatel hodnotí jako rozporné s dobrými mravy.

IV.

[22] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti zdůraznil, že stěžovateli nikdy nevznikl nájem ze zákona. Ten na základě zákona o půdě vznikl pouze ve prospěch OSEVY a nemohl být nahrazen novým nájmem, který měl vzniknout okamžikem vydání ½ pozemku Františku Svobodovi.

[23] Ani uzavřením smlouvy o nájmu movitého majetku, živého i mrtvého inventáře a zásob ze dne 1. 7. 1993 nepřešlo užívací právo k pozemku na stěžovatele, neboť předmět smlouvy se týkal pouze movitých věcí. I pokud by tomu tak bylo, založen by byl pouze vztah podnájemní, odvozený od hlavního vzniklého ze zákona. I tento podnájemní vztah by proto zanikl ke dni přechodu majetku OSEVY na příslušný fond podle § 45 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Nadto OSEVA hospodařící na předmětném pozemku evidovala výměru o rozloze 48, 1848 ha, zatímco stěžovatel v roce 1995 evidoval pozemek o rozloze 18, 1848 ha, tedy plochu ani ne poloviční oproti evidenci OSEVY.

[24] Z listin, jež má žalovaný k dispozici, vyplývá, že nájem ze zákona vznikl ve prospěch OSEVY a zanikl ke dni 1. 10. 1993, čemuž nasvědčují i doložené sestavy užívaných ploch a jejich rozdíl oproti plochám užívaným stěžovatelem. Od uvedeného data navíc nebylo Pozemkovému fondu ČR hrazeno žádné nájemné.

[25] Žalovaný dále z obsahu privatizačního spisu č. 15139 vedeného k projektu státního podniku OSEVA dovodil, že dotčený pozemek byl předmětem restitučního nároku. Tedy i za předpokladu, že by nájemní smlouva mezi Pozemkovým fondem ČR a OSEVOU nikdy ukončena nebyla, nedošlo by k přechodu zákonného nájmu dotčeného pozemku. Žalovaný uzavřel, že ke dni uzavření smlouvy o prodeji (části) podniku OSEVA dne 27. 6. 1996, nebyl dotčený pozemek smluvně zatížen ve prospěch stěžovatele.

[26] Pokud jde o smluvní vztah s E. S., žalovaný zopakoval, že ta stěžovateli nemohla v roce 1994 pronajmout svůj spoluvlastnický podíl, neboť v té době tuto polovinu nevlastnila. První písemný projev svědčící o jejím souhlasu s nájmem je z roku 2005 (Příloha č. 1 k pachtovní smlouvě ze dne 26. 1. 2005). Dle konstantní judikatury Nejvyššího soudu však nelze platně pronajmout či propachtovat ideální spoluvlastnický podíl k nemovitosti. Proto je nutné nájemní smlouvu ze dne 28. 8. 1994 považovat za neplatnou. Tuto neplatnost pak nemohla zhojit ani zmiňovaná Příloha č. 1. Sporná je dle žalovaného i zpětná účinnost této nájemní smlouvy (smlouvou deklarovaná k 1. 10. 1993), neboť ta naráží na zásadu, dle které nikdo nemůže na druhého převést víc práv, než sám má. Žalovaný se stěžovatelem nesouhlasí ani v tom, že by výměra pozemku byla chybou v psaní a počtech, neboť z přehledu doložených plateb nájemného vyplývá, že tyto platby svou výší odpovídají užívání poloviční výměry pozemku. Stěžovatel v řízení neprokázal uzavření platné nájemní

(pachtovní) smlouvy k celému pozemku. Výpověď z nájmu pozemku ze dne 29. 8. 2018 navíc E. S. dala žalobci ke dni 1. 10. 2018 výpověď ke svému ideálnímu spoluvlastnickému podílu.

[27] Platný nájemní vztah neprokazuje ani skutečnost, že E. S. byla členkou družstva, protože byla povinna pozemek stěžovateli přenechat k užívání. Stěžovatel nijak neprokával, že uvedenou povinnost E. S. plnila. Nadto jde o povinnost, která byla do stanov stěžovatele vložena nově v roce 2014. Při nabytí jejího spoluvlastnického podílu tato povinnost součástí stanov nebyla, přičemž nemohla být účinná vůči členům okamžitě v situaci, kdy tito již své pozemky pronajímali, v takovém případě byli povinni dodržet víceleté výpovědní lhůty.

V.

[28] Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[29] Kasační stížnost není důvodná.

[30] Nejvyšší správní soud se z povahy věci nejprve zabýval námitkou směřující k naplnění kasačního důvodu podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. Stěžovatel v tomto ohledu tvrdí, že napadený rozsudek je nepřezkoumatelný, neboť se městský soud nevypořádal s žalobní argumentací týkající se konkludentního nájmu, který dle jeho názoru vznikl v průběhu času.

[31] Nejvyšší správní soud na tomto místě připomíná, že nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů je dána, opřel-li soud rozhodovací důvody o skutečnosti v řízení nezjišťované, případně zjištěné v rozporu se zákonem (viz např. rozsudek NSS ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003-75, č. 133/2004 Sb. NSS), nebo pokud zcela opomenul vypořádat některou z námitek uplatněných v žalobě (viz např. rozsudek NSS ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004-73, č. 787/2006 Sb. NSS). Nepřezkoumatelnost ovšem není projevem nenaplněné subjektivní představy účastníka řízení o tom, jak měl krajský soud rozhodnout, resp. jak podrobně by mu měl být rozsudek odůvodněn, ale je objektivní překážkou, která kasačnímu soudu znemožňuje přezkoumat napadené rozhodnutí (srov. např. rozsudky NSS ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016-24, a ze dne 27. 9. 2017, č. j. 4 As 146/2017-35). Popsané závěry lze přitom rovnocenně vztáhnout na rozhodnutí správních orgánů.

[32] V nyní projednávané věci napadený rozsudek kritéria přezkoumatelnosti splňuje.

[33] Nejvyšší správní soud pro přehlednost předně uvádí, že podstatou stěžovatelovy kasační argumentace týkající se vzniku konkludentního nájmu je zdůraznění faktického stavu věci. Stěžovatel od 1. 10. 1993 reálně užíval dotčený pozemek, přičemž jak původní vlastník tohoto pozemku – Československý stát – ONV Šumperk (resp. subjekt, který měl pozemek v užívání – OSEVA), tak následující vlastníci – František Svoboda a po něm dědící E. S., s tímto užíváním souhlasili, resp. svým jednáním vyjadřovali se stěžovatelovým užíváním zemědělského pozemku souhlas.

pokračování

[34] Vznik konkludentního nájmu je dle stěžovatele podložen následujícími reálnými fakty: (a) neplatnost nájemní smlouvy z roku 1994 nic nemění na faktické stránce věci, kdy stěžovatel pozemek se svolením vlastníků užíval a za to hradil E. S. nájemné, náhradu za daň z nemovitosti a poskytoval další benefity, (b) stěžovatel za E. S. uhradil kupní cenu druhé ½ dotčeného pozemku, (c) E. S. nevyzvala po dobu 7 let stěžovatele k vyklizení předmětného pozemku a stěžovateli dala výpověď z nájmu ze dne 29. 8. 2018 při respektování konkludentně sjednané pětileté výpovědní lhůty, (d) E. S. sama uvedla, že se „mylně domnívala, že žalobce má druhou polovinu, kterou později zakoupila od Pozemkového fondu ČR, od tohoto pronajatou“, což deklaruje konkludentní nájem vznikuvší dne 15. 8. 2011, (e) nájemné stěžovateli nebylo po celou dobu navýšeno, a to ani poté, co E. S. nabyla druhou ½ pozemku, jehož koupě byla financována stěžovatelem, zvýšena byla toliko částka náhrady daně z nemovitosti, kdy do roku 2012 byla stěžovatelem placena pouze za ½ pozemku a od roku 2012 za celý pozemek, (f) E. S. jako členka družstva nikdy nebyla stěžovatelem upomínána k plnění své povinnosti pronajmout mu předmětný pozemek.

[35] V žalobě se shora zmíněná kasační argumentace objevuje pouze částečně na str. 4, kde je navázána na námitku týkající se nesprávného vypořádání důkazních návrhů stěžovatele, jimiž chtěl prokázat mj. to, že „*obsah (nájemní smlouvy – poznámka NSS) byl dohodnut ústně a vyplýval i z chování smluvních stran*“. Stěžovatel v žalobě konkrétně uvedl: „*V rozhodném období, a to v době podání žádosti o aktualizaci byla paní S. členkou žalobce a z této pozice měla základní členskou povinnost pronajmout předmětné pozemky družstvu, což také od doby, kdy se stala jejich výlučným vlastníkem učinila, a takto se více než 8 let i chovala, když si osobně z pokladny žalobce nechala vyplácet pachtovné a taktéž i daň z nemovitostí za předmětné pozemky. Zde žalobce odkazuje na nálezy sp. zn. I. ÚS 2447/13 a ÚS 436/05.*“

[36] Z odůvodnění napadeného rozsudku se podává, že městský soud, vycházející z judikatury Nejvyššího správního soudu, primárně zdůraznil, že pro určení uživatele půdy jsou stěžejní pouze údaje v evidenci půdy, nikoli její faktické užívání (viz bod 39.). Městský soud zdůvodnil, proč shledal nájemní smlouvu z roku 1994 neplatnou (viz bod 69.), a dále se vypořádal s tím, zda nájem k celému pozemku nemohl vzniknout až od doby, kdy se E. S. stala vlastnící obou částí pozemku. Dospěl přitom k závěru, že stěžovatelem namítané platby nájemného, jež byly doloženy až od roku 2011, o tom nesvědčí – jedná se o platby odpovídající užívání poloviční výměry pozemku a není zřejmé, na kterou jeho část se vztahují (viz bod 72.). Stejně tak nebylo prokázáno, že by na pronájem celého pozemku byla uzavřena ústní nájemní smlouva (viz bod 73.). V souvislosti s namítanou členskou povinností E. S. pak městský soud uvedl, že tato skutečnost sama o sobě neznamená, že uvedená povinnost z její strany plněna byla (viz bod 76.).

[37] Z uvedeného vyplývá, že se městský soud se stěžovatelem namítanými skutečnostmi vypořádal a jeho rozsudek je v tomto ohledu přezkoumatelný. Byť městský soud konkrétně nezmínil stěžovatelem hrazenou daň z nemovitosti, z jeho odůvodnění v souhrnu vyplývá, proč nepovažoval nájem za konkludentně či ústně uzavřený. Nadto je třeba zmínit, že sám stěžovatel v dané souvislosti spolu s nepřezkoumatelností napadeného rozsudku namítá také nesprávné posouzení právní otázky. To by však nebylo možné za situace, kdy by rozsudek byl nepřezkoumatelný. Kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. tudíž není naplněn.

[38] Nejvyšší správní soud se dále zabýval stěžovatelem namítaným nesprávným věcným posouzením splnění podmínek pro aktualizaci údajů o osobě uživatele v evidenci půdy. To se týká jednak (i) vzniku konkludentního nájmu a jednak (ii) nabytí užívacího práva v rámci privatizace.

Konkludentní nájem

[39] Kasační soud v návaznosti na znění § 3g odst. 3 písm. b) zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství („zákon o zemědělství“), uvádí, že úkolem správních orgánů v těchto věcech skutečně není řešit občanskoprávní spory, jak správně dovodil městský soud, nýbrž posoudit, zda žadateli o aktualizaci svědčí právní titul k užívání dotčených zemědělských pozemků (rozsudek NSS ze dne 3. 2. 2022, č. j. 1 As 98/2021-31).

[40] V nynějším případě je na základě § 3g odst. 8 věty první za středníkem zákona o zemědělství návrhovatelem změny těchto údajů nový vlastník půdních bloků, který právní důvod k jejich užívání dovozuje ze svého vlastnického práva. Jejich dosavadním uživatelem byl žalobce, ten oprávnění k užívání odvozuje z již shora zmíněné existence konkludentního nájmu, kterou dokládá skutečnostmi vymezenými pod bodem [32] tohoto rozsudku.

[41] Nejvyšší správní soud v první řadě shrnuje právní rámec pronájmu zemědělských pozemků – pachtu. Smlouva o pachtu zemědělských pozemků nevyžadovala dle zákona č. 40/1964 Sb. písemnou formu, ta není vyžadována ani zákonem č. 89/2012 Sb. Obsahem této smlouvy by měl být předmět pachtu, doba pachtu, výše pachtovného a práva a povinnosti smluvních stran.

[42] Konkludentním uzavřením pachtovní smlouvy se rozumí situace, kdy se strany chovají tak, jako by pachtovní smlouva uzavřena byla. Pachtýř s vědomím propachtovatele užívá konkrétní pozemky v jeho vlastnictví k zemědělské činnosti a propachtovateli hradí dohodnuté nájemné, které propachtovatel v této výši přijímá. Z chování účastníků smluvního vztahu tak musí být zřejmé, že souhlasí s uvedenými podstatnými znaky pachtovního kontraktu.

[43] V souladu s tím, co již zaznělo v řízení před správními orgány i městským soudem, Nejvyšší správní soud doplňuje, že nájem (pacht) nelze platně sjednat na ideální polovinu pozemku, neboť předmětem takového ujednání není řádně určená věc v právním smyslu (rozsudek NSS ze dne 8. 1. 2020, č. j. 26 Cdo 508/2019-337 či ze dne 12. 1. 2011, sp. zn. 28 Cdo 3535/2010 nebo ze dne 12. 11. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1513/2018). Uvedené přitom platí bez ohledu na to, jakou formou byl nájem sjednán.

[44] K věci samé Nejvyšší správní soud uvádí, že stěžovatelem tvrzený konkludentní nájem:

- nemohl vzniknout v období od 1. 10. 1993 do 29. 8. 1994, kdy přešlo vlastnické právo k ideální polovině těchto pozemků na Františka Svobodu, neboť ve správním řízení nebylo prokázáno, že by stěžovatel disponoval, byť jen konkludentním, souhlasem s užíváním celého pozemku vydaným původním vlastníkem, jímž byl Československý stát v zastoupení Pozemkového fondu ČR. K tomu kasační soud

pokračování

poznamenává, že z dokumentů obsažených ve správním spisu vyplývá, že dotčený pozemek nebyl předmětem nájemní smlouvy ze dne 16. 12. 1992 uzavřené mezi Pozemkovým fondem ČR a ZD Bernartice, na jejímž základě byly smlouvou vymezené pozemky užívány JZD Javornicko a OSEVOU,

- nemohl vzniknout ani v období od 29. 8. 1994 do 15. 8. 2011, kdy byl spoluvlastníkem pozemku František Svoboda a později E. S., neboť nájem, a to ani konkludentní, nelze platně sjednat na ideální podíl pozemku, jak již bylo uvedeno shora.

[45] Jediným v úvahu přicházejícím obdobím, kdy konkludentní pacht mohl vzniknout, bylo období od 15. 8. 2011, kdy se E. S. stala vlastnící i zbylé části pozemku. Otázkou je, zda v případě tohoto období bylo ve správním řízení prokázáno, že posledně uvedená – byť jen konkludentně – souhlasila s propachtováním celého pozemku ve prospěch stěžovatele. Tedy, zda se chovala tak, jako by pacht celého pozemku byl sjednán. Nejvyšší správní soud ve shodě s městským soudem i správními orgány dospěl k závěru, že toto ve správním řízení prokázáno nebylo.

[46] Konkludentní pacht celého pozemku neprokazuje stěžovatelem zmíněná úhrada nájemného. Jak bylo kasačním soudem zjištěno z přehledu výplat pachtovného ze dne 7. 6. 2019 předloženého stěžovatelem, jeho výše odpovídá pouze poloviční výměře dotčeného pozemku. To E. S. potvrdila i v rámci podání vysvětlení Policii ČR dne 10. 9. 2019. Jelikož tedy pachtovné odpovídalo užívání pouze poloviny pozemku, neprokazují tyto platby, že by byl pacht konkludentně sjednán na pozemek celý.

[47] Stěžovatel dále existenci konkludentního pachtu prokazoval tím, že za E. S. Pozemkovému fondu ČR uhradil kupní cenu ve výši 313 180 Kč za druhou jí nabývanou polovinu předmětného pozemku, ta měla dle jeho tvrzení vyvažovat nájemné za užívání této části pozemku. Z obsahu spisové dokumentace však vyplývá, že E. S. během zmiňovaného podání vysvětlení na Policii ČR uvedla, že částka 313 180 Kč, představující kupní cenu druhé ½ pozemku, kterou za ni stěžovatel uhradil, byla částkou vyplacenou stěžovatelem z jejího majetkového podílu v družstvu. Dle jejího tvrzení tedy nešlo o sumu sanující budoucí nájemné. Nejvyšší správní soud z obsahu spisové dokumentace dále zjistil, že stěžovatel tuto částku ve správním řízení prezentoval jako půjčku E. S., kterou po ní požadoval vrátit (viz Předžalobní výzva k úhradě půjčky ve výši 313 180 Kč s příslušenstvím ze dne 11. 11. 2019), tedy nikoli jako obnos pokrývající pachtovné. Ani tato skutečnost proto nesvědčí o tom, že došlo ke konkludentnímu pachtu celého pozemku.

[48] Tomu nenasvědčuje ani to, že stěžovatel nikdy E. S. neupomínal k plnění její členské povinnosti pronajmout mu předmětný pozemek. Nemusel ji upomínat jednoduše proto, že celý pozemek bez dalšího užíval, avšak v případě druhé ½ bez právního titulu. E. S. jej k vyklizení neoprávněně užívané části pozemku nevyzývala, neboť, jak uvedla Policii ČR při podání vysvětlení, žila v domněnání, že druhá polovina pozemku byla stěžovateli pronajata Pozemkovým fondem ČR.

[49] Jedinou indicií, která by mohla přispívat verzi stěžovatele, je jím tvrzená náhrada za daň z nemovitosti (tedy z celého pozemku), kterou měl proplácet E. S.. Kasační soud

z obsahu spisového materiálu zjistil, že náhrada za úhradu daně z nemovitých věcí E. S. byla stěžovatelem prokázána pouze za roky 2016, 2017 a 2018. Z jím předložených poštovních poukázek, výdajových pokladních dokladů a ručních vpisů ovšem není zřejmé, k jakým konkrétním nemovitostem se tato daň měla vztahovat. Ani tato indicie proto není dostatečně silným důkazem, který by sám o sobě mohl všem shora uvedeným skutečnostem úspěšně konkurovat.

[50] Veškeré uvedené okolnosti svědčí dle Nejvyššího správního soudu tomu, že E. S. nesouhlasila se stěžovatelovým užíváním dotčeného pozemku v celé jeho výměře. To koresponduje jak s vymezením tohoto pozemku v Příloze č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 25. 8. 1994, kde je pozemek specifikován *celkovou výměrou: 9.7322 ha dle podílu: $\frac{1}{2} = 4.8661$ ha (celková výše ročního nájemného za vlastnický podíl $\frac{1}{2}$ činí 3 197 Kč)*, tak i s obsahem výpovědi nájmu pozemků ze dne 29. 8. 2018, který se vztahuje právě jen na ideální polovinu dotčeného pozemku.

[51] Lze proto uzavřít, že městský soud nepochybil, pokud dospěl k závěru, že stěžovatelem uváděné indicie nenasvědčují tomu, že dotčený pozemek byl stěžovateli konkludentně propachtován v celé své výměře. Nejvyšší správní soud tedy dospěl k závěru, že krajský soud se v této otázce nedopustil pochybení v právním posouzení věci, tudíž kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. v tomto směru není naplněn.

[52] Stěžovatel v dané souvislosti dále ve smyslu § 103 odst. 1 písm. b) s. ř. s. namítá, že městský soud měl napadené rozhodnutí zrušit, neboť k zamítnutí jeho důkazních návrhů žalovaným došlo s nepatřičným odůvodněním. Jednalo se o stěžovatelem ve správním řízení opakovaně uplatňované důkazní návrhy v podobě výsledků svědků, kteří měli prokázat, *„zda byla či nebyla uzavřena platná nájemní smlouva“ a „že družstvo bylo a je řádným uživatelem dotčených pozemků“*. Správní orgány dospěly k závěru, že jde o důkazy nadbytečné za situace, kdy dotčená nájemní smlouva byla shledána neplatnou a skutkový stav byl v řízení řádně objasněn. Městský soud takové odůvodnění shledal jako dostatečné a Nejvyšší správní soud mu v tomto přisvědčuje. Pokud důkazní návrh ve správním řízení mířil k objasnění platnosti smlouvy, pak šlo o důkaz nadbytečný, neboť správními orgány byl učiněn právní závěr, že je z důvodů shora uvedených neplatná. Na tom nemohou svědecké výpovědi čehokoli změnit.

[53] Nadto je nutno zmínit, že se návrh vztahoval k osobě Ing. Pavla Švandy, který je předsedou představenstva stěžovatele a současně autorem všech podání uplatněných stěžovatelem v průběhu správního řízení. Jeho náhled na platnost nájemní smlouvy a oprávnění družstva k užívání pozemku je tak z těchto podání zřejmý a nepochybně by odpovídal také verzi Ing. Mrázkové, která je členkou představenstva stěžovatele. Stejně je tomu i v případě osoby dalšího navrženého svědka, E. S., která své hodnocení nájmu rovněž v písemnostech obsažených ve spisové dokumentaci opakovaně prezentovala. Odůvodnění správních orgánů, pro které nebylo dokazování ve správním řízení doplněno o stěžovatelem navrhované svědecké výpovědi, tedy lze považovat za dostatečné, a proto ani kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. b) s. ř. s. není naplněn.

pokračování

[54] Námitka nesprávného právního posouzení věci se vztahuje také k závěrům městského soudu týkajícím se nemožnosti nabytí užívacího práva stěžovatelem v rámci privatizace.

[55] Nejvyšší správní soud nejprve stručně rekapituluje, že předmětný pozemek byl ke dni 24. 6. 1991 ve vlastnictví Československého státu a spravoval jej Pozemkový fond ČR. Nájemní smlouvou ze dne 16. 12. 1992 byly veškeré pozemky ve správě Pozemkového fondu ČR v k. ú. Bernartice od 1. 10. 1993 přenechány do užívání JZD Javornicko a OSEVY. Nájemní vztah měl dle této smlouvy končit přiznáním práva oprávněné osobě nebo privatizací. Z rozhodnutí Státního pozemkového úřadu ze dne 8. 9. 2021 dále vyplývá, že předmětný pozemek (resp. jemu předcházející pozemky) nikdy nebyl v nájemní smlouvě ze dne 16. 12. 1992 uveden. Dne 1. 7. 1993 byla mezi OSEVOU a stěžovatelem uzavřena nájemní smlouva týkající se nájmu movitého majetku, živého a mrtvého inventáře a zásob, kterou byly ve smlouvě uvedené komodity stěžovateli přenechány k hospodaření. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou s tím, že její platnost končí v souladu s § 45 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb. nejpozději přechodem pronajatého majetku na příslušný Fond nebo do dne vydání restitučního nároku, pokud pronajatý inventář do tohoto nároku náleží nebo spadá. Z předmětu pronájmu plyne, že s týká výlučně hospodářských zvířat, zemědělských plodin a zásob, žádný nemovitý majetek v předmětu nájmu uveden není. Na základě Dohody o vydání nemovitostí ze dne 29. 8. 1994, schválené rozhodnutím Okresního pozemkového úřadu Šumperk dne 17. 11. 1994, vznikla podniku OSEVA povinnost vydat Františku Svobodovi ½ dotčeného pozemku. Dle obsahu privatizačního spisu č. 15139 byl majetek, o který se přihlásily oprávněné osoby, vyčleněn na zbytkový podnik, přičemž zbylý majetek v pronájmu družstva, který nebyl předmětem restitučních nároků osob, zůstal v pronájmu družstva. Dne 27. 6. 1996 byla mezi Pozemkovým fondem ČR a stěžovatelem uzavřena smlouva o prodeji podniku OSEVA, jejímž předmětem byl majetek dle aktualizovaného privatizačního projektu č. 15139.

[56] Městský soud v napadeném rozsudku dovodil, že stěžovateli nenáleží užívací titul k pozemku na základě nájemní smlouvy ze dne 16. 12. 1992, neboť pozemek v této nájemní smlouvě zahrnut nebyl, a i pokud by tomu tak bylo, nájem by trval pouze do doby přiznání práva oprávněné osobě nebo privatizace. Rovněž smlouva o nájmu ze dne 1. 7. 1993 tímto titulem není, neboť se pozemků vůbec netýká. Ani smlouva o prodeji podniku ze dne 27. 6. 1996 užívací právo stěžovatele nezakládá, neboť pozemek byl předmětem restitučního nároku, o němž byla dne 29. 8. 1994 schválena dohoda, a jako takový zůstal zbytkovým podnikům. V době uzavření smlouvy o prodeji podniku proto předmětný pozemek již nebyl v užívání OSEVY.

[57] Stěžovatel tento závěr městského soudu zpochybňuje a uvádí, že zbytkový podnik OSEVY vznikl až po realizaci její privatizace. Úkolem tohoto zbytkového podniku bylo dokončit nevydané restituce strojů a zařízení a nemovitostí s výjimkou pozemků tvořících ZPF. Na stěžovatele po účinnosti privatizační smlouvy přešla veškerá práva a povinnosti související s privatizovanou jednotkou, tedy i práva a povinnosti podle § 5 zákona č. 195/1993 Sb. ke všem pozemkům v ZPF. Dle stěžovatele pak není správným ani závěr o tom, že by restitucí poloviny dotčeného pozemku zanikl nájem celého pozemku.

[58] Nejvyšší správní soud ve shodě s městským soudem uvádí, že podniku OSEVA nikdy nesvědčilo nájemní právo k předmětnému pozemku, neboť ten nebyl zahrnut do předmětu nájemní smlouvy ze dne 16. 12. 1992. I pokud by však toto právo dovozeno bylo, jeho zánik je dle uvedené nájemní smlouvy jednoznačně navázán na okamžik přiznání vlastnického práva oprávněné osobě, tedy bez ohledu na to, že restituována byla pouze část pronajímaného pozemku. K tomuto přiznání vlastnického práva oprávněné osobě došlo na základě rozhodnutí Okresního pozemkového úřadu Šumperk ze dne 17. 11. 1994, o schválení dohody o vydání předmětného pozemku Františku Svobodovi. Tímto dnem došlo k zániku nájemního vztahu dle smlouvy ze dne 16. 12. 1992, který (eventuálně) zakládal podniku OSEVA užívací právo k dotčenému pozemku. Lze přitom hovořit pouze o celém dotčeném pozemku, neboť v době uzavření této nájemní smlouvy byl jejím předmětem celý pozemek, který měl pouze jediného vlastníka. Dotčený pozemek tak nemohl být předmětem smlouvy o prodeji podniku OSEVA, neboť tento podnik nedisponoval ke dni uzavření smlouvy dne 27. 6. 1996 právním titulem k jeho užívání. Stěžovatelova argumentace, dle níž na něj účinností privatizační smlouvy přešla oprávnění související s pozemky v ZPF, a tudíž mu nadále svědčilo oprávnění pozemek užívat, proto nemůže být úspěšná.

[59] Nejvyšší správní soud k tomu doplňuje, že pokud užívacím titulem k pozemku nedisponoval podnik OSEVA, pak jím nemohl disponovat ani jeho zbytkový podnik, jak nesprávně dovodil městský soud. To však ničeho nemění na správnosti jím učiněného závěru, že právo k nájmu ke dni 27. 6. 1996 ve prospěch podniku OSEVA neexistovalo, a tedy nemohlo být převedeno na stěžovatele. Stěžovateli žádný z predestřených užívacích titulů nesvědčil.

[60] K námitce nepřípustného zásahu do ustálených poměrů Nejvyšší správní soud uvádí, že z hlediska předmětu nyní posuzované věci je relevantní pouze závěr o tom, zda žadateli o aktualizaci údajů v evidenci půdy svědčí právní titul k užívání dotčených zemědělských pozemků, resp. zda tímto titulem nedisponuje jiný subjekt. S ohledem na shora uvedené lze uzavřít, že stěžovatel nejméně od 15. 8. 2011 užíval celý pozemek, aniž by disponoval platným právním titulem. Proto bylo ohlášení o změně údajů v osobě uživatele, který oprávnění k užívání zemědělského pozemku dovozuje z titulu svého vlastnického práva, správným.

[61] S ohledem na vše výše uvedené Nejvyšší správní soud uzavírá, že městský soud se pochybení v právním posouzení věci nedopustil, dospěl ke správným právním závěrům, a proto ani kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. není naplněn.

VI.

[62] Nejvyšší správní soud na základě výše uvedeného nepovažuje kasační stížnost za důvodnou, a proto ji podle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. zamítl.

[63] Výrok o náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti se opírá o § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 téhož zákona. Stěžovatel, který neměl v řízení o kasační stížnosti úspěch, nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení. Žalovanému, který byl v řízení účastníkem úspěšným, žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly. Nejvyšší správní soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů tohoto řízení právo.

pokračování

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 29. srpna 2025

Mgr. Petra Weissová
předsedkyně senátu