



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Slavomíra Nováka a soudkyně Mgr. Jany Jurečkové a Mgr. Andrey Veselé ve věci

žalobkyně: **Agro Stability s.r.o.**, IČ: 05332338,
Červenomlýnská 413, 675 31 Jemnice,
zastoupena JUDr. Tomášem Davidem,
advokátem se sídlem Dlážděná 4, 110 00 Praha 1,

proti

žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**,
sídlem Těšnov 65/17, 110 00 Praha 1,

za účasti **Zemědělská společnost Staré Hobzí s.r.o.**, IČ: 48204196,
Chlumec 16, 380 01 Dačice,
zastoupena Mgr. Martinem Ryglem,
advokátem se sídlem L. Pokorného 48/37, Zámostí, 674 01 Třebíč,

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 8. 2024, č. j.: MZE-61388/2024-12126, sp. zn.: MZE-57040/2024,

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 8. 2024, č. j.: MZE-61388/2024-12126, sp. zn.: MZE-57040/2024, se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 17 362,70 Kč, a to do 1 měsíce od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.

Odůvodnění:

I.

Základ sporu

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 8. 2024, č. j.: MZE-61388/2024-12126, sp. zn.: MZE-57040/2024 (dále jen „napadené rozhodnutí“), jimž byla zamítnuta její námitka podle § 3g odst. 6 zákona č. 252/1997 Sb., zákon o zemědělství (dále jen „zákon o zemědělství“) a potvrzeno oznámení Státního zemědělského intervenčního fondu, Regionálního odboru Brno, pracoviště Třebíč (dále jen „Fond“) ze dne 18. 6. 2024, č. j. SZIF/2024/0420038, sp. zn. 24/554/EPU/1/0021237, kterým Fond neprovedl aktualizaci evidence půdy v registru LPIS (Evidence využití půdy podle uživatelských vztahů) ve smyslu § 3g odst. 4 zákona o zemědělství, a to ve vztahu k dílům půdních bloků ve čtverci 670-1160, týkající se pozemků p. č. XA; p. č. XB; p. č. XC; p. č. XD; p. č. XE a p. č. XF v k. ú. X (dále jen „dotčené pozemky“).
2. Ohlašovatelem změny je žalobkyně, dotčenými uživateli jsou Zemědělská společnost Staré Hobzí s.r.o., IČ: 48204196, Chlumec 16, 380 01 Dačice (dále jen „Zemědělská společnost Staré Hobzí“) a fyzická osoba podnikatel Jiří Fučík, IČ: 03688071, sídlem Louka 5, 675 31, Jemnice. Žalovaný v napadeném rozhodnutí zmiňuje i společnost ZEOBS, spol. s r.o., která zanikla bez likvidace v důsledku fúze sloučením se společností Zemědělská společnost Staré Hobzí, na níž (jakožto na společnost nástupnickou) přešla jmění zanikajících společností ZEOBS, spol. s r.o., IČ: 494 49 443, a Dačická pekárna, s.r.o., IČ: 638 86 936, podle projektu fúze sloučením ze dne 10. 10. 2023, s rozhodným dnem 01.01.2024, přičemž výmaz společnosti ZEOBS, spol. s r.o. z obchodního rejstříku je datován dne 1. 3. 2024.
3. Předmětem sporu je určení, komu svědčí platný právní důvod k užívání dotčených pozemků, přičemž jak žalobkyně, tak Zemědělská společnost Staré Hobzí se dovolávají odlišných právních titulů k užívání těchto pozemků. Na straně jedné stojí Zemědělská společnost Staré Hobzí, která tvrdí, že pozemky užívá na základě Nájemní smlouvy ze dne 17. 10. 2011, uzavřené mezi jejím právním předchůdcem (společností ZEOBS, spol. s r.o.) a tehdejším vlastníkem pozemků. Tato smlouva byla sjednána na dobu neurčitou s výpovědní dobou v délce 10 let, v roce 2015 byl k této smlouvě uzavřen dodatek, kterým byla upravena výše nájemného, přičemž nájemní vztah nebyl nikdy řádně ukončen, a tudíž nadále trvá. Na straně druhé vystupuje žalobkyně, která předložila Pachtovní smlouvu ze dne 7. 3. 2024 uzavřenou se současným vlastníkem pozemků. Tato smlouva byla sjednána

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

na dobu neurčitou s výpovědní dobou jednoho roku. Žalobkyně tvrdí, že jakožto pachtýřka má oprávnění pozemky užívat, a že její právní titul je platný a účinný.

4. Jádrem sporu tedy spočívá v konfliktu dvou právních titulů, a to starší nájemní smlouvy a novější pachtovní smlouvy, a v otázce, zda nájemní vztah společnosti Zemědělská společnost Staré Hobzí (jakožto právního nástupce) k dotčeným pozemkům nadále trvá, zda byl platný či byl ukončen, a tudíž zda mohl současný vlastník platně propachtovat dotčené pozemky žalobkyni. Vyřešení této právní otázky má přímý vliv na posouzení zákonnosti postupu Fondu, který neprovedl aktualizaci evidence půdy v registru LPIS, a žalovaného, který tento postup v napadeném rozhodnutí potvrdil.

II.

Obsah žaloby a vyjádření žalovaného

5. **V první žalobní námitce** žalobkyně namítá, že nájemní smlouva ze dne 17. 10. 2011, na niž se odvolává společnost Zemědělská společnost Staré Hobzí s.r.o., je absolutně neplatná pro neurčitost předmětu nájmu. Podle žalobkyně smlouva neobsahuje dostatečně určité vymezení pronajímaných pozemků, neboť odkazuje toliko na listy vlastnictví a celkovou výměru, aniž by specifikovala konkrétní parcelní čísla. Takové vymezení považuje žalobkyně za neslučitelné s požadavky kladenými právním řádem na určitost právního jednání, a tudíž za důvod absolutní neplatnosti právního titulu.
6. **Ve druhé žalobní námitce** žalobkyně brojí proti závěru žalovaného, že by užívací titul společnosti Staré Hobzí mohl být založen jinou formou právního jednání, zejména ústní dohodou. Žalobkyně namítá, že mezi ní (resp. jejím právním předchůdcem) a společností Staré Hobzí nikdy žádná ústní smlouva nevznikla, a že taková konstrukce je v kontextu zemědělského podnikání, kde je právní titul k užívání půdy standardně prokazován písemnou smlouvou, zcela nepřijatelná. Dále uvádí, že žalovaný ani Fond nepředložili žádný důkaz o existenci takového právního titulu.
7. **Ve třetí žalobní námitce** žalobkyně poukazuje na skutečnost, že samotná společnost Staré Hobzí si byla vědoma absence platného právního titulu k užívání dotčených pozemků. Tuto skutečnost dokládá e-mailovou komunikací a dopisem jednatele společnosti Staré Hobzí, z nichž vyplývá, že tato společnost sama iniciovala výmaz dotčených pozemků z evidence LPIS. Podle žalobkyně je zřejmé, že pokud by si byla společnost Staré Hobzí vědoma existence jiného právního titulu, nepochybně by jej v řízení uplatnila.
8. **Ve čtvrté žalobní námitce** žalobkyně namítá, že žalovaný v průběhu odvolacího řízení změnil právní kvalifikaci skutkového stavu, když nově dovodil existenci jiného právního titulu k užívání pozemků společností Staré Hobzí, aniž by o této změně informoval žalobkyni a umožnil jí se k ní vyjádřit. Tímto postupem podle žalobkyně došlo k porušení zásady rovnosti účastníků řízení a práva na spravedlivý proces.
9. **V páté žalobní námitce** žalobkyně brojí proti způsobu provedení důkazu výsledkem pana Slabého, který byl proveden toliko písemně, a to navíc způsobem, který žalobkyně označuje za návodný. Žalobkyně namítá, že jí byla odňata možnost být výsledku přítomna, klást svědkovi otázky a vyjádřit se k provedenému důkazu, čímž došlo k porušení § 51 odst. 2 správního řádu a čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

10. V **šesté žalobní námitce** žalobkyně tvrdí, že Fond porušil zásadu nestrannosti, když jednostranně upřednostnil argumentaci společnosti Staré Hobzí, a že žalovaný tento vadný procesní postup převzal, aniž by jej napravil. Tím podle žalobkyně došlo k ohrožení zásady nezávislého a objektivního posouzení věci správním orgánem.
11. V **sedmé žalobní námitce** žalobkyně poukazuje na rozpornou rozhodovací praxi Fondu. Uvádí, že v jiném skutkově obdobném případě, v němž byla rovněž posuzována platnost nájemní smlouvy s neurčitým vymezením předmětu nájmu, Fond žalobkyni vyhověl a provedl aktualizaci evidence LPIS. Žalobkyně z toho dovozuje, že napadené rozhodnutí postrádá přesvědčivost a je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a rovnosti účastníků.
12. Žalovaný ve vyjádření k žalobě připouští, že písemné vyhotovení této nájemní smlouvy vykazuje vady, které by mohly vést k závěru o její neplatnosti. Nicméně s ohledem na právní úpravu účinnou jak podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „starý občanský zákoník“), tak podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“), dospěl k závěru, že nájemní smlouva byla mezi stranami uzavřena konkludentně. Podle žalovaného postačuje k uzavření nájemní smlouvy, aby se strany dohodly na jejích podstatných náležitostech a začaly plnit její obsah. V daném případě bylo prokázáno, že společnost ZEOBS, resp. její právní nástupce, dotčené pozemky fakticky užívala a za jejich užívání hradila sjednané nájemné. Mezi stranami probíhala opakovaná jednání o obsahu smluvního vztahu a jejich chování nasvědčuje existenci vzájemné dohody.
13. Žalovaný dále poukazuje na obecný právní princip, podle něhož je třeba právní jednání presumovat jako platné, není-li prokázán opak. Tento přístup je podle žalovaného v souladu s judikaturou Ústavního soudu, konkrétně s nálezem sp. zn. I. ÚS 2337/21 ze dne 19. 7. 2022.
14. K otázce vědomosti žalobce o existenci nájemního vztahu žalovaný uvádí, že tato skutečnost je prokazatelná zejména obsahem výroku rozsudku Okresního soudu v Třebíči ze dne 16. 12. 2021, č. j. 12 C 287/2020-176. Tento výrok obsahuje návrh kupní smlouvy, jehož předkladatelem byl Ing. K. S., jednatel žalobce, a v němž je výslovně uvedeno, že pozemky jsou pronajaty společnosti ZEOBS, spol. s r.o., na dobu neurčitou s desetiletou výpovědní dobou. Kupujícímu byla rovněž předložena kopie nájemní smlouvy. Žalovaný z toho dovozuje, že žalobce měl vědomost o existenci užívacího vztahu a o jeho obsahu, a že tvrzení o absenci právního důvodu užívání ze strany Zemědělské společnosti Staré Hobzí je proto nedůvodné.
15. Závěrem žalovaný odmítá tvrzení žalobce, že by napadené rozhodnutí bylo překvapivé. Podle žalovaného byly úvahy o existenci konkludentně uzavřené smlouvy obsaženy již v rozhodnutí správního orgánu prvního stupně, a žalobce tak s nimi musel být obeznámen.

III.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení, ústní jednání

16. Zemědělská společnost Staré Hobzí s.r.o. (dále jen „osoba zúčastněná“) ve svém vyjádření k žalobě tvrdí, že dotčené pozemky užívá oprávněně na základě nájemní smlouvy ze dne 17. 10. 2011, uzavřené s tehdejším vlastníkem pozemků panem Martinem Slabým, přičemž tato smlouva byla v roce 2015 doplněna dodatkem. Obě smluvní strany si byly po celou dobu trvání nájemního vztahu vědomy jeho předmětu a nájemné bylo řádně hrazeno.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

Osoba zúčastněná má za to, že nájemní vztah nebyl nikdy platně ukončen, a proto nadále trvá.

17. Dále osoba zúčastněná uvádí, že komunikace mezi ní a žalobkyní, na kterou žalobkyně odkazuje, se týkala jiných pozemků, u nichž byla podána výpověď, nikoli však pozemků dotčených tímto řízením. Výmaz těchto pozemků z evidence LPIS, na který žalobkyně poukazuje, byl podle osoby zúčastněné důsledkem administrativního omylu při zpracování většího množství pozemků a nelze z něj dovozovat uznání absence právního titulu.
18. Pro případ, že by soud dospěl k závěru o neplatnosti písemné nájemní smlouvy, osoba zúčastněná namítá, že nájemní vztah byl mezi ní (resp. jejím právním předchůdcem) a panem Slabým uzavřen alespoň ústně, a to za stejných podmínek, jaké obsahuje písemná smlouva. Skutečnost, že po dobu více než deseti let nedošlo mezi smluvními stranami k žádnému sporu, má podle osoby zúčastněné svědčit o existenci a akceptaci tohoto vztahu.
19. Osoba zúčastněná dále poukazuje na rozsudek Okresního soudu v Třebíči ze dne 16. 12. 2021, č. j. 12 C 287/2020-176, z něhož podle jejího názoru vyplývá, že stávající vlastník pozemků Ing. K. S. byl o existenci nájemního vztahu informován již při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí. Tato skutečnost se promítla i do následného rozsudku o nahrazení projevu vůle. Osoba zúčastněná má za to, že žalobce, který je personálně propojen se stávajícím vlastníkem, o existenci nájemního vztahu věděl, a jeho současná tvrzení považuje za účelová a směřující k jeho co nejrychlejšímu ukončení.
20. K argumentaci žalobkyně ohledně přezkumu uživatelských titulů Fondem osoba zúčastněná uvádí, že uživatelské vztahy nevznikají výlučně na základě písemných smluv, a že Fond je oprávněn hodnotit i jiné formy právních titulů, včetně ústních dohod, pokud jsou dostatečně prokázány. Na základě výše uvedeného osoba zúčastněná navrhuje, aby soud žalobu v celém rozsahu zamítl jako nedůvodnou.
21. Při ústním jednání konaném dne 3. 9. 2025 účastníci setrvali na svých stanoviscích. Žalobce zdůraznil, že dovozovat existenci ústní smlouvy mezi dřívějším vlastníkem pozemků a osobou zúčastněnou na řízení, jak činí žalovaný, nelze. Žalovaný trval na tom, že vydané rozhodnutí je správné a souladné se zákonem. Osoba zúčastněná na řízení zdůraznila předchozí dlouhodobý, pokojný stav založený původní nájemní smlouvou.

IV.

Posouzení žaloby

22. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 soudního řádu správního), přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí. Jiné vady, k nimž by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud neshledal. Po provedeném jednání pak dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.
23. Podle § 3a odst. 1 zákona o zemědělství *evidence využití půdy slouží k ověřování správnosti údajů uvedených v žádosti, jejichž předmětem je dotace podle § 3 odst. 5 písm. a), ke kontrolám plnění podmínek poskytnutí dotace, pro evidenci ekologického zemědělství, pro evidenci ovocných sadů, pro evidenci pěstování geneticky modifikované odrůdy (§ 2i), pro uplatnění nároku na vrácení spotřební daně, pro evidenci pěstování máku setého a konopí a pro evidenci území určeného k řízeným rozlivům povodní.*

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

24. Podle § 3g odst. 1 písm. c) zákona o zemědělství uživatel je povinen Fondu na jím vydaném formuláři ohlásit skutečnost, že došlo ke změně uživatele dílu půdního bloku, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala; ohlášení změny zveřejní Fond způsobem umožňujícím dálkový přístup.
25. Podle § 3g odst. 2 věty první zákona o zemědělství zjistí-li Fond, že ohlášení změny podle odstavce 1 je v rozporu s údaji vedenými v evidenci půdy nebo jiným ohlášením změny, vyzve uživatele, který učinil ohlášení změny, popřípadě uživatele dotčeného tímto ohlášením k předložení písemné dohody odstraňující vzájemný rozpor nebo k předložení dokladu prokazujícího právní důvod užívání zemědělské půdy, která se stala předmětem rozporu, a to ve lhůtě stanovené Fondem, která nesmí být kratší než 15 dnů ode dne doručení výzvy.
26. Podle § 3g odst. 3 zákona o zemědělství Fond provede aktualizaci evidence půdy na základě ohlášení změny podle odstavce 1, jestliže údaje v ohlášení změny neshledá nepravdivými, popřípadě neúplnými, a jedná-li se o ohlášení podle odstavce 1 písm. b), c) nebo g), doloží uživatel Fondu a) písemnou dohodu podle odstavce 2 nebo b) doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy, která se stala předmětem rozporu podle odstavce 2. Fond vydá osobě, která ohlásila změnu, jakož i dalším osobám, pokud se jich změna týká, oznámení o aktualizaci evidence půdy. Prvním úkonem ve věci je vydání oznámení o aktualizaci evidence půdy.
27. Podle § 3g odst. 4 zákona o zemědělství Fond aktualizaci evidence půdy podle ohlášení změny podle odstavce 1 neprovede a tuto skutečnost s uvedením důvodu oznámí písemně uživateli, který učinil ohlášení změny podle odstavce 1, popřípadě osobě, které se aktualizace evidence půdy týká, jestliže a) i po předložení dokladu podle odstavce 2 shledá údaje v ohlášení změny nepravdivými, nebo b) uživatel, který učinil ohlášení změny, nedoložil písemnou dohodu podle odstavce 2 nebo doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy, která se stala předmětem rozporu podle odstavce 2. Pokud podle postupu Fondu podle odstavce 3 nebo věty první tohoto odstavce, zjistí Fond, že uživatel u zemědělské půdy splnil podmínky podle § 3a odst. 4, vyznačí v evidenci půdy hranici dílu půdního bloku s tím, že o část dílu půdního bloku, ke které nebyl doložen právní důvod užívání zemědělské půdy, se sníží výměra způsobilé plochy vedené v evidenci půdy.
28. Podle § 3g odst. 5 zákona o zemědělství jestliže v důsledku ohlášení změny podle odstavce 1 mají být aktualizovány údaje týkající se dílu půdního bloku uživatele, který nepodal ohlášení změny, a na základě výzvy podle odstavce 2 nedoložil písemnou dohodu nebo neprokázal právní důvod užívání dílu půdního bloku, Fond mu písemně v rámci toho řízení oznámí provedení aktualizace evidence půdy nebo úplné vynětí části nebo celého dílu půdního bloku z evidence půdy do 15 dnů ode dne, kdy aktualizaci nebo vynětí z evidence půdy provede.
29. Podle § 3g odst. 6 zákona o zemědělství proti oznámení podle odstavců 3 až 5 může uživatel podat Fondu nejpozději do 15 dnů ode dne jeho doručení písemnou námitku, která musí být odůvodněna. Podaná námitka nemá odkladný účinek. O podané námitce rozhoduje ministerstvo. Písemné vyhotovení rozhodnutí o námitkách se doručuje uživateli a je konečné.
30. Podle § 3g odst. 14 zákona o zemědělství v řízení o aktualizaci evidence půdy se nepoužije ustanovení o vyznění účastníků řízení o provádění důkazu mimo ústní jednání a o vydání usnesení při provádění důkazu ohledáním věci na místě podle správního řádu.
31. Povahou řízení o aktualizaci evidence využití půdy se Nejvyšší správní soud zabýval v rozsudku ze dne 9. 7. 2015, č. j. 3 As 187/2014 - 37 (a své závěry potvrdil např. v rozsudcích ze dne 19. 12. 2019, č. j. 8 As 261/2018 - 58, ze dne 7. 10. 2020, č. j. 7 As

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

69/2020 - 30, či ze dne 26. 11. 2021, č. j. 10 As 342/2019 - 32). V něm kasační soud uvedl, že do pravomoci správních orgánů spadá posouzení otázky, zda stěžovateli svědčí právní titul užívání zemědělských pozemků. Rozhodnutí této otázky přísluší nalézacímu soudu v občanskoprávním řízení, současně je však vyřešení této otázky podstatné pro případné provedení aktualizace evidence půdy. V řízení o aktualizaci evidence půdy je správní orgán povinen samostatně posoudit, zda ohlašovatel či dotčenému uživateli svědčí právní titul užívání půdy. Tuto otázku řeší proto, aby mohl v rámci své kompetence provést případnou aktualizaci evidence, nikoli proto, aby autoritativně rozhodl o právech a povinnostech subjektů nájemního vztahu. Nevztahoval-li by se na řízení ve věci aktualizace evidence půdy správní řád, pak ustanovení § 57 správního řádu, které upravuje právě situaci, kdy vydání správního rozhodnutí závisí na řešení otázky, již nepřísluší správnímu orgánu rozhodnout, by bylo možné aplikovat i analogicky. Rozhodnutí uvedeného soukromoprávního sporu náleží do pravomoci civilního soudu, jehož rozsudkem by byl správní orgán přiměřeně dle § 57 odst. 3 správního řádu vázán. Rozhodnutí civilního soudu tedy může případně vést k další aktualizaci evidence zemědělské půdy.

32. Platí nicméně, že samotný zápis do evidence využití půdy má čistě deklaratorní charakter. Zákon o zemědělství dovoluje správnímu orgánu toliko posoudit podnět či ohlášení podle § 3g zákona o zemědělství z toho hlediska, zda splňuje v kontextu veškerých v řízení doložených dokumentů všechny znaky požadované pro provedení změny v evidenci půdy (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 8. 2018, č. j. 1 As 401/2017 - 25).
33. Podle právní věty rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 2. 2022, č. j. 1 As 98/2021–31, *v řízení o aktualizaci evidence půdy podle § 3g zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění účinném do 31. 12. 2014, je správní orgán povinen předběžně posoudit otázku, komu svědčí právní titul k užívání daných zemědělských pozemků. Aplikuje přitom obecné zásady správního řízení podle § 2 až § 8 správního řádu, avšak s přihlédnutím k tomu, jak by při řešení sporu postupoval soud v občanském soudním řízení.* Jinými slovy, rozsah povinností správních orgánů je kromě povahy samotného řízení o aktualizaci evidence využití půdy ovlivněn i způsobem, jakým by při dokazování postupoval soud při řešení sporu v rámci občanského soudního řízení. Přestože správní orgán si pouze činí předběžný úsudek o platnosti nájemní smlouvy a autoritativně je ve věci oprávněn rozhodnout pouze nalézací soud v civilním řízení, není důvodu, aby správní orgány postupovaly při zjišťování skutkového stavu, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, odlišným způsobem, než jaký by na věc při dokazování aplikoval nalézací soud. Ostatně takový závěr je logický i s ohledem na skutečnost, že budoucí soudní rozhodnutí v občanském soudním řízení, jímž by byla shledána platnost smlouvy, by byl následným pokladem pro provedení změny v evidenci využití půdy (srov. rozsudek NSS ze dne 3. 2. 2022, č. j. 1 As 98/2021–31).
34. Podle § 3074 odst. 1 nového občanského zákoníku *nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.* Jde-li o nájem, který vznikl před účinností občanského zákoníku, pak podle přechodných ustanovení se na nájem movitých věcí a na nájem, který by se nově posuzoval jako pacht, nová právní úprava nepoužije. Vznik, obsah i zánik těchto vztahů se řídí předchozí právní úpravou, tzn. zejména občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. a obchodním zákoníkem č. 513/1991 Sb. U ostatních případů nájmu platí, že vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé před účinností občanského zákoníku se taktéž řídí dosavadními předpisy, tedy starým

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

občanským zákoníkem. Městský soud dospěl k závěru, že platnost vzniku nájemních smluv zúčastněné osoby má být posuzována podle dřívější úpravy.

35. Podle § 37 starého občanského zákoníku *právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.*
36. Podle § 663 starého občanského zákoníku *nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.*
37. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvádí, že: „Při zjišťování obsahu předmětu Nájemní smlouvy dospěl nadřízený správní orgán k závěru, že nelze (na základě ve smlouvě uvedených údajů) zjistit, které konkrétní pozemky (či jejich části) byly předmětem Nájemní smlouvy. Které konkrétní pozemky měly být předmětem nájmu nelze zjistit ani z doložené (předchozí) nájemní smlouvy uzavřené dne 29. 3. 2010, jelikož zde byla uvedena výměra zemědělské půdy v k. ú. Jemnice o celkové výměře 7, 8623 ha. Avšak výměra všech zemědělských pozemků uvedených na listu vlastnictví 893 v k. ú. Jemnice prokazující stav evidovaný ke dni 29. 3. 2010 je pouze 7, 7273 ha. Pokud by měl nadřízený správní orgán tedy opřít platné právní důvody užívání jen o předloženou Nájemní smlouvu (či o smlouvu předcházející) dospěje ke stejnému závěru uvedenému v námitce, tedy že se jedná o smlouvu neplatnou z důvodu neurčitosti předmětu jejího nájmu.“ Jinými slovy, žalovaný připouští, že písemná forma smlouvy je právně vadná, a pokud by měl být právní důvod užívání posuzován výlučně na základě těchto písemných smluv, žalovaný by dospěl ke stejnému závěru jako žalobkyně, tedy že nájemní smlouva je neplatná pro neurčitost předmětu nájmu.
38. Dále žalovaný v napadeném rozhodnutí uvádí, že: „Tato Nájemní smlouva však není jediným doloženým důkazem prokazujícím, že mezi Martinem Slabým a společností ZEOBS, spol. s r.o. došlo ke konsensu na podstatných náležitostech „nájemní smlouvy“ a ta byla mezi stranami uzavřena konkludentně či ústním způsobem (dále jen „nájemní smlouva“). Jak za účinnosti starého občanského zákoníku, tak za účinnosti nového občanského zákoníku nemusí mít nájemní (pachtovní) smlouva písemnou formu. K jejímu uzavření postačí, aby se strany dohodly na podstatných náležitostech smlouvy a začaly plnit smluvní ujednání. Rozhodně nelze tvrdit, že by společnost ZEOBS, spol. s r.o. užívala pozemky bez právního důvodu jen proto, že ministerstvo dospělo k závěru ohledně neplatnosti Nájemní smlouvy z důvodu její neurčitosti. Strany mezi sebou o obsahu nájemní smlouvy prokazatelně jednaly (opakovaně) a vzájemnou dohodou se také řídily.“ Žalovaný tak dospěl k závěru, že ačkoli písemná nájemní smlouva ze dne 17. 10. 2011 trpí vadami znemožňujícími určit její předmět, existoval mezi tehdejším vlastníkem a společností ZEOBS, spol. s r.o. konsenzus o podstatných náležitostech nájemního vztahu, který byl uzavřen konkludentně či ústně, a tudíž nelze mít za to, že by pozemky byly užívány bez právního důvodu.
39. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2007, č. j. 28 Cdo 2731/2007, platí, že je sice pravdou, že občanský zákoník pro vznik nájemního vztahu dle uvedených ustanovení nevyžaduje obligatorně písemnou formu, avšak pokud si účastníci zamýšleného právního vztahu zvolili v rámci autonomie vůle písemnou formu takového právního úkonu, bylo třeba, aby v této formě byly uvedeny všechny jeho náležitosti, tedy i určitý předmět nájemního vztahu. Pokud tak neučinili, jedná se o právní úkon neurčitý co do svého nepřímého předmětu a jako takový je ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 o. z. absolutně neplatný.
40. Městský soud má za to, že úvaha žalovaného, podle níž měl být nájemní vztah mezi tehdejším vlastníkem pozemků a společností ZEOBS, spol. s r.o. uzavřen konkludentně či ústně, a to paralelně s písemnou smlouvou, je nesprávná a neobstojí ve světle ustálené

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

judikatury civilních soudů. Jak totiž vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2731/2007, pokud si účastníci právního vztahu zvolí písemnou formu právního jednání, je třeba, aby v této formě byly obsaženy všechny podstatné náležitosti, včetně určitého vymezení předmětu nájmu. Pokud tak neučiní, jedná se o právní úkon neurčitý a jako takový je absolutně neplatný podle § 37 odst. 1 starého občanského zákoníku. V daném případě je nesporné, že vůle stran směřovala k uzavření nájemní smlouvy v písemné podobě, přičemž právě tato forma byla zvolena jako prostředek právního zachycení jejich dohody. Ze správního spisu přitom jednoznačně vyplývá, že nájemní smlouva byla skutečně uzavřena v písemné formě, a nikoli jako ústní či konkludentní právní jednání. Za této situace nelze bez dalšího presumovat, že vedle vadné písemné smlouvy vznikl současně i samostatný konkludentní či ústní právní vztah.

41. Dále podle usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.03.2012, sp. zn. 29 Cdo 457/2011, platí, že *pravidlo priority výkladu nezakládající neplatnost smlouvy se uplatní pouze v případech, kdy je výklad nezakládající neplatnost smlouvy vůbec možný*. Městský soud tak na základě citovaného usnesení dospěl k závěru, že ani žalovaným zmíněná zásada priority výkladu právních jednání ve prospěch jejich platnosti (která je výslovně zakotvena v novém občanském zákoníku) nemůže být aplikována tam, kde právní úkon postrádá některou z podstatných náležitostí (*essentialia negotii*). Pokud předmět nájemní smlouvy (jakožto její základní podstatná náležitost podle § 663 starého občanského zákoníku) není vymezen určitě a srozumitelně, nelze takové právní jednání zachránit ani výkladem, ani doplňující skutkovou úvahou. Podle § 37 odst. 1 téhož zákona je právní úkon neurčitý ve své podstatě absolutně neplatný.
42. Žalovaný tak nesprávně nahradil vadné právní jednání jiným hypotetickým právním titulem, čímž zatížil napadené rozhodnutí vadou nesprávného právního posouzení. Městský soud zároveň připomíná, že součástí posouzení právního titulu užívání půdy ve smyslu § 3g zákona o zemědělství je i povinnost správního orgánu zohlednit relevantní civilní judikaturu, a to zejména tehdy, jedná-li se, jako v posuzované věci, o základní otázku platnosti právního jednání, která je rozhodná pro výsledek řízení. Městský soud dále poznamenává, že skutečnost, že předchozí faktický vztah fungoval po dobu více než deseti let, aniž by některá ze stran namítala jeho neplatnost, je vysvětlitelná zásadou *nemo iudex sine actore*, tedy že dokud žádná ze stran nezpochybnila platnost písemné nájemní smlouvy, nemohly logicky vyvstat právní potíže s její jinak absolutní neplatností. Nic na výše uvedeném závěru městského soudu nemění ani skutečnost, že byl podle tvrzení zúčastněné osoby stávající vlastník pozemků o existenci nájemního vztahu informován.

V.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

43. Z výše uvedených důvodů městský soud rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 8. 2024, č. j.: MZE-61388/2024-12126, sp. zn.: MZE-57040/2024, ruší podle § 78 odst. 3 s. ř. s. a věc vrací žalovanému k dalšímu řízení, ve kterém je žalovaný vázán právním názorem soudu vysloveném v tomto rozsudku.
44. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Ve věci měla plný

úspěch žalobkyně a soud proto uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni ve stanovené lhůtě náhradu nákladů řízení. Náklady žalobkyně představuje zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč a náklady související s právním zastoupením žalobkyně advokátem.

45. Odměnu za právní zastoupení podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), (dále jen „vyhláška“) soud stanovil s ohledem na nové znění advokátního tarifu následujícím způsobem.
46. Podle § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu ve znění účinném do 31. 12. 2024 z tarifní hodnoty 50 000 Kč, činí výše odměny 3 100 Kč a náhrada paušálních výdajů 300 Kč. Žalobci byly přiznána náhrada za úkony právní služby, a to převzetí věci [§ 11 odst. 1 písm. a) vyhlášky], písemné podání ve věci (§ 11 odst. 1 písm. d) vyhlášky) celkem 6 800 Kč.
47. Podle § 9 odst. 5 vyhlášky v účinném znění z tarifní hodnoty 88 000 Kč, činí výše odměny 4 620,- Kč. Žalobci byla přiznána náhrada za účast při ústním jednání [§ 11 odst. 1 písm. g) vyhlášky] náhrada paušálních výdajů podle § 13 odst. 4 vyhlášky za 450 Kč, celkem 5 070 Kč.
48. Dále 21 % DPH, celkem činí náklady řízení 17 362,70 Kč, jejichž náhrada byla uložena ve věci neúspěšnému žalovanému.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 3. září 2025

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

JUDr. Slavomír Novák v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.