



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D., a Mgr. Jana Čížka ve věci

žalobce: **Ing. J. K.**

proti
žalovanému: **Státní pozemkový úřad**
sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 1. 2025, č. j. SPU 395053/2024

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Účastníci řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobce je vlastníkem pozemků v k. ú. Hrubá Vrbka (dále je vždy míněno toto katastrální území), které byly dotčeny komplexními pozemkovými úpravami. Návrh pozemkových úprav, zhotovený společností GEOREAL spol. s r. o., schválil Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Hodonín (dále jen „pozemkový úřad“) rozhodnutím ze dne 2. 8. 2023 (dále jen „rozhodnutí o pozemkových úpravách“)

poté, co s návrhem vyslovili souhlas vlastníci 78,67 % řešených pozemků. Žalobce však namítá, že pozemkovými úpravami přišel o pozemky orné půdy a naopak získal horší pozemky trvalých travních porostů.

2. Odvolání žalobce proti citovanému rozhodnutí zamítl žalovaný rozhodnutím označeným v záhlaví (dále též „odvolací rozhodnutí“ nebo „napadené rozhodnutí“). Proti němu brojí žalobce u Krajského soudu v Brně žalobou podanou dne 21. 3. 2025.

II. Žaloba a další podání žalobce

3. Žalobce navrhuje napadené rozhodnutí zrušit. V důsledku pozemkových úprav má přijít o 21,540 ha orné půdy a jako kompenzaci má dostat 15,434 ha půdy s trvalým travním porostem. Touto výměnou utrpí okamžitou škodu ve výši více než 370 000 Kč, přičemž každý rok bude mít další ztráty s ohledem na nižší výnosnost půdy s trvalým porostem. Při zpracování návrhu komplexních pozemkových úprav žalovaný nezohlednil rozdíly mezi ornou půdou a loukami s trvalým travním porostem. Pro ornou půdu je typická rostlinná výroba, naopak louky využívá výroba živočišná – pro hospodaření na těchto pozemcích je nutné jiné technické vybavení. Na loukách může být navíc hospodaření často omezeno orgány ochrany přírody a krajiny.
4. Velkým rozdílem jsou výnosy z obou pozemků. Orná půda je minimálně třikrát výnosnější, což vyplývá i z daňových předpisů – daň z orné půdy je 0,75 % a z půdy s trvalým travním porostem 0,25 %. To se přímo promítá do ceny pozemků, kdy jsou orná pole v průměru o 40 % dražší než louky.
5. V návrhu pozemkových úprav pracuje pozemkový úřad s jednotkou BPEJ (bonitovaná půdní ekologická jednotka), kterou označuje jako cenu. BPEJ ale žádnou cenou není, je to jen koeficient vyjadřující kvalitu zemědělského pozemku v porovnání s jiným srovnatelným pozemkem. Cenu pozemku vyjadřují jiné charakteristiky – druh pozemku, účel využití a výnosy. Zahrnutí orné půdy a pozemků s trvalým travním porostem do stejné skupiny jen ukazuje na to, jak zjednodušující je využití BPEJ. Pro potřebu ocenění pozemků odkazuje zákon č. 139/2002 Sb., na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který pracuje s obvyklou tržní cenou.
6. Žalobci nikdo nevysvětlil, proč v souladu se zásadou přiměřenosti (§ 10 odst. 1 zákona č. 139/2002 Sb.) nedostal pozemky stejného druhu. Hodnotu a cenu pozemku určuje v první řadě účel, kterému slouží, a výnosy, které může poskytnout. Až potom je možné porovnávat mezi sebou kvalitu pozemků dle BPEJ, ale jen v rámci jednoho druhu. Zákon č. 139/2002 Sb. ani vyhláška č. 13/2014 Sb. nepředpokládají záměnu druhů pozemků. Může k ní docházet jen výjimečně – například z důvodu zjištěných nesrovnalostí v katastru nemovitostí (§ 4 odst. 2 zákona). Mohlo jít o neznalost problematiky, nebo také o účelovou snahu o vyvlastnění a přerozdělení pozemků v lokalitě.
7. Žalovaný reagoval na námitky žalobce tak, že odkázal na rozsudek soudu v jiné, pravděpodobně odlišné věci. Žalobce ale nezpochybňuje, že orná půda i pozemek s trvalým travním porostem jsou pozemky zemědělské. Nesouhlasí s jejich zaměnitelností.
8. Žalovaný též odpověděl, že žalobcovým námitkám nemůže vyhovět s ohledem na rozpracovanost návrhu. Žalobce ale vyjadřoval svůj nesouhlas už od první chvíle, kdy se s návrhem mohl seznámit.

9. Odůvodňuje-li pozemkový úřad snížení výměry orné půdy zatravněním břehů vodních toků, pak se tyto případy řeší postupem podle § 9 odst. 17 zákona č. 139/2002 Sb., a § 15 odst. 10 vyhlášky č. 13/2014 Sb. Všichni účastníci pozemkových úprav se na tomto mají podílet poměrně dle velikosti svých pozemků. Pokud by se u každého vlastníka aplikovalo toto pravidlo, celková výměra orné půdy v obci Hrubá Vrbka by se snížila o 40 %, neboť právě o takový podíl orné půdy přišel žalobce.
10. Závěrem žalobce uvádí, že současný stav jeho pozemků je vyhovující a není třeba jej měnit. Proto navrhl, aby soud rozhodnutí o pozemkových úpravách zrušil a nařídil návrh pozemkových úprav přepracovat.

III. Argumentace žalovaného

11. Žalovaný navrhuje podanou žalobu zamítnout a odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí, neboť žalobce vznáší obdobné námitky. Nad rámec toho uvádí, že kritéria přiměřenosti byla v žalobcově případě dodržena, protože v celkové výměře nebyl nijak poškozen, a rozdíl v ceně (- 1,2 %) a vzdálenosti (+ 2,90 %) je minimální. Návrh nového uspořádání přitom schválili vlastníci 78,67 % výměry řešených pozemků. Na svém procesním stanovisku setrval žalovaný po celou dobu řízení před soudem.

IV. Posouzení věci krajským soudem

12. Soud rozhodl ve věci samé bez jednání za podmínek § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), neboť žádná ze stran jednání nepožadovala.
13. Žaloba **není důvodná**.

Právní úprava a judikatura

14. Řízení ve věcech pozemkových úprav se řídí zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále též „zákon o pozemkových úpravách“), z nějž jsou pro tuto věc podstatná následující ustanovení.
15. Podle § 8 odst. 4 zákona o pozemkových úpravách základem pro ocenění zemědělského pozemku jsou bonitované půdně ekologické jednotky evidované v číselných a mapových podkladech. V navazujícím textu daného ustanovení se pak vysvětluje, jakým způsobem je bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) evidována a kde o ní najít podrobnější údaje.
16. Podle § 8 odst. 6 zákona o pozemkových úpravách pak platí, že při oceňování zemědělských pozemků se pro stanovení nároku v řízení o pozemkových úpravách použije základní cena podle zvláštního právního předpisu, která se zjistí podle BPEJ evidovaných v celostátní databázi a vztahených k zaměření skutečného stavu v terénu. Údaje o BPEJ vedených v katastru nemovitostí se použijí jen v případech pozemkových úprav, kde není účelné vycházet ze zaměření skutečného stavu.
17. Citované ustanovení odkazuje na základní cenu, která je upravena v jiném právním předpise. Tím je tzv. oceňovací vyhláška (č. 441/2013 Sb.), která v § 6 odst. 1 říká, že se cena zemědělského pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Podle druhého odstavce téhož ustanovení se základní cena zemědělského pozemku určí podle bonitovaných půdně ekologických

jednotek, je-li pozemek bonitován [písm. a)], nebo průměrnou základní cenou v Kč za m², potvrdí-li Státní pozemkový úřad, že pozemek není bonitován [písm. b)].

18. Podle § 9 odst. 17 zákona o pozemkových úpravách věty první platí, že je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce. Věta čtvrtá a pátá téhož ustanovení dodává, že pokud nelze pro společná zařízení použít jen pozemky ve vlastnictví státu, popřípadě obce, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků. V tomto případě se nároky vlastníků vstupujících do pozemkových úprav úměrně snižují.
19. Podle § 10 odst. 1 zákona o pozemkových úpravách pak vlastníkům pozemků navrhne pozemkový úřad nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku.
20. Co je přiměřená cena, výměra a vzdálenost pak stanoví § 10 odst. 2, 3 a 4 zákona o pozemkových úpravách:
 - cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %,
 - výměra je přiměřená, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků, a
 - nově navrhované pozemky jsou v přiměřené vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 % od dohodnutého bodu.
21. S ohledem na žalobcův obecný nesouhlas s pozemkovými úpravami a s jeho názorem, že pozemkovými úpravami jej chce někdo poškodit, považuje krajský soud za důležité odcitovat některá důležitá rozhodnutí z této oblasti.
22. V rozsudku ze dne 11. 2. 2003, č. j. 5 A 27/2002-86 (všechna zde citovaná rozhodnutí jsou dostupná na webových stránkách Nejvyššího správního soudu www.nssoud.cz), Nejvyšší správní soud připomněl, že „je rozhodující souhlas s navrženými pozemkovými úpravami vlastníky, kteří představují dvě třetiny výměry půdy dotčené pozemkovými úpravami [pozn. soudu: ve znění účinném od 1. 8. 2016 stačí souhlas 60 %]. Právní úprava předpokládá, že je téměř nemožné docílit plného souhlasu všech vlastníků. V tomto případě však nezbyvá vlastníkům v menšině než provedení pozemkových úprav respektovat. A to jednak proto, že souhlas dali vlastníci představující požadovanou většinu výměry zahrnutých pozemků, ale také s ohledem na veřejný zájem na provedení pozemkových úprav; především však i proto, že by podle požadavků přiměřenosti, vyjádřených v § 8 odst. 6 zákona o pozemkových úpravách ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 4/2000 Sb. [pozn. soudu: nyní § 10 zákona o pozemkových úpravách a § 21 vyhlášky č. 13/2014 Sb.] neměli být zasaženi na svých právech podstatným způsobem, neboť i k jejich prospěchu byly pozemkové úpravy plánovány a provedeny. I těmto vlastníkům má realizace pozemkových úprav přinést užitek, byť se sami mohou cítit poškozeni a znevýhodnění.“
23. Jak již opakovaně judikoval Nejvyšší správní soud (např. v rozsudku ze dne 6. 12. 2011, č. j. 1 As 96/2011-143), podmínka přiměřenosti zásahu do vlastnického práva je splněna tehdy, jestliže nové pozemky navržené do vlastnictví vlastníků, kteří s návrhem nesouhlasí, splňují kritéria stanovená v § 10 zákona o pozemkových úpravách (přiměřenost kvality,

výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků). Žádná jiná kritéria nemohou být v rámci procesu přijímání návrhu komplexních pozemkových úprav zohledněna, tím by správní orgány porušovaly zákon.

24. Podle ustálené judikatury správních soudů může být předmětem přezkumu rozhodnutí o pozemkových úpravách pouze posouzení, zda byl výsledek uspořádání pozemků v dotčeném území dosažen postupem stanoveným zákonem a zda ve vztahu k jednotlivým vlastníkům byla dodržena zákonná kritéria vyjádřená v § 10 zákona o pozemkových úpravách. Nesouhlas některých vlastníků nepodložený konkrétním porušením zákonných požadavků nezpůsobuje nezákonnost napadeného rozhodnutí a nemůže vést k jeho zrušení správním soudem (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 2. 2009, č. j. 7 As 26/2007-278, ze dne 28. 8. 2009, č. j. 4 As 28/2007-137, ze dne 16. 6. 2010, č. j. 9 As 31/2010-117, ze dne 12. 1. 2011, č. j. 1 As 99/2010-79, ze dne 15. 6. 2016, č. j. 6 As 28/2016-54, či ze dne 6. 11. 2017, č. j. 7 As 200/2017-55).

Skutková zjištění

25. Soud nejprve stručně nastíní skutkový stav, jak vyplynul z napadeného rozhodnutí a ze správního spisu (v němž soud ověřoval skutečnosti, které byly podle žalobce sporné), a to jen v rozsahu potřebném pro následné právní posouzení věci.
26. Pozemkový úřad zahájil v roce 2011 řízení o komplexních pozemkových úpravách, a to na žádost vlastníků nadpoloviční většiny výměry zemědělské půdy v řešeném katastrálním území. Jejich cílem bylo jednak vhodnější uspořádání pozemků za účelem jejich efektivního využívání (hospodaření), a zároveň řešení protierozní ochrany půdy a snižování negativních vlivů povodní, sucha apod. Komplexní pozemkové úpravy se týkají pozemků uvnitř kat. úz. Hrubá Vrbka, s výjimkou intravilánu obce, zastavěné lokality Sedliště a velkého lesního komplexu na jihu u hranic se Slovenskem.
27. Z rozhodnutí o pozemkových úpravách mimo jiné vyplývá, že byl vypracován plán společných zařízení, který byl navržen jako soustava opatření a měl sloužit k následujícím účelům: zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí. V rámci protierozních opatření je mimo jiné navrženo zatravnění některých lokalit (Záblatí, Podhájí, Nové Podhájí a Velký bok), kde má dojít ke změně druhu pozemku z orné půdy na trvalý travní porost. A právě to se dotklo i pozemků žalobce. V naprosté většině u něj zůstává zachováno umístění stávajících pozemků v jeho vlastnictví, ale u části z nich (v lokalitách Záblatí a Nové Podhájí) došlo ke změně druhu z orné půdy na trvalý travní porost. Ten bude sloužit zčásti jako protierozní opatření k ochraně zemědělské půdy dle návrhu pozemkových úprav, zčásti jako zatravnění pozemků podél vodních toků požadované orgánem ochrany životního prostředí.
28. Rozhodnutím ze dne 2. 8. 2023 byl návrh pozemkových úprav schválen, jelikož s pozemkovými úpravami souhlasilo 78,67 % vlastníků celkové výměry. V napadeném rozhodnutí se dočteme, že v žalobcově případě byla podle žalovaného zachována kritéria přiměřenosti, neboť ve výměře svých pozemků žalobce nic neztratil (+ 0 %), v ceně jeho pozemky klesly o 1,2 % a vzdálily se od určeného bodu o 2,90 %.
29. Změna žalobcových pozemků byla následující. Žalobce vstupoval do pozemkových úprav s pozemky o výměře 7,7838 ha (po úpravě – původně evidováno 7,7765 ha). Původní

skladba pozemků byla taková, že žalobce vlastnil 36 142 m² trvalého travního porostu a zbývajících 40 944 m² byla orná půda. Podle nového uspořádání měl žalobce přijít o 10 327 m² orné půdy (jejíž výměra se měla zmenšit z 40 944 m² na 30 617 m²), a kompenzovat se to mělo získáním 10 548 m² trvalého travního porostu (jehož výměra se měla zvětšit z 36 142 m² na 46 690 m²). Celkově tak po provedení pozemkových úprav měl mít žalobce pozemky o velikosti 7,7845 ha.

Obecná východiska

30. Shora citovaná judikatura jasně ukazuje, že žaloby ve věcech pozemkových úprav jsou specifické. Žalobce se přirozeně snaží obrátit pozornost soudu na svůj subjektivní zájem, svou nespokojenost s výsledkem a své námitky. Jenže soud se nemůže u takových sporů zcela oprostit od širšího kontextu. Výsledkem pozemkových úprav je vždy kompromis mezi zájmy různých vlastníků vstupujících se svými pozemky do pozemkových úprav a zákonitě pak zvolené řešení nevyhovuje každému. Taková už je ale povaha pozemkových úprav, že s ohledem na náročnost celého procesu jsou schopny zajistit racionálnější hospodaření na dotčených pozemcích nikoliv nutně každému jednotlivci, ale pouze většině zúčastněných, přičemž i tím dostatečně naplňují veřejný zájem. Dosažení tohoto cíle je zajištěno tím, že k odsouhlasení návrhu pozemkových úprav se vyžaduje souhlas kvalifikované většiny dotčených vlastníků. Ochrana menšiny je pak zaručena tím, že musí být dodrženy požadavky přiměřenosti zásahu do jejich vlastnických práv zakotvená v § 10 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách, jejichž dodržení zároveň zaručuje naplnění požadavků na ochranu vlastnického práva podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 12. 2011, č. j. 2 As 80/2011-151). V rámci těchto pravidel nezbývá pak menšině než provedení pozemkových úprav respektovat (viz výše citovaná judikatura Nejvyššího správního soudu).
31. Pro posouzení věci je nejprve důležité popsat, jakým způsobem žalobce proti pozemkovým úpravám brojí. Žalobci evidentně vadí, že jej vůbec pozemkové úpravy ovlivnily a nesouhlasí s jakoukoliv změnou, která se má jeho pozemků dotýkat. V žalobní argumentaci se nezabývá žádným konkrétním pozemkem, s jehož výměnou by nesouhlasil. Míří obecně na způsob, jakým pozemkový úřad s jeho pozemky naložil. Proto i krajský soud ve svém rozsudku nebude řešit jednotlivé pozemky, ale návrh nových pozemků jako celek a jeho principy.

Změna druhu pozemků byla odůvodněná

32. První žalobcův zásadní argument vyplývá z toho, že místo orné půdy má nadále vlastnit pozemky trvalého travního porostu, ačkoliv zákon změnu druhu pozemků připouští jen v jasně vymezených výjimečných případech – např. z důvodu zjištěných nesrovnalostí podle § 4 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách.
33. V tom se ale žalobce mylí. Jím citované ustanovení § 4 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách se v prvé řadě dotýká jednoduchých pozemkových úprav, zatímco v nynější kauze jde o pozemkové úpravy komplexní. A mluví-li § 4 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách o tom, že se sepiše soupis změn druhů pozemků z důvodu zjištěných nesouladů, pak to neznamená, že snad lze pozemkovými úpravami měnit druh pozemku jen z tohoto jediného důvodu (tedy nesouladu). Účelem jednoduchých pozemkových úprav může být sjednocení reálných způsobů užívání pozemků s jejich katastrální evidencí, je-li mezi nimi rozpor. K tomu míří odkazované ustanovení § 4 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách.

Na žalobcovu námitku naopak odpovídá výše citovaný § 10 odst. 1 zákona o pozemkových úpravách, podle kterého má být druh pozemku zachován podle možností. Změnu druhu pozemku tak zákon o pozemkových úpravách samozřejmě připouští.

34. Zachování konkrétního druhu pozemku v rámci pozemkových úprav tedy není nárokové ani automatické. Pozemkový úřad se pouze musí řídit pravidlem, podle kterého by v důsledku pozemkových úprav měly nové pozemky odpovídat i druhem pozemkům původním, je-li to možné. Ustanovení § 10 odst. 1 zákona o pozemkových úpravách v té souvislosti úmyslně používá spojení *podle možností*. To dává pozemkovému úřadu určitý manévrovací prostor pro případy, kdy zkrátka není v jeho silách dát vlastníkům pozemky stejného druhu. Měl by však vždy vysvětlit, proč.
35. V této věci pozemkový úřad nutnost změny druhu žalobcových pozemků odůvodnil. V rozhodnutí o pozemkových úpravách na str. 4 vysvětlil, že v místě stávajících žalobcových pozemků bylo nutno uskutečnit dva typy zásahů – navrhnout společná protierozní opatření a splnit požadavky orgánu ochrany vod na zatravnění břehů vodních toků. To potvrdil i žalovaný. Žalobce nezbytnost těchto opatření nezpochybnil a do argumentačního sporu s pozemkovým úřadem v této věci nevstoupil. Takové stručné vysvětlení proto v této věci postačí.
36. Žalobce má pravdu v tom, že jsou-li během pozemkových úprav realizována společná zařízení a nestačí pro ně pozemky obce a státu, mají se na nich podle § 9 odst. 17 zákona o pozemkových úpravách podílet poměrně všichni vlastníci dotčených pozemků. Už ale neříká, jakým způsobem měl pozemkový úřad toto ustanovení porušit.
37. Je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu (§ 9 odst. 17 zákona o pozemkových úpravách), použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce. Na straně 5 rozhodnutí o pozemkových úpravách k tomu pozemkový úřad uvádí, že pro společná zařízení potřeboval půdu o rozloze cca 730 ha, z nichž 20,35 ha dává obec a cca 11,3 ha dává stát. Je tak jasné, že na společných zařízeních se museli v tomto případě podílet i ostatní vlastníci. Chtěl-li žalobce zpochybňovat způsob rozdělení tohoto „břemene“, měl tak učinit konkrétně. Spisovou dokumentaci měl k dispozici a mohl vidět, kolik se z orné půdy bere ostatním vlastníkům. Nic mu nebránilo v tom, aby porovnal zásah do svého vlastnictví se zásahem do vlastnického práva jiného vlastníka či vlastníků a na příkladu ukázal, že pozemkový úřad mu „ukrojil“ z orné půdy více než jiným. Touto cestou ale žalobce nešel. A jeho obecnou argumentaci za něj nemůže a nebude dotvářet krajský soud tím, že by sám ve spise pátral po možných nerovnostech.
38. Dlužno dodat, že ani ve správním řízení žalobce svůj nesouhlas nekonkretizoval. V námitkách pozemkovému úřadu stále uváděl totéž, co tvrdí nyní v žalobě – pozemky nelze cenově srovnávat a je rozdíl mezi hospodařením na poli a na louce.
39. Žalovaný si v této souvislosti vypomohl odkazem na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 24. 10. 2013, č. j. 62 A 99/2012-201. Ten se ale ve skutečnosti od žalobcova případu dosti odlišuje, protože tamější žalobce dostal pozemek evidovaný jako orná půda, na kterém se pouze fakticky nacházel trvalý travní porost. A k tomu vyslovil krajský soud závěr, že jeho existence možnosti zemědělského využití daného pozemku nijak nesnižuje. Naproti tomu, bude-li žalobcův pozemek evidován na základě pozemkových úprav jako trvalý travní porost, mohl by jej žalobce zorat jen na základě úředního souhlasu se změnou druhu

pozemku. Odkaz na nepřiléhavý rozsudek však na věci nic nemění, neboť i bez výslovné opory v předchozí judikatuře zůstává právní posouzení věci stejné.

40. Na závěr krajský soud dodává, že pozemkový úřad samozřejmě nemůže k výměně pozemků přistupovat svévolně. Nemůže například někomu odejmout všechny jeho pozemky druhu orná půda a poskytnout za to ovocný sad, zvláště pokud by u jiných vlastníků tímto způsobem nepostupoval. Nic takového ale žalobce konkrétně netvrdil. Zároveň žalobce neuváděl žádný specifický účel, ke kterému by své zemědělské pozemky využíval a který by již nebyl kvůli pozemkovým úpravám realizovatelný (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 1. 2011, č. j. 1 As 99/2010-79; ze dne 2. 9. 2021, č. j. 9 As 106/2021-48, bod 30). Pak opravdu platí jednoduché pravidlo popsané v úvodu této části, že druh pozemku má být zachován *podle možností*, nikoliv, že zachován být vždy musí. Jsou-li pro změnu druhu pozemku dány objektivní důvody, pozemkový úřad k ní může přistoupit. A to se v nynějším případě stalo.

Ve vztahu k žalobci byly dodrženy zásady přiměřenosti

41. V této části se krajský soud vypořádá se žalobním bodem, podle kterého v důsledku pozemkových úprav tratí žalobce ekonomicky, protože orná půda nestojí stejně jako louky a porovnání jejich hodnoty na základě BPEJ není správné.
42. Před závorku je nutno vytknout, že spor se vede pouze o jediné ze tří kritérií přiměřenosti, a to o cenu. Zbývající dvě pravidla přiměřenosti správní orgány nepochybně dodržely (srov. rozbor na str. 7-8 napadeného rozhodnutí). Je to logické, neboť žalobce má nadále vlastnit takřka totožné pozemky jako dosud, o stejné rozloze a téměř ve stejném místě. Krajský soud tak ohledně těchto kritérií jen připomíná, že ve výměře svých pozemků žalobce nic neztratí (+ 0 %) a jeho pozemky se mají vzdálit od určeného bodu o 2,90 %. V této souvislosti je též vhodné opravit žalobce v tvrzení, že přišel o 20 ha orné půdy. Jak krajský soud vysvětlil výše, předmětem výměny bylo cca 10 ha orné půdy.
43. Krajský soud se nejdříve zabýval tím, jakým způsobem pozemkový úřad určil hodnotu směřovaných pozemků. Podle žalobce měl vycházet z jejich obvyklé (tržní) ceny a ne z hodnoty BPEJ. Tato námitka je však v rozporu s tím, co po pozemkovém úřadu vyžaduje zákon.
44. Podle § 8 odst. 4 zákona o pozemkových úpravách se pro ocenění zemědělského pozemku používá právě BPEJ. Žalobce lze odkázat na znění výše citované oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., která v § 6 odst. 1, 2 výslovně uvádí, že pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako (mimo jiné) orná půda a trvalý travní porost se oceňuje násobením jeho výměry základní cenou. Základní cena závisí výhradně jen na BPEJ (je-li pozemek bonitován, jinak se použije průměrná základní cena zemědělských pozemků v daném katastrálním území). Žalobce proto skutečně nemá pravdu v tom, že by jednotka BPEJ nebyla vypovídající a že pozemkový úřad měl vycházet z tržní ceny. Takovou povinnost mu právní předpisy neukládají.
45. Žalobce v té souvislosti uvádí, že zákon o pozemkových úpravách odkazuje při ocenění pozemků na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který pracuje s obvyklou cenou. Žalobce ovšem některá zákonná ustanovení přehlíží. Jím zmíněný odkaz skutečně v zákoně je a jde o § 8 odst. 3 zákona o pozemkových úpravách, který uvádí, že pro oceňování v řízení o pozemkových úpravách se použije zákon o oceňování majetku. Hned v následujícím odstavci 4 ale stejné ustanovení říká, že pro ocenění zemědělských pozemků

se použijí jednotky BPEJ. Totéž vyplývá ze zákona o oceňování majetku, který v § 11 říká, že se zemědělské pozemky (kam podle § 9 téhož zákona patří orná půda i trvalý travní porost) oceňují podle jednotek BPEJ. K žalobcem zmíněné obvyklé ceně lze snad jen dodat, že ta se podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku používá jen tam, kde zákon nestanoví jiný způsob ocenění. A v případě zemědělských pozemků zákon takový jiný způsob stanoví.

46. Jakkoliv může být polemika nad tím, zda je spravedlivější oceňovat zemědělské pozemky jejich obvyklou tržní cenou nebo základní cenou odvozenou z jednotek BPEJ, zajímavou akademickou debatou, právní úprava je v tomto případě jednoznačná a nepřipouští žádný jiný výklad. Jedině cenu určenou podle BPEJ tak mohl vzít pozemkový úřad v úvahu při hodnocení přiměřenosti směny za náhradní pozemky podle § 10 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách.
47. Též námitka, že výměnou utrpí žalobce okamžitou škodu 370 000 Kč a nebude moci pozemky lukrativně pronajímat, je nedůvodná. Žalobce nijak věrohodně své tvrzení nedoložil a stále jen opakuje, že orná půda je mnohonásobně dražší než travní porost. Dospěl-li ovšem soud k závěru, že ve vztahu k žalobci neporušil žalovaný kritéria přiměřenosti, pak je zbytečné řešit nájem sporných pozemků. To, za jakou cenu žalobce své pozemky nakonec skutečně pronajme, nemůže stát v cestě pozemkovým úpravám. Nic na tom nemění ani různá míra zdanění orné půdy a trvalých travních porostů. Pro posouzení přiměřenosti směny podle zákonem daných kritérií to skutečně nehraje žádnou roli.

I zbývající námitky jsou nedůvodné

48. Mimoběžná je žalobcova námitka o tom, že se pozemkový úřad nechtěl zabývat jeho námitkami s ohledem na rozpracovanost návrhu. Ve vyjádření 14. 3. 2023 na námitky žalobce pozemkový úřad odpověděl, že „z výše uvedených důvodů a z důvodu rozpracovanosti návrhu není možné Vaším požadavkům vyhovět“. Je ovšem potřeba říci, že jak ve vyjádření, tak v napadeném rozhodnutí, jsou věcné argumenty, proč žalobci nelze vyhovět. Citovaná věta je tak pouze doplněk k tomu ostatnímu. Jistě tím pozemkový úřad nemyslel, že by žalobci vyhověl, pokud by už řízení nebylo v závěrečné fázi.
49. Bez reakce ponechává soud žalobcovo tvrzení, že byly pozemkové úpravy vykonány neodborně a bez znalosti problematiky, snad za účelem poškození žalobcova majetku ve prospěch jiných vlastníků. Tyto spekulace totiž žalobce ničím nedokládá a navíc nejsou na první pohled zřejmé ze spisu a napadeného rozhodnutí. K tomu zřejmě též patří žalobcova námitka, či spíše odkaz na náhradu škody způsobené pozemkovými úpravami – takový nárok je nutno uplatnit u pozemkového úřadu podle § 6 odst. 10 zákona o pozemkových úpravách. Pokud se žalobce domníval, že by mu měl pozemkový úřad nějakou škodu hradit, měl se na něj obrátit.
50. K tvrzení žalobce, že současné rozdělení pozemků je vyhovující a není třeba jej měnit, krajský soud uvádí, že je zde evidentní vůle většiny vlastníků, podle které současný stav naopak vyhovující není.
51. Soud na závěr shrnuje, že z žalobcových námitek byl patrný nesouhlas s celým procesem pozemkových úprav. Žalobce jasně uvedl, že nechtěl, aby jeho pozemky vůbec byly v tomto řízení řešeny. Tomu pak odpovídala i poměrně obecná žaloba. Žalobce zpochybnil veškeré pozemky, které v rámci pozemkových úprav získal a které jsou trvalým travním

porostem. Soud nicméně ověřil, že kritéria přiměřenosti byla ve vztahu k žalobci dodržena prakticky v nejvyšší možné míře a jeho námitky jsou často spíše přáním, které ale není podle právní úpravy možné naplnit. S ohledem na vše uvedené proto soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

V. Náklady řízení

52. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu těch nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který úspěch ve věci neměl. Žalobce před soudem neuspěl (soud žalobu zamítl jako nedůvodnou), proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu by jinak – jakožto úspěšnému účastníkovi řízení – právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, s ohledem na judikaturu Nejvyššího správního soudu mu je však nelze přiznat, neboť nepřesahují rámec jeho běžné úřední činnosti (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, č. 3228/2015 Sb. NSS).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 18. 12. 2025

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu