



Vyvěšeno dne: 14. 8. 2026

Svěšeno dne: 28. 8. 2026

Soňa Čechová

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Sylvie Šiškeové a soudců Petra Pospíšila a Ivo Pospíšila v právní věci žalobce: **Oto Čtrnáctý**, bytem Černiv 28, zastoupený JUDr. Lucíí Vlkovou Voňkovou, Ph.D., advokátkou sídlem Fügnerovo náměstí 1808/3, Praha, proti žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**, sídlem Těšnov 65/17, Praha, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **ZEPOS a. s.**, sídlem Radovesice 5, zastoupená Mgr. Danielem Hájkem, LL.M., advokátem sídlem Vinohradská 29/93, Praha, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 10. 2022, č. j. MZE-50845/2022-10051, sp. zn. MZE-50849/2022, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30. 9. 2024, č. j. 9 A 110/2022-108,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se z a m í t á .**
- II. Žalobce **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **se n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] V projednávané věci se Nejvyšší správní soud zabývá zákonností aktualizace evidence půdy provedené dle § 3g zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství. Správní řízení se týkalo dílů půdních bloků zakreslených na konkrétně označených pozemcích v katastrálních územích Radovesice u Libochovic a Žabovřesky nad Ohří (dále též „dotčené pozemky“), jejichž vlastníkem je žalobcův bratr Martin Zubatý.

[2] Dne 1. 10. 1992 uzavřel právní předchůdce osoby zúčastněné na řízení, Zemědělské družstvo Radovesice, s Naděždou Čtrnáctou dohodu o vrácení pozemků užívaných zemědělským družstvem do užívání vlastníků a přenechání náhradních pozemků k užívání. Naděžda Čtrnáctá posléze pozemky darovala svým vnukům Martinu Zubatému a Otovi Zubatému (nyní Čtrnáctému) s právními účinky vkladu práva ke dni 28. 1. 2004.

[3] Žalobce a jeho bratr uzavřeli dne 13. 6. 2005 jako pronajímatelé s osobou zúčastněnou na řízení jako nájemcem a vydávajícím *Dohodu o užívání pozemků a o předání pozemků do náhradního užívání* (dále též „dohoda o užívání z roku 2005“), a to na dobu neurčitou. Podle ní zůstávají osobě zúčastněné na řízení v užívání vyjmenované pozemky ve vlastnictví bratrů a za ně jim osoba zúčastněná na řízení přenechala k náhradnímu užívání pozemky jiné (dále též „náhradní pozemky“), která sama vlastnila nebo měla v nájmu od dalších osob. Podle čl. IX mohla být dohoda ukončena pouze písemnou dohodou obou smluvních stran, pravomocným rozhodnutím příslušného pozemkového úřadu o provedení pozemkových úprav, nebo dnem vydání pozemků bratrům.

[4] Dne 25. 10. 2008 uzavřel žalobce jako nájemce se svým bratrem jako pronajímatelem *Smlouvu o nájmu pozemků* (dále též „smlouva o nájmu z roku 2008“). Touto smlouvou žalobcův bratr „přenechat“ žalobci „za úplaty do užívání“ dotčené pozemky za účelem „provozování zemědělské výroby nájemcem způsobem k tomu obvyklým“. Podle čl. I odst. 4 smlouvy se na dotčené pozemky dále vztahuje dohoda o užívání z roku 2005 uzavřená s osobou zúčastněnou na řízení. Ve smlouvě bylo rovněž sjednáno nájemné. Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní dobou 10 let. V čl. V odst. 1) smlouvy žalobce prohlásil, že „užívá předmět nájmu před podpisem této smlouvy a stav předmětu nájmu je mu znám“.

[5] Osoba zúčastněná na řízení dopisem ze dne 22. 8. 2018 navrhla žalobci osobní schůzku za účelem projednání podmínek dalšího vzájemného užívání pozemků, a to z důvodu digitalizace pozemků, pozemkových úprav a vlastnických změn. Osoba zúčastněná na řízení mimo jiné uvedla, že dohody o náhradním užívání pozemků jsou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, neplatné a jejich stranám nezakládají oprávnění k užívání pozemků ani k přijímání dotací, jelikož právně relevantním důvodem jsou nyní pouze smlouvy nájemní, pachtovní, podnájemní, podpachtovní, o užívání společné věci či o hospodaření se společnou věcí. K úpravě smluvních vztahů ovšem nedošlo.

[6] Žalobce posléze v září 2018 ohlásil Státnímu zemědělskému intervenčnímu fondu změnu v evidenci půdy ohledně dotčených pozemků. Správní orgán návrhu vyhověl a dne 28. 11. 2018 aktualizoval evidenci půdy tak, že k dotčeným pozemkům zapsal namísto dosavadního uživatele, jímž byla osoba zúčastněná na řízení, nově žalobce. Podkladem pro aktualizaci byla žalobcem předložená smlouva o nájmu z roku 2008.

[7] Dne 26. 9. 2019 uzavřel žalobcův bratr jako propachtovatel s osobou zúčastněnou na řízení jako pachtýřem *Pachtovní smlouvu (o zemědělském pachtu)*, kterou jí za pachtovné přenechal na dobu neurčitou k dočasnému užívání a požívání mimo jiné i dotčené pozemky (dále též „pachtovní smlouva z roku 2019“). Podle čl. VII odst. 5 tato smlouva mezi smluvními stranami nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, jednání, dohody a smlouvy týkající se jejího předmětu.

[8] Na základě ohlášení osoby zúčastněné na řízení ze dne 1. 10. 2019 vydal Státní zemědělský intervenční fond dne 26. 11. 2019 oznámení o provedení aktualizace evidence půdy, jímž ve vztahu k dotčeným pozemkům zapsal jako jejich uživatele osobu zúčastněnou na řízení. Jako právní důvod k užívání pozemků označil pachtovní smlouvu z roku 2019, která formou tzv. privativní novace nahradila závazky plynoucí z dohody o užívání z roku 2005. Žalobcem odkazovaná smlouva o nájmu z roku 2008 nemůže vedle dohody o užívání z roku 2005 obstat, neboť vedle sebe nemohou mezi odlišnými právními subjekty existovat dva nájemní vztahy se stejným účelem. Námitku, kterou proti oznámení Státního zemědělského intervenčního fondu podal žalobce, žalovaný zamítl rozhodnutím ze dne 16. 3. 2020. Ztotožnil se se závěrem, že platným právním titulem pro užívání pozemků je pachtovní smlouva z roku 2019.

pokračování

[9] Proti tomuto rozhodnutí žalovaného podal žalobce žalobu k Městskému soudu v Praze, který rozsudkem ze dne 3. 2. 2021, č. j. 18 A 8/2020-89 (dále též „první rozsudek městského soudu“), rozhodnutí žalovaného ze dne 16. 3. 2020 zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V odůvodnění shledal, že záměrem stran smlouvy o nájmu z roku 2008 nebylo předat z výlučného vlastnictví žalobcova bratra do nájmu, resp. do užívání žalobci tytéž pozemky, které již užívá osoba zúčastněná na řízení na základě dohody o užívání z roku 2005. Tohoto stavu strany dohody dosáhnout nechtěly, resp. nechtěly jej dosáhnout k datu účinnosti (tj. podpisu) smlouvy o nájmu z roku 2008. V čl. I odst. 4 této smlouvy navíc smluvní strany reflektovaly existenci dohody o užívání z roku 2005. Ostatně do roku 2018 byla v evidenci pŕdy uvedena jako uživatel dotčených pozemků osoba zúčastněná na řízení. V této souvislosti se podle městského soudu žalovaný nevypořádal s námitkou, že žalobce na základě smlouvy o nájmu z roku 2008 platil bratrovi nájemné. Zejména však městský soud nepřehlédl, že Státní zemědělský intervenční fond oznámením ze dne 28. 11. 2018 provedl aktualizaci evidence pŕdy, jíž na základě smlouvy o nájmu z roku 2008 označil za uživatele dotčených pozemků žalobce, aniž by o platnosti této smlouvy vyjádřil jakékoli pochyby. Později ovšem tutéž smlouvu správní orgány bez jakéhokoli bližšího odůvodnění prohlásily za neplatnou a jako uživatele dotčených pozemků zaevidovaly osobu zúčastněnou na řízení. Městský soud dodal, že o neplatnosti smlouvy o nájmu z roku 2008 není přesvědčen. Správní orgány pominuly úhel pohledu, podle něhož smluvní strany této smlouvy chtěly mezi sebou vytvořit platný závazek dávající hospodářský smysl. Bratr žalobce s osobou zúčastněnou na řízení každopádně nemohli jednoduše obejít žalobcova práva k nakládání s dotčenými pozemky, pokud prostřednictvím pachtovní smlouvy z roku 2019 v podstatě provedli dvoustrannou privativní novaci trojstranné dohody o užívání z roku 2005.

[10] Konečné oznámení o provedení aktualizace evidence pŕdy vydal Státní zemědělský intervenční fond dne 21. 7. 2022, jímž původnímu ohlášení změn osoby zúčastněné na řízení opětovně vyhověl. V odůvodnění uvedl, že právní titul k užívání dotčených pozemků svědčí osobě zúčastněné na řízení na základě dohody o užívání z roku 2005.

[11] Žalovaný rozhodnutím ze dne 24. 10. 2022 zamítl námitku žalobce a potvrdil oznámení Státního zemědělského intervenčního fondu. V odůvodnění uvedl, že smyslem dohody o užívání z roku 2005 bylo upravit mezi stranami výměnu užívaných pozemků. Osoba zúčastněná na řízení historicky užívala dosud nevydané pozemky ve vlastnictví žalobce a jeho bratra. Proto jim nabídla k užívání jiné pozemky o stejné výměře s tím, že do ukončení dohody budou bratři oprávněni na těchto „náhradních“ pozemcích hospodařit. Z dokazování vyplynulo, že v případě pozemků, které byly předmětem smlouvy o nájmu z roku 2008, jež žalobce v této době již užíval a za něž začal bratrovi platit nájem, se jednalo o „náhradní“ pozemky, na nichž přestal hospodařit žalobcův bratr. Smlouva o nájmu z roku 2008 výslovně odkazovala na existenci dohody o užívání z roku 2005; nemůže ji tudíž nahradit, dokud nedojde k jejímu ukončení. Ve věci pak nedošlo k trojstrannému konsenzu ohledně ukončení dohody o užívání z roku 2005. K jejímu zániku či k ukončení její platnosti nevedl ani dopis osoby zúčastněné na řízení ze dne 22. 8. 2018 adresovaný žalobci. V roce 2018 nedošlo ani ke konsenzu ohledně vydání dotčených pozemků ve vlastnictví žalobcova bratra ze strany osoby zúčastněné na řízení ve smyslu čl. IX dohody o užívání z roku 2005. V době vydání napadeného rozhodnutí tudíž byla osoba zúčastněná na řízení podle žalovaného oprávněna užívat dotčené pozemky na základě dohody o užívání z roku 2005.

II. Rozsudek městského soudu

[12] Žalobu, kterou žalobce podal proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 10. 2022, městský soud zamítl rozsudkem ze dne 30. 9. 2024 (dále též „napadený rozsudek“). V odůvodnění nejprve shledal nedůvodnou námitku nerespektování závazného právního názoru vyjádřeného v prvním rozsudku městského soudu. Soud v něm nevyslovil žádný jednoznačný právní názor ohledně platnosti smlouvy o nájmu z roku 2008. Pouze uložil správním orgánům, aby se touto otázkou dále

zabývaly, což učinily. Z dokazování vyplynulo, že právní i faktický stav vyplýval z postupného a navazujícího uzavírání smluv, tj. z dohody o užívání z roku 2005, smlouvy o nájmu z roku 2008 a pachtovní smlouvy z roku 2019.

[13] Z dohody o užívání z roku 2005 vyplývá, že právo užívat dotčené pozemky svědčilo osobě zúčastněné na řízení, zatímco bratrům svědčilo právo užívat náhradní pozemky poskytnuté osobou zúčastněnou na řízení. Tak tomu mělo být do chvíle, kdy se strany dohody domluví písemně jinak, nebo do rozhodnutí pozemkového úřadu o jiném uspořádání, případně do dne, kdy osoba zúčastněná na řízení dotčené pozemky bratrům vydá.

[14] Ve smlouvě o nájmu z roku 2008 žalobcův bratr vyjádřil vůli přenést správu a hospodaření k dotčeným pozemkům do budoucna na žalobce, avšak zároveň vzhledem k výslovnému odkazu na dohodu o užívání z roku 2005 zůstalo zachováno užívání dotčených pozemků osobou zúčastněnou na řízení a náhradních pozemků žalobcem. Osoba zúčastněná na řízení dotčené pozemky pokojně užívala až do roku 2018. Smlouva o nájmu z roku 2008 tak mohla existovat vedle dohody o užívání z roku 2005. Z žádných podkladů nevyplyvá, že by dohoda o užívání z roku 2005 zanikla jedním ze způsobů v ní uvedených. Zápis žalobce do evidence půdy v roce 2018 nelze považovat za vydání pozemků jejich vlastníku. Dopis osoby zúčastněné na řízení ze dne 22. 8. 2018 vyjadřoval pouze její snahu o nové projednání vztahu k pozemkům; nešlo o projev vzdání se užívání dotčených pozemků. Žalobcův následný návrh na změnu v evidenci půdy v jeho prospěch pak neměl právní ani skutkovou oporu. Žalobce po dobu více než deseti let dotčené pozemky neužíval.

[15] Pachtovní smlouva z roku 2019 potvrzuje vůli vlastníka dotčených pozemků Martina Zubatého zachovat k nim uživatelský vztah založený již dohodou o užívání z roku 2005 ve znění čl. I odst. 4 smlouvy o nájmu z roku 2008. Proto na základě tohoto užívacího titulu ohlásila osoba zúčastněná na řízení změnu v evidenci půdy, neboť se jedná o doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy. Správním orgánům nelze vytýkat, že osobu zúčastněnou na řízení i přesto zapsaly jako uživatele dotčených pozemků na základě dohody o užívání z roku 2005. Obě tyto smlouvy směřují, i při platnosti smlouvy o nájmu z roku 2008, ke stejnému výsledku – k prokázání užívacího práva osoby zúčastněné na řízení k dotčeným pozemkům, zatímco žalobci svědčilo užívací právo k pozemkům náhradním a k pozemkům v jeho vlastnictví, které mu byly vydány.

III. Kasační stížnost

[16] Žalobce („stěžovatel“) podal proti rozsudku městského soudu kasační stížnost, v níž navrhl, aby Nejvyšší správní soud rozsudek městského soudu zrušil.

[17] Stěžovatel uvedl, že se žalovaný neřídil závazným právním názorem vysloveným v prvním rozsudku městského soudu. Považoval za platnou a stále účinnou trojstrannou dohodu o užívání z roku 2005. S tímto závěrem, který přehlíží vůli vlastníka dotčených pozemků Martina Zubatého a vůli stran smlouvy o nájmu z roku 2008, se městský soud v napadeném rozsudku spolehlivě nevypořádal.

[18] Městský soud též nedostatečně reflektoval svůj předchozí požadavek na vysvětlení vůle stran. Jeho závěry ohledně vůle účastníků jsou svévolné a nerespektují, co účastníci skutečně sdělili. Nesprávně tak vyložil např. obsah dopisu osoby zúčastněné na řízení ze dne 22. 8. 2018. Jak z tohoto dopisu, tak z vyjádření osoby zúčastněné na řízení je patrná její vůle neřídít se dohodou o užívání z roku 2005. S tím souvisí i faktické kroky účastníků v řízení. Stěžovatel i osoba zúčastněná na řízení prohlásili před Státním zemědělským intervenčním fondem dohodu o užívání z roku 2005 za neplatnou a nehodlali podle ní postupovat. Ostatně osoba zúčastněná na řízení v roce 2018 v rozporu s touto dohodou ohlásila změnu v evidenci půdy ve svůj prospěch

pokračování

u pozemků, které dle této dohody měly být vydány jako náhradní stěžovateli. K ukončení platnosti dohody o užívání z roku 2005 tak došlo nejpozději ke dni, kdy na základě oznámení o provedení aktualizace půdy ze dne 28. 11. 2018 Státní zemědělský intervenční fond zapsal užívání dotčených pozemků ve prospěch stěžovatele a osoba zúčastněná na řízení mu je vydala. V tomto řízení ostatně osoba zúčastněná na řízení ani neuplatnila dohodu o užívání z roku 2005. Naopak následně začala vyjednávat s bratrem stěžovatele o uzavření nové pachtovní smlouvy.

[19] Vůli neřídit se dohodou o užívání z roku 2005 vyjádřil v řízení před správními orgány i stěžovatelův bratr. Uvedl, že vědomě uzavřel smlouvu o nájmu z roku 2008, kterou v roce 2019 vypověděl. Následně uzavřel s osobou zúčastněnou na řízení pachtovní smlouvu z roku 2019, již výslovně nahradil předchozí ujednání týkající se dotčených pozemků. Na jejím základě byla provedena aktualizace evidence půdy a na dotčených pozemcích opět začala hospodařit osoba zúčastněná na řízení.

[20] Městský soud se dostatečně nevypořádal s existencí a účinky smlouvy o nájmu z roku 2008. Nevyloučil sice její platnost, jejímu hodnocení se ale vyhnul na základě závěru o účinnosti dohody o užívání z roku 2005, přestože strany vyslovily vůli se jí neřídit. V prvním rozsudku se přitom ohledně smlouvy o nájmu z roku 2008 vyjádřil jasně. Městský soud se nyní nesprávně ztotožnil s názorem žalovaného ohledně nového výkladu vůle osoby zúčastněné na řízení ve vztahu k dohodě o užívání z roku 2005.

[21] Doposud nebylo spolehlivě vysvětleno, proč byla na základě smlouvy o nájmu z roku 2008 v roce 2018 provedena aktualizace evidence půdy. Správní orgány přitom měly k dispozici dohodu o užívání z roku 2005. Proti aktualizaci evidence půdy ze dne 28. 11. 2018 se osoba zúčastněná na řízení nebránila, přestože byla vyzvána k doložení právního důvodu užívání. Byla si však vědoma neplatnosti dohody o užívání z roku 2005, a proto ji nepředložila. V řízení zahájeném dne 4. 9. 2018 na základě stěžovatelova ohlášení navíc vyšlo najevo, že osoba zúčastněná na řízení nepostupovala podle dohody o užívání z roku 2005, neboť v rozporu s ní užívala konkrétní pozemek třetí osoba. Stejně tak některé další pozemky zahrnuté do dohody o užívání pozemků z roku 2005 nebyly prokazatelně v nájmu osoby zúčastněné na řízení. Podle dohody o užívání z roku 2005 tedy účastníci postupovali jen částečně.

[22] Pro platnost smlouvy o nájmu z roku 2008 pak svědčí i fakt, že ji stěžovatelův bratr v březnu 2019 vypověděl. Není zřejmé, proč by vypovídal neplatnou smlouvu. Stěžovatelův bratr potvrdil, že mu stěžovatel za pronajaté pozemky platil nájemné. Z částek a popisu úhrad vyplývá, že nemohlo jít o jiné platby a odpovídají přesně výši sjednané ve smlouvě o nájmu z roku 2008. Závěr městského soudu o nedostatečné identifikaci těchto plateb je neopodstatněný. Pachtovní smlouva z roku 2019 přitom musí být neplatná, neboť se jedná o nájem téže věci, resp. její účinnost by mohla nastat až po uplynutí výpovědní doby smlouvy o nájmu z roku 2008. Z výpovědi stěžovatelova bratra je patrné, že situace pro něj není příliš přehledná. Při uzavření pachtovní smlouvy z roku 2019 jednal na základě sdělení osoby zúčastněné na řízení o neplatnosti smlouvy o nájmu z roku 2008.

[23] Podle dohody o užívání z roku 2005 účastníci v praxi vůbec nepostupují. Pokud by tomu tak bylo, měl by Státní zemědělský intervenční fond provést aktualizaci i v tom směru, že u pozemků, které mají být jako náhradní poskytnuty stěžovateli, zapíše do evidence stěžovatele. Aktualizace tedy byla podle dohody o užívání z roku 2005 provedena jen částečně, a to pouze ve prospěch osoby zúčastněné na řízení.

IV. Vyjádření žalovaného

[24] Žalovaný se ve vyjádření ke kasační stížnosti ztotožnil se skutkovými i právními závěry městského soudu. Zdůraznil, že skutečným předmětem smlouvy o nájmu z roku 2008 jsou pozemky, které měl stěžovatelův bratr v náhradním užívání. Navrhl, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl.

[25] Osoba zúčastněná na řízení se ke kasační stížnosti nevyjádřila.

V. Právní hodnocení Nejvyššího správního soudu

[26] Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost je projednatelná. Následně přezkoumal rozsudek městského soudu v rozsahu důvodů uplatněných v kasační stížnosti, včetně důvodů, ke kterým je povinen přihlížet z úřední povinnosti [§ 109 odst. 3 a 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní („s. ř. s.“)]. Kasační stížnost **není důvodná**.

[27] V projednávané věci jde o spor ohledně určení právního titulu, který by měl být relevantním podkladem pro provedení ohlášené aktualizace evidence půdy.

[28] 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, a slouží ke zjednodušení a urychlení poskytování dotací a kontrole jejich plnění. Správní orgán při poskytování dotací vychází z informací, které jsou do této evidence zapsány na základě průkazných dokladů předložených příslušnou osobou.

[29] 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).

[30] 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.

[31] Správní orgány 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). Není sice jejich povinností provádět rozsáhlé dokazování, jaké by bylo provedeno nalézacím soudem (srov. rozsudek NSS ze dne 3. 2. 2022, č. j. 1 As 98/2021-31), nemohou však ani aktualizaci evidence provést automaticky pouze na základě formálního předložení jiného užívacího titulu. 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

pokračování

zákona o zemědělství aktualizaci neprovede, pokud i přes výzvu k odstranění vad shledá ohlášenou změnu nepravdivou či pokud nebyl doložen doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy. Správní orgány tak posuzují pravdivost a úplnost tvrzení o užívání půdy, a to primárně 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 shledají, že tvrzení o nových údajích o užívání pozemků jsou nepravdivá.

[32] Z uvedeného vyplývá, že správní orgány si musí učinit úsudek o otázce, zda ohlašovatel v souladu s požadovanou změnou svědčí právní titul užívání půdy ve smyslu § 3g zákona o zemědělství. V případě sporné situace ovšem jejich posouzení nepředstavuje autoritativní rozhodnutí o soukromoprávních vztazích mezi uživateli a vlastníky pozemků. Závazné řešení této otázky totiž náleží do pravomoci soudu v občanskoprávním řízení. Případným rozsudkem civilního soudu by byl správní orgán vázán podle § 57 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Rozhodnutí civilního soudu tedy může případně vést k další aktualizaci evidence zemědělské půdy (viz např. rozsudky NSS č. j. 1 As 401/2017-25, bod 43, ze dne 23. 3. 2023, č. j. 4 As 126/2022-37, bod 30, či ze dne 11. 3. 2026, č. j. 8 As 38/2025-80, bod 21).

[33] Nejvyšší správní soud se ztotožnil se závěrem městského soudu, že správní orgány ve věci postupovaly v mezích citované judikatury, pokud považovaly za relevantní podklad pro provedení aktualizace evidence půdy ohledně dotčených pozemků dohodu o užívání z roku 2005.

[34] Ve věci v první řadě ob stojí klíčový závěr městského soudu, že v řízení z žádného podkladu ani jiného důkazu nevyplynulo, že by dohoda o užívání z roku 2005 zanikla některým ze způsobů předvídaných v jejím čl. IX či na základě jiného zákonného důvodu (bod 62 napadeného rozsudku). V této souvislosti městský soud ve shodě s žalovaným správně posoudil obsah dopisu osoby zúčastněné na řízení ze dne 22. 8. 2018. Kasační soud souhlasí s tím, že se jedná pouze o vyjádření snahy o projednání nové úpravy vzájemných právních vztahů. Nutno zdůraznit, že v dopise uvedené obecné tvrzení o neplatnosti užívacích smluv uzavřených dle starší právní úpravy po nabytí účinnosti občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.), nemá v tomto právním předpisu žádnou oporu. Ostatně ani osoba zúčastněná na řízení nijak nekonkretizovala, z čeho svůj názor dovozuje. Pro projednávání věci je podstatné, že objektivně vzato nelze z dopisu dovodit její vůli dále se neřídit dohodou o užívání z roku 2005, jak tvrdí stěžovatel. Ten s nabízenou úpravou vztahů nesouhlasil. Pokud však v návaznosti na tento dopis a jednání s osobou zúčastněnou na řízení ohlásil změnu v evidenci půdy ve vztahu k dotčeným pozemkům, jednalo se o reakci zcela nepřiměřenou právním poměrům. Ostatně osoba zúčastněná na řízení ve vyjádření ze dne 23. 12. 2019 k námitce stěžovatele konstatovala, že stěžovatel svým postupem jednostranně porušil dohodu o užívání z roku 2005. To je spíše podpůrným argumentem pro závěr, že osoba zúčastněná na řízení vycházela z toho, že tato dohoda je platná.

[35] K závěru o formálním a zákonném ukončení dohody o užívání z roku 2005 pak nemohou vést ani případná izolovaná prohlášení stěžovatele či osoby zúčastněné na řízení učiněná v jiném řízení před správním orgánem, a tedy neadresovaná stranám dohody, či skutečnost, že osoba zúčastněná na řízení na tuto dohodu v některých řízeních nepoukazovala. Stejně tak k ukončení dohody nedošlo tím, že stěžovatel byl v roce 2018 zapsán do evidence půdy jako uživatel dotčených pozemků a začal na nich dočasně hospodařit. Městský soud v bodě 62 napadeného rozsudku dospěl ke správnému závěru, že tyto skutečnosti nelze považovat za „vydání“ pozemků ze strany vydávající osoby zúčastněné na řízení ve smyslu čl. IX písm. c) dohody o užívání z roku 2005. Ostatně v řízení ani nebylo prokázáno, že by stěžovatel byl k právnímu jednání ohledně vydání dotčených pozemků svým bratrem zmocněn. Takové zmocnění neplyne ani ze smlouvy o nájmu z roku 2008, jejímž výslovným účelem bylo „*provazování zemědělské výroby nájemcem způsobem k tomu obvyklým*“, nikoli obstarávání všech právních záležitostí týkajících se dotčených pozemků. Ve vztahu

k podstatě věci jsou nedůvodné i poukazy stěžovatele na jiné formy porušování dohody o užívání z roku 2005 osobou zúčastněnou na řízení (užívání pozemků třetí osobou apod.), pokud nevedly k formálnímu ukončení dohody.

[36] Městský soud dále nepochybil ani ohledně smlouvy o nájmu z roku 2008, pokud ji ve shodě se správními orgány vyložil tak, že po dobu platnosti dohody o užívání z roku 2005 byly jejím bezprostředním předmětem pouze náhradní pozemky, na nichž měl stěžovatelův bratr hospodařit náhradou za (mimo jiné i) dotčené pozemky, na kterých dle dohody o užívání z roku 2005 hospodařila osoba zúčastněná na řízení. V tomto ohledu se ostatně poměrně jasně písemně vyjádřil i stěžovatelův bratr v průběhu správního řízení. Přenechal-li pak stěžovatelův bratr stěžovateli k užití náhradní pozemky, na nichž měl sám hospodařit, dává smysl i smluvní ustanovení o související úplatě ve prospěch stěžovatelova bratra. Městský soud k tomu v bodě 76 napadeného rozsudku sice správně konstatoval, že stěžovatelem předložené doklady o provedení některých těchto plateb mají obecný obsah a neprokazují, jakých konkrétních pozemků se týkají. Pro věc je nicméně podstatné, že došlo k osvětlení účelu těchto plateb. Tyto platby tudíž nejsou důkazem neplatnosti či skončení dohody o užívání z roku 2005.

[37] Nutno zdůraznit, že městský soud se obsahem smlouvy o nájmu z roku 2008 zabýval v rozsahu zcela odpovídajícím uplatněným žalobním tvrzením. Nedospěl přitom k závěru o její neplatnosti, naopak její účinky plně v souladu s jejím obsahem provázal s předchozí dohodou o užívání z roku 2005 (viz bod 62 napadeného rozsudku). Není tak důvodná námitka stěžovatele týkající se nemožnosti výpovědi smlouvy o nájmu z roku 2008 ze strany jeho bratra v roce 2019, byla-li by tato smlouva neplatná. Na tomto místě kasační soud odkazuje na bod 75 napadeného rozsudku, v němž se městský soud zabýval jednáním a důvody stěžovatelova bratra v roce 2019 při výpovědi smlouvy o nájmu z roku 2008.

[38] Městský soud tedy přiléhavě shledal, že právní i faktický stav vyplýval z postupného a navazujícího uzavírání smluv, tj. dohody o užívání z roku 2005, smlouvy o nájmu z roku 2008 a pachtovní smlouvy z roku 2019. Osoba zúčastněná na řízení ohlásila změnu evidence půdy na základě pachtovní smlouvy z roku 2019. Ve správním řízení posléze vznikl rozpor, při jehož řešení bylo nezbytné se vypořádat s předchozími smlouvami. S tímto postupem se městský soud správně ztotožnil a ve shodě se správními orgány dospěl k dostatečně podloženému závěru, že právní titul k užívání dotčených pozemků spočívá v dohodě o užívání z roku 2005 a svědčí osobě zúčastněné na řízení. Každá později uzavřená, a tedy navazující smlouva by pak mohla být relevantním podkladem pro aktualizaci evidence půdy teprve tehdy, pokud by došlo k ukončení účinnosti všech ji předcházejících právních titulů týkajících se téhož předmětu (ve vztahu k aktuální právní úpravě srov. § 1763 občanského zákoníku).

[39] K dalším námitkám stěžovatele Nejvyšší správní soud v první řadě uvádí, že městský soud se v napadeném rozsudku (viz zejména jeho body 58 a 59, ale též body 65 až 73) přezkoumatelným způsobem zabýval žalobním tvrzením, že se žalovaný neřídil závazným právním názorem vysloveným v prvním rozsudku městského soudu. Správně přitom vystihl, že v prvním rozsudku nevyslovil závazný právní názor ohledně hodnocení platnosti či obsahu jednotlivých smluv (zejména smlouvy o nájmu z roku 2008), neboť žalovanému uložil, aby se ve větším rozsahu zabýval otázkou vůle jednotlivých stran a teprve na základě těchto zjištění vyložil obsah jednotlivých smluv. To správní orgány učinily. Samotná skutečnost, že jejich závěry nebyly pro stěžovatele příznivé, neznamená, že nebyl dodržen závazný právní názor formulovaný v prvním rozsudku městského soudu.

[40] Do rozporu s obsahem svého prvního rozsudku se ovšem nedostal ani sám městský soud. Rádně se totiž zabýval problematikou vůle účastníků řízení, jakož i vlastníka dotčených pozemků, stěžovatelova bratra. Věc přitom byla po skutkové i právní stránce poměrně spletitá, ovlivněná

pokračování

plynutím doby, či jistou lehkomyšlností jednotlivých dotčených osob při právním jednání nebo i jejich mylnými představami o jejich obsahu. Městský soud se přitom dokázal udržet v mezích předmětu soudního přezkumu a správně odlišoval okolnosti pro věc podstatné (tedy zejména okolnosti rozhodné pro posouzení obsahu, platnosti a účinnosti jednotlivých smluv či dohod) od těch podružných.

[41] Kasační soud zdůrazňuje, že v této věci byl předmět řízení omezen na dotčené pozemky. Je tudíž zcela nerozhodné tvrzení stěžovatele, že správní orgány měly na základě dohody o užívání z roku 2005 aktualizovat evidenci půdy též ve vztahu k jiným dílům půdních bloků. Stěžovateli ovšem nic nebrání, aby v tomto směru učinil příslušné ohlášení.

[42] Stěžovatel se dále mýlí, namítá-li, že v řízení nebylo spolehlivě vysvětleno, proč byla na základě smlouvy o nájmu z roku 2008 v roce 2018 provedena aktualizace evidence půdy a v následném řízení došlo k zásadnímu obratu v právním hodnocení. Touto otázkou se zabýval jak Státní zemědělský intervenční fond (str. 9 a 10 oznámení o provedení aktualizace evidence půdy ze dne 21. 7. 2022), žalovaný (str. 11 a 12 rozhodnutí o námitce ze dne 24. 10. 2022), tak městský soud (body 63 a 71 napadeného rozsudku). Správní orgány přitom poukázaly na pasivitu osoby zúčastněné na řízení v dřívějším řízení a na podklady, z nichž Státní zemědělský intervenční fond vycházel (v zásadě šlo pouze o smlouvu o nájmu z roku 2008 předloženou stěžovatelem). Městský soud pak věcně dodal, že stěžovatelovo ohlášení změn v evidenci půdy z roku 2018 nemělo právní ani faktické opodstatnění.

[43] Nejvyšší správní soud k tomu uvádí, že podle § 3g odst. 2 zákona o zemědělství při odstraňování rozporu ohlášení změny s údaji vedenými v evidenci půdy nebo jiným ohlášením změny, případně při zjištění nepravdivosti či neúplnosti ohlášení změny, postupuje Státní zemědělský intervenční fond podle pravidel pro sporné správní řízení dle § 141 odst. 4 správního řádu. Podle těchto pravidel správní orgán vychází primárně z důkazů, které účastníci navrhnou, a není povinen provádět důkazy účastníky nenavržené, natož zjišťovat okolnosti, které účastníci správnímu orgánu nesdělili. Zásada materiální pravdy je tak do jisté míry potlačena a je tudíž představitelné, že v případě pasivity uživatelů dotčených ohlášením správní orgán považuje za dostačující (byť z materiálního hlediska nesprávně) podklad předložený ohlašovatelem. Dle judikatury ovšem nelze ani v následném soudním řízení shledat nezákonnost v tom, že se správní orgány nezabývaly okolností, kterou účastník v řízení o aktualizaci evidence neuvedl, nebo že vzhledem k této okolnosti neshledaly neplatnost předchozího užívacího titulu dosud evidovaného uživatele půdy (viz rozsudek NSS ze dne 14. 11. 2025, č. j. 6 As 96/2025-38).

[44] Jak plyne z odůvodnění oznámení o provedení aktualizace evidence půdy ze dne 28. 11. 2018, Státní zemědělský intervenční fond na základě stěžovatelova ohlášení vyzval osobu zúčastněnou na řízení jako dotčeného uživatele k předložení platného dokladu prokazujícího právní důvod užívání zemědělské půdy. Osoba zúčastněná na řízení však žádný takový doklad nepředložila. Správní orgán proto provedl aktualizaci evidence půdy na základě právního titulu doloženého stěžovatelem. Naopak v nyní projednávané věci bylo vzhledem k aktivitě účastníků řízení provedeno mnohem rozsáhlejší dokazování než v předchozím řízení vedeném na základě ohlášení stěžovatele. Z odůvodnění rozhodnutí správních orgánů i napadeného rozsudku jsou zjevné skutkové i právní důvody, které vedly k aktualizaci evidence půdy v neprospěch stěžovatele, přestože v předchozím řízení byl úspěšný.

[45] Nejvyšší správní soud se tedy ztotožnil s městským soudem, který aproboval skutkové a právní závěry správních orgánů ohledně otázky, zda osobě zúčastněné na řízení svědčil v řízení o provedení aktualizace evidence půdy právní důvod k užívání dotčených pozemků.

VI. Závěr a náklady řízení

[46] Na základě výše uvedeného Nejvyšší správní soud shledal, že kasační stížnost není důvodná. Proto ji podle § 110 odst. 1 věty poslední s. ř. s. zamítl.

[47] O náhradě nákladů řízení soud rozhodl na základě § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. podle úspěchu ve věci. Stěžovatel nebyl v řízení úspěšný, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly, proto mu soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.

[48] Výrok o náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s. ř. s., ve znění účinném do 31. 12. 2025 (viz čl. XI bod 3. zákona č. 314/2025 Sb.), ve spojení s § 120 s. ř. s. Soud jí v řízení neuložil žádnou povinnost, současně pak neshledal důvody hodné zvláštního zřetele pro přiznání práva na náhradu jejích dalších nákladů řízení (ostatně osoba zúčastněná na řízení neučinila v řízení o kasační stížnosti žádný úkon).

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

V Brně dne 14. srpna 2026

L. S.

Sylva Šiškeová v. r.
předsedkyně senátu