



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Filipa Dienstbiera, soudkyně Veroniky Juříčkové a soudce Václava Štencla v právní věci žalobkyně: **Agro Stability, s. r. o.**, sídlem Červenomlýnská 413, Jemnice, zastoupené JUDr. Tomášem Davidem, advokátem, sídlem Opletalova 1417/25, Praha, proti žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**, sídlem Těšnov 65/17, Praha 1, **za účasti:** Zemědělská společnost Staré Hobzí, s. r. o., sídlem Chlumec 16, Dačice, zastoupené Mgr. Martinem Ryglem, advokátem, sídlem L. Pokorného 48/37, Třebíč, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 8. 2024, č. j. MZE-61388/2024-12126, o kasačních stížnostech žalovaného a osoby zúčastněné na řízení (v rozsahu výroku I) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 3. 9. 2025, č. j. 8 A 101/2024-49,

t a k t o :

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 3. 9. 2025, č. j. 8 A 101/2024-49, **se ruší** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci a řízení před městským soudem

[1] Státní zemědělský intervenční fond neprovedl na základě ohlášení změny učiněného žalobkyní aktualizaci v Evidenci využití půdy podle uživatelských vztahů (LPIS) ve smyslu § 3g odst. 4 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění účinném do 31. 3. 2025, 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. J.

[2] Žalovaný rozhodnutím ze dne 23. 8. 2024 zamítl námitku žalobkyně podle § 3g odst. 6 zákona o zemědělství v rozhodném znění a potvrdil oznámení SZIF ze dne 18. 6. 2024 o neprovedení aktualizace.

[3] Dotčenými uživateli jsou osoba zúčastněná na řízení Zemědělská společnost Staré Hobzí, s. r. o. a fyzická osoba podnikatel Jiří Fučík. Žalovaný v napadeném rozhodnutí dále uvádí společnost ZEOBS, spol. s r. o., která zanikla bez likvidace v důsledku fúze sloučením se společností Zemědělská společnost Staré Hobzí, na niž (jakožto na společnost nástupnickou) přešla jmění zanikajících společností ZEOBS, spol. s r. o. a Dačická pekárna, s. r. o. podle projektu fúze sloučením ze dne 10. 10. 2023, s rozhodným dnem 1. 1. 2024, přičemž výmaz společnosti ZEOBS, spol. s r. o. z obchodního rejstříku je datován dne 1. 3. 2024.

[4] Žalobkyně se u městského soudu žalobou domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného.

[5] Městský soud v napadeném rozsudku shrnul, že předmětem sporu je určení, komu svědčí platný právní důvod k užívání dotčených pozemků. Žalobkyně a osoba zúčastněná na řízení se dovolávají odlišných právních titulů k užívání těchto pozemků.

[6] Osoba zúčastněná na řízení tvrdí, že pozemky užívá na základě smlouvy o nájmu pozemků 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. Nájemní vztah nebyl nikdy řádně ukončen.

[7] Žalobkyně se opírá o pachtovní smlouvu ze dne 7. 3. 2024 uzavřenou se současným vlastníkem pozemků Ing. Karlem Stoberem. Tato smlouva byla sjednána na dobu neurčitou s výpovědní dobou jednoho roku.

[8] Městský soud posuzoval platnost vzniku nájemní smlouvy podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále „občanský zákoník 1964“), a zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

[9] Městský soud nepřisvědčil úvaze žalovaného, podle něž je sice písemná smlouva ze dne 17. 10. 2011 absolutně neplatná, ale mezi tehdejším vlastníkem a společností ZEOBS, spol. s r. o. existoval konsenzus o podstatných náležitostech nájemního vztahu, který byl uzavřen konkludentně či ústně. Odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu, podle níž 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 podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku 1964 absolutně neplatný.

[10] Městský soud zdůraznil, že vůle stran směřovala k uzavření nájemní smlouvy v písemné podobě, přičemž právě tato forma byla zvolena pro zachycení jejich dohody. Podle judikatury Nejvyššího soudu pravidlo priority výkladu nezakládající neplatnost smlouvy se uplatní pouze v případech, kdy je výklad nezakládající neplatnost smlouvy vůbec možný. Ani zásada priority výkladu právních jednání ve prospěch jejich platnosti nemůže být aplikována tam, kde právní úkon postrádá některou z podstatných náležitostí. Pokud předmět nájemní smlouvy není vymezen určitě a srozumitelně, nelze takové právní jednání zachránit výkladem ani doplňující skutkovou úvahou.

[11] Městský soud uzavřel, že žalovaný nesprávně nahradil vadné právní jednání jiným hypotetickým právním titulem, čímž zatížil napadené rozhodnutí vadou nesprávného právního posouzení. Skutečnost, že předchozí faktický vztah fungoval po dobu více než deseti let, aniž by některá ze stran namítala jeho neplatnost, je vysvětlitelná zásadou *nemo*

pokračování

iudex sine actore, tedy že dokud žádná ze stran nezpochybnila platnost písemné nájemní smlouvy, nevystaly právní potíže s její absolutní neplatností.

II. Kasační stížnosti a vyjádření žalobkyně

[12] Proti rozsudku městského soudu podali žalovaný a osoba zúčastněná na řízení kasační stížnosti, v nichž odkázali na důvody dle § 103 odst. 1 písm. a) a d) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „s. ř. s.“).

[13] Žalovaný namítal, že přístup městského soudu je formalistický. Žalovaný nerozporoval, že písemná nájemní smlouva trpí vadami, nesouhlasil však s výkladem městského soudu. Takový výklad by znamenal, že smluvní strany by byly v lepší pozici, pokud by se o písemnou formu vůbec nepokusily a správní orgán by mohl uznat existenci ústní dohody na základě chování smluvních stran. Pokud městský soud odmítá uznat platnost ústní či konkludentní smlouvy pouze proto, že se účastníci pokusili uzavřít smlouvu písemnou, vytváří tím nelogickou a nespravedlivou situaci. Žalovaný namítl, že formální přístup městského soudu je v rozporu s ústavními principy autonomie vůle, ochrany práv jednotlivce a principy, na kterých je založeno soukromé právo. Žalovaný byl povinen zkoumat, zda mezi stranami nevznikla platná ústní či konkludentní dohoda.

[14] Pokud městský soud uzavřel, že písemná smlouva je absolutně neplatná, tedy právně neexistuje, není jasné, proč by vedle (resp. namísto) neexistující písemné smlouvy nemohla existovat ústní smlouva, která byla fakticky naplňována a jejíž parametry jsou doloženy chováním stran a důkazy ve spise.

[15] Žalovaný citoval judikaturu Ústavního soudu, podle níž je při výkladu právních jednání třeba dát přednost skutečné vůli účastníků před formálním projevem této vůle a neplatnost právního jednání má být výjimkou, nikoli pravidlem. Dále žalovaný odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu, podle níž může mezi účastníky vzniknout platná smlouva ústní nebo konkludentní, pokud je z jejich jednání zřejmé, že se na podstatných náležitostech dohodli; výjimku tvoří pouze případy, kdy zákon pro určité jednání vyžaduje písemnou formu.

[16] Zásada *favor negotii* má být dle žalovaného uplatňována bez ohledu na to, zda byla smlouva uzavřena podle občanského zákoníku 1964 nebo podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

[17] Žalovaný doplnil, že předmět ústní smlouvy byl stranám evidentně dobře znám. Nájemce (společnost ZEOPS, spol. s r. o.) na pozemcích pronajímatele dlouhodobě hospodařil a byl v LPIS veden jako jejich uživatel. I nový vlastník Ing. Karel Stober, jednatel žalobkyně, věděl, kdo pozemky užívá a na základě jaké dohody; s touto skutečností počítal při nabytí vlastnictví. Je možné, že existence nájemního vztahu ovlivnila i kupní cenu. Bylo by nemorální zpětně konstatovat, že nájemní vztah neexistoval.

[18] Žalovaný navrhl, aby Nejvyšší správní soud zrušil rozsudek městského soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[19] **Osoba zúčastněná na řízení** podala kasační stížnost proti rozsudku městského soudu v rozsahu jeho výroku I, jímž soud zrušil napadené rozhodnutí žalovaného. Namítala, že městský soud se spokojil pouze s obecnými konstatováními a nezabýval se zjištěním skutečné vůle účastníků při uzavírání nájemní smlouvy.

[20] Z nájemní smlouvy je jednoznačně patrné, že předmětem úplatného užívání jsou pozemky zapsané v době uzavření nájemní smlouvy na LV XA v k. ú. J. tvořící zemědělskou půdu. Výkladem nájemní smlouvy a vůle původních smluvních stran je dovoditelné, které pozemky chtěl právní předchůdce osoby zúčastněné na řízení pronajmout. Tomu svědčí i dlouhodobé bezproblémové fungování užívacího vztahu mezi původními účastníky smlouvy, navazující navíc na užívací vztah založený smlouvou uzavřenou s rodiči původního vlastníka dotčených pozemků. Žalobkyně byla původním vlastníkem informována o existenci nájemní smlouvy a jejích podstatných náležitostech, včetně výpovědní doby.

[21] Osoba zúčastněná na řízení připustila, že v písemné smlouvě došlo k písařské chybě v označení druhého LV XB namísto správného XC pro k. ú. J.. Pokud lze vůbec hovořit o neplatnosti smlouvy, může jít pouze o neplatnost v části týkající se pozemků zapsaných na LV XC pro k. ú. J..

[22] Dále osoba zúčastněná na řízení doplnila, že chybný údaj o výměře pronajímaných pozemků zřejmě vznikl převzetím údajů z jiných smluv uzavřených mezi právními předchůdci stran smlouvy o nájmu ze dne 17. 10. 2011. Výměra pozemků není podstatnou náležitostí nájemní smlouvy a není rozhodující pro specifikaci předmětu nájmu. Nesprávný údaj o výměře může způsobit pouze částečnou neplatnost smlouvy.

[23] Osoba zúčastněná na řízení odkázala na judikaturu, vztahující se k pravidlům výkladu právního jednání. Dle osoby zúčastněné na řízení je rozsudek městského soudu s těmito pravidly v rozporu. Městský soud formalisticky konstatoval vadnost a absolutní neplatnost smlouvy, neprovedl však hodnocení skutečné vůle účastníků. Městský soud ani nevysvětlil, v čem je nájemní smlouva vadná a proč nelze použít pravidlo priority výkladu nezakládající neplatnost smlouvy.

[24] Městský soud se nezabýval úvahami žalovaného o následně či paralelně uzavřené konkludentní smlouvě. Judikatura Nejvyššího soudu přitom možnost uzavření konkludentní smlouvy vedle písemné smlouvy připouští.

[25] Osoba zúčastněná na řízení navrhla, aby Nejvyšší správní soud zrušil rozsudek městského soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[26] V dalším vyjádření osoba zúčastněná na řízení vyjádřila souhlas s kasační stížností žalovaného.

[27] **Žalobkyně** ve vyjádření ke kasačním stížnostem zdůraznila, že osoba zúčastněná na řízení předložila SZIF právní titul užívání v podobě smlouvy ze dne 17. 10. 2011, jiný právní titul netvrdila. Osoba zúčastněná na řízení musela při žádosti o zápis podepsat prohlášení o úplnosti a správnosti podkladů.

[28] Konstrukt konkludentní smlouvy byl vytvořen žalovaným. Žalobkyně je přesvědčena, že správní orgány překročily svoji pravomoc, neboť konstruovaly právní stav, který nemá oporu ve správním spise. Žalovaný v kasační stížnosti namítá přepjatý právní formalismus soudu, sám však v jiných případech přepjatý právní formalismus autoritativně uplatňuje. Judikatura zapovídá výklad, podle něž žalovaný postupoval.

[29] Vlastník ani nájemce nebyli schopni ve svých podáních určit přesný předmět nájemního vztahu. V nájemní smlouvě byl předmět určen nejasně. Není pravdou, že společnost ZEOBS, spol. s r. o. po celou dobu užívala všechny pozemky právního

pokračování

předchůdce předchozího vlastníka dle LPIS. Některé z jeho zemědělských pozemků byly v LPIS zapsány na jiného uživatele.

[30] Výkladem se nelze domoci takového obsahu smlouvy, který v ní není obsažen.

III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[31] Nejvyšší správní soud při posuzování kasačních stížností hodnotil, zda jsou splněny podmínky řízení, přičemž dospěl k závěru, že stížnosti mají požadované náležitosti, byly podány včas a osobami oprávněnými, a jsou tedy projednatelné.

[32] Poté přezkoumal napadený rozsudek městského soudu v celém rozsahu, a to jednak s ohledem na kasační stížnost žalovaného, jednak vzhledem k závislosti výroku o náhradě nákladů řízení (výrok II) na posouzení věci samé (výrok I). Rozsudek přezkoumal v mezích uplatněných důvodů, přičemž ověřil, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.). Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnosti žalovaného a osoby zúčastněné na řízení **jsou důvodné**.

[33] Nejprve se soud zabýval namítanou nepřezkoumatelností napadeného rozsudku. Tu je třeba vykládat jako nemožnost určité rozhodnutí přezkoumat (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-74, č. 1566/2008 Sb. NSS, rozsudky NSS ze dne 15. 11. 2023, č. j. 6 Ads 260/2022-24, ze dne 27. 1. 2023, č. j. 6 Afs 337/2021-40, a mnoho dalších). Nepřezkoumatelnost ve smyslu nemožnosti rozhodnutí přezkoumat Nejvyšší správní soud u rozsudku městského soudu neshledal.

[34] Z rozsudku jasně vyplývá, že městský soud shledal nesprávnost závěru žalovaného o platnosti užívacího titulu dosud evidovaného uživatele. Úvahy, na jejichž základě městský soud dospěl ke svému kasačnímu rozhodnutí, jsou popsány srozumitelně. Městský soud s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu dovedl absolutní neplatnost písemné smlouvy o nájmu ze dne 17. 10. 2011 a neaproboval závěr žalovaného, že nájemní smlouva byla uzavřena ústně či konkludentně (bod 40 rozsudku městského soudu).

[35] K námitkám osoby zúčastněné na řízení, podle níž městský soud nevysvětlil, v čem je písemná smlouva ze dne 17. 10. 2011 vadná, a nezabýval se prioritou výkladu svědčícího ve prospěch platnosti smlouvy, je třeba uvést, že městský soud přezkoumával rozhodnutí žalovaného v rozsahu žalobních námitek žalobkyně. Žalobními námitkami je soud rozhodující o žalobě podle § 65 a násl. s. ř. s. zásadně vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.). Absolutní neplatnost smlouvy o nájmu ze dne 17. 10. 2011 přitom konstatoval již žalovaný a žalobkyně proti tomuto závěru (logicky) námitky nevznesla. Nelze tak vytýkat městskému soudu, že se otázkou platnosti písemné smlouvy ze dne 17. 10. 2011 nezabýval.

[36] Rozsudek městského soudu je způsobilý věcného přezkumu.

[37] V projednávané věci je sporné, zda žalobkyní předložené dokumenty představovaly platný právní důvod pro užívání dotčené půdy a zda měl SZIF na jejich základě provést v evidenci půdy žalobkyní navrhované změny.

[38] Smyslem vedení evidence využití zemědělské půdy je podle § 3a odst. 1 zákona o zemědělství vytvoření podkladů pro kontrolu správnosti údajů uvedených v žádosti o dotaci a ke kontrole plnění podmínek dotace. Za tímto účelem se do této evidence zaznamenávají údaje stanovené v § 3a odst. 5 zákona o zemědělství. Evidence zemědělské půdy podle uživatelských vztahů je tedy záznamem zákonem stanovených informací

o půdních blocích, jenž slouží ke zjednodušení a urychlení poskytování dotací a kontrole jejich plnění, a to tím, že správní orgán při poskytování dotací vychází z informací, které jsou do této evidence zapsány na základě průkazných dokladů předložených příslušnou osobou.

[39] V evidenci jsou podle § 3a odst. 4 zákona o zemědělství evidovány díly půdních bloků a jejich uživatelé, nikoli pozemky, na kterých se díly půdních bloků nacházejí, a vlastníci těchto pozemků (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 4. 2025, č. j. 6 As 238/2024-33).

[40] Aktualizace evidence podle § 3g zákona o zemědělství má proběhnout tehdy, pokud je vzhledem k okolnostem uváděn stav evidence a zapsaných uživatelů do souladu s realitou. Při aktualizaci evidence zemědělské půdy iniciované ohlášením uživatele dílů půdních bloků může docházet k rozporům ohledně existence právního důvodu užívání zemědělské půdy, tj. pozemků, na nichž se evidované díly půdních bloků nacházejí. Zákon stanoví povinnost správního orgánu ověřovat při ohlášení některých změn v evidenci půdy právní důvod užívání půdy (srov. např. rozsudky NSS ze dne 9. 7. 2015, č. j. 3 As 187/2014-37, nebo ze dne 22. 3. 2016, č. j. 2 As 20/2016-29). Aktualizaci evidence půdy může v těchto případech správní orgán provést pouze tehdy, předloží-li ohlašovatel (uživatel ohlašující změnu v evidenci půdy) dohodu odstraňující vzájemný rozpor nebo doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy.

[41] SZIF, potažmo žalovaný tedy musí postupovat tak, aby byly objasněny uživatelské vztahy k dotčené zemědělské půdě (rozsudek NSS ze dne 16. 8. 2018, č. j. 1 As 401/2017-25). Nemohou aktualizaci evidence provést automaticky pouze na základě formálního předložení jiného užívacího titulu.

[42] Jsou-li ohlášené změny v rozporu s údaji vedenými v evidenci, správní orgán vyzve ohlašovatele změny nebo uživatele dotčeného ohlášením k předložení dokladu prokazujícího právní důvod užívání sporné zemědělské půdy. Pokud zjistí, že ohlášené změny jsou nepravdivé nebo neúplné, vyzve k odstranění vad ohlášení změn. Na základě tohoto postupu správní orgán podle § 3g odst. 4 zákona o zemědělství v rozhodném znění aktualizaci neprovede, pokud i přes výzvu k odstranění vad shledá ohlášenou změnu nepravdivou či pokud nebyl doložen doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy. SZIF, potažmo žalovaný tak posuzují pravdivost a úplnost tvrzení o užívání půdy, a to na základě podkladů, které jsou jim předloženy. V případě rozporu ohlašovaných změn s dosavadními údaji v evidenci půdy zkoumají tyto nesrovnalosti v kontextu dokladů o užívacím titulu ohlašovatele změny, případně toho, kdo je jí dotčen. Ke změně v evidenci nepřistoupí, pokud ve světle těchto úvah shledá, že tvrzení o nových údajích o užívání pozemků jsou nepravdivá.

[43] Z uvedeného vyplývá, že SZIF, resp. žalovaný si musí učinit úsudek o otázce, zda ohlašovatel v souladu s požadovanou změnou svědčí právní titul užívání půdy. V případě sporné situace ovšem nepředstavuje posouzení správních orgánů, zda nájemci svědčí právní titul pro užívání půdy, autoritativní rozhodnutí o soukromoprávních vztazích mezi vlastníkem a nájemcem zemědělské půdy. Závazné řešení této otázky totiž náleží výhradně do pravomoci nalézacího soudu v občanskoprávním řízení. Správní orgány pouze rozhodují na základě zjištěných skutečností, zda je, či není možné evidenci aktualizovat tak, jak je požadováno (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 8. 2018, č. j. 1 As 401/2017-25).

[44] Žalovaný shledal pro neurčité vymezení předmětu absolutně neplatnou písemnou smlouvu o nájmu pozemků ze dne 17. 10. 2011, kterou uzavřeli tehdejší vlastníci dotčených

pokračování

pozemků M. S. a společnost ZEOBS, spol. s r. o. a o niž opírá právní důvod užívání osoba zúčastněná na řízení. Na základě dalších doložených podkladů vypovídajících o chování smluvních stran, resp. jejich právních předchůdců, konstatoval, že mezi stranami došlo ke konsensu na podstatných náležitostech nájmu dotčených pozemků a nájemní smlouva byla mezi stranami uzavřena konkludentně či ústně.

[45] Dle městského soudu však závěr žalovaného o konkludentním či ústním založením nájemního vztahu neobstojí, neboť pokud si účastníci zamýšleného právního vztahu zvolili v rámci autonomie vůle písemnou formu právního úkonu, bylo třeba, aby v této formě byly uvedeny všechny náležitosti daného právního úkonu, tedy i určitý předmět nájemního vztahu, jinak jde o právní úkon neurčitý, a tedy absolutně neplatný. K tomu městský soud odkázal na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2731/2007.

[46] Dle Nejvyššího správního soudu však městský soud uvedený dílčí závěr usnesení Nejvyššího soudu vytrhl z kontextu a usnesení interpretoval nesprávně. Nejvyšší soud totiž v citovaném usnesení především zdůraznil závěr odvolacího soudu (jehož právní názor jedině mohl být Nejvyšším soudem v dovolacím řízení přezkoumáván), že posuzované nájemní smlouvy měly právně nemožný předmět plnění.

[47] Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2731/2007 nijak nepopírá konstrukci, že vedle písemné smlouvy (shledané neplatnou) může existovat platný smluvní vztah založený konkludentně či ústně. Ve věci rozhodované Nejvyšším soudem však nemělo smysl posuzovat, zda mezi stranami k takovému uzavření smluvního vztahu došlo, neboť předmět plnění byl tak jako tak právně nemožný.

[48] Obecně přitom judikatura Nejvyššího soudu připouští, že vedle neplatné písemné smlouvy může mezi účastníky platná smlouva vzniknout ústně či konkludentně, pokud je z okolností zřejmé, že došlo ke konsensu stran na podstatných náležitostech smlouvy (k tomu srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2007, sp. zn. 29 Odo 59/2003, nebo ze dne 30. 9. 2009, sp. zn. 32 Cdo 2271/2008. Žalovanému i osobě zúčastněné na řízení je tedy třeba v tomto ohledu přisvědčit. Naopak tvrzení žalobkyně, že konstrukt platné ústní či konkludentní smlouvy vedle neplatné písemné smlouvy judikatura zapovídá, není pravdivé.

[49] Nejvyšší správní soud tak nesouhlasí s názdem městského soudu, že pokud se smluvní strany pokusily uzavřít písemně smlouvu, pro kterou zákon písemnou formu nevyžaduje, a pro podstatné vady je písemná smlouva absolutně neplatná, je vyloučeno uvažovat o ústní či konkludentní smlouvě.

[50] Dosavadní judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že ústně či konkludentně uzavřená smlouva o nájmu, resp. pachtu zemědělských pozemků je možná. 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 (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 8. 2025, č. j. 4 As 49/2024-38).

[51] Takovou situaci shledal žalovaný v projednávaném případě.

[52] Jestliže žalovaný shledal, že právní titul užívání vyplývající z ústní či konkludentní smlouvy o nájmu pokrývá veškerou ohlášením změny dotčenou zemědělskou půdu,

Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že není důvodu zabývat se zvlášť argumentací osoby zúčastněné na řízení, že písemná smlouva o nájmu pozemků ze dne 17. 10. 2011 byla platná přinejmenším zčásti. I pokud by Nejvyšší správní soud této argumentaci osoby zúčastněné na řízení přisvědčil, nic by to nezměnilo na závěru vysloveném žalovaným, že osobě zúčastněné na řízení svědčí platný právní titul k užívání ohlášením změny dotčené zemědělské půdy evidované v LPIS, protože jako uživatelka dotčené zemědělské půdy nemůže být zapsána žalobkyně. Jak již bylo uvedeno, neplatnost písemné smlouvy o nájmu ze dne 17. 10. 2011 konstatoval již žalovaný a žalobkyně proti tomuto závěru nebrojila. Městský soud proto neměl důvod se otázkou platnosti písemné smlouvy ze dne 17. 10. 2011 zabývat.

IV. Závěr a náklady řízení

[33] Z výše uvedených důvodů shledal Nejvyšší správní soud kasační stížnosti žalovaného i osoby zúčastněné na řízení důvodnými, protože podle § 110 odst. 1 s. ř. s. zrušil napadený rozsudek městského soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V něm bude městský soud ve smyslu § 110 odst. 4 s. ř. s. vázán závěry vyslovenými v tomto rozsudku. V dalším řízení bude úkolem městského soudu v rozsahu žalobních námitek posoudit, zda je prokázán právní titul užívání dotčených pozemků osobou zúčastněnou na řízení, z něž vyšel žalovaný, tedy titul vyplývající z ústně či konkludentně uzavřené smlouvy.

[34] V dalším řízení rozhodne městský soud i o náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti (§ 110 odst. 3 s. ř. s.).

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 20. března 2026

JUDr. Filip Dienstbier, Ph.D.
předseda senátu