



Vyvěšeno dne: 11. 3. 2026
Svěšeno dne: 25. 3. 2026

Hana Kučerová

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Petra Mikeše a soudců Lenky Bursíkové (soudkyně zpravodajka) a Pavla Molka v právní věci žalobce: **Ing. Petr Kubík**, IČO: 17821690, se sídlem č. p. 47, Nedvězí, zast. zaměstnancem Mgr. Jaroslavem Mišingerem, bytem tř. Kpt. Jaroše 1929/10, Brno, proti žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**, se sídlem Těšnov 65/17, Praha 1, za účasti osoby zúčastněné na řízení: Bc. Eva Dufková, IČO 05476127, se sídlem č. p. 7, Nyklovice, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 11. 12. 2023, č. j. MZE-70743/2023-12126, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30. 1. 2025, č. j. 15 A 17/2024-44,

t a k t o :

- I.** Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 1. 2025, č. j. 15 A 17/2024-44, **s e r u š í**.
- II.** Rozhodnutí žalovaného ze dne 11. 12. 2023, č. j. MZE-70743/2023-12126, **s e r u š í** a věc **s e v r a c í** žalovanému k dalšímu řízení.
- III.** Žalovaný **j e p o v i n e n** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení o žalobě a o kasační stížnosti ve výši 8 000 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV.** Osoba zúčastněná na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o žalobě a o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

V této věci se NSS zabýval postupem správních orgánů při aktualizaci evidence půdy podle § 3g zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství. Hodnotil otázku, zda mohly v tomto řízení správní orgány předběžně posoudit, komu svědčí ke dni zahájení řízení právní titul k užívání zemědělských pozemků (NSS dospěl k závěru, že ano), a zda toto posouzení bylo správné (zde zejména řešil otázky související s pachtem zemědělského závodu a aplikací výpovědního důvodu podle § 2334 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku).

I. Vymezení věci

[1] Státní zemědělský intervenční fond (SZIF) oznámením ze dne 10. 10. 2023 neprovedl aktualizaci evidence půdy týkající se dílů půdních bloků ve čtverci 610-1110. Ohlašovatelem změny byl žalobce (ohlášení podal SZIF dne 23. 3. 2023). Dotčenými uživateli byly osoba zúčastněná na řízení a Farma Nedvězí, spol. s.r.o. (dále jen „Farma Nedvězí“).

[2] Vlastníci pozemků (propachtovatelé) nacházejících se v příslušných dílech půdních bloků uzavřeli s Farmou Nedvězí (pachtýř) v letech 2018-2020 smlouvy o pachtu těchto pozemků. V nich bylo mimo jiné ujednáno, že pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele předmět pachtu ani jeho část propachtovat (podpachtovat) ani přenechat k užívání třetí osobě.

[3] Dne 14. 12. 2022 uzavřela Farma Nedvězí se žalobcem smlouvu o pachtu závodu. Součástí této smlouvy byl i aktuální přehled smluv uzavřených propachtovatelem v rámci provozu závodu a sloužících k provozu závodu (příloha č. 2). Následně (v lednu a únoru 2023) doručili vlastníci pozemků (propachtovatelé) Farmě Nedvězí výpovědi s ní uzavřených pachtovních smluv kvůli neoprávněnému propachtování předmětu pachtu bez jejich předchozího souhlasu. Dne 21. 4. 2023 sdělila osoba zúčastněná na řízení SZIF, že má s vlastníky pozemků uzavřeny pachtovní smlouvy. SZIF měl pachtovní smlouvy mezi Farmou Nedvězí a vlastníky pozemků za platně vypovězené. Neprovedl proto aktualizaci evidence půdy ve prospěch žalobce.

[4] Žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím zamítl žalobcovu odvolání a rozhodnutí SZIF potvrdil.

[5] Žalobce podal proti rozhodnutí žalovaného žalobu k Městskému soudu v Praze, který ji v záhlaví označeným rozsudkem zamítl.

[6] Městský soud připomněl, že správní orgány musely pro účely rozhodnutí o aktualizaci evidence půdy posoudit, zda žalobci ke dni zahájení řízení svědčil právní titul k užívání pozemků. Jejich povinností však není provádět rozsáhlé dokazování, jaké by prováděl nalézací soud. Řízení ve věci aktualizace evidence půdy je sporným správním řízením založeným především na procesní aktivitě účastníků řízení.

[7] Městský soud se ztotožnil se závěrem správních orgánů, že uzavřením smlouvy o pachtu závodu mezi žalobcem a Farmou Nedvězí byl porušen čl. III. bod 3.4. dříve uzavřených pachtovních smluv, podle kterého pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele předmět pachtu ani jeho část propachtovat (podpachtovat) a ani přenechat do užívání třetí osobě. Propachtovatelé (vlastníci pozemků) proto byli oprávněni využít právo vypovědět pacht bez výpovědní doby (§ 2334 občanského zákoníku), což také učinili. Propachtovatelé měli zájem na užívání svých pozemků konkrétní osobou. Svěření do užívání jiné osobě podmínili udělením svého předchozího písemného souhlasu. Ustanovení § 2334 občanského zákoníku postihuje nejen podpacht, ale i jakékoli přenechání propachtované věci jinému k užívání. Není rozhodné, jaký právní titul k tomu pachtýř použije (přenechání k užívání je tedy možné i na základě smlouvy o pachtu závodu). Městský soud neměl za důvodnou žalobní argumentaci, podle které byl předmětem pachtu obchodní závod jako celek. Je nerozhodné, zda k neoprávněnému podpachtování v rozporu s vůlí vlastníků pozemků došlo v rámci obchodního závodu, či samostatně. Za nepřiléhavý měl též poukaz na § 2349 odst. 1 občanského zákoníku.

[8] Městský soud se v napadeném rozsudku zabýval též dalšími žalobními námitkami zejména procesního charakteru. Proti jejich vypořádání však žalobce neuplatňuje kasační námitky. Není proto třeba je rekapitulovat.

pokračování

II. Kasační stížnost, vyjádření žalovaného a osoby zúčastněné na řízení

[9] Žalobce (stěžovatel) namítá, že rozsudek městského soudu je vnitřně rozporný. Na jednu stranu uvádí, že správní orgány nejsou oprávněny řešit soukromoprávní spory mezi podnikateli, současně však potvrdil postup správních orgánů, které konstatovaly, že stěžovatel porušil podmínky pachtovních smluv uzavřených s vlastníky pozemků.

[10] Stěžovatel coby pachtýř obchodního závodu společnosti Farma Nedvězí vstoupil do práv a povinností této společnosti coby propachtovatele. Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že obchodní závod je zvláštní případ hromadné věci a jakožto organizovaný soubor jmění zahrnuje zásadně veškerý majetek a závazky, které mají souvislost s provozováním podnikání. Předmětem smlouvy o prodeji závodu a také smlouvy o pachtu závodu nejsou jednotlivé věci, práva a majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování závodu nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit, ale je jím závod jako věc hromadná. Stěžovatel je přesvědčen, že právo k obchodnímu závodu jako celku je nadřazeno právům k jeho jednotlivým dílčím složkám a jako takové představuje zvláštní režim užívacího titulu. Nemohlo tedy dojít k naplnění hypotézy § 2334 občanského zákoníku, neboť stěžovateli nebyly v důsledku propachtování obchodního závodu podpachtovány ani přenechány k užívání jednotlivé pozemky, ale předmět pachtu jako celek. Nebyl zde tedy důvod pro výpověď pachtovních smluv na základě poslední citovaného ustanovení občanského zákoníku.

[11] V „rozšíření odůvodnění kasační stížnosti“ ze dne 7. 4. 2025 stěžovatel rozhojňuje důvody uplatněné v kasační stížnosti. Doplnuje, že v dané věci nejde o převod, ale o přechod závazkových vztahů, nejde tedy o právní jednání (přechod práv není právním jednáním, ale může být jen jeho důsledkem). Argumentace městského soudu je tudíž nesprávná.

[12] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že stěžovatel ignoruje skutečnost, že posouzení podmínek pachtovních smluv bylo předběžnou otázkou. Toto posouzení nenahrazuje autoritativní rozhodnutí nalézacího soudu v občanskoprávním řízení. Městský soud správně uvedl, že správní orgány nemohou rozhodovat o soukromoprávních sporech. To ale neznamená, že nemohou v rámci řízení o aktualizaci evidence zemědělské půdy podle uživatelských vztahů předběžně posoudit právní titul k užívání pozemků. Pokud by žalovaný nemohl tuto otázku předběžně posoudit, musel by vždy čekat na rozhodnutí civilního soudu. Do jeho rozhodnutí by nemohl rozhodovat o oprávněnosti dotací a v dalších souvisejících řízeních, což by mělo zásadní dopad na zemědělskou výrobu. Smyslem vedení evidence půdy je vytvoření podkladů pro kontrolu správnosti údajů uvedených v žádosti o dotaci a ke kontrole plnění podmínek dotace. Žalovaný trvá na tom, že uzavřením smlouvy o pachtu mezi stěžovatelem a Farmou Nedvězí byl porušen čl. III bod 3.4. dříve uzavřených pachtovních smluv, u nichž na straně pachtýře figurovala Farma Nedvězí. Propachtovatelé proto byli oprávněni vypovědět pachtovní smlouvy podle § 2334 občanského zákoníku.

[13] Osoba zúčastněná na řízení uvádí, že kasační stížnost je účelová, bezdůvodná, vnitřně rozporná a zavádějící. Podstatou sporu je, zda stěžovateli svědčí právní titul k užívání zemědělských pozemků. Stěžovatel jej odvozoval od pachtu závodu. Jeho výklad, podle něž je právo k obchodnímu závodu jako celku nadřazeno právům k jednotlivým dílčím složkám závodu a specifický režim obchodního závodu je nadřazen obecným ustanovením občanského zákoníku, je chybný. Pokud Farma Nedvězí propachtovala svůj závod pachtýři, mohla tak učinit při splnění zákonných náležitostí. Pachtm závodu přejdou práva a povinnosti spojené se závodem, tedy i s jeho jednotlivými složkami (propachtovanými pozemky) na pachtýře závodu. Důležité je, že pozemky v důsledku pachtu začal užívat stěžovatel a přestal je užívat původní pachtýř, Farma Nedvězí. Tím bylo užívání pozemků přenecháno jiné osobě. Pokud si vlastníci pozemků ve smlouvách o pachtu vymínili, že jejich pozemky pachtýř nepřenechá bez jejich souhlasu

k užívání jinému, měli právo smlouvy vypovědět podle § 2334 občanského zákoníku. Když smlouvy vypověděli, mohla si pozemky propachtovat osoba zúčastněná na řízení.

III. Posouzení kasační stížnosti

III.a) Rozsudek městského soudu není vnitřně rozporný

[14] Podle § 3a odst. 4 písm. a) zákona o zemědělství je evidenční jednotkou evidence půdy vycházející z půdního bloku díl půdního bloku, který je součástí půdního bloku, o minimální výměře 0,01 ha zahrnující souvislou plochu zemědělsky obhospodařované půdy, na níž může navazovat plocha s ekologicky významným prvkem, případně vodní plochu nebo plochu zalesněné zemědělské půdy, která byla v evidenci půdy vedena jako zemědělská půda, a pro který platí, že na něm vlastním jménem a na vlastní odpovědnost zemědělsky hospodář fyzická nebo právnická osoba (dále jen „uživatel“).

[15] Podle § 3g odst. 1 písm. c) zákona o zemědělství je uživatel povinen Fondu na jím vydaném formuláři ohlásit skutečnost, že došlo ke změně uživatele dílu půdního bloku.

[16] Podle § 3g odst. 2 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, vyžve 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. Zjistí-li Fond, že ohlášení změny je nepravdivé nebo neúplné, vyžve uživatele k odstranění vad ohlášení změny, a to ve lhůtě stanovené Fondem, která nesmí být kratší než 15 dnů ode dne doručení výzvy. Při postupu podle tohoto odstavce se použije ustanovení § 141 odst. 4 správního řádu. Lhůty stanovené v řízení o aktualizaci evidence půdy končí marným uplynutím lhůty stanovené Fondem nebo provedením úkonu ve věci stanovené výzvou posledního z účastníků řízení, jichž se výzva týká.

[17] Podle § 57 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, jestliže vydání rozhodnutí závisí na řešení otázky, již nepřísluší správnímu orgánu rozhodnout a o které nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, správní orgán si o ní může učinit úsudek; správní orgán si však nemůže učinit úsudek o tom, zda byl spáchán trestný čin, přestupek nebo jiný správní delikt a kdo za něj odpovídá, ani o otázkách osobního stavu.

[18] Podle ustálené judikatury (např. rozsudky NSS ze dne 5. 12. 2023, č. j. 9 As 234/2023-32, ze dne 19. 12. 2019, č. j. 8 As 261/2018-58, ze dne 7. 10. 2020, č. j. 7 As 69/2020-30, ze dne 26. 11. 2021, č. j. 10 As 342/2019-32, či ze dne 9. 7. 2015, č. j. 3 As 187/2014-37), v řízení o aktualizaci evidence půdy spadá do pravomoci správních orgánů posouzení otázky, zda uživateli svědčí právní titul k užívání zemědělských pozemků. Je-li sporné, komu tento titul svědčí, přísluší sice závazné rozhodnutí této otázky 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 tedy správní orgán povinen předběžně 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 soukromoprávního vztahu (rozsudek NSS ze dne 3. 2. 2022, č. j. 1 As 98/2021-31, č. 4316/2022 Sb. NSS). Zákon o zemědělství dovoluje správnímu orgánu u podnětu či ohlášení dle § 3g tohoto zákona posoudit pouze to, zda splňuje v kontextu veškerých v řízení doložených dokumentů všechny znaky požadované pro provedení změny v evidenci půdy (rozsudek NSS ze dne 16. 8. 2018, č. j. 1 As 401/2017-25).

[19] Pokud městský soud v napadeném rozsudku konstatoval, že správní orgány nejsou oprávněny řešit soukromoprávní spory mezi podnikateli, a současně, že je jejich povinností pro účely rozhodnutí o aktualizaci evidence půdy posoudit, zda stěžovateli ke dni zahájení řízení svědčil

pokračování

právní titul k užívání pozemků, postupoval plně v souladu se shora citovanou judikaturou. Napadený rozsudek proto není vnitřně rozporný, jak namítá stěžovatel. Povinnost posoudit předběžnou otázku existence právního titulu k užívání pozemků nijak nekoliduje se skutečností, že autoritativní (tj. konečné a závazné) rozhodnutí o soukromoprávním sporu ohledně této otázky náleží výhradně civilnímu soudu. Naopak, pokud by správní orgány v řízení o aktualizaci evidence půdy podle § 3g zákona o zemědělství rezignovaly na posouzení dané předběžné otázky uživatelských vztahů na základě platného právního titulu, zatížily by tím svá rozhodnutí nepřezkoumatelností.

[20] NSS zdůrazňuje, že posouzením předběžné otázky v řízení podle § 3g zákona o zemědělství není vyřešen soukromoprávní spor mezi podnikateli o uživatelská práva k pozemkům. Samotný evidenční zápis do LPIS má čistě deklaratorní charakter (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 2011, č. j. 9 Ca 355/2008-46), a představuje tedy obdobu záznamu do katastru nemovitostí. Podle čl. 2 odst. 3 Ústavy a čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod správní orgán nemůže zasahovat do práv a povinností občanů jinými způsoby, než mu dovoluje zákon. V daném případě 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.

[21] Správní orgány tedy byly povinny v řízení o aktualizaci evidence půdy učinit si úsudek o této předběžné otázce, tj. zda stěžovateli v souladu s požadovanou změnou svědčí právní titul k užívání půdy. Podstatné pro účastníky řízení a osobu zúčastněnou na řízení v této situaci je, že posouzení, zda stěžovateli svědčí právní titul k užívání půdy, nepředstavuje autoritativní rozhodnutí o soukromoprávních vztazích mezi vlastníky pozemků, osobou zúčastněnou na řízení, Farmou Nedvězí a stěžovatelem. Závazné řešení této otázky totiž náleží až do pravomoci nalézacího soudu v občanskoprávním řízení. V této souvislosti NSS zdůrazňuje, že případným rozsudkem civilního soudu by byl správní orgán podle § 57 odst. 3 správního řádu vázán. Rozhodnutí civilního soudu tedy může případně vést k další aktualizaci evidence zemědělské půdy (rozsudky NSS ze dne 16. 8. 2018, č. j. 1 As 401/2017-25, bod 43, a ze dne 23. 3. 2023, č. j. 4 As 126/2022-37, bod 30).

[22] Namítá-li stěžovatel v rozšíření kasační stížnosti, že je nesprávný závěr městského soudu, podle nějž není povinností správních orgánů provádět rozsáhlé dokazování, jaké by bylo provedeno nalézacím soudem, jde o opožděně uplatněnou námitku. Lhůta pro doplnění kasační stížnosti uplynula dne 25. 3. 2025 a stěžovatel tuto námitku uplatnil až dne 7. 4. 2025 a nelze ji považovat jen za rozhojnění již dříve uplatněné argumentace, jako tomu bylo u dalších argumentů uplatněných v podání ze dne 7. 4. 2025 (§ 106 odst. 3 s. ř. s.).

III.b) Správní orgány a městský soud nesprávně posoudily otázku právního titulu k užívání pozemků

[23] Co se týče věcného posouzení sporné právní otázky, stěžovatel stručně řečeno namítá, že smlouva o pachtu závodu je zvláštním užívacím titulem k závodu jako celku, nikoli k jeho jednotlivým částem. Stěžovateli proto nebyly v důsledku propachtování závodu přenechány k užívání jednotlivé pozemky spadající do obchodního závodu, a nebyla proto naplněna hypotéza § 2334 občanského zákoníku. Vlastníci těchto pozemků tedy nemohli vypovědět pachtovní smlouvy podle poslední citovaného ustanovení.

[24] Podle § 2332 odst. 1 občanského zákoníku se *pachtovní smlouvou propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.*

[25] Podle § 2349 odst. 1 občanského zákoníku *je-li propachtován závod, pachtýř jej užívá i požívá způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu. Předmět činnosti provozované v závodu může pachtýř změnit, jen bylo-li to výslovně ujednáno.*

[26] Podle § 2352 odst. 1 občanského zákoníku *se propachtováním závodu pachtýř stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisí; z dluhů však pachtýř přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. Neudělil-li věřitel souhlas k převzetí dluhu pachtýřem, ručí propachtovatel za jeho splnění. Nabytí pohledávek pachtýřem se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek.*

[27] Podle § 2334 občanského zákoníku *propachtuje-li pachtýř propachtovanou věc jinému, přenechá-li ji jinému k užívání nebo změni-li hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.*

[28] Podle § 502 občanského zákoníku *je obchodní závod (dále jen „závod“) organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.*

[29] NSS při posouzení sporné otázky vycházel z ustálené judikatury Nejvyššího soudu k povaze závodu jako věci hromadné a k právním účinkům dispozic s ním.

[30] Nejvyšší soud opakovaně zdůrazňuje, že obchodní závod je zvláštním případem věci hromadné a při právním jednání je s ním nakládáno jako s jedním celkem. Převod/přechod celku zahrnuje převod jednotlivostí uvnitř závodu a dochází k němu *uno actū* (např. rozsudky NS ze dne 30. 6. 2022, sen. zn. 29 ICdo 92/2020, nebo ze dne 1. 4. 2025, sp. zn. 26 Cdo 105/2025, bod 35 aj.). Na nabyvatele proto není třeba převádět jednotlivé složky závodu samostatně. Tato „nadřazenost celku“ brání tomu, aby speciální režim dispozice se závodem byl „paralyzován“ požadavky, které přísluší výlučně dispozicím s jednotlivými věcmi (např. souhlasy všech vlastníků jednotlivých složek). Jinak řečeno, zvláštní úprava závodu a její zákonné následky (včetně § 2352 odst. 1 občanského zákoníku) mají aplikační přednost před obecnými pravidly o přenechání jednotlivé věci k užívání třetí osobě.

[31] Uvedená východiska platí beze zbytku i pro pacht závodu (viz zvláštní úprava v § 2349 a § 2352 občanského zákoníku). Předmětem pachtu závodu tedy není soubor individuálních věcí či závazků, nýbrž závod jako funkční celek. Z toho také plyne, že pacht závodu právně není pachtěm jednotlivých pozemků, ale pachtěm celku, jehož součástí jsou i závazkové vztahy (pachtovní smlouvy k pozemkům). Práva a povinnosti související s provozem závodu přecházejí na pachtýře závodu *ex lege* (§ 2352 odst. 1 občanského zákoníku), aniž by bylo zapotřebí samostatné dispozice s jednotlivými složkami.

[32] Ustanovení § 2334 občanského zákoníku chrání propachtovatele před tím, aby pachtýř dispozicí s konkrétní věcí (jejím podpachtěm, nájmem, výpůjčkou, výprosou, resp. jiným přenecháním k užívání) nebo změnou hospodářského určení způsobil zásah do práv vlastníka. Toto ustanovení tedy míří na přímé zřízení užívacího či požívacího práva k určité věci třetí osobě ze strany pachtýře, tedy na nakládání s jednotlivou věcí.

[33] Při pachtu závodu však pachtýř závodu nabyvá užívací právo k jednotlivým pozemkům zákonným přechodem součástí závodu (nikoli smlouvou o pachtu pozemků uzavřenou s původním pachtýřem). Nedochází k tomu, že by původní pachtýř (farma) „propachtoval“ či „přenechal k užívání“ konkrétní pozemky třetí osobě. Dochází totiž k dispozici se závodem jako celkem, v jejímž důsledku interně (uvnitř závodu) přecházejí související práva a závazky na pachtýře závodu. Pachtýř závodu se tak dostává do pozice původního pachtýře pozemků, a je proto

pokračování

v přímém vztahu s původním propachtovatelem pozemků. Právní titul stěžovatele k užívání pozemků tak nebylo nově zřízené užívací právo k věci ve smyslu § 2334 občanského zákoníku, nýbrž přechod závazkových vztahů *ex lege* podle § 2352 odst. 1 občanského zákoníku, jakožto zvláštního následku pachtu závodu.

[34] Přijetí názoru správních orgánů a městského soudu by vedlo k tomu, že jakýkoli pacht či převod závodu, jenž zahrnuje věci užívané na základě pachtu, by vyžadoval individuální souhlas všech vlastníků těchto složek. K tomu je třeba doplnit, že stejný závěr by pak musel platit i o jakémkoliv nájmu, protože i u nájmu občanský zákoník vyžaduje souhlas pronajímatele s tím, aby nájemce zřídil třetí osobě užívající právo k pronajaté věci (§ 2215 odst. 1 občanského zákoníku). Požadavek získat souhlas vlastníků věcí, které byly pronajaty či propachtovány a jsou užívány při provozu závodu, aby mohl být uzavřen pacht závodu, by odporoval ustálenému pojetí závodu jako věci hromadné. Prakticky by totiž znemožnil či neúměrně komplikoval dispozice se závodem.

[35] NSS tedy shrnuje, že v případě pachtu závodu by aplikace § 2334 občanského zákoníku byla v rozporu s logikou občanského zákoníku i shora citovanou judikaturou týkající se závodu jako věci hromadné, a proto se nepoužije. „Přenechání“ ve smyslu § 2334 občanského zákoníku předpokládá dispozici s konkrétní věcí ve prospěch třetí osoby (podpacht, nájem, výprosa apod.). Při pachtu závodu nedochází k dispozici s jednotlivými pozemky, nýbrž k přechodu všech částí závodu *ex lege* (§ 2352 odst. 1 občanského zákoníku). Chybí zde tedy prvek „přenechání“ nutný pro naplnění hypotézy § 2334 občanského zákoníku, jak namítá stěžovatel. **Pacht obchodního závodu jakožto věci hromadné tedy nepředstavuje propachtování (podpacht) ani „přenechání věci k užívání jiné osobě“ ve smyslu § 2334 občanského zákoníku.**

[36] Pokud správní orgány i městský soud zdůrazňovaly vůli vlastníků pozemků, aby na jejich pozemcích hospodařil jen a pouze konkrétní pachtýř (Farma Nedvězí), konstatuje NSS, že § 2334 občanského zákoníku chrání vlastníky před aktivním přenecháním věci ze strany pachtýře; nepostihuje však zákonný přechod závazkových vztahů při pachtu závodu. Ochrana vlastníka zůstává zachována jinými instituty (kontrola řádného hospodaření, nároky z porušení pachtu atd.).

[37] NSS nicméně uvádí, že judikatura Nejvyššího soudu se dosud nezabývala otázkou, zda a případně jaký má na shora uvedené (na první pohled striktní) závěry vliv možnost vyčlenit při dispozicích se závodem jeho jednotlivou položku. Ačkoliv je totiž závod organizovaným souborem jmění, jehož podstata spočívá ve funkční jednotě, není tato jednota absolutní v tom smyslu, že by podnikatel nemohl vyčlenit určitou složku ze závodu, pokud ji nadále nechce zahrnovat mezi majetkové hodnoty sloužící k provozu. Tato možnost výslovně vyplývá z § 2175 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého se o koupi závodu *jedná i v případě, že strany z koupě jednotlivou položku vyloučí, aniž tím celek ztratí vlastnost závodu*. Není žádný důvod, proč by toto ustanovení nebylo možno analogicky aplikovat i v případě pachtu závodu (shodně viz *Havel, B. in Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014), 1. vydání, 2014, s. 176-177 a 595).

[38] Vlastník závodu tak může rozhodnout, že určitá složka – například práva a povinnosti plynoucí z jednotlivé nájemní či pachtovní smlouvy – nebudou tvořit část závodu, a nenastanou tak ohledně nich účinky spojené s převodem či pachtem závodu. Tento závěr plyne ze samotného konceptu závodu jako souboru, jehož obsah se může měnit na základě vůle podnikatele, přičemž není nezbytné, aby každá předchozí složka byla zachována.

[39] Je tak otázkou, zda by nemohlo být za určitých podmínek legitimní požadovat po vlastníkově závodu, aby před převodem či pachtem závodu vyloučil ty položky závodu, se kterými by jinak nemohl bez souhlasu třetích osob nakládat.

[40] Nicméně ani tato možnost není neomezená, jak vyplývá již z textu zákona. Aby mohl být závod pachtován v souladu se zákonem, musí být zachována jeho funkčnost jako ekonomického celku, tj. soubor věcí, práv a majetkových hodnot, které zpravidla slouží k provozu závodu (§ 502 občanského zákoníku). Vyčlenění nesmí vést k tomu, že závod přestane být způsobilý k provozu, nebo že pacht závodu bude jen formální transakcí bez reálného hospodářského jádra (§ 2175 odst. 1 občanského zákoníku).

[41] V posuzované věci se jednalo o zemědělský závod, jehož činnost je z povahy věci materiálně závislá na užívání pozemků (hospodaření na nich). Podklady obsažené ve správním spisu aktuálně neposkytují přesný obraz o tom, jak podstatnou část závodu tvořily sporné propachtované pozemky, a do jaké míry byly nezbytné pro řádný provoz zemědělského závodu, který byl propachtován stěžovateli. NSS se tedy nyní nemůže blíže vyjádřit k tomu, zda mohly být ze závodu vyčleněny při zachování provozuschopnosti závodu.

[42] Obecně je však možno uvést, že užívací práva k zemědělským pozemkům budou zpravidla představovat základní a nezbytnou složku zemědělského závodu. Jejich vyčlenění by zemědělský závod často činilo nefunkčním, a tedy by odporovalo samotnému smyslu pachtu závodu podle § 2349 a násl. občanského zákoníku. I pokud by tedy ve zcela obecné rovině šlo uvažovat o tom, zda neměl propachtovatel závodu vyloučit určité složky závodu před jeho pachtem, pokud by se jednalo o popsanou situaci, vlastníci pozemků by nemohli po původním pachtýři legitimně požadovat, aby pozemky byly ze závodu vyňaty, neboť by nebyla zachována jeho hospodářská funkce.

[43] NSS si je také vědom, že konstrukce závodu jako věci hromadné a zákonné účinky jeho propachtování (§ 2352 odst. 1 občanského zákoníku) by teoreticky mohly být v některých situacích zneužity, zejména pokud by vlastník závodu účelově propachtoval závod jiným subjektům toliko proto, aby obešel smluvní nebo zákonná omezení týkající se konkrétní složky závodu (např. pachtu konkrétních pozemků). Možnost, že by došlo k převodu věci hromadné zneužívajícím způsobem, ostatně připustila i judikatura Nejvyššího soudu k předchozí úpravě převodu podniku (rozsudek NS ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 29 Odo 314/2001, č. 62/2003 Sb. rozh.).

[44] Takové jednání by mohlo být již zneužitím práva ve smyslu § 8 občanského zákoníku, proti němuž poskytuje ochranu nejen obecná klauzule, ale i konkrétní instituty civilního práva (možnost domáhat se neúčinnosti právního jednání, náhrady škody, neplatnosti simulovaného či zastřeného právního jednání atp.).

[45] Pacht závodu by tak mohl být případně zkoumán i z hlediska jeho materiálního obsahu, tedy zda skutečně představuje pacht funkčního celku, nebo jde o pouhé zastření podpachtu jednotlivé věci. V takovém případě by bylo možno dovodit, že o „pacht závodu“ jde jen formálně, a lze tedy aplikovat § 2334 občanského zákoníku. To, že smlouva o pachtu závodu byla uzavřena za účelem obcházení zákona, by však bylo nutno tvrdit a náležitě prokázat.

[46] Ani ohledně možného zneužívajícího postupu Farmy Nedvězí, případně stěžovatele, však správní spis neobsahuje žádné relevantní informace (neboť správní orgány tímto směrem dokazování nevedly a žádný z účastníků řízení možné zneužití práva netvrdil).

[47] NSS tedy shrnuje, že není správný závěr správních orgánů a městského soudu, podle kterého vlastníci v souladu se zákonem vypověděli pachtovní smlouvy uzavřené s Farmou Nedvězí jen z toho důvodu, že Farma Nedvězí propachtovala svůj závod stěžovateli. Proto také minimálně prozatím nesprávně uzavřely, že stěžovateli nesvědčilo užívací právo k pozemkům nacházejícím se v příslušných dílech půdních bloků, u nichž požadoval aktualizaci evidence půdy. NSS s ohledem na úvahy uvedené v bodech [37] až [46] zcela nevylučuje, že v dalším řízení může dojít

pokračování

k posunu ve skutkových zjištěních, která by mohla odůvodnit opakovaný závěr správních orgánů, že stěžovateli užívací právo k pozemkům nesvědčí. Za skutkového stavu, jak byl prozatím zjištěn, je však takový závěr přinejmenším předčasný.

IV. Závěr a náklady řízení

[48] Kasační stížnost je důvodná, a proto NSS podle § 110 odst. 1 věty první s. ř. s. zrušil rozsudek městského soudu. Zároveň NSS podle § 110 odst. 2 písm. a) s. ř. s. zrušil také rozhodnutí žalovaného, neboť městský soud by musel učinit totéž. V souladu s § 78 odst. 4 s. ř. s. kasační soud vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení. V něm je žalovaný vázán právním názorem NSS (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

[49] Protože NSS společně s rozsudkem městského soudu zrušil i rozhodnutí žalovaného, rozhodl též o nákladech celého soudního řízení (§ 110 odst. 3 věta druhá s. ř. s.). Podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. má stěžovatel proti žalovanému právo na náhradu nákladů řízení, neboť byl ve věci úspěšný. Neúspěšný žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení o žalobě ani o kasační stížnosti. Stěžovatel má proti žalovanému právo na náhradu nákladů řízení, které sestávají ze zaplacených soudních poplatků v celkové výši 8 000 Kč.

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

V Brně 11. března 2026

L. S.

Petr Mikeš v. r.
předseda senátu