

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Karla Šimky a soudkyň Mgr. Evy Šonkové a JUDr. Miluše Doškové v právní věci žalobce: **Družstvo vlastníků půdy a majetku Slavíkov,** se sídlem Slavíkov 55, zastoupen Mgr. Josefem Žďárským, advokátem se sídlem Panská 6, Praha 1, proti žalovanému: **Ministerstvo zemědělství,** se sídlem Těšnov 65/17, Praha 1, proti rozhodnutí ministra zemědělství ze dne 28. 2. 2013, č. j. 10348/2013-MZE-12151, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2018, č. j. 5 A 66/2013 – 137,

takto:

I. Kasační stížnost **se zamítá.**

II. Žalobce **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

III. Žalovanému **se** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **nepřiznává.**

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Žalobce je zemědělským družstvem, které hospodaří na pronajatých pozemcích v katastrálním území X a přilehlých oblastech. V záhlaví označeným rozhodnutím (dále jen „napadené rozhodnutí“) ministr zemědělství nevyhověl podle § 3g odst. 7 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění účinném do 31. 12. 2014 (dále jen „zákon o zemědělství“), námitce žalobce proti oznámení Ministerstva zemědělství, Agentury pro zemědělství a venkov Havlíčkův Brod, ze dne 10. 10. 2012, č. j. EP41039/17/11, o provedení ohlášené změny v evidenci zemědělské půdy podle uživatelských vztahů (dále jen „správní orgán prvního stupně“). Tímto oznámením byla provedena aktualizace

evidence půdy týkající se částí půdních bloků v k. ú. X. Aktualizace spočívala ve změně uživatele ze žalobce na M. Č.

[2] Žalobce podal proti napadenému rozhodnutí žalobu, kterou Městský soud v Praze v záhlaví uvedeným rozsudkem (dále jen „městský soud“ a „napadený rozsudek“) zamítl. Městský soud se věcí zabýval opětovně poté, co byl jeho původní rozsudek ze dne 26. 9. 2017, č. j. 5 A 66/2013 – 60, ke kasační stížnosti žalobce zrušen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2017, č. j. 2 As 348/2017 – 39. Důvodem pro zrušení v pořadí prvního rozsudku městského soudu byla vada řízení spočívající v nevyrozumění případných osob zúčastněných na řízení o probíhajícím řízení a o možnosti uplatňovat v něm práva, která jim soudní řád správní přiznává.

[3] Městský soud v napadeném rozsudku předně konstatoval, že rozhodnutím ze dne 7. 3. 2012, č. j. 21031/2012-MZE-130742, sp. zn. 2RP13887/2012-130742, o výměně nebo přechodu vlastnických práv, jež nabylo právní moci dne 22. 3. 2012, provedl žalovaný komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území X a přilehlých částech katastrálních území X a X (dále jen „rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách“). Předmětem těchto úprav byly nemovitosti zapsané pro katastrální území X mimo jiné na listech vlastnictví následujících čísel: X. Žalobce v září 2007 uzavřel s vlastníky uvedených nemovitostí dodatky k nájemním smlouvám v následujícím znění: „*Pokud v případě pozemkových úprav dojde u vlastníka ke směně vlastnických práv k pozemkům, tak smluvní strany dohodly, že technickou úpravou nájemní smlouvy (resp. její přílohy) se nájemní vztahy uvedou do souladu s provedenými pozemkovými úpravami.*“ V napadeném rozsudku se městský soud zabýval otázkou, zda správní orgány správně provedly změny v evidenci půdy týkající se užívacích práv k nově vymezeným pozemkům po vydání rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách s ohledem na uzavřené nájemní smlouvy včetně uvedeného znění dodatku.

[4] Městský soud dospěl k závěru, že nájemní vztahy mezi žalobcem a jednotlivými vlastníky zanikly na základě § 11 odst. 8 zákona 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, ve znění účinném do 31. 12. 2012 (dále jen „zákon o pozemkových úpravách“), který je kogentní normou veřejného práva. Na posuzovaný případ nelze aplikovat tehdy účinný § 676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), který upravuje obnovení nájmu po skončení nájmu na dobu určitou. Z textu i smyslu daného ustanovení vyplývá, že se vztahuje pouze na nájem, jenž skončil uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nemůže se vztahovat na zánik nájmu, ke kterému dochází ze zákona, a to navíc za situace, kdy se mění i předmět nájmu. K námitce týkající se vztahu obecnosti a speciality mezi posuzovanými právními předpisy městský soud uvedl, že dané ustanovení se nepoužije na případ žalobce již ze své podstaty, aniž by bylo třeba uvažovat o tom, který ze zákonů je obecný a který zvláštní. Městský soud dodal, že žalobce nenavrhl žádné důkazy, které by prokazovaly, že by užíval předmětné pozemky i po skončení nájmu, tj. po vydání rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách. Pro aplikaci § 676 odst. 2 občanského zákoníku mu proto vedle právních důvodů nesvědčí ani důvody skutkové, které vyžaduje podstata daného ustanovení.

pokračování

[5] Městský soud se dále zabýval povahou výše citovaného dodatku k nájemním smlouvám, z něhož žalobce dovozoval pokračování nájemních vztahů k předmětným pozemkům. Konstatoval, že ačkoli je při výkladu právních jednání nutné zohlednit i vůli stran, je zkoumání vůle stran limitováno jazykovým projevem. Z obsahu citované doložky vyplývá, že se strany zavázaly k součinnosti při uzavírání nové nájemní smlouvy po provedení pozemkových úprav, nejedná se o novou nájemní smlouvu ani o titul pro pokračování nájmu s jiným předmětem. V dodatku rovněž není dostatečně definován předmět nájmu. Vymezení pozemků, na které se dodatek vztahuje, není pouze „technickou otázkou“, ale jednou z podstatných náležitostí pro vznik nájemní smlouvy; znění smluvního dodatku neobsahuje podstatné znaky nájmu. Ze správního spisu nevyplývá, že by po pozemkových úpravách žalobce uzavřel nové nájemní smlouvy s vlastníky pozemků. Naopak vlastníci pozemků uzavřeli nájemní smlouvy k předmětným pozemkům s M. Č. Pokud vlastníci pozemků porušili smluvní dodatek k poskytnutí součinnosti při uzavírání nových nájemních smluv se žalobcem, jedná se o civilní spor, který nemá pro projednávaný případ žádnou relevanci.

[6] K odkazu na rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19. 7. 2016, č. j. 15 Co 298/2016 – 68, městský soud uvedl, že v daném případě soud posuzoval rozdílnou smluvní doložku, ve které si strany výslovně ujednaly pokračování v nájmu při změně předmětu nájmu. Citované usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 4. 2017, sp. zn. III. ÚS 316/17, se rovněž týkalo odlišného skutkového stavu. Nadto v něm Ústavní soud pouze konstatoval smluvní svobodu v případě dohody o pokračování nájmu při realizaci pozemkových úprav, kterou však městský soud nerozporuje.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

[7] Proti napadenému rozsudku podal žalobce (dále jen „stěžovatel“) kasační stížnost, kterou opírá o důvod dle § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), tj. nesprávné právní posouzení. Stěžovatel předně namítá, že v napadeném rozhodnutí je nedostatečně vymezeno, o které pozemky se jedná a zda konkrétně tyto pozemky byly předmětem pozemkových úprav. Dále bez bližšího odůvodnění uvádí, že městský soud nesprávně posoudil otázku použití § 676 odst. 2 občanského zákoníku na posuzovaný případ. K výkladu dodatku nájemních smluv stěžovatel uvádí, že aktuální judikatura upřednostňuje smluvní volnost stran smluvních vztahů. Slovní spojení „*technickou úpravou nájemní smlouvy (resp. její přílohy)*“ smluvní strany chápaly tak, že v případě komplexních pozemkových úprav upraví pouze přílohu nájemní smlouvy, která obsahuje vymezení pozemků, jejich výměru, případně i nájemné a daň. Podle akademického slovníku cizích slov z roku 1998 slovo „resp.“ znamená „přesněji řečeno“ a technickou úpravou se zpravidla myslí uvedení v soulad. Z uvedeného, jakož i z celkového kontextu smluvních vztahů je zřejmé, že smluvní strany uzavřením dodatku zamýšlely v nájemním vztahu pokračovat. Podle zákona totiž v důsledku pozemkových úprav zanikají nájemní vztahy, ne nájemní smlouvy. Stěžovatel provedl technickou úpravu příloh smluv, a ty pak správnímu orgánu doložil ve svém podání ze dne 19. 10. 2012. Nesouhlasí s tím, že nepředložil dostatečné důkazy o tom, že pozemky užíval i po právní moci rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách. Ve správním spise je založena dohoda ze dne 2. 10. 2013 uzavřená mezi stěžovatelem a M. Č. o uspořádání vzájemných vztahů k užívání pozemků, která jasně dokládá, že žalobce předmětné pozemky užívá.

Stěžovatel dále uvádí, že měl snahu o urovnání vzájemných sousedských vztahů s M. Č., a upozorňuje, že nevyplacení dotace ze strany Státního zemědělského intervenčního fondu by bylo pro hospodaření stěžovatele zničující. Závěrem namítá, že již v řízení vedeném Státním zemědělským intervenčním fondem měla být zjištěna vůle vlastníků pozemků.

[8] Žalovaný ve svém vyjádření ke kasační stížnosti předně upozorňuje, že námitka týkající se nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí je dle § 104 odst. 4 s. ř. s. nepřípustná, neboť nebyla součástí žaloby. Nadto uvádí, že systém evidence uživatelů zemědělské půdy je nastaven tak, aby z údajů o číslech dílů půdních bloků bylo možno jednoduše zjistit, kterých konkrétních pozemků se příslušná změna týká. Žalovaný se dále ztotožňuje s městským soudem v tom, že § 676 odst. 2 občanského zákoníku lze aplikovat jen na případy, kdy ke skončení nájmu došlo uplynutím sjednané doby, a nemůže se vztahovat na zánik nájmu podle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách. Přisvědčuje městskému soudu, že předmětné smluvní dodatky nemohou způsobit pokračování nájemního vztahu, neboť se jedná pouze o závazek k součinnosti při uzavírání nové nájemní smlouvy, nikoli o novou nájemní smlouvu či titul pro pokračování nájmu s jiným předmětem. Vlastníci pozemků součinnost stěžovateli neposkytli, a naopak v roce 2012 pronajali nově přidělené pozemky M. Č. Pro bližší odůvodnění odkazuje na své vyjádření k žalobě.

III. Posouzení kasační stížnosti Nejvyšším správním soudem

[9] Nejvyšší správní soud nejprve zkoumal formální náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že stěžovatel je osobou oprávněnou k jejímu podání, neboť byl účastníkem řízení, z něhož napadený rozsudek vzešel (§ 102 s. ř. s.). Kasační stížnost byla podána včas (§ 106 odst. 2 s. ř. s.) a stěžovatel je zastoupen advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.).

[10] Podle § 104 odst. 3 písm. a) s. ř. s. je kasační stížnost nepřípustná proti rozhodnutí, jímž krajský soud rozhodl znovu poté, co jeho původní rozhodnutí bylo zrušeno Nejvyšším správním soudem, není-li jako důvod kasační stížnosti namítáno, že se soud neřídil závazným právním názorem Nejvyššího správního soudu. Tento důvod nepřípustnosti však nelze vztáhnout na případy, kdy Nejvyšší správní soud vytkl krajskému soudu procesní pochybení nebo nedostatečně zjištěný skutkový stav, případně nepřezkoumatelnost jeho rozhodnutí. Odmítnutí kasační stížnosti za tohoto procesního stavu by znamenalo odmítnutí věcného přezkumu rozhodnutí z pohledu aplikace hmotného práva (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 22. 3. 2011, č. j. 1 As 79/2009 – 165, publ. pod č. 2365/2011 Sb. NSS). Nejvyšší správní soud v předcházejícím řízení zrušil původní rozsudek krajského soudu pro vadu řízení, a nevyjádřil právní názor na výklad hmotného práva ve vztahu k uplatněným stížním námitkám. Kasační stížnost je přípustná.

[11] Nejvyšší správní soud poté posoudil důvodnost kasační stížnosti. Stěžovatel podřadil důvody kasační stížnosti pod § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s., vytýká tedy městskému soudu nesprávné posouzení právní otázky. V kasační stížnosti navíc namítá, že městský soud měl napadené rozhodnutí zrušit pro závažnou vadu spočívající v absenci řádného vymezení pozemků, jichž se týká. K této námitce Nejvyšší správní soud nicméně uvádí, že ji stěžovatel neuplatnil v žalobě, ačkoli tak učinit mohl, námitka je proto nepřípustná (§ 104 odst. 4 s. ř. s.). Městský soud však zkoumání, které pozemky byly předmětem

pozemkových úprav, přesto provedl (viz odstavec 62 napadeného rozsudku a tam uvedený odkaz), neboť bez toho nebylo možné řádně posoudit důvodnost žalobních bodů, které byly uplatněny včas.

[12] Nejvyšší správní soud dále zkoumal, zda napadený rozsudek netrpí vadami, které by musel zohlednit z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), přičemž žádnou takovou neshledal.

[13] Podstatou posuzované věci je otázka, zda i po právní moci rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách měl být stěžovatel veden v evidenci půdy ve smyslu zákona o zemědělství jakožto uživatel dotčených zemědělských pozemků.

III.A Právní úprava

[14] Podle § 3g odst. 4 zákona o zemědělství „*ministerstvo provede aktualizaci evidence půdy podle ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení podle odstavců 1 a 2, jestliže a) údaje v ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení neshledá nepravdivými, popřípadě neúplnými; b) ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení je doloženo písemnou dohodou podle odstavce 3 nebo uživatel, který učinil ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení, předložil doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy, která se stala předmětem rozporu podle odstavce 3. Ministerstvo vydá osobě, která ohlásila změnu, jakož i dalším osobám, pokud se jich změna týká, oznámení o provedení změny v evidovaných údajích*."

[15] Podle § 3g odst. 5 zákona o zemědělství „*ministerstvo aktualizaci evidence půdy podle ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení podle odstavců 1 a 2, neprovede a tuto skutečnost s uvedením důvodu oznámí písemně uživateli, který učinil ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení podle odstavců 1 a 2, jestliže a) i po předložení dokladu podle odstavce 3 shledá údaje v ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení nepravdivými; b) uživatel, který učinil ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení, nedoložil písemnou dohodu podle odstavce 3 nebo doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy, která se stala předmětem rozporu podle odstavce 3*."

[16] Podle § 3g odst. 3 zákona o zemědělství, „*zjistí-li ministerstvo, že ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení podle odstavců 1 a 2 je v rozporu s a) údaji vedenými v evidenci půdy; b) jiným ohlášením změny; c) ohlášením zařazení, vyzve uživatele, který učinil ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení, 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 ministerstvem, která nesmí být kratší než 15 dnů ode dne doručení výzvy. Zjistí-li ministerstvo, že ohlášení změny nebo ohlášení zařazení je nepravdivé nebo neúplné, vyzve uživatele k odstranění vad ohlášení změny nebo ohlášení zařazení, a to ve lhůtě stanovené ministerstvem, která nesmí být kratší než 15 dnů ode dne doručení výzvy.*"

[17] Z výše citované právní úpravy týkající se aktualizace evidence půdy vyplývá, že správní orgán *provede* aktualizaci, jestliže *neshledá* ohlášené údaje *nepravdivými* či *neúplnými* a jestliže je předložen *doklad* prokazující právní důvod užívání. Jsou-li však 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 aktualizaci *neprovede*, pokud i přes výzvu k odstranění vad *shledá* ohlášenou změnu *nepravdivou* či pokud nebyl doložen doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy.

[18] Správní orgán tak v daném případě posuzuje pravdivost a úplnost tvrzení o užívání půdy, a to na základě podkladů, které jsou mu předloženy. V případě rozporu ohlašovaných změn s dosavadními údaji v evidenci půdy zkoumá tyto nesrovnalosti v kontextu dokladů o užívacím titulu ohlašovatele změny, případně toho, kdo je jí dotčen, přičemž ke změně v evidenci nepřistoupí, pokud ve světle těchto úvah shledá, že tvrzení o nových údajích o užívání pozemků jsou nepravdivá.

[19] Správní orgán tedy hledá v případě sporu odpověď na otázku, která je podstatná pro aktualizaci evidence půdy. Posuzuje proto, zda osobě, jež činí ohlášení změn, svědčí právní titul k užívání zemědělské půdy. Činí tak však pouze pro ten účel, aby na základě dosud zjištěných skutečností mohl učinit závěr, zda tato tvrzení jsou pravdivá či nikoliv a zda je či není možné evidenci aktualizovat tak, jak požadoval ten, kdo změny ohlašoval. Rozhodnutí případných sporů o trvání či platnosti nájemních vztahů přísluší nalézacímu soudu v občanskoprávním řízení (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2018, č. j. 10 As 110/2017 – 33 či ze dne 16. 8. 2018, č. j. 1 As 401/2017 – 25).

III.B Skutkové okolnosti

[20] Z podkladů, jež stěžovatel žalovanému doložil, dále vyplývá, že dopisem ze dne 29. 6. 2012 pan M. Č. informoval stěžovatele, že po nabytí právní moci pozemkových úprav došlo dne 23. 3. 2012 k podpisu nájemních smluv k dotčeným zemědělským pozemkům. Z tohoto oznámení o změně nájemce vyplývá, kterých vlastníků se změna týká a jaké pozemky jsou dotčeny. Vlastníci v tomto dopise připojili k identifikaci pozemků své podpisy. Ve dnech od 29. 6. 2012 do 9. 7. 2012 se stěžovatel na vlastníky zemědělských pozemků obrátil s žádostí o podpis dvou vyhotovení příloh nájemních smluv, které obsahovaly identifikaci pozemků po provedení pozemkových úprav. Z obsahu správního spisu však nevyplývá, že by tak vlastníci učinili. Dopisy ze dne 9. 8. 2012 se stěžovatel znovu obrátil na vlastníky pozemků a informoval je, že jejich nájemní smlouvy uzavřené s panem M. Č. považuje za neplatné a má v úmyslu pozemky dále užívat. Na tento dopis dne 17. 8. 2012 pan F. Č., vlastník pozemků, písemně odpověděl, že se domnívá, že po provedení pozemkových úprav mělo dojít ke změně nájemní smlouvy uzavřené se stěžovatelem. Jelikož se tak nestalo, tato nájemní smlouva pozbyla platnosti. Proto uzavřel novou nájemní smlouvu s panem M. Č.

[21] Ze správního spisu dále vyplývá, že dne 10. 9. 2012 M. Č. ohlásil změny v evidenci půdy a v souladu s § 3g odst. 4 zákona o zemědělství doložil nájemní smlouvy uzavřené s vlastníky pozemků dne 23. 3. 2012. Dne 12. 9. 2012 správní orgán prvního stupně vyzval podle § 3g odst. 3 zákona o zemědělství stěžovatele k předložení písemné dohody odstraňující vzájemný rozpor nebo předložení dokladu prokazujícího právní důvod užívání zemědělské půdy. Stěžovatel předložil historii nájemních vztahů k dotčeným zemědělským pozemkům včetně nájemních smluv a jejich dodatků, které obsahují výše citované ujednání, že „*pokud v případě pozemkových úprav dojde u vlastníka ke směně*

vlastnických práv k pozemkům, tak smluvní strany dohodly, že technickou úpravou nájemní smlouvy (resp. její přílohy) se nájemní vztahy uvedou do souladu s provedenými pozemkovými úpravami“.

[22] V řízení o námitkách proti oznámení správního orgánu prvního stupně o provedení ohlášené změny v evidenci zemědělské půdy předložil stěžovatel dopis adresovaný vlastníkům pozemků ze dne 17. 10. 2012, jímž s ohledem na dodatek nájemních smluv a smluvní ujednání v něm obsažené provádí technickou úpravu předmětu nájmu, tj. úpravu označení dotčených pozemků podle stavu v katastru nemovitostí.

[23] V řízení před krajským soudem vlastníci (kromě pana F. Č.) vyjádřili svůj souhlas s provedením změn v evidenci půdy a potvrdili, že na základě své vůle uzavřeli nájemní smlouvy s panem M. Č. (č. l. 121 – 130 spisu krajského soudu).

III.C Trvání nájemního vztahu

[24] Stěžovatel v prvé řadě namítá, že z části dodatku smluv „*technickou úpravou nájemní smlouvy (resp. její přílohy) se nájemní vztahy uvedou do souladu s provedenými pozemkovými úpravami*“ plyne, že se smluvní strany zavázaly, že nájemní vztah ohledně dotčených zemědělských pozemků bude na základě nájemní smlouvy pokračovat i po právní moci rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách. Napadené rozhodnutí žalovaného je proto nezákonné, jelikož oprávněným uživatelem dotčených pozemků, který má být uveden v evidenci půdy, je stěžovatel.

[25] Podle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách ve znění účinném do 31. 12. 2012 je rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách „*závazným podkladem pro rozhodnutí o přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení.* [...] *Tímto rozhodnutím zanikají dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem (§ 15) k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká*.“

[26] Podle Nejvyššího správního soudu lze z jednání vlastníků pozemků i stěžovatele, které vyplývá ze správního a soudního spisu, usuzovat, že smluvní strany v souvislosti s ustanovením obsaženým v dodatcích k nájemním smlouvám počítaly s tím, že po provedení pozemkových úprav týkajících se předmětných pozemků dojde k jejich vzájemné součinnosti za účelem nové úpravy nájemního vztahu. Deklarace obsažená v citovaném smluvním ujednání, podle které se „*technickou úpravou nájemní vztahy uvedou do souladu s pozemkovými úpravami*“, totiž nevypovídá nic o tom, zda po provedení pozemkových úprav, v jejichž důsledku *ex lege* zanikají dosavadní nájemní vztahy k dotčeným pozemkům sjednané nájemní smlouvou, došlo mezi smluvními stranami ke sjednání nových nájemních vztahů. Stěžovatel v řízení o provedení změn v evidenci půdy sám doložil, že se ve dnech od 29. 6. 2012 do 9. 7. 2012 obrátil na vlastníky zemědělských pozemků a žádal je o podpis dvou vyhotovení příloh nájemních smluv, které obsahovaly identifikaci pozemků po provedení pozemkových úprav. Až na základě provedení změn v evidenci půdy správním orgánem prvního stupně a v rámci řízení o námitkách doložil stěžovatel dopisy ze dne 17. 10. 2012, kterými jednostranně provedl „technickou úpravu“ přílohy nájemních smluv, a tedy předmětu nájmu. Z vyjádření vlastníků pozemků, jež jsou obsahem správního spisu, a posléze i z jejich vyjádření v řízení před

krajským soudem však vyplývá jejich jednoznačná vůle po právní moci rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách uzavřít nájemní smlouvy s M. Č. Citované smluvní ujednání v tomto případě, a to i v kontextu projevů vůle smluvních stran, zakládalo určité očekávání stěžovatele a pronajímatelů (vlastníků půdy), že po provedení komplexních pozemkových úprav, v jejichž důsledku fakticky dochází ke změně předmětu nájmu, bude další existence nájemního vztahu podmíněna dohodou, která bude na změnu situace reagovat. Účel a smysl předvídaného nového ujednání o předmětu nájmu byl v případě stěžovatele a vlastníků pozemků zřejmý a zcela zásadní – mělo jím být konstituováno a potvrzeno užívací právo stěžovatele k pozemkům pronajímatelů, které vzniknou v rámci komplexní pozemkové úpravy.

[27] Skutečnosti zjištěné žalovaným v tomto případě nikterak nenasvědčovaly tomu, že by údaje uvedené v ohlášení změny M. Č. byly nepravdivé či neúplné. Stěžovatel zároveň předložením nájemní smlouvy s dodatkem obsahujícím citované smluvní ustanovení nebyl s to prokázat právní důvod užívání zemědělských pozemků, které se staly předmětem sporu. Naopak z doložených podkladů jednoznačně vyplývá vůle vlastníků dotčených pozemků uzavřít po právní moci rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách nájemní smlouvy s M. Č. a z ničeho nelze dovodit jejich vůli k trvání dosavadních nájemních vztahů se stěžovatelem.

[28] Nejvyšší správní soud však podotýká, že v obecné rovině nic nebrání tomu, aby si smluvní strany pro případ pozemkové úpravy sjednaly, že jejich nájemní vztah bude pokračovat, byť s jiným předmětem nájmu, který vznikne na základě správního rozhodnutí o pozemkových úpravách. Je pouze na svobodné vůli smluvních stran, jaké podmínky si v nájemní smlouvě sjednají. Je totiž nutno ctít zásadu smluvní volnosti, jež je spolu s principem *pacta sunt servanda* jednou ze základních zásad soukromého práva. Trvání nájemního vztahu i po provedení pozemkových úprav však musí odpovídat smluvní ujednání a projev vůle smluvních stran.

[29] Nejvyšší správní soud tak souhlasí s městským soudem, že neobstojí námitka stěžovatele, že pro pokračování nájemních vztahů postačí citované smluvní ujednání dodatku. V obdobné situaci dospěl k totožnému závěru Městský soud v Praze i ve svém rozsudku ze dne 24. 10. 2018, č. j. 10 A 107/2015 – 31. Vzhledem k výše uvedenému se Nejvyšší správní soud ztotožnil s posouzením citovaného smluvního ujednání, jak jej provedli žalovaný i městský soud, tj. že toto ujednání samo o sobě nedokládá existenci užívacího (nájemního) vztahu stěžovatele k předmětným pozemkům po provedených komplexních pozemkových úpravách. Námitka stěžovatele proto není důvodná.

[30] Stěžovatel dále namítá, že napadený rozsudek je stižen nezákonností, jelikož městský soud nezohlednil, že na situaci lze aplikovat § 676 odst. 2 občanského zákoníku. Podle stěžovatele došlo díky tomuto ustanovení k obnovení nájemní smlouvy po právní moci rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách, a stěžovatel je proto oprávněn dotčené pozemky užívat a být evidován v evidenci půdy ve smyslu § 3g zákona o zemědělství.

[31] Podle § 676 odst. 2 občanského zákoníku, „*užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu*

do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu."

[32] Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že „*postup upravený v § 676 odst. 2 o. z., podle něhož může pronajímatel zabránit obnovení nájemní smlouvy jen tehdy, podá-li v případě dalšího užívání věci návrh na vyklizení nemovitosti soudu do 30 dnů od skončení nájmu, byl nepochybně zamýšlen jako úprava vztahující se ke skončení nájmu uplynutím sjednané určité doby*" (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2001, sp. zn. 21 Cdo 123/2001, uveřejněné pod č. 11/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Vzhledem k tomu, že je podle Nejvyššího soudu § 676 odst. 2 občanského zákoníku úzce navázán právě na skončení nájmu uplynutím sjednané doby určité, nikoliv skončení nájmu jiným způsobem - tj. ani skončení na základě individuálního správního aktu či zákona, souhlasí Nejvyšší správní soud s posouzením městského soudu, že dotčené ustanovení nelze na případ stěžovatele aplikovat. Podstatné pro tuto věc však zůstává, že žalovaný v případě ohlášení změn v evidenci půdy posuzuje, zda jsou ohlašované údaje pravdivé, či nikoliv. Jak již Nejvyšší správní soud shora naznačil, je sice žalovaný povinen si v řízení o aktualizaci evidence půdy učinit úsudek o této předběžné otázce, tj. zda ohlašovateli v souladu s požadovanou změnou svědčí právní titul užívání půdy. V případě problematické situace ovšem nepředstavuje posouzení žalovaného, 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. Jinými slovy, závěr žalovaného o (ne)provedení aktualizace nepředstavuje vyústění sporu mezi účastníky řízení. Správní orgány pouze v projednávaném případě rozhodují na základě dosud zjištěných skutečností, zda je, či není možné evidenci aktualizovat tak, jak je požadováno (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 8. 2018, č. j. 1 As 401/2017 – 25). V případě stěžovatele nelze z ničeho seznat, že by ve věci bylo zahájeno občanskoprávní řízení, jehož výsledek by pak bylo třeba respektovat.

[33] Stěžovatel dále nesouhlasí s posouzením městského soudu, že nepředložil dostatečné důkazy, že pozemky ve smyslu § 676 odst. 2 občanského zákoníku užíval i po právní moci rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách. Ačkoliv už vzhledem k neaplikovatelnosti § 676 odst. 2 občanského zákoníku je zřejmé, že tato námitka nemůže být relevantní, Nejvyšší správní soud se k ní stručně vyjádří. Ze spisového materiálu je patrné, že stěžovatel ve svém vyjádření v řízení u městského soudu ze dne 11. 7. 2013 pouze konstatoval, že „*není pravdou, že by žalovaný nevěděl, že předmětné pozemky žalobce užívá i po 1. 10. 2012*". Blíže však své tvrzení nerozvedl ani tuto skutečnost nikterak nedoložil. Obdobně tomu bylo i v jeho námitkách proti oznámení o provedení změny údajů v evidenci půdy. Městský soud proto zcela pochopitelně, ovšem nad rámec rozhodovacích důvodů konstatoval, že pro aplikaci § 676 odst. 2 občanského zákoníku nejsou patrné ani důvody skutkové. Vzhledem k tomu, že zmíněné ustanovení občanského zákoníku nemohlo způsobit pokračování právního vztahu, je zcela bez právního významu, pokud nyní, třeba i ve shodě se skutečností, stěžovatel v kasační stížnosti uvádí, že pozemky byly osety a stěžovatelem obdělávány i po právní moci rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách, což dokládá i dohoda o uspořádání vzájemných vztahů k užívání pozemků ze dne 2. 10. 2013 uzavřená s panem Č.

[34] Nejvyšší správní soud podotýká, že podle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách zanikají nájemní vztahy rozhodnutím o komplexních pozemkových úpravách, zákon o pozemkových úpravách však v § 12 odst. 2 počítá se situací, že ode dne právní moci tohoto rozhodnutí není vždy fakticky možné, aby pozemky, jež jsou předmětem komplexních úprav, obhospodařovával nový uživatel či vlastník. Ustanovení § 12 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách stanovuje, že „*pokud se vlastníci pozemků nedohodnou jinak, zahájí hospodaření na nově vytyčených pozemcích po sklizni úrody a provedení podmítky, tj. zpravidla k 1. říjnu běžného roku*“. Právní úprava tedy předpokládá, že k faktickému užívání pozemků původním uživatelem může docházet i po právní moci rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách, není-li ujednáno jinak, a to až do 1. října běžného roku. Z případného trvajícího užívání však nelze automaticky dovozovat, že dochází k obnovení již zaniklých nájemních vztahů.

IV. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

[35] Nejvyšší správní soud dospěl ze shora uvedených důvodů k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji dle § 110 odst. 1 *in fine* s. ř. s. zamítl.

[36] O náhradě nákladů řízení rozhodl Nejvyšší správní soud v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel neměl ve věci úspěch, a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Úspěšný žalovaný vznik nákladů řízení o kasační stížnosti netvrdil a ani ze spisu Nejvyššího správního soudu neplyne, že by mu nějaké náklady nad rámec jeho běžné činnosti vznikly, proto mu právo na jejich náhradu nemohlo být přiznáno.

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

V Brně dne 26. června 2019

JUDr. Karel Šimka
předseda senátu