

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

Právnická fakulta

Katedra práva životního prostředí

**Uživací práva k půdě**

Diplomová práce

**Michal Šmíd**

Vedoucí diplomové práce

JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Praha, prosinec 2011

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 28. 12. 2011

.....

Michal Šmíd

## **Poděkování**

Děkuji paní JUDr. Martině Frankové, Ph.D., vedoucí mé diplomové práce, za ochotu, cenné připomínky a rady při jejím zpracování.

# Obsah

Obsah.....	4
Úvod .....	6
1. Vymezení základních pojmů.....	7
1.1 Půda jako předmět právních vztahů .....	7
1.2 Uživací práva .....	10
2. Historie pozemkových reforem na území českých zemí .....	12
2.1 První pozemková reforma – vznik a budování samostatného československého státu.....	12
2.2 Druhá pozemková reforma – budování socialistické společnosti.....	16
2.3 Třetí pozemková reforma – obnova demokratického státu.....	19
3. Historický vývoj užívacích vztahů k půdě.....	22
3.1 Jednotlivé socialistické užívací instituty .....	23
3.1.1. Instituty užívacího práva u pozemků ve státním socialistickém vlastnictví ..	23
3.1.2. Instituty užívacího práva u pozemků v soukromém vlastnictví.....	25
4. Zákon č. 229/1991 Sb. - obnova vlastnických vztahů k půdě, nájem ex lege, transformace užívacích práv .....	30
5. Nájemní vztah k půdě .....	35
5.1 Základní charakteristika nájemní smlouvy.....	36
5.2 Vznik .....	37
5.3 Práva a povinnosti smluvních stran .....	39
5.4 Nájemné – sleva z nájemného .....	43
5.5. Doba nájmu.....	45
5.6 Zánik .....	46
5.7 Další právní předpisy vztahující se k nájemním vztahům k půdě.....	48
5.7.1 Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.....	48
5.7.2 Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích a dle zákona č.129/2000 Sb., o krajích .....	49
5.7.3 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon) .....	49
5.7.4 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny .....	51
5.8 Změny v oblasti nájmu dle návrhu občanského zákoníku .....	52
5.8.1 Nájem.....	52

5.8.2 Pacht .....	55
5.9 Exkurz – úprava nájmu pozemku na Slovensku .....	57
6. Další soukromoprávní užívací instituty .....	62
6.1 Výpůjčka .....	62
6.1.1 Změny v oblasti výpůjčky dle návrhu občanského zákoníku .....	63
6.2 Osobní věcné břemeno .....	64
6.2.1 Změny v oblasti osobních věcných břemen dle návrhu občanského zákoníku .....	65
7. Veřejnoprávní užívací instituty .....	67
7.1 Právo hospodaření.....	67
7.2 Právo správy .....	67
Závěr .....	69
Seznam zkratk .....	73
Seznam použité literatury a pramenů .....	74
Summary .....	78
Resumé .....	80
Klíčová slova (Keywords) .....	82

## Úvod

Záměrem této práce je komplexní zpracování problematiky užívacích práv k půdě. Půda je specifickým předmětem občanskoprávních vztahů a právě pro svá specifika si zaslouží i zvláštní přístup při úpravě právních vztahů k ní.

Práce se zaměřuje jak na historii a vývoj užívacích práv, tak zejména na platnou úpravu jednotlivých užívacích institutů, kdy se zabývá především problematikou nájmu. Institut nájmu upravuje občanský zákoník, jenž je *lex specialis* k dalším právním předpisům, které nájem upravují dílčím způsobem.

Jedním z cílů práce je rovněž srovnání platné právní úpravy s úpravou dle vládního návrhu občanského zákoníku. Návrh nového občanského zákoníku vznikl pod vedením prof. Karla Eliáše již od roku 2000, který byl spolu s doc. Zuklínovou pověřen vypracovat jeho věcný záměr. Hlavním cílem nového občanského zákoníku je odstranit přežívající pozůstatky socialistického zákonodárství v soukromoprávní oblasti a návrat české civilistiky k římskoprávním kořenům. Návrh byl dne 9. listopadu 2011 schválen Poslaneckou sněmovnou a po zapracování pozměňovacích návrhů byl zaslán do Senátu. V době dokončení této práce lze tedy důvodně předpokládat, že nový občanský zákoník nabude od 1. 1. 2014 účinnosti. Zákoník zavádí celou řadu změn a to i do oblasti užívacích práv. Především upravuje nebo lépe řečeno obnovuje institut pachtu, stranou však nesmí zůstat ani úprava výprosy, osobních služebností a zapracování relevantní judikatury a názorů právní doktríny.

V práci se též zaměřuji na srovnání české právní úpravy nájmu s úpravou slovenskou, které dle mého názoru, s ohledem na společné dějiny obou států ve 20. století, může být velmi přínosná.

Práce je psána dle právního stavu k 28. 12. 2011.

# 1. Vymezení základních pojmů

## 1.1 Půda jako předmět právních vztahů

Půda je jednou ze složek životního prostředí. Její význam pro obživu lidské populace je neoddiskutovatelný, právem si přisvojuje označení živitelka lidstva. Vypalování a kácení lesů již od raných dob lidských dějin se uskutečňovalo s cílem získání plochy, která bude postupně zúrodnována, a bude tak přinášet svým obhospodařovatelům bohatou úrodu. Bohatá úroda znamenala pro hospodáře nejen potravinovou soběstačnost jeho rodiny, ale také peněžitý výnos v případě jejího zpeněžení na trhu. S vývojem lidstva se vztah člověka k půdě postupně měnil. Dnešní člověk se díky rozsáhlé urbanizaci a moderním technologickým postupům v zemědělství, jež mu zaručují velkou plodinovou výnosnost, půdě velmi odcizil. Přesto si však i dnešní člověk plně uvědomuje důležitost půdy, jako neobnovitelného vzácného statku, pro budoucnost lidstva.

Půda se od jiných předmětů občanskoprávních vztahů značně liší. Půda má omezenou rozlohu. Je výtvořem přírody a ne člověka, půdu si na rozdíl od průmyslově vyráběných výrobků nelze vyrobit. Půda se nespotřebovává, tedy užíváním se nezmenšuje její plocha, pouze se mohou změnit užité vlastnosti půdy, ale půda zůstává stejná. Obtížně se stanovuje její tržní cena, žádná z doposud vypracovaných metod pro oceňování půdy nedokázala zohlednit veškerá specifika půdy.

Právě tyto popsaná specifika půdy vtiskují právním vztahům spojených s půdou specifický ráz, který si pak následně, při jejich právní regulaci, vynucuje specifický přístup zákonodárce k nim. Tyto vztahy se poté označují jako vztahy pozemkověprávní.<sup>1</sup>

Pojmem půdy se rozumí část zemského povrchu. Od pojmu půda je však zapotřebí odlišovat pojem pozemek a parcela. Dle § 27 a) ZoKN pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky, nebo hranicí katastrálního území, nebo hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití

---

<sup>1</sup> PEKÁREK, Milan – PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003, s. 13. ISBN 80-210-3238-3.

pozemku. Z definice je zřejmé, že pozemkem je vždy určitým způsobem vymezená část zemského povrchu, pro vymezení konkrétního pozemku bude tedy určující volba příslušného hraničního kritéria.

O půdě a pozemku se často hovoří jako o předmětech pozemkověprávních vztahů, ve skutečnosti je však tímto předmětem parcela. Zákon vymezuje parcelu jako pozemek, který je geometricky (tvar a rozměry) a polohově určen, (poloha ve vztahu k ostatním nemovitostem) zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem - § 27 b) ZoKN. Vymezení pojmu parcela je na rozdíl od pozemku zcela určité a přesné. Pouze takto jednoznačně identifikovatelnou a určitou část zemského povrchu je možno označit z hlediska ustanovení § 118 (1) ObčZ za předmět občanskoprávních vztahů. Předmětem občanskoprávních vztahů není však jen parcela, ale i její součásti.<sup>2</sup> Součástí se rozumí vše, co k věci hlavní z její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se věc znehodnotila. Věc a její součást sdílí stejný právní režim a tvoří z právního hlediska jedinou věc. Součástí pozemku jsou například trvalé porosty.<sup>3</sup>

Podle § 120 (2) ObčZ však součástí pozemku není stavba. Stavba však může vystupovat jako příslušenství pozemku, tedy jako věc, jež náleží vlastníkovi věci hlavní a je určena k tomu, aby byla s věcí hlavní trvale užívána. Z právního hlediska půjde o dvě samostatné věci, které budou mít téhož vlastníka, jehož určením jsou věci trvale užívány společně. Za příslušenství pozemku lze považovat např. studnu<sup>4</sup>, kůlnu či zahradní krb. S příslušenstvím věci, stejně jako s jakoukoliv jinou samostatnou věcí, lze samostatně nakládat. Právní úkony se mohou vztahovat pouze na příslušenství věci, příslušenství věci automaticky nenese právní režim věci hlavní. Chce-li proto vlastník věci hlavní, aby se právní úkony vztahující se na věc hlavní vztahovaly i na příslušenství věci, je nutné to v dané smlouvě přesně vymezit.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Nález Ústavního soudu uveřejněný pod číslem 131/1994 Sb. – „součástí pozemku je meliorizační opatření.“

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004 sp. zn. 25 Cdo 73/2004 – „pěstební materiál (sazenice stromků) vysazený v provozované lesní školce není trvalým porostem a tudíž součástí pozemku.“

<sup>3</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 23/1992.

<sup>4</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2002 sp. zn. 22 Cdo 37/2000 – „studna z betonových skruží je nemovitá stavba, která je příslušenstvím pozemku.“

<sup>5</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 1996 sp. zn. 3 Cdon 1053/1996 – „příslušenství věci může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní, nebo nezávisle na tomto převodu, nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Při dispozicích musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovatelný také věci, jež jsou jejím příslušenstvím.“

Pozemky lze dělit na pozemky zemědělské a nezemědělské. Dle katastrálního zákona mezi zemědělské pozemky patří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. Oproti tomu lesní pozemky, zastavěné plochy a nádvoří, vodní plochy ostatní plochy jsou pozemky nezemědělské.<sup>6</sup> Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu dále v ustanovení § 1 vymezuje pozemky náležící do zemědělského půdního fondu (dále také i „ZPF“). ZPF tvoří zemědělská půda – orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, půda dočasně neobdělávaná – půda, která má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Dále do ZPF řadíme rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělskou půdu potřebnou k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod. Z uvedeného je zřejmé, že pojem zemědělský půdní fond je obsahově širší než pojem zemědělské pozemky dle katastrálního zákona, jelikož do ZPF náleží např. rybníky s chovem ryb, který katastrální zákon označuje za nezemědělský pozemek. Začlenění pozemku pod režim zákona o ochraně ZPF je důležité z hlediska ochrany, které pozemky ZPF požívají. Třeba si lze také uvědomit, že rybníky s chovem ryb jako vodní plocha budou požívat rovněž ochrany dle vodního zákona.

V ustanoveních občanského zákoníku o nájemní smlouvě se rovněž setkáme s pojmy zemědělské a lesní pozemky, pro které platí zvláštní právní úprava např. ustanovení občanského zákoníku o splatnosti nájemného nebo slevy z nájemného. Pojmy zemědělské a lesní pozemky nelze zaměňovat s pojmy dle katastrálního zákona nebo zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, i když v mnoha případech se budou tyto pojmy obsahově krýt. Avšak „*skutečnost, že předmětem nájmu je lesní pozemek ve smyslu zákona o lesích nebo zemědělská půda ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu ještě neznamená, že musí jít o lesní nebo zemědělský majetek*“<sup>7</sup> podle občanského zákoníku. Proto bude-li např. pronajata louka patřící do ZPF ke konání hudebního festivalu, nelze připustit, že se platba nájemného bude řídit

---

<sup>6</sup> Vyhláška ministerstva zemědělství č. 26/2007 Sb. (tzv. katastrální vyhláška) obsahuje charakteristiky jednotlivých druhů pozemků a způsoby jak je lze využívat.

<sup>7</sup> ŠVESTKA, Jiří - SPÁČIL, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta – HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník II.* 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009. s. 1912. ISBN 978-80-7400-108-6.

zvláštním úpravou pro zemědělské a lesní pozemky dle občanského zákoníku, tedy že by se nájemné platilo půlročně pozadu 1. dubna a 1. října. To, že se pojmy zemědělské a lesní pozemky dle občanského zákoníku a pozemky náležející do ZPF obsahově liší, je patrné i ze samotného občanského zákoníku, a to z § 677 (2), který neobsahuje v jiných ustanoveních občanského zákoníku používaný pojem zemědělské a lesní pozemky, nýbrž užívá pojmy pozemky patřící do ZPF a LPF (lesní půdní fond).<sup>8</sup> Pojem zemědělské a lesní pozemky používá také např. zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Vymezuje je však jen pro své účely, tedy jsou obsahově odlišné od úpravy občanského zákoníku.

## 1.2 Uživací práva

Vlastnické právo je souborem jednotlivých oprávnění – *ius possidendi*, *ius utendi*, *ius fruendi* a *ius disponendi*. Vyplývá to i z ustanovení § 123 ObčZ, dle kterého je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Pro úplnost lze však ještě doplnit, že vlastník je dále oprávněn i svou věc nepoužívat (*ius non utendi*) či zničit (*ius abutendi*).

*Ius disponendi* – právo s věcí nakládat zahrnuje oprávnění vlastníka své vlastnické právo omezit či zcela pozbyt. Vlastník je tedy oprávněn i k přenechání užívacího práva – *ius disponendi* jiné osobě. Tyto vztahy se označují jako hlavní užívací práva, která lze tedy vymezit jako realizaci vůle vlastníka přenechat své užívatelské oprávnění jiné osobě - uživateli. Vlastník pozemku je vyloučen z výkonu svého užívacího práva. Uživateli nesvědčí pouze *ius utendi*, ale z povahy věci je oprávněn i věc držet, ale na rozdíl od vlastníka není držitelem věci, ale pouze detentorem. Uživatel – usuář není oprávněn si přisvojovat plody věci a její užitky, ale jak bude patrné z dalších částí této práce, *ius utendi* a *ius fruendi* stojí často vedle sebe. Není možné, aby k jednomu pozemku existovala zároveň dvě hlavní užívací práva.

Od hlavních užívacích práv je třeba odlišit vedlejší užívací práva, kdy vlastník pozemku může své užívací právo vykonávat i nadále, je však v jeho výkonu omezen

---

<sup>8</sup> Zákon o lesích zavedl pro pozemky zařazené v lesním půdním fondu nový pojem - pozemky určené k plnění funkcí lesa.

uživatelským oprávněním vedlejšího uživatele např. věcná břemena - právo průchodu či průjezdu přes pozemek. K výkonu vedlejších uživatelských práv dochází při souběžném užívání pozemku jeho vlastníkem. Na rozdíl od hlavních uživatelských práv je možné, aby existovalo více vedlejších uživatelských práv vedle sebe.

Institut uživatelských práv je znám již z dob římského práva. Jejich vytvoření si vyžadovala doba nebyvalého hospodářského rozvoje Římské říše, kdy bylo žádoucí, aby vlastníkovému přinášela hospodářský prospěch (ve formě úplaty) i jím nedostatečně užívaná věc, a to přenecháním věci k užívání jiné osobě. Docházelo tak tedy k oddělení osoby vlastníka od osoby uživatele. Instituty uživatelských práv se měnily v nejrůznějších dobách podle společenské poptávky, zcela patrné je to z právního vývoje uživatelských práv ve 20. století na území českých zemí. Zásadní postavení měla uživatelská práva zejména po roce 1948, kdy se stala hlavním nástrojem k užívání státní i soukromé půdy.

Dle platné právní úpravy lze uživatelské instituty rozdělit na:

a) soukromoprávní uživatelské instituty – k jejich vzniku dochází nejčastěji na základě smlouvy, možné je však i založení na základě zákona či závěti atd. Obecná úprava těchto institutů je obsažena v občanském zákoníku. Patří mezi ně nájem, jenž je v praxi nejpoužívanějším uživatelským institutem, a dále výpůjčka a osobní věcné břemeno. Těmito instituty se zabýváme v kapitolách č. 5 a 6.

b) veřejnoprávní uživatelský institut – institut práva hospodaření. Realizuje se jím vlastnické právo státu. Více o právu hospodaření pojednává kapitola č. 7.

## **2. Historie pozemkových reforem na území českých zemí**

Úprava pozemkových vztahů hrála, z důvodu specifických vlastností půdy uvedené v předchozí kapitole, v dějinách lidstva zásadní roli. Následkem mnohých válek a revolucí bylo vyvlastňování a přerozdělování půdy či úprava užívacích práv k ní. Rozsáhlé pozemkové změny se nevyhnuly ani území českých zemí, nejrozsáhlejšími pozemkovými reformami si české země prošly v uplynulém dvacátém století.

### **2.1 První pozemková reforma – vznik a budování samostatného československého státu**

I přes přijetí Prosincové ústavy v roce 1867, v níž byla obsažena úprava základních lidských a občanských práv, si šlechta v Habsburské monarchii, převážně německá a maďarská, udržela velmi silné postavení, jež se například projevovalo v zachování rozsáhlých šlechtických velkostatků. Rozpad Habsburské monarchie, vznik samostatného československého státu a budování demokratické společnosti tak bylo vhodným momentem k uskutečnění státem regulovaného procesu přerozdělení zemědělského a lesního majetku. Tento proces, jenž probíhal v letech 1919 – 1935, je označován jako „1. pozemková reforma“.

První pozemková reforma však nebyla prováděna jen za účelem odejmutí půdy německé a maďarské šlechtě, tedy jen z motivu národního. Sledovala i jiné zájmy a cíle. Jedním z nich bylo přidělit půdu drobným podnikatelům, kteří z důvodu akutního nedostatku půdy nemohli rozšiřovat své podnikatelské aktivity – motiv ekonomický. Přídělem půdy drobným rolníkům a bezzemkům mělo být rovněž posíleno postavení nízké příjmové části obyvatelstva – motiv sociální.

Půdu pro uskutečnění pozemkové reformy připravil zákon č. 38/1919 Sb.z.a n., o obstavení velkostatků. V zákoně bylo stanoveno, že jakékoliv zcizení, zastavení nebo rozdělení velkostatků zapsaných v zemských deskách je neplatné, nebude – li schváleno československým státem. Sledovaný účel zákonodárce byl zcela jasný, omezit nakládání s velkostatkem a zachovat tak majetek pro zamýšlenou pozemkovou reformu.

Samotná pozemková reforma byla poté realizována prostřednictvím trojice zákonů, které na sebe logicky navazovaly - zákon záborový, zákon přidělový a zákon náhradový.

Záborový zákon (z. č. 215/1919 Sb. z.a n.) byl československým parlamentem schválen již 16. dubna 1919, přesný název zněl zákon o zabrání velkého majetku pozemkového. Tímto zákonem byl zabrán tzv. velký majetek pozemkový, jenž byl definován v § 2 jako soubor nemovitostí s právy, která jsou spojena s jejich držením, pokud jejich výměra náležející vlastnický jediné osobě nebo týmž spoluvlastníkům je větší než 150 ha zemědělské půdy nebo 250 ha veškeré půdy. Zákon hovořil o souboru nemovitostí, předmětem záboru tedy nebyla jen půda, ale i její příslušenství, pokud patřilo vlastníkům zabrané půdy.

Podle záborového zákona bylo zabráno téměř 1 300 000 ha zemědělské půdy a téměř 2 700 000 ha nezemědělské půdy.<sup>9</sup>

Na tomto místě je teď vhodné si vymežit rozdíl mezi zábořem půdy, vyvlastněním a konfiskací půdy. Zábořem na rozdíl od vyvlastnění a konfiskace nepřecházelo vlastnické právo na stát. Stát s účinností záborového zákona získal jen oprávnění majetek zabrat a poté jej přidělit, ovšem neměl povinnost zabraný majetek převzít. Vlastnictví původního vlastníka bylo zachováno, vlastník však v něm byl omezen. Zcizit, zatížit, pronajmout nebo dělit svůj majetek mohl jen se souhlasem Státního pozemkového úřadu.<sup>10</sup> Zábor stejně jako vyvlastnění byl realizován za náhradu. Bez náhrady však byl převzat majetek příslušníků nepřátelských států, příslušníků bývalé panovnické rodiny, majetek nadací spočívající na právech ze šlechtictví, majetek spojený s funkcí, úřadem, důstojenstvím a další majetek zákonem vymezený (§ 9).

Zákon však ze záboru majetku dle § 2 stanovoval mnoho výjimek. Předně byly ze záboru vyloučeny objekty právně a hospodářsky samostatné, které nesloužily hospodaření na zabraných nemovitostech (jednalo se především o pivovary, lihovary,

---

<sup>9</sup> NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. 1. vyd. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004, s. 85. ISBN 80-86671-12-7.

<sup>10</sup> Státní pozemkový úřad vznikl na základě zákona č. 330/1919 Sb. z.a n.

cukrovary atd.), o majetku zemském, okresním a obecním mělo být rozhodnuto zvláštním zákonem. Dále Státní pozemkový úřad mohl rozhodnout o navýšení hranice majetku propuštěného ze záboru – z hranice 150/250 ha až na 500 ha půdy. Úřad přihlížel k různým hlediskům jako např. jakost půdy, k jakému účelu je půda využívána či zda je jí potřeba k zásobování měst. Zákon však kromě této možnosti navýšení hranice umožňoval její snížení, a to v případech byla-li místní potřeba půdy naléhavá a nestačily-li zabrané pozemky či bylo-li půdy potřeba k obecnému blahu.

Výjimku ze záboru poté ještě doplnil zákon č. 81/1920 Sb. z. a n., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní (přídělový zákon). Zákon připouštěl propuštění již zabraného majetku, a to tehdy kdy by přidělem půdy byly narušeny přírodní krásy a krajinný ráz, kdy hrozila újma na přírodních, historických nebo uměleckých památkách, v případech ploch parků, přírodních parků a k okrase krajiny či v případech ploch, jež zajišťovaly (ekonomicky) a chránily historické památky a jejich okolí.

Hlavním účelem přídělového zákona však byla úprava pravidel pro přiděl zabrané půdy. Zabraná půda se přidělovala malým zemědělcům, domkařům, drobným živnostníkům, bezzemkům a bývalým zaměstnancům. Půdy mělo být užito k vytvoření soběstačných<sup>11</sup> rodinných hospodářství nebo ke stavbě rodinných domků, maloživnostenských provozoven či ke zřízení zahrádky. Lesní půda a rybníky byly v převážné míře přidělovány obcím a jiným veřejným svazům. Stát však nepřiděloval všechnu zabranou půdu, část půdy si ponechal.

Rozhodování o přidělu půdy bylo v pravomoci pozemkového úřadu, který při rozhodování o přidělu měl přihlížet k žádosti uchazeče. V přídělovém řízení se odráželo i hodnotové zakotvení I. československé republiky. Pokud se o přiděl určitého pozemku sešlo více žádostí, byli v takovém případě preferováni legionáři a příslušníci ozbrojených sil, kteří se zúčastnili bojů v první světové válce a dále váleční invalidé.

Již za průběhu I. pozemkové reformy byla velmi sporná otázka, kdy přidělec nabytí vlastnictví k přidělenému pozemku. V úvahu připadalo buď nabytí vlastnictví již samotným rozhodnutím správního úřadu, nebo až samotným zápisem do pozemkových

---

<sup>11</sup> Hospodářství o rozloze 6 až 10 ha (popřípadě i 15) půdy. Rozloha se odvíjela od jakosti půdy.

knih, jelikož k přidělu dochází na základě dohody s přidělcem, takže jde fakticky o soukromoprávní smlouvu. K druhému řešení se připojil i konfliktní senát svým rozhodnutím č. 714 ze dne 5. 6. 1931<sup>12</sup>. Rozpor v otázce nabytí vlastnického práva přidělce se opakoval i po roce 1989. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu se vlastnictví nabývalo již rozhodnutím pozemkového úřadu<sup>13</sup>, dle Ústavního soudu až zápisem do pozemkových knih.<sup>14</sup>

Posledním z trojice hlavních reformních zákonů byl zákon č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový – zákon náhradový, přijatý 8. dubna 1920. Jak již ze samotného názvu plyne, zákon stanovoval náhradu za zabrané pozemky, jež měla náležet dosavadním vlastníkům. Výši náhrady určoval pozemkový úřad, náhrada se odvíjela od průměrné ceny pozemku dosahované v letech 1913 – 1915. Náhrada se však snižovala např. o hypotéku a jiné povinnosti váznoucích na zabraných nemovitostech.<sup>15</sup>

Pozemková reforma byla ukončena v roce 1935. K jejím největším nedostatkům patřilo nedořešení postavení tzv. zbytkových statků. Zbytkové statky byly zachovány tehdy, pokud by jejich rozdělením na malé přiděly došlo k hospodářskému znehodnocení rozsáhlých hospodářských komplexů. Průměrná rozloha těchto statků byla od 70 ha v Čechách až 100 ha na Slovensku. Celkově vzniklo 2000 zbytkových statků o celkové rozloze 200 000 ha. Za další nedostatek pozemkové reformy se považovalo přílišné množství půdy, která byla ze záboru vyloučena nebo vypuštěna nebo o které nebylo rozhodnuto.

Za I. pozemkové reformy bylo zabráno ke konci roku 1932 celkově asi 4 000 000 ha veškeré půdy. Jak již bylo uvedeno, zemědělská půda tvořila asi 1 300 000 ha, téměř 400 000 ha však z ní bylo propuštěno a téměř 200 000 ha připadlo na již zmíněné tzv. zbytkové statky. Nezemědělské půdy bylo zabráno 2 700 000 ha, převážnou část tvořila půda lesní, ale i rybníky, pastviny atd.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> KIŠŠ, Petr. *Restituce majetku obcí*. 1. vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2005. s. 75. ISBN 80-80861-20-1.

<sup>13</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 1997 sp. zn. 2 Cdon 178/1997.

<sup>14</sup> Nález Ústavního soudu uveřejněný pod číslem 166/1995 Sb.

<sup>15</sup> PŠENIČKOVÁ, Jana. *Zbytkové statky v Čechách 1918-1948*. 1. vyd. Praha: Státní ústřední archiv, 1998. s. 8. ISBN 80-85475-43x.

<sup>16</sup> NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. 1. vyd. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004. s. 85. ISBN 80-86671-12-7.

## 2.2 Druhá pozemková reforma – budování socialistické společnosti

Důvodem pro realizaci II. pozemkové reformy po roce 1945 bylo napravení nedostatků předválečné reformy a dále řešení situace německé a maďarské menšiny v Československu. Reforma se uskutečnila ve třech etapách a požadavek na její uskutečnění se objevil již v Košickém vládním programu v dubnu 1945.

Základem pro první etapu se stal dekret prezidenta republiky č. 5/1945 Sb., který prohlásil všechny majetkové převody, a všechna majetkově – právní jednání učiněná v období od 30. září 1938 do 5. května 1945 (v době nesvobody) pod tlakem okupace, národní, rasové a politické persekuce za neplatné a dále zákon č. 128/1946 Sb., o neplatnosti některých majetkově-právních jednáních z doby nesvobody a o nárocích z této neplatnosti a z jiných zásahů do majetku vzcházejících. Nejdůležitějším dekretem prezidenta z pohledu pozemkové reformy byl dekret č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku<sup>17</sup> Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Na základě uvedeného dekretu došlo k okamžité konfiskaci zemědělského majetku osob německé a maďarské národnosti, pokud se aktivně neúčastnili boje za zachování a osvobození Československa, zrádců a nepřátel republiky a akciových a jiných společností a korporací, jejichž správa za války úmyslně a záměrně sloužila německému vedení války nebo fašistickým či nacistickým účelům. Československý stát se stal vlastníkem zemědělského majetku dnem účinnosti dekretu (23. 6. 1945), nebylo tedy zapotřebí dalšího správního rozhodnutí či zápisu do pozemkových knih.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Za zemědělský majetek byla dle dekretu (§4) považována zemědělská a lesní půda, k ní patřící budovy a zařízení, závody zemědělského průmyslu, sloužící vlastnímu zemědělskému a lesnímu hospodářství, jakož i movité příslušenství (živý a mrtvý inventář) a všechna práva spojená s držbou zkonfiskovaného majetku anebo jeho části.

<sup>18</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 9.8.1999 sp. zn. I. ÚS 277/99 – „z citované právní úpravy vyplývá, že dnem účinnosti prezidentského dekretu č. 12/1945 Sb., byl majetek osob uvedených v ustanovení § 1 dekretu, tzn. i majetek L. H. (a tudíž nikoli majetek jeho dědiců, jak namítaly stěžovatelky), konfiskován. Vlastnictví k tomuto majetku nabyt československý stát. Uvedené je zřejmé i z průběhu správního řízení, ve kterém nebylo prokázáno, že L. H. nebyl osobou německé národnosti. Krajský soud správně dovodil, že se jedná o originární způsob nabytí vlastnictví a není přitom rozhodující, že nebylo vydáno právoplatné rozhodnutí příslušného správního úřadu o konfiskaci majetku, a to z toho důvodu, že takové rozhodnutí by mělo pouze povahu deklaratorní, vztahující se jen ke skutečnosti, která již předtím nastala ze zákona.“

Zkonfiskovaný majetek byl spravován až do svého odevzdání přídělciům Národním pozemkovým fondem, jenž byl podřízen Ministerstvu zemědělství. Konfiskační dekret č. 12/1945 Sb. obecně upravoval podmínky pro přiděl pŮdy a její náhradu. Podrobněji však byly tyto podmínky stanoveny dalším dekretem č. 28/1945 Sb., o osidlování zemědělské pŮdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a slovanskými zemědělci. Zemědělský majetek měl být přidělován jednotlivcům (osobám slovanské národnosti) nebo obcím a okresům k veřejným účelům nebo stavebním, zemědělským a jiným družstvům nebo zůstal ve správě Národního pozemkového fondu. V přidělovém řízení svědčilo přednostní právo osobám, které se zúčastnily národně - osvobozovacího boje. Majetek byl přidělován za úhradu a vlastnické právo nabývali přidělci dnem převzetí držby. Nesplnění uhrazovací povinnosti však nemělo vliv na nabytí či pozbytí vlastnického práva.

Druhá etapa druhé pozemkové reformy byla spojena se zákonem č. 142/1947 Sb., který byl novelizován zákonem č. 44/1948 Sb., jímž mělo dojít k revizi první pozemkové reformy. Cílem bylo odstranění nedostatků předválečné pozemkové reformy, které byly již výše uvedeny. Hranice maximální výměry pŮdy, která měla být pozemkovým vlastníkům zachována, se řídila dle přidělového zákona (zákon č. 215/1919 Sb. z. a n.) 150 ha u zemědělské pŮdy, 250 ha u ostatní pŮdy. Na základě ustanovení § 1 odst. 3 zákona o revizi pozemkové reformy, však nemovitosti, které byly ze záboru propuštěny, mohly být vyvlastněny i pod tyto hranice. A to v případech byla-li místní potřeba pŮdy naléhavá a nestačily-li pozemky zabrané, nebo žádalo-li si to obecné blaho. Nová hranice byla stanovena na 50 ha pŮdy, zbytkové statky mohly být zabrány dokonce celé. K otázce nabytí vlastnického práva k přidělované pŮdě se vyjádřil opět Ústavní soud v nálezu uveřejněném pod číslem 166/1995 Sb. Dle nálezu *„pro přiděly provedené do 31. prosince 1950 byl pro nabytí vlastnictví přidělu rozhodující okamžik zápisu do pozemkových knih, zatímco pro přiděly provedené po tomto datu postačovalo k nabytí přidělu pouhé vydání přidělové listiny, které završovalo přidělové řízení, protože od 1. ledna 1951 nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 141/1950 Sb. který opustil intabulační princip a vlastnictví se nabývalo pouhou smlouvou nebo vydáním rozhodnutí. Pokud tedy nebylo vlastnické právo přidělcům zapsáno do pozemkových knih do 31. prosince 1950, nabyli přidělci vlastnického práva dnem účinnosti nového občanského zákoníku.“*

Závěrečná etapa byla uskutečněna již po 25. únoru 1948, tedy již za neomezené vlády KSČ, v počátcích budování nové socialistické společnosti. V této etapě se již plně odrážely představy o nových vlastnických poměrech k půdě. Právní úprava vycházela ze zákona č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě, dle tehdejšího ministra zemědělství nazývány také Ďurišovy zákony. Zákon připouštěl jako nejvýše možnou výměru půdy v soukromém vlastnictví 50 ha, přijetím Ústavy 9. května došlo později i k ústavnímu zakotvení této hranice. Zásada „půda patří těm, kdo na ni pracují“ se stala novou zásadou čs. pozemkového práva. Z této zásady pak vyplýval pojem výkonný zemědělec, což byla osoba, která na půdě trvale pracovala.<sup>19</sup> Výkonný zemědělec pro potřebu svou a své rodiny mohl vlastnit, jak již bylo uvedeno, pouze 50 ha půdy, jež sloužila zemědělské výrobě. Půda, která překračovala tuto hranici, stejně jako půda, na níž vlastníci trvale nepracovali, měla být státem vykupována za náhradu. „*Místní rolnická komise se měla pokusit o dohodu s vlastníkem. Nedošlo-li k dohodě nebo neschválil ji místní národní výbor, rozhodl okresní národní výbor o výkupu*“<sup>20</sup> Podrobná úprava o náhradě měla být obsažena v nařízení vlády, k vydání nařízení však nikdy nedošlo. Půda byla odebírána bez náhrady, tedy docházelo fakticky k její konfiskaci.

Provedení výkupu bylo poznamenáno v pozemkové knize, poznámka v knize měla účinek přechodu vlastnického práva na stát. Vykoupená půda mohla být přidělena malozemědělcům a dalším osobám k doplnění a vytvoření si soběstačných hospodářství, půda do výměry 0,5 ha mohla být též přidělena pro stavbu vlastního domu, zřízení zahrádky nebo rozšíření provozních zařízení maloživnostníků. Vlastnické právo přecházelo na přídělce okamžikem převzetí držby.

---

<sup>19</sup> Výkonnými zemědělci nebyli např. advokáti a lékaři.

<sup>20</sup> PEKÁREK, Milan – PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003. s. 80. ISBN 80-210-3238-3.

## 2.3 Třetí pozemková reforma – obnova demokratického státu

Listopadovými událostmi v roce 1989 byl v tehdejším Československu odstartován proces radikálních společenských změn, který se dotýkal prakticky každé oblasti lidského života. Pro oblast pozemkového práva byla zásadní již změna Ústavy, jež byla provedena ústavním zákonem č. 100/1990 Sb. Článek 7 prohlásil rovnost všech druhů a forem vlastnictví. Dne 8. února 1991 byla dále přijata Listina základních práv a svobod, č. 11 odst. 1 zakotvil právo každého vlastnit majetek a dále stanovil, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

Přímo v oblasti pozemkového práva byl přijat zákon č. 160/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví, kterým byl derogován zákon č. 90/1988 Sb. a dále byl přijat zákon č. 114/1990 Sb., jenž novelizoval zákon č. 123/1975 Sb., o pozemkovém družstevnictví. Na základě těchto zákonů bylo umožněno vlastníkům půdy, kterou užívaly socialistické organizace, požádat o její vrácení.

Přijaté ústavní zákony položily základ pro restituci a privatizaci pozemkového vlastnictví. „*Základní odlišnost privatizace od restitucí spočívala ve skutečnosti, že privatizace nebyla a bezprostředně spojena s odstraňováním majetkových křivd z minulosti vážících se ke konkrétnímu okruhu oprávněných osob, i když s provázaností s restitučními procesy například zákon č. 92/1991 Sb., v platném znění v konkrétně vymezených případech počítal (tzv. restituce do privatizačního procesu). Vedle toho restituční nároky byly považovány za prioritní a majetek jim podléhající byl z privatizace vyloučen.*“<sup>21</sup> V oblasti pozemkového práva byla privatizace okrajovou záležitostí, daleko významnější úlohu sehrávaly otázky restituce pozemkového vlastnictví.

Jak již bylo uvedeno, hlavní motivací pro restituční zákonodárství bylo zmírnění některých majetkových křivd, k nimž došlo v období budování tzv. reálného socialismu. Pojem restituce byl znám již právu římskému a je jí myšleno obnovení původního

---

<sup>21</sup> PEKÁREK, Milan – PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003. s. 112,113. ISBN 80-210-3238-3.

právního stavu, v případě československého restitučního zákonodárství přesněji obnovení vlastnického práva k majetku zákonem oprávněných osob.

*„Proces restitucí byl postaven na následujících principech:*

*1.) Cílem restitucí není úplná náprava všech v minulosti způsobených křivd, ale pouze jejich zmírnění*

*2.) Právní tituly, na jejichž základě k majetkovým křivdám v minulosti došlo, nebyly prohlášeny za neplatné, ale staly se skutkovými podstatami jednotlivých restitučních nároků*

*3.) Okruh restitučních titulů byl jmenovitě vymezen*

*4.) Restituce vlastnictví byla omezena jen na případy majetkových křivd způsobených vlastníky, v určitém přesně vymezeném časovém úseku – v tzv. „rozhodném období“*

*5.) Subjekty, proti nimž restituční nároky směřovaly (osoby povinné) byly především právnické osoby, zejména samotný stát, Osoby fyzické jen v omezeném okruhu případů.*

*6.) Restituční nároky byly založeny především pro fyzické osoby a jen pro úzce vymezený okruh osob právnických.*

*7.) K obnovení vlastnického práva bylo třeba nárok včas a uplatnit a podstoupit zákonem předepsané řízení (postup).*

*8.) Právní režim restitucí připustil i existenci překážek bránících obnovení vlastnictví k původnímu majetku. Pro tyto případy pak zakotvil právo na náhradu za nevydaný původní majetek. Naopak oprávněná osoba byla povinna nahradit povinné osobě to, oč byl její majetek zhodnocen.“<sup>22</sup>*

Od roku 1989 byla přijata celá řada zákonů, které můžeme podřadit pod tzv. restituční zákonodárství. Byly to zejména tyto:

Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd

Zákon č.87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích

---

<sup>22</sup> PEKÁREK, Milan – PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003. s. 85,86. ISBN 80-210-3238-3.

Zákon č. 231/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v mimosoudních rehabilitacích

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě). Tomuto zákonu je věnována samotná kapitola č. 4.

V souvislosti se zákonem o půdě je na tomto místě vhodné poznamenat, že tzv. blokační paragraf církevního majetku, je obsažen právě v tomto zákoně. Na základě § 29 majetek, jehož původním vlastníkem byly církve, náboženské společnosti, řády a kongregace, nelze do doby přijetí příslušného zákona převádět do vlastnictví jiných osob. Mnoha obcím je na základě tohoto ustanovení blokován majetek a ztížen tak jejich rozvoj. V dohledné době lze však očekávat v této oblasti posun. Na půdě Ministerstva kultury vzniká návrh příslušného zákona, kterým se stát s majetkovými nároky církví vypořádá.

K výjimečnému prolomení církevního majetku se nedávno vyjádřil ve svém nálezu i Ústavní soud.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 2.11.2009 sp. zn. II. ÚS 2048/09 - „za situace, kdy formální vlastnické právo státu (ve smyslu jeho institucionální garance) navíc zeslabené v daném případě legitimním očekáváním církve na majetkové vypořádání je v kolizi s reálným vlastnickým právem stěžovatele jako právem základním, je dle přesvědčení Ústavního soudu namíste poskytnout ochranu vlastnickému právu stěžovatele. Stát reprezentovaný Pozemkovým fondem ČR se nemůže dovolávat ochrany vlastnictví k pozemkům, neboť svými úkony kolizi práv přivodil. Shora uvedené specifické okolnosti případu také odůvodňují dle názoru Ústavního soudu výjimečné prolomení blokace církevního majetku, když jejího účelu a naplnění legitimního očekávání církve může být dosaženo i jinými prostředky. Nadto, jak je uvedeno výše, je maximou při volbě metod zmírnění křivd nezpůsobení křivd nových, a to i na straně třetích osob. Vlastnické právo stěžovatele totiž vymezuje, resp. tvoří hranici pro domáhání se ochrany legitimního očekávání církve skrze naturální restituci.“

### 3. Historický vývoj užívacích vztahů k půdě

Socialistická Ústava z roku 1960 rozlišovala různé druhy vlastnictví – vlastnictví socialistické, jež požívalo ze strany státní moci největší ochrany a dělilo se na vlastnictví státní a družstevní, dále vlastnictví osobní a vlastnictví soukromé, které mělo být budováním komunistické společnosti postupně odstraněno. Soukromé vlastnictví bylo tedy spíše než chráněno, státem trpěno. Tento přístup k soukromému vlastnictví, vybudovaný na marxisticko – leninském učení, však byl v socialistickém Československu uplatňován již od února roku 1948, socialistická Ústava z roku 1960 ho tedy jen potvrdila. Jedním z cílů marxismu – leninismu bylo odstranění soukromého vlastnictví, kterého mělo být docíleno buď tzv. nacionalizací půdy, kdy se veškerá půda v zemi stane vlastnictvím státu<sup>24</sup> nebo tzv. zespolečenšováním půdy, jež je založeno na preferenci práv užívacích nad právem vlastníka. V socialistickém Československu se uplatňovala metoda zespolečenšování, na jejímž základě došlo k vytvoření nových právních institutů, které můžeme označit za socialistická užívací práva. Právní doktrína 80. let se k potřebě vytvoření nových užívacích institutů vyjadřovala následovně: „jedna z hlavních příčin vzniku nových pozemkově právních užívacích institutů k půdě souvisí s vytvořením právních předpokladů pro výstavbu socialismu v zemědělství při zachování soukromého pozemkového vlastnictví. Druhá hlavní příčina je spojena s vytvořením státního socialistického pozemkového vlastnictví, jehož realizace je založena na užívání půdy socialistickými organizacemi i občany na základě užívacích institucí.“<sup>25</sup>

Obsahem užívacích práv nebylo jen právo pozemek držet a užívat jej, ale u řady užívacích institutů i omezené právo dispoziční, které spočívalo v oprávnění s právem dále nakládat, převádět jej na jiné subjekty.

Socialistická užívací práva je možno dělit podle různých hledisek a kritérií. Autoři Fábry, Drobník užívací práva dělili následovně:<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Nacionalizace půdy byla provedena např. v Rusku nebo Mongolsku. Stát se stal vlastníkem veškeré půdy.

<sup>25</sup> FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. 1.vyd. Praha: Ústav státní správy, 1981. s. 114.

<sup>26</sup> FÁBRY, Valér – DROBNÍK, Jaroslav. *Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa*. 1. vyd. Praha: Academia, 1983. s. 193 - 198.

- *práva odvozená* – jež jsou odvozeny z práva vlastnického (všechna užívací práva k půdě v socialistickém vlastnictví) a *práva originární* – jež byla vytvořena zákonem, nezávisle na vůli vlastníka a obsahu jeho vlastnického práva (většina užívacích práv socialistických organizací k půdě v soukromém vlastnictví – družstevní užívání)
- *práva prvotní* – tyto práva jsou založeny na přímém vztahu mezi vlastníkem a uživatelem, uživatel těchto práv je oprávněn přenechat pozemek do užívání jinému subjektu (uživateli druhotnému), k tomu využívá svého dispozičního oprávnění a *druhov* – právo dočasného užívání a právo záhumnkové, jejich uživatel není oprávněn s právem dále disponovat jako je tomu u práv prvotních
- *právo hlavní a vedlejší* – toto dělení je spojeno s rozlišováním hlavního a vedlejšího uživatele. Hlavní uživatel je ten, kdo pozemek drží a užívá jej v souladu s jeho účelovým určením. Může jim být jak vlastník pozemku, tak i prvotní a druhotný uživatel. Vedlejší uživatel na rozdíl od hlavního pozemek nedrží, ale je oprávněn na něm realizovat svá práva. Typickým vztahem je vztah mezi JZD coby hlavního uživatele pozemku a mysliveckým sdružením, které na pozemku vykonává právo honitby.

### **3.1 Jednotlivé socialistické užívací instituty**

#### **3.1.1. Instituty užívacího práva u pozemků ve státním socialistickém vlastnictví**

##### Právo hospodaření s národním majetkem

Institut práva hospodaření s národním majetkem upravoval zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník v § 64 a n. a dále prováděcí vyhláška č.119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem. Ač byl hospodářský zákoník s nabytím účinnosti obchodního zákoníku dne 1. 1. 1992 zrušen, přežíval tento institut na základě přechodného ustanovení § 761 obchodního zákoníku až do přijetí zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Avšak právo hospodaření s majetkem, jenž spadal do věcné působnosti zákona o půdě, bylo na základě § 22 (1) tohoto zákona zrušeno a nahrazeno nájemním vztahem ex lege mezi

státem a dosavadním uživatelem. Jednalo se o užívací právo odvozené a prvotní. Oprávněnými subjekty práva byly pouze státní socialistické organizace (národní výbory), kterým majetek sloužil k plnění jejich úkolů. Národní výbory však mohly správu převést na jinou státní organizaci nebo ji přenechat do dočasného užívání nestátním organizacím a za předpokladu, že majetek dočasně pro plnění úkolů nepotřebovaly, dokonce i fyzickým osobám. Předmětem nemusely být pouze pozemky, ale mohl jim být veškerý národní majetek.

### Právo trvalého užívání pozemků

Občanským zákoníkem z roku 1950 tehdejší lidově-demokratické Československo převzalo do svého právního řádu dle sovětského vzoru institut trvalého užívání pozemků. Úprava byla poté v podstatě převzata do § 70 hospodářského zákoníku z roku 1964 a prováděcí vyhlášky 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem. „*Způsobilým subjektem tohoto institutu byly výlučně nestátní socialistické organizace, kterými podle § 14 hospodářského zákoníku byly družstevní organizace, společenské organizace a jiné organizace, jejichž činnost přispívala k rozvoji socialistických vztahů (např. podniky zahraničního obchodu).*“<sup>27</sup> Ačkoliv předmětem tohoto práva mohl být nemovitý národní majetek s příslušenstvím, tedy kromě půdy i stavby, praxe práva trvalého užívání využívala převážně u pozemků. Stavby s příslušenstvím bylo totiž výhodnější převádět do vlastnictví výše uvedených organizací. Institut trvalého užívání vznikal na základě hospodářské smlouvy mezi organizací a okresním národním výborem, avšak do přijetí příslušné vyhlášky v roce 1975 bylo právo založeno rozhodnutím okresního (městského) národního výboru a faktickým odevzdáním. K zániku práva mohlo dojít dohodou mezi uživatelem a správcem nebo odnětím tohoto práva, o kterém rozhodoval příslušný národní výbor. Důvodem pro odnětí bylo neplnění povinností trvalého uživatele, jako sankce vůči organizaci, která buď majetek neužívá vůbec, nebo jej užívá k jinému účelu, než bylo stanoveno ve smlouvě, nebo vyžadoval – li to vyšší společenský zájem.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> FÁBRY, Valér – DROBNÍK, Jaroslav. *Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa*. 1. vyd. Praha: Academia, 1983. s. 222.

<sup>28</sup> FÁBRY, Valér – DROBNÍK, Jaroslav. *Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa*. 1. vyd. Praha: Academia, 1983. s. 227.

### Právo osobního užívání pozemků

Tento institut byl jedním z legislativně nejpropracovanějších a nejvýznamnějších užívacích práv, jenž měl sloužit k hospodářskému využití půdy občany. „*Institut vznikl jako důsledek koncepce, že stát již nebude převádět svou půdu do vlastnictví občanů ani k uspokojování jejich osobních potřeb a že smluvní převody nezastavěných pozemků mezi občany budou podstatně omezeny.*“<sup>29</sup> Osobní užívání bylo upraveno v § 198 a násl. občanského zákoníku, ve znění do novely 509/1991 Sb., bylo právem odvozeným, prvotním a převážně úplatným. Zákon vymezoval účel, pro který mohl občan získat pozemek do osobního užívání. Pozemek mohl sloužit jen pro stavbu domu s byty v osobním vlastnictví, rodinného domu, rekreační chaty, garáže nebo ke zřízení zahrádky. Ke vzniku osobního užívání bylo zapotřebí registrace dohody mezi občanem a národním výborem u státního notářství. Dohodě předcházelo rozhodnutí národního výboru o přidělení pozemku do užívání. Fyzická osoba nemohla právo osobního užívání smluvně převádět. Právo však mohlo přecházet děděním či převodem stavby postavené na pozemku, k němuž se osobní užívání vztahovalo. Přenechání pozemku do dočasného užívání však zákon nezakazoval. Osobní užívání zanikalo dohodou účastníků, převodem stavby do socialistického vlastnictví, odejmutím práva byl-li tu důležitý zájem společnosti nebo rozhodnutím soudu. Soud rozhodoval na základě návrhu národního výboru v případě, že uživatel pozemek neužíval vůbec nebo ho využíval k jinému účelu. Obsáhlou novelizací občanského zákoníku provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. se právo osobního užívání transformovalo na vlastnické právo fyzické osoby.

### **3.1.2. Instituty užívacího práva u pozemků v soukromém vlastnictví**

#### Právo družstevního užívání pozemků

Jedním z programových cílů Komunistické strany Československa po uchopení moci v roce 1948 byla kolektivizace zemědělství a venkova, která byla realizována zakládáním Jednotných zemědělských družstev (JZD).<sup>30</sup> JZD měla nahradit zemědělskou malovýrobu samo hospodařících zemědělců družstevní velkovýrobou.

---

<sup>29</sup> FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. 1.vyd. Praha: Ústav státní správy, 1981. s. 129.

<sup>30</sup> Slovenský název zněl – Jednotná roľnícka družstva.

Právní úprava JZD byla obsažena v zákoně č. 69/1949 Sb., o jednotných zemědělských družstvech. Tento zákon spolu se Vzorovými stanovami JZD sice ukládal členům družstva sdružit pozemky a odevzdat družstvu do vlastnictví ostatní výrobní prostředky (živý a mrtvý inventář, budovy a jiné stavby), avšak samotný institut družstevního užívání nezakotvoval. K tomu došlo až na základě zákona č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech. Právo družstevního užívání vznikalo sdružením pozemků, přesněji okamžikem kdy člen družstva odevzdal družstvu pozemky do užívání. Člen byl povinen odevzdat nejen pozemky, vůči nimž měl vlastnické právo, nýbrž i pozemky, které ke dni vzniku členství v družstvu nebo v období jeho trvání užíval. Postavení družstva se postupně stále více posilovalo na úkor práv vlastníka pozemku, až došlo k další legislativní úpravě institutu družstevního užívání zákonem č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví. Družstevní užívání bylo nástrojem zespolenšťování zemědělské půdy za současného zachování soukromého pozemkového vlastnictví. Tedy družstvu nevzniklo ke sdruženým pozemkům vlastnické právo, ale užívací a dispoziční právo družstva bylo pojato dosti široce. Zemědělskému družstvu svědčilo právo stavby a vlastnické právo ke všem vysázeným porostům, tedy i k těm, jež vysázel vlastník pozemku.<sup>31</sup> Zcizování pozemku bylo sice i nadále realizací vlastnického práva, avšak nutný byl souhlas družstva, ledaže by šlo o darování do socialistického vlastnictví. Družstvo bylo oprávněno zřídit druhotné užívací právo ve formě dočasného nebo záhumenkového užívání. Právo družstevního užívání bylo právem prvotním a originárním, rovněž se vyznačovalo bezúplatností a časovou neomezeností.

#### Právo užívání půdy k zajištění zemědělské výroby

Kořeny tohoto institutu jsou spojeny s právní úpravou tzv. nuceného nájmu, jenž byl upraven zákonem č. 55/1947 Sb., o pomoci rolníkům při uskutečňování zemědělského výrobního plánu a nařízením vlády č. 50/1955 Sb., o některých opatřeních k zajištění zemědělské výroby. „*Základním cílem vládního nařízení bylo zajistit zemědělskou výrobu v pracovních nezajištěných hospodářstvích starých a nemocných malých a středních rolníků, a na úpadkových hospodářstvích kulaků*“<sup>32</sup> <sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Prolomena zásada, že součástí pozemku jsou trvalé travní porosty, jež náleží vlastníkovi pozemku.

<sup>32</sup> Označení kulak používala KSČ při kolektivizaci a byl jím míněn sedlák, jenž vykořisťuje maloročníky.

<sup>33</sup> FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. 1. vyd. Praha: Ústav státní správy, 1981. s. 151.

Poté následovalo přijetí zákona č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, který tedy formálně již zakotvoval institut práva užívání k zajištění výroby. Cílem zákona bylo obsahově sjednotit daný institut s právem družstevního užívání. Uživací právo bylo zřizováno ve prospěch pouze socialistických zemědělských organizací. Vlastnická práva byla značně omezena, vlastníkově náleželo pouze tzv. holé vlastnictví. Bylo mu dovoleno pouze s pozemky disponovat, ale ke zřízení půdy byl nutný souhlas jak uživatelské organizace, tak i příslušného národního výboru. Souhlasu však nebylo třeba v případě převádění pozemku do socialistického společenského vlastnictví. Socialistické organizace mohly s užívacím právem dále disponovat, zejména mohly pozemky přenechat do dočasného užívání. Předmětem práva byly pozemky jak zemědělské, tak i nezemědělské.

#### Právo dočasného užívání pozemků

Právní úprava tohoto užívacího práva byla na rozdíl od ostatních užívacích práv dosti specifická. Jednak mohlo mít právo dočasného užívání dvojí povahu – prvotní i druhotnou a dále institut nebyl upraven jediným právním předpisem. Povaha dočasného užívání jako prvotního užívacího práva vycházela z ustanovení § 397 a 398 občanského zákoníku, kdy vlastník půdy mohl na základě smlouvy přenechat pozemek do dočasného užívání, a to za úplaty či bezplatně. Dočasné užívání tedy nahrazovalo institut nájmu, respektive výpůjčky. Na rozdíl od nájmu však půda přenechána do dočasného užívání měla sloužit nevýrobním účelům např. ke zřízení zahrádky. Uživatel, jemuž dočasného užívání svědčilo, směl pozemek užívat pouze dohodnutým způsobem, v případě nesjednání způsobu užívání ve smlouvě, pak obvyklým způsobem odpovídajícím účelu, kterému daný pozemek sloužil. Dočasnost užívání pozemku mohla být ve smlouvě vyjádřena určitou dobou, určitým termínem, lhůtou nebo dosažením účelu, ke kterému byla nemovitost uživateli přenechána. Smlouva zanikala dohodou stran, uplynutím sjednané doby, v případě neujednání si doby užívání zanikala dosažením účelu a dále k zániku docházelo odstoupením od smlouvy ze zákonného nebo smluvními stranami sjednaného důvodu. Zákonný důvod k odstoupení svědčil vlastníkově v případě, že užívání pozemku bylo v rozporu s dohodnutým nebo obvyklým způsobem.

Právní úprava dočasného užívání, jako práva druhotného, byla součástí jednotlivých právních předpisů, které upravovaly prvotní užívací práva. U pozemků vlastněných státem byla právní úprava dočasného užívání obsažena v předpisech upravující právo osobního užívání a právo hospodaření. Osoby oprávněné z těchto práv tedy prvotní uživatelé mohli dané právo, pokud jej dočasně pro plnění svých úkolů nepotřebovali, smluvně předat do užívání třetí osobě. Dočasné užívání mohlo sloužit jak tehdejšími nestátními socialistickými organizacím, v tomto případě se aplikoval hospodářský zákoník, tak i fyzickým osobám, v tomto případě se použil občanský zákoník. Poněkud odlišná byla situace u práva trvalého užívání. Zákon právo dočasného užívání odvozené od práva trvalého užívání neupravoval, avšak v praxi za přiměřeného použití hospodářského zákoníku byla běžně taková podoba dočasného užívání sjednávána. Právo dočasného užívání mohlo být též sjednáváno u pozemků v soukromém vlastnictví, které byly určeny k zajištění zemědělské výroby nebo k družstevnímu užívání a to zejména tehdy jestli jej prvotní uživatel nemohl účelně a hospodárně užívat.

#### Právo užívání k zajištění lesní výroby a ostatních funkcí lesa

Tento institut byl obdobou práva užívání půdy k zajištění zemědělské výroby, objektem práva však byla lesní půda. Upraven byl v zákoně č. 61/1977 Sb., o lesích.

#### Právo bezplatného užívání rybníků

Právní úprava vycházela ze zákona č. 102/1963 Sb., o rybářství. Za předpokladu že vodní plocha nacházející se v soukromém vlastnictví nebyla řádně rybářsky využívána, mohl okresní národní výbor přidělit tuto plochy do bezplatného užívání socialistické organizacím. Jednalo se o právo trvalé. Svou povahou se blížil institutu užívání majetku k zajištění zemědělské výroby.

#### Náhradní užívání pozemků

Předpokladem k vybudování zemědělské velkovýroby bylo soustředění půdy do větších celků, k němuž docházelo združstevňováním půdy. Samotný institut družstevního užívání k tomu však nestačil. Často docházelo k situacím, kdy sdružené pozemky družstev byly odděleny pozemky samo hospodařících zemědělců. K řešení těchto situací bylo přijato nařízení vlády č. 47/1955 Sb., o hospodářsko-technických

úpravách pozemků, které zakotvovalo i institut náhradního užívání. Cílem tohoto institutu bylo umožnit samo hospodařícím zemědělcům užívat cizí přidělený pozemek, protože jejich vlastní pozemky byly zahrnuty do probíhajících pozemkových úprav. Jednalo se o bezúplatné a časově neomezené užívací právo. Právo vznikalo rozhodnutím okresního národního výboru o schválení projektu pozemkových úprav. Náhradní uživatel byl oprávněn užívat pozemek v rozsahu práv vlastníka. Svědčilo mu právo stavby, pozemek však nemohl zatížit ani zcizit. Náhradní užívání bylo chápáno jako institut přechodný, do doby než bude veškerá potřebná půda v užívání družstva.<sup>34</sup> Jak už bylo uvedeno, člen družstva totiž sdružoval nejen pozemky ve svém vlastnictví, ale veškeré pozemky, které užíval.

#### Záhumenkové užívání půdy

Tzv. záhumenkem poskytovalo družstvo (JZD) do užívání půdy družstevníkům za účelem doplnění jejich osobních potřeb. Právní úprava vycházela z § 42 zákona č. 122/1975 Sb. a čl. 41 a násl. Vzorových stanov družstva.<sup>35</sup> Záhumenek bylo právo osobním a jeho subjektem byl člen družstva nebo rodina člena, záleželo na stanovách družstva. Jednalo se o právo druhotné, bezplatné, časově neomezené a nepřevoditelné. Z osobní povahy záhumenku vyplývalo, že právo nebylo děditelné, ledaže byl člen rodiny členem družstva.

---

<sup>34</sup> FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. 1.vyd. Praha: Ústav státní správy, 1981. s. 150.

<sup>35</sup> FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. 1.vyd. Praha: Ústav státní správy, 1981. s. 139.

#### **4. Zákon č. 229/1991 Sb. - obnova vlastnických vztahů k půdě, nájem ex lege, transformace užívacích práv**

Socialistická užívací práva se stala nástrojem k zespolečnění půdy. Vlastnické právo bylo v období socialistického zákonodárství upozaděno na úkor práv užívacích. Listopadovými událostmi roku 1989 se Československo přihlásilo k myšlence demokratického právního státu, s níž je neodmyslitelně spojen závazek státu k ochraně základních lidských práv a svobod. Vlastnické právo je jedním z nich, a proto společenské změny po roce 1989 se přirozeně musely promítnout i do pozemkového vlastnictví. Jak již bylo uvedeno, základem k tomu byla novela Ústavy, jež odstranila nerovnost různých druhů vlastnictví, a přijetí Listiny základních práv a svobod. Klíčovým právním předpisem, jehož cílem bylo narovnáni pozemkově-právních vztahů, však byl zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě).

Zákon se skládá ze čtyř různorodých částí. Nejdůležitějšími částmi je část druhá a čtvrtá. Druhá část se nazývá také částí restituční, vymezuje osoby oprávněné a povinné a upravuje proces obnovování vlastnických práv oprávněných osob. Problematiku socialistických užívacích práv upravuje část čtvrtá a právě na tuto část zaměřím v této kapitole svou pozornost.

Účinností zákona (24. 6. 1991) na základě § 22 (1) zanikla následující užívací práva:

- a) právo družstevního užívání ke sdruženým pozemkům vlastníkům, kteří nejsou členy zemědělského družstva
- b) právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby
- c) právo užívání k zajištění lesní výroby a ostatních funkcí lesa
- d) právo bezplatného užívání rybníků
- e) právo trvalého užívání nemovitosti ve vlastnictví státu
- f) právo hospodaření k nemovitostem ve vlastnictví státu

Na základě odstavce 2 pokud nedošlo mezi dosavadním uživatelem a vlastníkem zemědělského pozemku k jiné dohodě vznikne dnem účinnosti tohoto zákona nebo dnem, kdy byl pozemek podle části druhé (restituční část) zákona o půdě vydán<sup>36</sup>, mezi nimi nájemní vztah. Nájemní vztah tedy vzniká ex lege – ze zákona. Zákon o půdě je vůči občanskému zákoníku lex specialis, nájemní vztah vzniklý zákonem o půdě se tedy bude řídit obecnou úpravou nájemní smlouvy dle občanského zákoníku. Zákon o půdě však obsahuje zvláštní úpravu výše nájemného a výpovědní doby, v obou případech jde však o úpravu dispozitivní, tedy platnou nedohodnou-li si strany jinak.

Zvláštní úpravu výše nájemného upravuje odstavec 9, dle kterého činí nájemné za pozemky, náležející do zemědělského půdního fondu, s výjimkou pozemků lesního půdního fondu, 1 % z ceny pozemku. (více pojednáno v kapitole 5.4)

Nájemní vztah ex lege mohou strany ve výpovědní lhůtě 1 roku vypovědět k 1. říjnu, roční lhůta však byla jen podpůrné povahy, pokud si strany nesjednaly jinak. V případě pozemku, jenž je pro vlastníka nepřístupný, nemůže výpovědní lhůta skončit dříve, než budou provedeny pozemkové úpravy. Ochranu vlastníkovu pozemku zákon poskytuje, i pokud mají být oprávněné osobě vydány budovy, stavby či poskytnuta náhrada dle zákona o půdě. V těchto případech nemůže výpovědní lhůta skončit dříve, než je nájemce vypořádá.

S aplikací zákona v praxi byly spojeny poměrně rozsáhlé těžkosti. Mezi jednu z nich patří nedostatečné vymezení pojmu dosavadní uživatel. Absence tohoto vymezení způsobovala největší problémy v případech zániku užívacího práva prvotního, od kterého bylo odvozeno právo dočasného užívání. Kdo byl v tomto případě dosavadní uživatel – uživatel, jemuž svědčilo prvotní užívací právo nebo dočasný uživatel pozemku. Judikatura v této otázce nebyla jednotná. Dle doktríny byl oním dosavadním uživatelem dočasný uživatel. Nájem tedy vznikl mezi vlastníkem pozemku a osobou, která byla oprávněna z práva dočasného užívání.<sup>37</sup> Toto řešení vychází z teleologického výkladu, kdy účelem zákona o půdě bylo obnovení vlastnického práva a narovnání

---

<sup>36</sup> Šlo o případy navrácení (restituci) nemovitosti, kdy mezi osobou oprávněnou a dosavadním uživatelem nedošlo k jiné dohodě.

<sup>37</sup> Např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1995 sp. zn. 3 Cdo 14/1993, ze dne 17.12 1992 sp. zn. 3Cdo 28/1992, ze dne 7. 11. 2001 sp. zn. 28 Cdo 1399/2001.

pozemkověprávních vztahů, nájem by tedy měl vzniknout mezi vlastníkem a posledním uživatelem pozemku, osobou, jež pozemek ve skutečnosti užívala. Jiný přístup byl však uplatňován v otázce náhrady za odstranění či vysázení travního porostu, která byla „řešena mezi vlastníkem a tím uživatelem, který porosty odstranil, případně vysadil.“<sup>38</sup>

Mezi užívací práva, která na základě § 22 odst. 1 zanikla, nebyl zahrnut institut náhradního užívání. K zániku tohoto užívacího práva došlo až přijetím zákona č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Novelou č. 183/1993 Sb. bylo poté změněno ustanovení odstavce 2 § 22, jenž nově zněl: Dnem schválení návrhu pozemkové úpravy zaniká právo náhradního užívání. Tato novela reagovala na aplikační nejasnosti, které se objevily po přijetí zákona o pozemkových úpravách. Po jeho přijetí nebylo totiž zcela jasné, zda na základě § 15 dochází pouze k zániku institutu náhradního užívání do budoucna, či zda dochází i k zániku existujících právních vztahů. Po zmíněné novele byla tedy tato otázka vyřešena. Proces schvalování pozemkových úprav však probíhal příliš pomalu. Proto po pár letech došlo k další legislativní změně. Na základě nového zákona o pozemkových úpravách<sup>39</sup> č. 139/2002 Sb. byly existující právní vztahy náhradního užívání přetransformovány na vztahy nájemní. Na rozdíl však od nájemních vztahů dle zákona o půdě, byl tento nájemní vztah zvláště chráněn, tedy přesněji nájemce pozemku požíval zvýšenou ochranu. Pronajímatel byl oprávněn vypovědět nájemní vztah až po pěti letech od účinnosti zákona, pokud se strany nedohodly jinak, nájemci navíc svědčilo k pozemku předkupní právo. Nájemní vztah je však na rozdíl od institutu náhradního užívání vztahem úplatným, nájemné je ale regulováno zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách a zákonem o půdě.

Působnost zákona o půdě se vztahovala pouze na pozemky zemědělské, pozemky nezemědělské byly upraveny zvláštními právními předpisy. Největšími

---

<sup>38</sup> PEKÁREK, Milan – PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003. s. 187.

<sup>39</sup> Dle zákona se pozemkovými úpravami ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu

legislativními peripetiemi si prošla přeměna trvalého užívání k nezemědělskému majetku. Dne 1. ledna 1992 nabyl účinnosti nový obchodní zákoník, na jehož základě byl zrušen i institut trvalého užívání, doposud vzniklé vztahy však přetrvávaly nadále. Velká novela občanského zákoníku 509/1991 Sb. poté upravovala, že vztahy trvalého užívání podle § 70 hospodářského zák. budou posuzovány podle dosavadních předpisů, a to do doby vydání zvláštního zákona, jenž bude upravovat vystupování státu v majetkových vztazích.

K legislativním změnám v této oblasti však došlo až v roce 2000. Zákonem č. 103/2000 Sb. byl do občanského zákoníku vložen nový § 879c, dle kterého se mělo právo trvalého užívání do jednoho roku od účinnosti novely (od 1. 7. 2000) přeměnit na právo vlastnické. Oprávněnými subjekty byly všechny nestátní právnické osoby, které měly státní pozemky v trvalém užívání podle § 70 hospodářského zákoníku. K přeměně trvalého užívání na právo vlastnické mělo dojít za splnění dvou podmínek, kromě výše uvedeno jednorozční lhůty, bylo třeba podat oprávněnými subjekty žádost. Poté byl přijat dlouho očekávaný zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích. Zákon navazoval na § 879c ObčZ a stanovil, že zbývající vztahy trvalého užívání se dnem 1. 1. 2000 změny na výpůjčku na dobu 3 let. Do celého procesu transformace trvalého užívání však zasáhl zákon č. 229/2001 Sb., jenž zrušil § 879c - e a do zákona 219/2000 Sb. vložil nová ustanovení § 60a a § 60b. Novela nabývala účinnosti dne 29. 6. 2001, tedy den před uplynutím jednorozční lhůty dle §879c ObčZ, měla diskriminační charakter a citelně zasáhla do práva legitimního očekávání mnoha subjektů. Novela preferovala bytová družstva, vlastníky rodinných domů, vlastníky bytů, garáží a nebytových prostor v domech. Těmto subjektům se právo trvalého užívání přeměnilo na právo vlastnické. Ostatní subjekty jako např. spotřební a výrobní družstva a občanská sdružení však vlastnické právo k trvale užívaným pozemkům nenabývaly, novelou se trvale užívání těchto subjektů přeměnilo na výpůjčku. Proti novele však byla podána úspěšně ústavní stížnost a Ústavní soud zrušil tu část novely, jež měnila ustanovení občanského zákoníku.<sup>40</sup> Ustanovení § 879c – e ObčZ byly k 1. 1. 2005 obnoveny.

---

<sup>40</sup> Nález Ústavního soudu uveřejněný pod číslem 278/2004 Sb.

Zákon o půdě rovněž obsahoval institut tzv. chráněného nájmu, který se vyznačoval omezením výpovědního práva pronajímatele. Šlo o případy zvýšeného zájmu státu na ochranu práv nájemce, konkrétně o pozemky v zahrádkové a chatové osadě a pozemky, na nichž se nacházely trvalé kultury patřící k nezbytnému rostlinnému genofondu.

Do přijetí zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách, byly českému právnímu řádu známy i instituty časově omezeného nájmu a bezplatného užívání. Instituty byly zavedeny za účelem zmírnění komplikací, které jsou s procesem pozemkových úprav spojeny.

## 5. Nájemní vztah k půdě

Jak jsem již uvedl v subkapitole 1.2 je nájem jedním ze tří soukromoprávních užívacích institutů, které upravuje platná právní úprava. V České republice je okolo 4,2 mil. ha půdy náležející do ZPF, kterou vlastní více než 3,5 mil. vlastníků. Po roce 1989 sice došlo k obnovení pozemkového vlastnictví, avšak nedošlo k obnovení postavení vlastníka půdy coby hospodáře. Převážná většina vlastníků totiž na půdě sama nehospodaří a pronajímají ji, zejména zemědělským družstvům. Uvádí se, že v České republice je pronajímáno více než 80 % zemědělské půdy.<sup>41</sup> Vlastníci půdy při uzavírání nájemní smlouvy se zemědělskými družstvy jsou, ale často v daleko slabší vyjednávací pozici. Poptávku po nájmu zemědělské půdě nelze srovnávat např. s poptávkou po nájmu bytu. Zemědělská družstva jsou pro vlastníka půdy silnými ekonomickými hráči, proto ve velké většině případů nezbyvá vlastníkům půdy nic jiného než akceptovat nevýhodné nájemní podmínky, jež neodráží reálnou cenu nájmu. Více než čtyřicetileté budování socialistické společnosti má na pozemkověprávní vztahy dalekosáhlejší dopady než se na první pohled může zdát. K tomu všemu lze poznamenat, že průměrná cena české zemědělské půdy je oproti západoevropským zemím velmi nízká – cena české půdy je zhruba 43 eur/ha, cena půdy v západoevropských zemích se pohybuje kolem 90 – 500 eur/ha.<sup>42</sup>

Právní úpravu nájmu lze z výše uvedených důvodů označit za poměrně citlivou otázku. Zákonná úprava nájmu musí na jedné straně reflektovat postavení nájemce jako hospodáře a investora, jehož návratnost investice se počítá v horizontu několika let, a na straně druhé postavení pronajímatele, jako osoby, jíž svědčí Listinou základních a svobod chráněné vlastnické právo. Zákonodárce musí pečlivě zvažovat, jaké straně poskytne či neposkytne zvýšenou ochranu.

Uzavřením nájemní smlouvy realizuje vlastník věci své právo dispoziční, jež je jednou ze složek práva vlastnického. Vlastník v roli pronajímatele projevuje svou vůli a přenechává věc do užívání jiné osobě – nájemci. Až do přijetí tzv. středního

---

<sup>41</sup> HRABA, Zdeněk. *K problematice nájemného za užívání pozemků pro zemědělskou výrobu*. Obchodní právo č. 8/2010. s. 2.

<sup>42</sup> Mašek, František. *Nenechte půdu ležet ladem*. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://www.finmag.cz/cs/finmag/investice/nenechte-pudu-lezet-ladem>

občanského zákoníku v roce 1950, který derogoval Všeobecný občanský zákoník (ABGB), byl našemu právního řádu znám i institut pachtu. Pachtovní smlouvou propachtovatel přenechával pastýři věc, za účelem nikoliv jen pouhého užívání, ale i požívání tj. braní užitků. Pacht předpokládá k realizaci poživacího práva, na rozdíl od užívacího práva u nájmu, aktivní působení pachtýře. Ten svou vlastní pílí a přičiněním obhospodařuje nespotřebitelnou věc a bere z ní plody.<sup>43</sup>

## 5.1 Základní charakteristika nájemní smlouvy

Institut nájmu nebyl z občanského zákoníku odstraněn ani v období socialistického zákonodárství, jeho postavení však bylo zcela marginální, v podobě normy odkazující na ustanovení o dočasném užívání. Plnohodnotné postavení nabyl institut nájmu v souvislosti s rozsáhlou novelizací občanského zákoníku, přesněji zákonem č. 509/1991 Sb. Ode dne 1. 1. 1992, kdy nabyla novela účinnosti, obsahuje občanský zákoník úpravu nájemní smlouvy. Systematicky byla zařazena do části osmé Závazkové právo, hlavy sedmé a rozdělena do osmi oddílů. Pouze tři oddíly jsou však aplikovatelné na nájemní vztahy k půdě. Další oddíly speciálně upravují nájem bytu, nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, podnájem bytu, nájem a podnájem nebytových prostor a podnikatelský nájem věcí movitých.

Obecná úprava nájemní smlouvy je obsažena v ustanoveních § 663 – 684 ObčZ a použije se tehdy, nestanoví – li zvláštní úprava některých nájemních vztahů jinak. Touto zvláštní úpravou v oblasti nájemních vztahů k půdě, přes absenci zvláštního zákona o nájmu (pachtu) půdy, je za současných podmínek zákon o půdě. Jak bylo v předchozí kapitole uváděno, obsahuje speciální úpravu nájemného a výpovědi z nájmu, který vznikl ex lege při transformaci užívacích práv. Ke specifické povaze právních vztahů k půdě však občanský zákoník přihlíží pouze v ustanoveních o platbě nájemného, výpovědi nájmu, oprávnění nájemce na slevu z nájemného a také oprávnění nájemce nájemné neplatit.

---

<sup>43</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, s. 1086. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

Dle ustanovení § 663 ObčZ nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky. Mezi podstatné náležitosti nájemní smlouvy náleží tedy: užívací a (nebo) požívací právo, individuálně určená věc, dočasnost a úplatnost.

Obsahově nejblíže se nájemní smlouvě podobá smlouva o výpůjčce. Na rozdíl od výpůjčky je však nájem smlouvou konsenzuální a předmět nájmu je poskytován nájemci za úplatou. Od půjčky se nájemní smlouva liší předmětem závazkového vztahu, u nájmu je předmět individuálně určen, u půjčky je určen genericky. Při kupní smlouvě na rozdíl od smlouvy nájemní dochází pro změnu k převodu vlastnického práva.

## **5.2 Vznik**

Občanský zákoník upravuje vznik nájemního vztahu na základě dvoustranné smlouvy – nájemní smlouvy, vzhledem k povaze občanského zákoníku jako generálního kodexu to však nevyklučuje, aby ke vzniku nájmu docházelo i jiným způsobem. Jiný způsob vzniku nájemního vztahu je obsažen v zákoně o půdě, kde v ustanovení § 22 odst. 2 a 8 je upraven vznik nájemního vztahu ex lege, který vzniká ke dni účinnosti zákona či později (v případě restituci), jestliže se dosavadní uživatel a vlastník nedohodli jinak.

Nájemní smlouva je smlouvou konsenzuální, tedy na rozdíl od smluv reálných vzniká již okamžikem, kdy se smluvní strany shodnou na jejím obsahu. Vzhledem k tomu, že přijetí návrhu smlouvy - akceptace je právní úkon adresný, smlouva vznikne v okamžiku, kdy se přijetí návrhu dostane do dispozice navrhovatele. Tedy nikoliv už v okamžiku kdy akceptant s návrhem na uzavření smlouvy projeví svůj souhlas.

Účastníky nájemní smlouvy je pronajímatel, jenž předmět nájmu do užívání přenechává a nájemce, který bude daný předmět nájmu užívat. Pronajímatelem i nájemcem může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická, kterou může být dle § 21 ObčZ i stát. Osoby musí být způsobilé k právním úkonům. Osoby musí být ve smlouvě, aby byly identifikovatelné, přesně označeny. U fyzické osoby postačí její jméno, příjmení, adresa trvalého bydliště, popřípadě datum narození. Právnická osoba bude identifikovatelná na základě názvu, sídla, identifikační číslo právnické osoby a dále

uvedením statutárního orgánu, jenž je oprávněn jednat jejím jménem. Pokud bude účastníkem nájemní smlouvy samosprávná jednotka – obec nebo kraj, bude za ni jednat starosta respektive hejtman, k uzavření nájemní smlouvy však bude zapotřebí souhlasu Rady obce (či Rady kraje). Pokud bude smluvní stranou stát, bude za něj vystupovat příslušná organizační složka státu, mající příslušnost hospodařit s majetkem státu.

K uzavření nájemní smlouvy není nutný písemný projev vůle, smlouva tedy může vzniknout ústním projevem vůle či konkludentně, i když v případě nájmu pozemku k tomu pravděpodobně nebude příliš docházet. Bude – li smlouva uzavřena písemnou formou, budou muset strany veškeré právní úkony vedoucí ke změně či zrušení smlouvy činit rovněž písemně. Jinak by tomu však bylo v případě, kdyby byla uzavřena nájemní smlouva mezi dvěma podnikateli, jestliže by při jejím vzniku bylo zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týká jejich podnikatelské činnosti. V tomto případě by se nájemní smlouva řídila příslušnými ustanoveními o tomto smluvním typu v občanském zákoníku, ale vše ostatní např. odpovědnost za škodu či promlčení obchodním zákoníkem. Zvláštní úpravu obchodního zákoníku bychom poté aplikovali i na formu právního úkonu vedoucího ke změně či zrušení písemně uzavřené smlouvy. Obchodní zákoník dle § 272 (2) totiž ke změně či zrušení písemně uzavřené smlouvy nepožaduje, nejedná – li se o obligatorní písemnou formu (což se u nájemní smlouvy nejedná) a není – li ve smlouvě dohodnuto jinak, písemnou formu právního úkonu.

Z požadavku určitosti právních úkonů dle § 37 ObčZ plyne pro uzavření platné nájemní smlouvy nezbytnost přesného individuálního určení sekundárního předmětu smlouvy. Ustanovení § 20 ZoKN vyjmenovává údaje, které musí nájemní smlouva obsahovat, proto aby byla považována za platnou. Těmito údaji jsou parcelní číslo, geometrické určení pozemku, název a geometrické určení katastrálního území. Většina nájemních smluv obsahuje i údaje, u kterého katastrálního úřadu je pozemek zapsán, číslo listu vlastnictví, druh pozemku či výměru parcely. Tyto údaje jsou však na rozdíl od předešlých údajů pouze údaji doprovodnými.

### 5.3 Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemní smlouva je smlouvou synallagmatickou, tedy právům a povinnostem pronajímatele odpovídají vzájemná práva a povinnosti nájemce. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývají z účelového určení pozemku, ze smluvního ujednání a ze zákona. U zákonné úpravy nájemní smlouvy však musíme rozlišovat ustanovení dispozitivní povahy a ustanovení povahy kogentní. V případě kogentních ustanovení jsou jimi strany při negociaci smlouvy vázány a nemohou se od nich odchýlit. Pokud by smluvní jednání bylo v rozporu s kogentním ustanovením, stíhalo by toto smluvní ujednání sankce neplatnosti dle § 39 ObčZ.

V subkapitole 1.1 bylo provedeno zařazení pozemků do nejrůznějších kategorií, tak jak jsou upraveny jednotlivými zákony. Toto rozdělení nemá smysl pouze pro právní teorii či pro didaktické účely. Účelové určení pozemků, chceme-li účelová kategorizace pozemků, stanovuje konkrétní právní režim pro daný pozemek, který je pro vlastníka a uživatele pozemku závazný. Účelová kategorizace pozemku omezuje vlastníka a uživatele pozemku v rozhodování, jak mohou daný pozemek užívat. Základní účelová kategorizace pozemků je upravena v zákoně o katastru nemovitostí, katastrální vyhláška č. 26/2007 poté obsahuje charakteristiku jednotlivých druhů pozemků a způsoby jak lze pozemek využívat. Zvláštní předpisy jako zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon o vodách, zákon o lesích atd. upravují další podmínky využívání jednotlivých druhů pozemků. Do roku 1948 bylo hlavním úkolem účelové kategorizace pozemků evidence a registrace pozemků a to pro zejména pro daňové účely. Po roce 1948 je to právě účelová kategorizace pozemku, která stanovuje vlastníkům a uživatelům půdy způsob, jakým lze daný druh pozemky využívat. Vliv kategorizace pozemků na chování vlastníků a uživatelů půdy nevyvymizel z důvodu veřejného zájmu na ochranu životního prostředí ani po roce 1989. V katastru nemovitostí evidovaný druh pozemku je pro vlastníka a uživatele půdy závazný, pouhý projev vůle vlastníka nebo nájemce druh pozemku změnit je nedostačující. Nájemní smlouva, která by obsahovala takové ujednání stran o užívání pozemku, jež by se přičilo účelové kategorizaci pozemku, by byla v této části neplatná pro rozpor se zákonem dle § 39 ObčZ.

Dle § 6 ZoKN by bylo možné nabýt dojmu, že k zápisu změny účelové kategorie pozemku upravuje-li tak zvláštní zákon, není třeba souhlasu státního orgánu a vlastník pozemku nebo jiná oprávněná osoba má tak možnost provést zápis změny kategorie pozemku jen na základě své vůle. Tuto možnost sice katastrální zákon umožňuje, ale v současné době neexistuje žádný případ změny účelové kategorizace pozemku, kdy by nebylo vyžadováno alespoň územní rozhodnutí.<sup>44</sup>

Základním právním nástrojem změny druhu pozemku je územní rozhodnutí o změně využití území dle stavebního zákona. V územním řízení vystupují orgány hájící zájmy dle zvláštních předpisů (např. zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu) jako dotčené orgány státní správy. Speciální režim platí v případě odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, kdy je zapotřebí souhlas orgánu ochrany ZPF s tímto odnětím, které je vydáváno ve formě závazného stanoviska. Dle zákona o ochraně ZPF je souhlas orgánu ochrany ZPF potřeba i v případě změny louky nebo pastviny na ornou půdu, tedy v tomto případě i pro změnu druhu pozemků v rámci ZPF. Orgán ochrany ZPF je rovněž oprávněn uložit vlastníku či nájemci zemědělské půdy změnu kultury pozemku z důvodu ochrany životního prostředí. Podobný režim platí i pro pozemky určené k plnění funkce lesa dle lesního zákona.

Práva a povinnosti smluvních stran vyplývají kromě smluvního ujednání a účelového určení pozemku také ze zákonů. Těmito zákony jsou mimo občanský zákoník zvláštní zákony, z nichž některé byly již výše uvedeny. Je to tedy zejména – zákon o ochraně ZPF, zákon o ochraně přírody a krajiny, vodní zákon, lesní zákon, dále to může být také zákon o rostlinolékařské péči, zákon o veterinární péči či také zákon o chemických látkách. Tyto zákony ukládají vlastníkům a uživatelům půdy další právní povinnosti. Např. dle ustanovení § 3 ZoZPF musí vlastník nebo nájemce pozemků hospodařit tak, aby neznečišťovali půdu a tím potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, nepoškozovali okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a chránili obdělávané pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav, dále, jak již bylo uvedeno, může orgán ochrany ZPF uložit vlastníku či nájemci

---

<sup>44</sup> PEKÁREK, Milan – PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003. s. 32. ISBN 80-210-3238-3.

zemědělské půdy z důvodu ochrany životního prostředí změnu kultury. Plněním těchto povinností může vznikat osobám provozujícím zemědělskou výrobu ekonomická ztráta, z toho důvody zákony obsahují i úpravu finanční náhrady.

#### Povinnosti pronajímatele a oprávnění nájemce

Dle ustanovení § 664 ObčZ je pronajímatel povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. Z tohoto ustanovení vyplývají pronajímateli povinnost odevzdávací – přenechat pronajatou věc a povinnost udržovací – udržovat ji ve stavu způsobilém k užívání. Při přenechávání pozemku k užívání se pozemek přenechává se vším příslušenstvím, které si strany smlouvy (stodola, stroje, nářadí), a s příslušenstvím, které je u nájmu pozemku obvyklé.

Pokud pronajímatel řádně tyto povinnosti neplní, poskytuje občanský zákoník nájemci náležitou ochranu. Dle § 673 ObčZ není nájemce povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pozemek užívat, pokud mohl užívat pozemek pouze omezeně, má nárok dle § 674 nárok na slevu z nájemného. Pokud by byl pozemek předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání je oprávněn nájemce od smlouvy odstoupit (§ 679 ObčZ).

Pro předcházení budoucím sporům mezi smluvními stranami je doporučováno připojit k nájemní smlouvě předávací protokol, který může kromě závazku stran k předání a převzetí pozemku v určené době obsahovat zápis o stavu pozemku a trvalých porostů – stav půdy, záznam o měření stavu živin, množství, stáří a stav porostů.

Udržovací povinnost pronajímatele spočívá, jak bylo uvedeno, v povinnosti udržovat pozemek ve stavu způsobilém k užívání např. provedení chemických postřiků, meliorizační opatření. Tedy jednak musí pronajímatel zabezpečit postavení nájemce jako detentora pozemku, a dále je povinen udržovat pozemek na vlastní náklady v řádném stavu, aby byla zabezpečena úrodnost pozemku. Tato povinnost se promítá i do povinnosti hrazení nákladů na opravy závad, pronajímatel je povinen hradit ty opravy závad, bez jejichž provedení by pozemek nájemce nemohl užívat, pokud tedy za tyto závady neodpovídá sám nájemce. Pronajímateli rovněž z nájemní smlouvy plyne

povinnost zdržet se jakéhokoliv rušení do práv nájemce. Pronajímatele jako vlastníka pozemku dále tíží daňová povinnost, je poplatníkem daně z pozemku. Tato povinnost však může být smluvně přenesena na nájemce popřípadě podnájemce.

Nájemce (případně i podnájemce) je na základě nájemní smlouvy rovněž oprávněn k právům odpovídajícím věcným břemenům a to nejen k těm, jež jsou spojena s vlastnictvím pozemku, ale i k těm co náleží vlastníkovu pozemku.<sup>45</sup>

#### Povinnosti nájemce a oprávnění pronajímatele

K plnění výše uvedených povinností pronajímatele je nezbytná součinnost nájemce. Nájemce má tedy nejen právo na přenechání pozemku, ale i povinnost pozemek převzít, mezi další povinnosti patří povinnost oznamovat včas potřebné opravy a umožnit vykonání těchto oprav. Pokud nesplněním dvou posledně uváděných povinností vznikne pronajímateli škoda, je nájemce nejen odpovědný škodu nahradit, ale rovněž ztrácí nároky, ke kterým by byl při ztížení či nemožnosti užívání pozemku oprávněn – sleva na nájemném, neplacení nájmu či právo odstoupení od smlouvy.

Nájemce je rovněž povinen strpět přístup pronajímatele na pozemek, jenž je prováděn za účelem kontroly, zda nájemce užívá pozemek řádným způsobem nebo k odstranění závad, které je povinen pronajímatel odstranit. Dále je nájemce povinen strpět přístup pronajímatele na pozemek dle § 681 ObčZ, podle kterého je nájemce povinen umožnit prohlídku pozemku zájemci o jeho pronajmutí. Prohlídku je možno v tomto případě uskutečnit po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu, nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

Na základě ustanovení § 665 (2) ObčZ je nájemce dále povinen pozemek užívat, v případě pokud tam bylo smluvně ujednáno nebo pokud by neužíváním pozemku byla věc znehodnocena více než jeho užíváním. V druhém případě půjde zejména o situace, kdy neužíváním pozemku a jeho zaplevelením vznikne pronajímateli nepochybně škoda. Při nesplnění této povinnosti je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

---

<sup>45</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2006 sp. zn. 22 Cdo 328/2005 – Nájemce bytu v domě vlastníka, který je osobou oprávněnou z věcného břemene po zatíženém pozemku, je osobou, která odvozuje právo užívat zatížený pozemek k chůzi od vlastníka domu – odvozeným výkonem práva věcného břemene chůze nájemcem nedochází k rozšiřování věcného břemene.

## Podnájem

Ustanovení § 666 ObčZ umožňuje nájemci dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak. Uzavření podnájemní smlouvy může tedy být smluvně zakázáno nebo omezeno např. předchozím souhlasem pronajímatele s uzavřením podnájemní smlouvy. Pokud dá nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, má ze zákona pronajímatel právo od smlouvy odstoupit. Uzavřená podnájemní smlouva však bude platná<sup>46</sup>, i když ji nájemce uzavřel v rozporu se smlouvou. V případě však, že pronajímatel využije svého práva a od smlouvy odstoupí, zanikne nájemní smlouvou i smlouva podnájemní. Podnájem je totiž vztahem akcesorickým, závislým na hlavním závazku. Podnájemní smlouvou nevzniká tedy přímý vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem, za řádné užívání pozemku podnájemcem odpovídá pronajímateli přímo nájemce.<sup>47</sup> Zvláštní úpravu podnájmu lesních pozemků upravuje lesní zákon, úpravě nájemního vztahu dle lesního zákona je však věnována podkapitola níže. Dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2006 sp. zn. 28 Cdo 311/2006 „*zástavní právo k movitým věcem podle § 672 ObčZ nevzniká k zajištění nájemného ze smlouvy o podnájmu.*“

### **5.4 Nájemné – sleva z nájemného**

Jak už bylo uvedeno, nájemní smlouva je smlouvou úplatnou, sjednání úplaty – nájemného je podstatnou náležitostí nájemní smlouvy. Není – li však ve smlouvě nájemné přesně určeno, platí nájemce podle § 671 (1) ObčZ nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. K platnosti nájemní smlouvy postačuje, že je v ní obsažen závazek nájemce nájemné uhrazovat. Úplata může mít formu plnění peněžitého, ale i formu plnění nepeněžitého, kdy je plněno v naturáliích. (např. x kg brambor za ha/ rok)

---

<sup>46</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2007 sp. zn. 33 Odo 170/2005 „*že nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, a to bez výslovného souhlasu pronajímatele. Ani v případě, že by nájemní smlouva nájemci podnájem věci výslovně zakazovala, nezpůsobuje její porušení neplatnost podnájemní smlouvy. Jediným důsledkem je vznik práva pronajímatele od nájemní smlouvy odstoupit.*“

<sup>47</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2009 sp. zn. 30 Cdo 1364/2007.

Výše nájemného se tedy bude zpravidla odvíjet od ujednání smluvních stran, ale nájem pozemků nesloužících k podnikání nesmí být v rozporu s regulovanými cenami dle cenového výměru 01/2010 Ministerstva financí. Jiná situace bude u pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu. Podle § 22 (9) zákona o půdě činí roční nájemné z těchto pozemků, s výjimkou pozemků lesního půdního fondu, 1 % z ceny pozemku, pokud se vlastník s nájemcem nedohodnou jinak. „*Cenou pozemku se v tomto případě rozumí přiřazená průměrná základní cena podle vyhlášky Ministerstva zemědělství ČR, kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými základními průměrnými cenami, vydané podle zmocnění § 17 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti. Výše nájemného je tedy v těchto případech, t.j. v případech nájmu pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu, nedošlo – li k jiné dohodě, přímo stanovena právním předpisem.*“<sup>48</sup> Tento výpočet nájemného se však nepoužije na nájemné u zastavěných ploch stavbami jiného vlastníka a u manipulačních ploch při takových stavbách. Podle nálezu Ústavního soudu ze dne 18. 12. 2002 sp. zn. II. ÚS 696/01 „*při stanovení výše nájemného v případě, že nájemní vztah vznikl podle § 22 odst. 2 zákona 229/1991 Sb. zákona o půdě, je třeba vycházet z náhrady za dočasné užívání pozemků, neboť tento právní vztah je vztahu nájemnímu nejbližší již z toho důvodu, že do nabytí účinnosti zákona o půdě (24. 6. 1991) náš právní řád nájemné k pozemkům neupravoval, takže nebylo možno jednoznačně zjistit nájemné obvyklé v místě i čase. Výše nájemného za zastavěné pozemky (nenáležejícímu do zemědělského půdního fondu) musí vycházet ze znění vyhlášky 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ovšem ve znění platném v době vzniku nájmu, tj. 24. 6. 1991.*“

Nájemné ze zemědělských nebo lesních pozemků se platí půlročně pozadu 1. dubna a 1. října, nájemné z jiných pozemků se platí měsíčně pozadu. (viz. subkapitola 1.1)

Jak již bylo v úvodu této subkapitoly uvedeno, je nájemce povinen platit obvyklé nájemné, pokud není nájemné ve smlouvě přesně určeno. Obvyklé nájemné rovněž

---

<sup>48</sup> HRABA, Zdeněk. K problematice nájemného za užívání pozemků pro zemědělskou výrobu. Obchodní právo č. 8/2010, s. 3.

náleží osobě, jejíž věc byla užívána jinou osobou bez právního důvodu. Otázkou je, jak k výši obvyklého nájemného dospějeme. Obvyklé nájemné se nijak nevypočítává, nýbrž se „zjišťuje porovnáním dosaženého nájemného v daném místě a čase za nájem věci skutečně srovnatelného druhu a vlastností. Teprve v případě, že v daném místě a čase neexistují porovnatelné případy pronajímaných zastavěných pozemků (jde např. o pozemek zastavěný ojedinělou stavbou – zámkem apod.), a proto obvyklé nájemné nelze zjistit, může se znalec pokusit o stanovení výše nájemného, která by odpovídala dobrým mravům.“<sup>49</sup>

Pokud pro vady pozemku, které nájemce nezpůsobil<sup>50</sup>, klesnou užitky ze zemědělských nebo lesních pozemků pod polovinu běžného výnosu, má nárok nájemce na přiměřenou slevu z nájemného. Pokud z uvedeného důvodu nelze žádného výnosu docílit není nájemce zemědělských a lesních pozemků povinen nájemné platit. K uplatnění práva nájemce na slevu se vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 26. 9. 2001 sp. zn. 20 Cdo 2295/1999, dle něhož „pro posouzení, zda bylo uplatněno právo na poskytnutí slevy, není podstatné, jestli se pronajímateli nakonec dostane úhrady nájemného v plné výši, ale fakt, že část nájemného není pronajímateli vyplácena v určených lhůtách.“

## 5.5. Doba nájmu

Smluvní strany mohou nájemní smlouvu uzavřít na dobu určitou nebo neurčitou. Dlouho dobu však nebylo judikaturou rozhodnuto, zda smlouva uzavřená na dobu 99 či 100 let, tedy na dobu, jež překračuje obvyklou délku lidského života, je smlouvou na dobu určitou či neurčitou a zda je takové ujednání platné. Smlouva uzavřená na takovou dobu má prakticky věcněprávní účinky, kdy zavazuje i právní nástupce pronajímatele a nájemce. K této otázce se vyjádřil Nejvyšší soud až 28. 3. 2007 v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2747/2004, kdy rozhodl, „že ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou (např. způsob ukončení nájmu – výpověď) a že takové ujednání svědčí pro

---

<sup>49</sup> HRABA, Zdeněk. K problematice nájemného za užívání pozemků pro zemědělskou výrobu. Obchodní právo č. 8/2010, s. 7.

<sup>50</sup> Označení „nezpůsobil“ je obsahově širší než „nezavinil“.

*závěr, že obsahově jde o smlouvu ujednanou na dobu neurčitou.*“ Úpravu nájemní doby Nejvyšší soud řešil rovněž v usnesení ze dne 30. 11. 2004 sp. zn. 28 Cdo 2391/2004, kdy konstatoval, „že nájemní doba uzavřená na dobu 20 let nelze považovat za smlouvu na dobu neurčitou“. Účastníci smlouvy uzavřených na dobu určitou si často sjednávají možnost prodloužení nájemního vztahu, která má podobu práva nájemce žádat ve vymezené lhůtě před skončením nájmu o jeho prodloužení. Souhlas pronajímatele je poté vázán na splnění nájemcových povinností.

Dle ustanovení § 676 (2) ObčZ dochází k obnově nájemní smlouvy, v případě užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vyklizení pozemku u soudu do 30 dnů. Nájemní smlouva se obnoví za týchž podmínek, za jakých byla sjednána smlouva původní. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Dle ustálené judikatury se užíváním pozemku chápe i její nevyklizení.<sup>51</sup> Pokud by nájemní smlouva podmiňovala obnovení nájemní smlouvy dalšími podmínkami nad zákonný rámec např. ujednání, že nájemce bude řádně platit nájemné a nebude mít dluhy vůči pronajímateli, pak takováto ustanovení budou neplatné.<sup>52</sup>

## **5.6 Zánik**

V oddílu třetím hlavy sedmé občanského zákoníku jsou upraveny jednotlivé způsoby skončení nájmu, to však neznamená, že ke skončení nájmu nemůže dojít i jiným způsobem např. splynutím či v důsledku rozhodnutí příslušného orgánu. Občanský zákoník nicméně upravuje tyto způsoby skončení nájmu.

### Uplynutí doby

Ke skončení nájmu dochází předně uplynutím doby, na kterou byl sjednán. V případě ujednání smlouvy na dobu určitou může však dojít i k obnově nájemního vztahu (viz. výše).

### Dohodou

Smluvní strany se mohou kdykoliv dohodnout na skončení nájemního vztahu.

---

<sup>51</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2002 sp. zn. 28 Cdo 1790/2002 a dále usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2010 sp. zn. 26 Cdo 1957/2008.

<sup>52</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2010 sp. zn. 26 Cdo 961/2010.

## Výpověď

Výpověď je jednostranný právní úkon, kterým účastník nájemního vztahu projevuje svou vůli zrušit nájemní vztah. Výpověď je adresovaný úkon, ke zrušení nájemního vztahu však nedojde doručením druhému účastníku, nýbrž až uplynutím výpovědní doby, jež začíná běžet právě doručením. Délku výpovědní doby si mohou strany sjednat, pro případy kdy tak smluvní strany neučiní, zákon obsahuje podpůrnou úpravu, která činí tři měsíce a u pozemků náležejících do ZPF a LPF jeden rok.

Zrušit nájemní vztah výpovědí lze předně u nájemných smluv na dobu neurčitou. Pokud se však strany dohodnou, je možné zrušit nájemní vztah výpovědí i u nájemních smluv na dobu určitou.<sup>53</sup>

## Odstoupením od smlouvy

Podobně jako výpověď je i odstoupení od smlouvy jednostranným adresovaným projevem vůle, v případě odstoupení od smlouvy však není třeba uplynutí výpovědní lhůty, k ukončení nájmu dochází okamžikem doručení druhé smluvní straně a to s účinky ex tunc. Důvody pro odstoupení mohou být stanoveny ve smlouvě, některé však stanovuje samotný zákon. Např. dle § 679 ObčZ je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy, kdykoliv byl-li pronajatý pozemek předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, jestliže se do takového stavu dostane později, aniž by nájemce porušil svou povinnost. Pronajímatel může pro změnu odstoupit od smlouvy kdykoli, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli hrozí škoda, nebo mu hrozí značná škoda. Dle ustanovení § 682 ObčZ je nájemce při skončení nájmu povinen vrátit pozemek ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, nebyl – li však způsob užívání pozemku smluven, vrátí pozemek ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Z povahy pozemku jako věci, jež se užíváním neopotřebovává, se však posledně uváděné kritérium v případě pozemku nepoužije, ledaže by šlo o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha (např. sportoviště), v takovém případě by se k obvyklému opotřebení přihlíželo. Pokud by však došlo k poškození pozemku (např. když nájemce z pozemku vytěží všechny

---

<sup>53</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 8. 2000 sp. zn. 30 Cdo 714/2000.

živiny) odpovídá nájemce pronajímateli za škodu a to i tehdy pokud je způsobena třetími osobami.

V současné době existuje množství pozemků, ke kterým nemají jejich vlastníci přístup. V souvislosti s ukončením nájmu a odevzdáním věci se klade otázka, zdali jsou nájemci povinni pozemek při odevzdání vyměřit. K této otázce se vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 16. 2. 2000 sp. zn. 24 Cdo 22/2000, ve kterém konstatoval „*při ukončení družstevního užívání zemědělských pozemků nemělo družstvo povinnost vyměřit a vytýčit vlastnické hranice vyčleněných pozemků.*“ Rozhodnutí bylo následně potvrzeno i nálezem Ústavního soudu ze dne 18. 2. 2003 sp. zn. II. ÚS 13/02. Dle Pekárka je však tento názor nesprávný. Slabým místem tohoto právního názoru je především to, že „*nepřihlíží k tomu, že na zahájení jednoduchých pozemkových úprav nemá žadatel o ně právní nárok. Jejich zahájení vždy závisí na úvaze a možnostech, zejména finančních, příslušného pozemkového úřadu.*“<sup>54</sup>

## **5.7 Další právní předpisy vztahující se k nájemním vztahům k půdě**

### **5.7.1 Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích**

Právní úpravu přenechání státního majetku do úplatného nebo bezúplatného užívání fyzické či nestátní právnické osobě upravuje § 27 zákona o majetku ČR. Podle kterého je možné pronajmout (vypůjčit) jen tu věc, kterou příslušná organizační složka dočasně k splnění svých funkcí nepotřebuje nebo pokud může být nájmem (výpůjčkou) daný pozemek využíván účelněji a hospodárněji při současném zachování hlavního účelu, kterému organizační složce slouží. Subsidiárně se použije právní úprava nájmu (výpůjčky) dle občanského zákoníku.

Smlouva může být sjednána maximálně na dobu osmi let, přičemž trvají-li podmínky pro přenechání pozemku i nadále po uplynutí této doby, lze smlouvu prodloužit či sjednat novou opět na dobu osmi let.

---

<sup>54</sup> PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 111. ISBN

Pro případy kdyby uživatel neplnil své povinnosti řádně a včas nebo přestanou být tyto podmínky pro přenechání pozemku k užívání plněny, musí smlouva obsahovat ujednání o možnosti ukončit užívací vztah výpovědí a odstoupením od smlouvy.

Podle zákona o majetku České republiky nesmí být dále ujednáno nájemné v nižší částce, než kterou jako nejvyšší možné nájemné stanoví zákon č. 526/1990 Sb., o cenách a v případě pozemků nesloužících k podnikání cenový výměr Ministerstva financí 1/2010.

### **5.7.2 Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích a dle zákona č.129/2000 Sb., o krajích**

Zákon o obcích, respektive zákon o krajích, obsahuje zvláštní úpravu pro nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví obce, respektive kraje. Pokud samosprávný celek zamýšlí pronajmout (vypůjčit) pozemek je povinen po dobu nejméně 15 dnů (v případě kraje 30 dnů) před rozhodnutím v příslušném orgánu samosprávného celku tento svůj záměr vyvěsit na úřední desce. Pokud ke zveřejnění nedojde je smlouva od počátku absolutně neplatná.

Podle § 102 (2) m zákona o obcích, respektive § 59 (1) l zákona o krajích, je v působnosti rady rozhodovat o uzavírání nájemních smluv (smluv o výpůjčce). Tuto působnost může rada svěřit příslušnému odboru obecního (krajského) úřadu. Nebude-li smlouva schválena, bude stejně jako v případě nevyvěšení návrhu absolutně neplatná.

### **5.7.3 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon)**

Lesní zákon v § 12 obsahuje speciální úpravu nájmu, podnájmu a výpůjčky pozemků určených k plnění funkce lesa (lesní pozemky). Vlastníci těchto pozemků jsou dle odstavce 2 povinni do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy oznámit orgánu státní správy lesů vznik nájmu nebo podnájmu (výpůjčky) lesních pozemků, jestliže trvají nebo mají trvat méně než pět let. Nájemní a podnájemní smlouva (stejně jako smlouva o výpůjčce) musí být uzavřena pod sankcí neplatnosti v písemné formě.

Zcela legitimně si lze položit otázku, z jakých důvodů se oznamovací povinnost a obligatorní písemná forma nevztahuje i na smlouvy s dobou trvání více než pět let. Pro zodpovězení dané otázky je nutno použít výkladu historického. Lesní zákon se totiž přijímal v době, kdy dle § 2 (1) f ZoKN byly v katastru nemovitostí evidovány nájmy a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků, pokud trvaly nebo měly trvat alespoň po dobu pět let. Nájmy a výpůjčky na dobu kratší než pět let evidovaly tehdejší okresní úřady, které vykonávaly státní správu lesů. Dne 1. 7. 1996 Sb. však vstoupila v účinnost novela zákona o katastru nemovitostí, která § 2 (1) f derogovala. Tato změna však nebyla poté promítnuta do lesního zákona. Z tohoto důvodu nájemní a podnájemní smlouvy a smlouvy o výpůjčce trvajících více než pět let nemusí být oznamovány a nemusí být také uzavírány písemně. De lege ferenda lze tedy uvažovat o zrušení oznamovací povinnosti a obligatorní písemné formě u smluv trvajících méně než pět let nebo o zavedení těchto povinností i u smluv trvajících více než pět let. „*S ohledem na uvedenou nepřehlednou situaci v evidenci musí tak nyní orgán státní správy lesů vždy zkoumat, zda je lesní nebo jiný pozemek předmětem nájmu, podnájmu, aby v souladu s ustanovením § 3 zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a vedl správní řízení (s ohledem na ustanovení § 58 odst. 1 lesního zákona) s osobou, které náleží postavení účastníka řízení.*“<sup>55</sup>

Dle ustanovení § 5 (1) je dále zakázán nájem a podnájem státního lesa za účelem hospodaření. Nájem a podnájem za jiným účelem je možný, k platnosti smlouvy je však nutný předběžný souhlas Ministerstva zemědělství. Lesní zákon na rozdíl od občanského zákoníku poté stanovuje, že uzavření podnájemní smlouvy není možné, pokud není ve smlouvě stanoveno jinak.

Lesní zákon upravuje též právo obecného užívání lesů. Dle ustanovení § 19 lesního zákona je každý oprávněn vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu plody, suchou na zemi ležící klest. Při tom je povinen les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců. Právo obecného užívání, jež svědčí každé osobě, tak omezuje užívací právo vlastníka a nájemce lesa.

---

<sup>55</sup> DROBNÍK, Jaroslav - DVOŘÁK, Petr. *Lesní zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010, s. 27. ISBN 978-80-7357-425-3.

#### **5.7.4 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**

V subkapitole 5.3 bylo pojednáno o omezeních, které uživatelé plynou ze zvláštních právních předpisů. Jedním z nich je i zákon o ochraně přírody a krajiny, který je ve vztahu k ostatním tzv. složkovým zákonům zvláštním právním předpisem. Zákon o ochraně přírody a krajiny upravuje řadu institutů, jež z důvodů ochrany přírody omezují práva uživatelů daných pozemků. Těmito instituty jsou zejména:

- Významný krajinný prvek
- Ochrana dřevin
- Zvláště chráněná území – národní park, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní památky
- Přechodně chráněná plocha
- Opatření ke zlepšování přírodního prostředí

Zákonnými omezeními vznikají uživatelům pochopitelně ekonomické škody, z tohoto pohledu je důležitou otázkou právní úprava kompenzací ekonomických škod, která je v zákoně upravena na více místech.

Podle § 13 přísluší vlastníkově či nájemci finanční náhrada v případě, kdy vznikne vlastníkově či nájemci pozemku v důsledku ochranných podmínek přechodně chráněné plochy újma nikoliv nepatrná. Tuto náhradu poskytuje orgán ochrany přírody, který přechodně chráněnou plochu vyhlásil.

Ustanovení § 58 jednak stanovuje povinnost každého při užívání přírody a krajiny strpět omezení vyplývající ze zákona o ochraně přírody a krajiny, dále však upravuje náhradu za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření. Tato náhrada přísluší vlastníkově a nájemci v zákoně vyjmenovaných pozemků, kterým v důsledku zákonných omezení upravené v zákoně o ochraně přírody a krajiny vznikne újma. Náhradu však nelze přiznat vlastníkově a nájemci současně, vlastník má v tomto případě před vlastníkem přednost. Dříve podaná žádost o náhradu ze strany nájemce jej tedy neupřednostňuje před samotným vlastníkem, který však musí podat žádost ve stanovené lhůtě.

Zákon dále upravuje poskytování finančního příspěvku, který náleží vlastníkovi či nájemci, již uzavřeli s orgánem ochrany přírody či obce dohodu o provádění péče o pozemky dle § 68 odst. 2. Finanční příspěvek má sloužit k uskutečnění dohodnutých záměrů spočívající ve zdržení se určité činnosti nebo provedení dohodnuté práce v zájmu zlepšení přírodního prostředí.

## **5.8 Změny v oblasti nájmu dle návrhu občanského zákoníku**

Návrh nového občanského zákoníku<sup>56</sup>, jak je jeho autory zdůrazňováno, se vrací k římskoprávním kořenům. Jinak tomu není ani v případě úpravy užívacích institutů. Návrh opětovně zavádí do českého práva odlišení smlouvy nájemní od smlouvy pachtovní, při které je pachtýř oprávněn požívat plody a užitky z propachtované věci. V návrhu je kromě institutů nájmu a pachtu dále obsažena úprava výpůjčky, výprosy a také úprava užívacího a požívacího práva, které se řadí mezi osobní služebnosti. O těchto institutech bude pojednáno v kapitole č. 6.

### **5.8.1 Nájem**

Obnovení institutu pachtu má samozřejmě dopady i do samotného pojetí nájmu. Dle návrhu občanského zákoníku nájem zahrnuje pouze nájemcovo právo dočasně užívat předmětnou věc, kromě toho však návrh občanského zákoníku zavádí i další poměrně významné změny a dochází rovněž k zapracování potřebné judikatury a k upřesnění jednotlivých ustanovení.

Návrh občanského zákoníku zpřesňuje již samotný předmět nájmu, kdy předmětem nájmu je nemovitost nebo nezuživatelná věc movitá. Předmětem nájmu může být dle návrhu i část nemovité věci, což se doposud vyvozovalo interpretací.

Dle platné právní úpravy, která má ovšem dispozitivní charakter, je pronajímatel povinen udržovat pozemek v řádném stavu. Návrh tuto povinnost mírně pozměňuje, když zavádí povinnost nájemce provádět běžnou údržbu věci.

---

<sup>56</sup> Vládní návrh občanského zákoníku ve znění změn přijatých Legislativní radou vlády (květen 2011). (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

Návrh rovněž zavádí možnost zápisu nájmu do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) a to z důvodů ochrany dobré víry třetích osob.<sup>57</sup> K tomu dodejme, že do 1. 7. 1996 byly nájmy a výpůjčky lesních a zemědělských pozemků v katastru nemovitostí evidovány, jestliže trvaly nebo měly trvat alespoň po dobu pěti let.

Ustanovení § 2180 návrhu ObčZ zapracovává judikaturu (uvedenou v subkapitole 5.3) a názory doktríny na sjednání doby nájmu, jež převyšuje obvyklou délku lidského života. Dle odstavce 2 ujednají – li strany nájem na dobu určitou delší než padesáti let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Návrh občanského zákoníku zpřesňuje dále úpravu obvyklého nájmu. Obvyklým nájmem se rozumí nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

Návrh zvyšuje rovněž ochranu práv nájemce v případě provádění oprav na pronajatém pozemku. Dle občanského zákoníku je nájemce povinen snášet opravy na pronajatém pozemku, dle návrhu bude mít nájemce právo na slevu na nájemném, jestliže bude oprava trvat vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo bude-li oprava ztěžovat užívání pozemku nad míru obvyklou. Pokud se bude jednat o opravu, při jejímž provádění není možné pozemek vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný pozemek, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Návrh občanského zákoníku také upouští od prekluzivní úpravy lhůt při uplatnění slevy z nájemného a zavádí lhůtu promlčecí. Právo na slevu z nájemného může dle návrhu nájemce uplatňovat také v případě vzniklou-li nájemci, v souvislosti s právem pronajímatele na prohlídku pozemku, obtíže, jež nejsou nepodstatné.

K uzavření smlouvy o podnájmu je dle návrhu třeba souhlasu pronajímatele, který v případě uzavření písemné nájemní smlouvy musí mít písemnou podobu. Tato úprava je tedy opakem současné úpravy podnájmu.

Dle navrhované úpravy bude pronajímatel dále oprávněn vypovědět nájem bez

---

<sup>57</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, s 1045. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

výpovědní doby v případě, kdy nájemce na žádost pronajímatele neuvede pozemek, u něhož provedl změnu bez souhlasu pronajímatele, do původního stavu.

Podle návrhu budou smluvní strany též oprávněny vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby v případě, poruší-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé strana. Pojem porušení povinností zvlášť závažným způsobem bude naplněn až judikaturou, návrh však na několika místech obsahuje vodítko, co si pod tímto pojmem lze představit např. uzavření podnájemní smlouvy bez souhlasu nájemce.

Pronajímatel je dále dle návrhu občanského zákoníku oprávněn zadržet k zajištění své pohledávky movité věci, které má nájemce na pozemku. Od platné úpravy se navrhovaná úprava liší jednak zajišťovacím oprávněním k pohledávce nájemce, ne tedy pouze k zajištění nájemného, tak jak to upravuje § 672 ObčZ, a dále ztrátou možnosti pronajímatele využít institutu zástavního práva k movitým věcem, které jsou na pronajatém pozemku.

V případě obnovy nájemního vztahu návrh posiluje postavení pronajímatele. Pronajímatel může obnově nájmu zabránit výzvou k odevzdání věci adresovanou nájemci (nikoliv podáním návrhu u soudu) učiněnou v 1 měsíční lhůtě po skončení nájmu.<sup>58</sup>

Navrhovaná úprava rovněž výslovně stanovuje možnost nájemce domáhat se ochrany sám v případě, kdy třetí osoba ohrožuje nájemce v nájemním právu či způsobí-li nájemci porušením nájemcova práva újmu. Právo nájemce domáhat se ochrany sám se dovozuje výkladem i ze současné platné úpravy, avšak existuje řada rozhodnutí soudů, která nájemci dané právo odpíraly. Nájemce jako detentor může dle občanského zákoníku využít jak ochranu dle § 126 (2), tak i žalobu dle § 127. Návrh upravuje dále právo nájemce uplatňovat v těchto případech přiměřenou slevu na nájemném.

Na rozdíl od občanského zákoníku návrh neobsahuje ustanovení o možnosti sjednání povinnosti nájemce pojistit věc, to ale neznamená, že by návrh tuto možnost zakazoval.

---

<sup>58</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Velký akademický komentář (dva svazky)*. 1.vyd. Praha: Linde, 2008. s. 2018. ISBN 978-80-7201-687-7.

## 5.8.2 Pacht

Jak již bylo výše uvedeno, návrh občanského zákoníku obnovuje institut pachtovní smlouvy, která je dle současné úpravy zahrnuta v právní úpravě nájmu. Dle ustanovení § 2306 se pachtovní smlouvou propachtovatel zavazuje přenechat pastýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu. Dle návrhu občanského zákoníku tak může být pozemek jak předmětem nájmu, tak předmětem pachtu. Záležet bude na tom, zda pozemek bude sloužit k braní užitků (zemědělské obhospodařování pozemku) či nikoliv (např. nájem pozemku za účelem uspořádání hudebního festivalu). Pokud však právní úprava pachtu nestanoví něco jiného, použijí se ustanovení o nájmu přiměřeně i pro pacht. Podobně jako u navrhované úpravy nájmu je i u pachtu dána možnost zapsat pacht katastru nemovitostí. Propachtovanou věcí nemusí být pouze věc hmotná, ale i nehmotná.

Návrh občanského zákoníku výslovně upravuje povinnost pachtýře pečovat o propachtovanou věc jako řádný hospodář, která v sobě obnáší, v případě je-li propachtována věc spolu s inventářem, „*i péči o inventář, jeho údržbu a obnovování, resp. modernizaci se zřetelem k technickému pokroku.*“<sup>59</sup> Návrh občanského zákoníku totiž nově obsahuje ustanovení o inventáři, za který se považuje soubor věcí (především věci movité, ale i zvířata), jež jsou určena k užívání věci hlavní. Při převzetí inventáře a následně i při jeho vrácení se doporučuje provést jeho soupis.

Návrh občanského zákoníku zavádí povinnost propachtovatele nahradit pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztráty výnosu, které pachtýři vzniknou v důsledku propachtovatelem provádějících opatření, k nimž je dle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn či povinen. Právo pachtýře na náhradu však nevyklučuje právo pachtýře na slevu z pachtovného nebo jeho prominutí.

Návrh rovněž upravuje na rozdíl od občanského zákoníku právo propachtovatele zvýšit pachtovné v případě, kdy propachtovatel zlepšil propachtovaný pozemek na tolik,

---

<sup>59</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, s. 1086. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

že pomůže při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu.

Ustanovení § 2312 upravuje podmínky, při jejichž splnění dochází k prodloužení pachtu.<sup>60</sup> K prodloužení pachtu o dobu, na kterou byl původně sjednán, může dojít pouze u pachtu, jenž je ujednáno alespoň na dobu tří let a to za podmínky vysloví-li strana souhlas s výzvou na prodloužení nájmu učiněnou druhou smluvní stranou. Výzva musí být učiněna v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby, souhlas musí být projeven do tří měsíců od doručení výzvy.

Výkladové potíže by mohly nastat s aplikací § 2311 (1) návrhu ObčZ, který upravuje právo pachtýře na slevu z pachtovného a možnost jeho prominutí. Na rozdíl od občanského zákoníku, který uvedená práva přiznává nájemci v případech, kdy nájemci pro pozemku věci, kterou nezpůsobil, klesl výnos pod polovinu běžného výnosu, respektive nedocílil pro vadu pozemku výnos žádný, návrh občanského zákoníku obsahuje jinou formulaci. Návrh občanského zákoníku tato práva pachtýři přiznává v případech, kdy neodstraní propachtovatel vadu pozemku, kterou má povinnost odstranit, bez zbytečného odkladu. Znamená snad tato formulace, že propachtovatel, není povinen odstranit vadu pozemku, jež vznikne zásahem vyšší moci (např. krupobitím)? Tomuto závěru svědčí i pasáž k danému ustanovení v důvodové zprávě, dle které riziko nezdaru v úsilí o výnos nese pachtýř. K opačnému závěru však dojdeme následným ustanovením důvodové zprávy, dle kterého vyskytnou-li se na pozemku vady, které pachtýř nezpůsobil nebo k jejichž odstranění není povinen, stihá povinnost k odstranění těchto vad propachtovatele.

Úprava pachtu obsahuje i zvláštní ustanovení o zemědělském a lesním pachtu, který reflektuje specifika zemědělských a lesních pozemků. Dle návrhu občanského zákoníku se pachtovné platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu, na rozdíl od občanského zákoníku, dle kterého se nájem platí půlročně pozadu k 1. říjnu a k 1. dubnu. Nově zavádí návrh občanského zákoníku právo pachtýře vypovědět pacht, stane-li se ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, a to i když byl pacht ujednáno na dobu určitou. Právo výpovědi svědčí i dědici pachtýře, výpověď však v tomto případě musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.

---

<sup>60</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, s. 1087 - 1088. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

## 5.9 Exkurz – úprava nájmu pozemku na Slovensku

Česká a Slovenská republika tvořily až do 1. 1. 1993 společný stát, polistopadové restituční zákony byly přijímány ještě na půdě Federálního národního shromáždění. Z tohoto pohledu může být komparativní pohled na vývoj pozemkové právních vztahů v obou zemích velice přínosný.

Stejně jako v České republice jsou určujícími předpisy pozemkové právních vztahů na Slovensku občanský zákoník (40/1964 Sb.) a zákon o půdě (229/1991 Sb.), kvůli nejrůznějším novelizacím je však jejich podoba mírně odlišná. Na rozdíl od České republiky byla Národní radou Slovenska přijata zvláštní právní úprava, regulující speciálně nájem pozemku. Tímto zákonem je zákon č. 504/2003 Z.z., o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (dále též také „zákon o nájmu pozemků“), ve vztahu k občanskému zákoníku je tento předpis *lex specialis*. Právě tomuto zákonu se budu blíže věnovat.

Zákon o nájmu pozemků rozlišuje dva typy nájmu pozemků a to konkrétně a) nájem pozemku na zemědělské účely b) nájem pozemku na zemědělské účely při provozu podniku. Při uzavírání smlouvy o nájmu pozemku na zemědělské účely při provozu podniku zákon vyžaduje obligatorní písemnou formu, smlouva o nájmu pozemku na zemědělské účely může být uzavřena i v ústní formě. Předmětem smluv je zemědělský pozemek, pro uzavření platné nájemní smlouvy je však irelevantní administrativní začlenění pozemku či druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí, důležité je skutečné hospodářské využití pozemku.<sup>61</sup>

Jednou z hlavních příčin k přijetí speciálního zákona o nájmu pozemku byly specifické vlastnosti půdy jako předmětu právních vztahů, v souvislosti s tím bylo cílem právní úpravy zohlednit i poživací právo nájemce pozemku. Oprávnění nájemce brát z pozemku užitky upravuje § 2 ZoNPP. „ *Od poživacího práva nájemce se dále odvíjí rozsah práv a povinností nájemce, snášení nákladů na udržování předmětu nájmu a*

---

<sup>61</sup> Důvodová zpráva k zákonu SNR č. 504/2003 Z.z., o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/cpt&ZakZborID=13&CisObdobia=3&ID=356>

*dále i speciální důvody snížení či zvýšení nájemného a také i důvody jeho neplacení.*“<sup>62</sup>

Na rozdíl od obecné úpravy nájmu v občanském zákoníku, která pronajímateli ukládá povinnost udržovat předmět nájmu na své náklady, dle § 3 ZoNPP obvyklé náklady při běžném užívání pronajatého pozemku spojené s jeho udržováním ve stavu způsobilém na dosažení účelu nájmu snáší nájemce. Nájemce je tedy, na rozdíl od české úpravy, povinen snášet náklady, které souvisejí např. s likvidací škůdců či náklady na chemické postřiky. Výše uvedené však platí, jen pokud se strany nedohodnou jinak. Smluvním stranám lze doporučit, aby si ve smlouvě přesně vymezily náklady obvyklé, které tedy nese nájemce, a náklady mimořádné, které zatěžují pronajímatele. Bude se tak přecházet budoucím nesrovnalostem a sporům mezi smluvními stranami.

V případě podnikatelského nájmu má nájemce dle § 13 (2) ZoNPP, pokud řádně a včas platil nájemné, nárok na přednostní uzavření nové nájemní smlouvy k předmětnému pozemku. Tento nárok však nemá v případě a) pokud pronajímatel sám chce na pozemku podnikat nebo v případě zda chce na něm podnikat osoba blízká b) pokud se má stát nájemcem pozemku právnická osoba, které je pronajímatel členem nebo společníkem c) a dále pokud má být pozemek určený na jiné než zemědělské účely podle zvláštních předpisů.

Důvody za nichž je nájemce oprávněn uplatňovat slevu na nájemném či nájemné neplatit se od české právní úpravy příliš neliší. Ustanovení § 10 (2) ZoNPP však uvádí další podmínky za kterých je možné v případě podnikatelského nájmu výši nájemného upravit. Pokud průměrné ceny zemědělských výrobků, jež jsou na pronajatých pozemcích pěstovány, v průběhu třech let po sobě jdoucích klesnou nebo stoupnou o 20 % (v případě, že jsou výrobky předmětem cenové regulace), mají obě strany právo požadovat úpravu nájemného. Zákonná úprava je motivována zcela jistě dobrým úmyslem, nicméně neodráží realitu pozemkověprávních vztahů na Slovensku. Pronajímateli většiny zemědělské půdy jsou nepodnikatelé, kteří k půdě nemají z důvodů historických souvislostí, takový vztah jako jejich předkové. Tedy nelze u nich

---

<sup>62</sup> BANDLEROVÁ, Anna – LAZÍKOVÁ, Jarmila. Právne aspekty nájmu poľnohospodárskej pôdy v Slovenskej republike. Právnik č.5/2009, rubrika stati, s. 500-525.

předpokládat, že budou aktivně sledovat výši cen zemědělských výrobků, jež nájemce na pronajatém pozemku pěstuje.

Přílišnou ochranu práv nájemce na úkor práv pronajímatele upravuje odstavec 1 § 13 ZoNPP. Dle kterého nájemce má právo na přiměřené prodloužení nájmu nebo na přiměřenou náhradu, pokud by měl nájem skončit před uplynutím doby návratnosti investice. Dle Bandlerové „otázkou zůstává, či má nájemce právo na tyto nároky i tehdy, když věděl, že nájemní smlouva skončí dřív, než se mu stihne investice vrátit, a pronajímatel nemá zájem o udržování pozemku ve stavu způsobilém na zemědělské užívání, nakoľik mohl být pozemek překvalifikovaný v rámci územního plánování na stavební pozemek v zastavěném území obce.“<sup>63</sup>

V případě podnikatelského nájmu zákon dispozitivně upravuje dobu nájmu, která činí nejméně pět roků. Dále pokud je u podnikatelského nájmu sjednána smlouva na dobu určitou, může tato doba činit nejvíce 15 roků. Při nájmu ovocného sadu, chmelnic a jiných druhů půdy zavádí zákon další zákonné stropy doby nájmu. Cílem zákonného stanovení minimální a maximální doby nájmu bylo najít optimální dobu nájmu jak z pohledu pronajímatele, který dočasně ztrácí možnost pozemek užívat, tak i z pohledu nájemce, který do půdy investuje své finanční prostředky za účelem dosažení zisku, kterého nelze dosáhnout v krátkodobém horizontu.

Další ustanovení, které lze označit za přílišnou ochranu práv nájemce u podnikatelského nájmu je ustanovení § 12 (1), který zavádí obnovu nájmu na dobu pěti let, pokud pronajímatel nebo nájemce rok před uplynutím času, na který byl nájem dohodnutý, písemně nevyzve druhou stranu na vrácení a převzetí pronajatého pozemku po skončení nájmu. V případě nečinnosti pronajímatele se tedy nájemní vztah obnoví na dobu pěti let. Ve srovnání s českou úpravou v občanském zákoníku, kdy obnova nájemního vztahu nastává, pokud nájemce užívá pozemek i po skončení nájmu a pronajímatel nepodá do 30 dnů u soudu návrh na vyklizení, slovenská úprava preferuje postavení nájemce. Zcela odlišnou úpravu obsahuje i návrh nového občanského zákoníku.

---

<sup>63</sup> BANDLEROVÁ, Anna – LAZÍKOVÁ, Jarmila. Právne aspekty nájmu poľnohospodárskej pody v Slovenskej republike. Právnik č.5/2009, rubrika stati, s. 500 – 523.

Důvodem zesílené ochrany nájemce na úkor pronajímatele je, kromě zohlednění specifického postavení nájemce, kdy návratnost jeho investic do půdy se počítá v rámci několika roků, i současný stav pozemkové rozdrobenosti, se kterou se Slovenská republika potýká. Tento stav potvrzuje i důvodová zpráva k zákonu o nájmu pozemků, dle které „*je současný stav charakterizovaný extrémní rozdrobeností pozemkového vlastnictví v jeho technické (velikost a počet pozemků), právní (pozemky ve spoluvlastnictví) i provozně-hospodářské stránce (počet spoluvlastníků jednoho pozemku, průměrná výměra pozemkového vlastnictví na jednoho vlastníka, rozptýl pozemků tohoto vlastníka v terénu, tvar, konfigurace a přístupnost pozemku.), která nevyhovuje podmínkám moderních zemědělských technologií.*“ Pozemkovou rozdrobenost vyčteme ze samotných statistik, které důvodová zpráva uvádí „*při evidovaných 2,4 mil. ha zemědělské půdy se odhaduje, že původních pozemků je asi 5,5 mil. o průměrné výměře jednoho pozemku 0,45 ha a s průměrným počtem 12 až 15 spoluvlastníků. Na sloučených pozemcích hospodaří asi 2 800 právnických osob a 20 000 samostatně hospodařících rolníků.*“ Jednou z příčin pozemkové rozdrobenosti je historická úprava dědického práva v Uhrách. Na Slovensku na rozdíl od českých zemí nepřecházelo vlastnické právo k půdě na nejstarší dědice. Dále se odhaduje, že zhruba 80 - 90 % zemědělské půdy na Slovensku je pronajímáno, tímto se tedy Slovensko od České republiky neliší.

Jedním ze znaků pozemkové rozdrobenosti je i nepřístupnost pozemků jejich vlastníkům. Ani po dvaceti letech od přijetí zákona o půdě nedošlo v České republice k plnému narovnání vlastnických vztahů k půdě. Mnohým vlastníkům půdy bylo jejich vlastnické právo sice obnoveno, avšak pozemek je pro ně nepřístupný. Tento stav měla vyřešit právní úprava pozemkových úprav, jejich realizace v praxi je však velmi pomalá. Uvádí se, že při současném tempu budou pozemkové úpravy dokončeny za 130 let.<sup>64</sup> S problematikou pro vlastníka nepřístupných pozemků se potýká i Slovensko a reagovala na ni i novela ZoNPP, zákon č. 571/2007 Z.z. Dle původního § 12 (3) ZoNPP platilo, v případě že není pozemek pro vlastníka přístupný, neskončí nájem pozemku dřív, než se vykonají pozemkové úpravy podle zvláštního předpisu. Zmíněná novela toto ustanovení doplnila, že § 12 (3) neplatí při postupu dle nově zakotveného § 12a

---

<sup>64</sup> Stránky občanského Svaz vlastníků půdy. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://www.svazvlastnikupudy.cz>

ZoNPP, dle kterého pokud nynější nájemce užívá pozemky, kde smluvní nájem skončil nebo má skončit a nynější pronajímatel vyzval nájemce na vrácení a převzetí pozemků, které nejsou přístupné nebo je nelze racionálně užívat, je nynější nájemce povinný s vlastníkem uzavřít na základě jeho písemné žádosti podnájemní smlouvu k pozemkům, které má pronajaté podle tohoto zákona, a to v přiměřené výměře a bonitě. Nájemci vzniká právo a povinnost hospodařit na pozemcích, které vlastní nynější pronajímatel za stejných podmínek, jaké jsou upraveny v podnájemní smlouvě. Pokud nájemce nesplní svou povinnost podnájemní smlouvu uzavřít do 90 dní od podání žádosti, je oprávněn se do věci vložit obvodní pozemkový úřad, který rozhodne o zřízení nájemního vztahu. Z povahy podnájemního vztahu jako vztahu akcesorického trvá podnájem po dobu, po kterou má nynější nájemce pronajaté náhradní pozemky.

Cílem ustanovení § 12a je tedy zmírnění následků dlouho dobu vlekoucího procesu pozemkových úprav. Je otázkou času, jak se zmíněný model osvědčí v praxi. Dle mého názoru by však stát neměl v žádném případě i po osvědčení tohoto ustanovení v praxi, na realizaci pozemkových úprav rezignovat.

Dalším důkazem zesílené ochrany práv nájemce na úkor práv pronajímatelových je ustanovení § 12 (5), které bylo do ZoNPP vloženo novelou č. 396/2009 Sb. Dle ustanovení § 12 (5) pokud uživatel, který pozemek užívá bez nájemní smlouvy, prokáže, že vlastníkovvi její uzavření navrhl a ten uzavření nájemní smlouvy neodmítl nebo nevyzval uživatele pozemku na jeho vrácení a převzetí, předpokládá se, že mezi nimi vznikl nájemní vztah podle tohoto zákona; to neplatí, pokud vlastník uzavřel nájemní smlouvu s jinou osobou, jako je uživatel pozemku. Ke vzniku nájemního vztahu se tedy nevyžaduje výslovný projev vůle nájemce, ale stačí, když nájemce návrh nájemní smlouvy neodmítné. Toto ustanovení tedy prolamuje poměrně respektovanou zásadu soukromého práva - kdo mlčí, nesouhlasí (*qui tacet, consentire non videtur*).

## 6. Další soukromoprávní užívací instituty

### 6.1 Výpůjčka

Smlouva o výpůjčce je upravena v ustanoveních § 659 a násl. ObčZ a na rozdíl od smlouvy nájemní je smlouva reálnou. Předání věci do výpůjčky je realizací dispozičního oprávnění vyplývajícího z vlastnického práva, výpůjčka je tedy smlouva odvozenou od práva vlastnického a zároveň se jedná i o smlouvu bezúplatnou, čímž se rovněž od nájemní smlouvy odlišuje. Stejně jako nájem je však výpůjčka smlouvou časově omezenou. Od půjčky se odlišuje povahou druhotného předmětu, výpůjčkou se předává do užívání individuálně určená věc, na rozdíl od půjčky, kde se přenechává věc druhově určená a kde zároveň dochází i k převodu vlastnického práva.

Mezi podstatné náležitosti smlouvy patří:

určení účastníků smlouvy, kteří se označují jako půjčitel a vypůjčitel

individuálně určený předmět

doba trvání závazku <sup>65</sup>

projev vůle účastníků smlouvu o výpůjčce uzavřít

---

<sup>65</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.6.2011 sp. zn. 26 Cdo 35/2011 „Smlouva o výpůjčce (§ 659 a násl. obč. zák.), bráníci půjčiteli kdykoliv požadovat vrácení zapůjčené věci (viz § 662 odst. 1 a 2 obč. zák. vymezující předpoklady vrácení věci), nemůže být sjednána bez určení doby trvání výpůjčky [alespoň patřičným (o skončení výpůjčky pochybnosti nevzbuzujícím) vymezením účelu užívání zapůjčené věci]. Byť tedy smlouva o výpůjčce nevyžaduje zvláštní formu, musí z ní vedle bezplatnosti vyplývat dočasnost užívání věci. Sjednání doby trvání výpůjčky je tak podstatnou náležitostí smlouvy o výpůjčce. Požadavku na určení doby trvání výpůjčky lze přitom dostat nejen uvedením určitého časového období (např. měsíců), popřípadě uvedením konkrétního dne, k němuž právní vztah z výpůjčky zanikne, ale i tak, že dobu trvání tohoto právního vztahu lze vázat na určitou objektivně zjiřitelnou skutečnost, která sice není určitelná konkrétním datem, avšak lze z ní bez pochyb zjistit, kdy výpůjčka skončí; v době sjednání takovéto dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, avšak musí být jisté, že tato skutečnost nastane. Doba trvání výpůjčky lze případně sjednat i kombinací určitého časového období a objektivně zjiřitelné skutečnosti, od níž dohodnuté časové období počíná běžet. Naproti tomu dohodnutou dobu zapůjčení nelze – vzhledem k předpokladu určitosti právního úkonu (§ 37 odst. 1 obč. zák.) – vázat na okolnost, o níž není jisté, zda vůbec nastane.“

Povinností půjčitele je předat vypůjčiteli pozemek ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Vypůjčitel je oprávněn užívat pozemek řádně a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut nebo kterému obvykle slouží. Je povinen jej chránit před poškozením, ztrátou či zničením. Půjčitel není ze zákona oprávněn přenechat pozemek do užívání jinému subjektu, oprávnění půjčitele k tzv. kvazi podvypůjčce však může být sjednáno ve smlouvě.

Zvláštní úpravu výpůjčky upravuje lesní zákon, dle něhož k platnosti smlouvy o výpůjčce, pokud se týká státních lesů, je zapotřebí předběžný souhlas Ministerstva zemědělství, s výjimkou případů, kdy se smlouva týká pozemků určených k plnění funkcí lesa, o jejichž omezení pro tyto funkce nebo o jejich dočasném odnětí plnění funkcí lesa rozhodl orgán státní správy lesů. Zákon rovněž vyžaduje obligatorní písemnou formu smlouvy, má-li trvat méně než pět let, nedodržení formy je sankcionováno neplatností. (viz subkapitola 5.7.3 lesní zákon). Zvláštní úpravu obsahují i zákon o majetku ČR, zákon o obcích a zákon o krajích. (viz subkapitoly 5.7.1 a 5.7.2)

K otázce jaké závazky přecházejí po smrti půjčitele či vypůjčitele se nedávno vyjádřil i Nejvyšší soud. „*Závazek ze smlouvy o výpůjčce přechází na právního nástupce půjčitele; předčasnou smrtí vypůjčitele však právo vyplývající ze smlouvy o výpůjčce zanikne a nepřechází na jeho právního nástupce.*“<sup>66</sup>

### **6.1.1 Změny v oblasti výpůjčky dle návrhu občanského zákoníku**

Úprava výpůjčky v návrhu občanského zákoníku navazuje na úpravu občanského zákoníku, kterou ovšem na mnoha místech zpřesňuje. Návrh občanského zákoníku zpřesňuje např. poučovací povinnost půjčitele, ten je povinen poučit vypůjčitele jak pozemek užívat, nejedná-li se o pravidla obecně známá nebo neplyne-li to z okolností, že to není zapotřebí. V případě nesplnění této povinnosti je půjčitel povinen nahradit vypůjčiteli z toho vzniklou škodu. Půjčitel rovněž odpovídá za škodu, jež je zapříčiněna vadou pozemku, kterou půjčitel před vypůjčitelem zatajil.

---

<sup>66</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.5. 2011 sp. zn. 26 Cdo 18/2011.

Vypůjčitel je oprávněn vrátit pozemek předčasně. Vznikly-li by z toho půjčiteli obtíže, nemůže vypůjčitel pozemek vrátit bez souhlasu půjčitele. Návrh občanského zákoníku na rozdíl občanského zákoníku upravuje hrazení obvyklých a mimořádných nákladů. Obvyklé náklady hradí vypůjčitel. V případě vynaložení mimořádných nákladů může vypůjčitel předat pozemek půjčiteli, aby je vynaložil sám. Nechce-li nebo nemůže-li půjčitel tak učinit a vynaloží-li mimořádné náklady v nezbytném rozsahu sám vypůjčitel, náleží mu náhrada jako nepřikázanému jednateli. Návrh občanského zákoníku rovněž stanovuje promlčení lhůtu pro uplatnění práv půjčitele a vypůjčitele, práva musí být uplatněna do tří měsíců od vrácení pozemku.

### Výprosa

Návrh občanského zákoníku, v duchu návratu k římskému právu, obnovuje institut výprosy. Výprosa tzv. precarium se velmi podobá institutu výpůjčky, na rozdíl od ní však není podstatnou náležitostí smlouvy dohodnutá doba, po kterou je výprosník oprávněn věc bezplatně užívat. Ten kdo výprosníkovi přenechá pozemek, může požadovat její vrácení podle libosti.

Dle návrhu občanského zákoníku bude tedy výprosa jednou z mnoha zákonem upravených typem smlouvy. Přestane být tedy chápána jako nezávazná společenská služba.<sup>67</sup>

## **6.2 Osobní věcné břemeno**

Osobní věcné břemeno neboli věcné břemeno ad personam je dalším právním institutem, jehož obsahem je právo užívací. Na rozdíl od současné úpravy nájmu či výpůjčky se osobní věcné břemeno zapisuje do katastru nemovitostí. Toto právo je hlavním právem užívacím, z této povahy je vyloučeno, aby vedle osobního věcného břemene existovalo další hlavní užívací právo – např. nájemní vztah. Dle § 151n (3)

---

<sup>67</sup> ŠVESTKA, Jiří - SPÁČIL, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta – HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I. (II.)*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009. s. 1860. ISBN 978-80-7400-108-6.

ObčZ nese osoba oprávněná z věcného břemene přiměřeně náklady na její zachování a opravy, nedohodnou-li se účastníci jinak. Ke vzniku osobního věcného břemene dochází na základě smlouvy, závěti, dohody dědiců a lze ho také vydržet, zaniká nejpozději smrtí oprávněné osoby.

### **6.2.1 Změny v oblasti osobních věcných břemen dle návrhu občanského zákoníku**

Návrh občanského zákoníku se v úpravě věcných břemen do velké míry inspiroval vládním návrhem občanského zákoníku z roku 1937, kdy například stejně jako vládní návrh ze třicátých let neváže věcná břemena pouze na věc nemovitou. Věcná břemena se dle návrhu dělí na a) služebnosti – pozemkové a osobní b) reálná břemena. Toto rozdělení má sloužit k vyjasnění rozdílů mezi reálnými břemeny a služebnostmi, kdy reálná břemena „zakládají vlastníku věci dočasnou povinnost k plnění s tím, že nebude-li plněno, transformuje se právo z reálného břemene v substituční oprávnění na peněžitou náhradu, pro níž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou nemovitou věc obdobně jako při zástavním právu.“<sup>68</sup> Reálná břemena jsou charakteristická aktivní činností vlastníka věci, na rozdíl od služebností, u kterých převažuje povinnost vlastníka zdržet se určité činnosti či určitou činnost strpět.

Dle navrhované úpravy bude mít zápis do katastru nemovitostí konstitutivní účinky v případech, kdy je právním důvodem vzniku služebnosti právní jednání (platná úprava používá pojem právní úkon), tedy např. v případě vzniku osobní služebnosti vydržením bude mít pozdější zápis do katastru nemovitostí pouze deklaratorní účinky.<sup>69</sup> Návrh upravuje demonstrativní výčet pozemkových i osobních služebností. Pozemkovým služebnostem jako vedlejším užívacím právům se nebudou již více věnovat. U osobních služebností návrh rozlišuje právo užívací a právo požívací.

---

<sup>68</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, s 911. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

<sup>69</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, s 906. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

### Právo užívací

Právo užívací je upraveno v ustanoveních § 1274 a § 1275, ve společných ustanoveních § 1285 – 1287 určených pro užívací a požívací právo a dále se samozřejmě užíje i obecná úprava služebností. Osoba, jíž svědčí užívací právo, je oprávněna užívat pozemek pro potřebu vlastní i pro potřebu své domácnosti, přičemž případné rozšíření těchto potřeb neznamena rozšíření užívacího práva. Vlastník pozemku je povinen udržovat pozemek v dobrém stavu a nese rovněž všechny jeho závady. V případě, kdyby náklady převyšovaly užitek, který je vlastník oprávněn brát bez zkrácení práv uživatele, je povinen nést tyto zvýšené náklady uživatel. Uživatel má však možnost od užívání pozemku upustit.

### Právo požívací

Osoba oprávněná z práva požívacího - poživatel - je na rozdíl od uživatele oprávněna cizí pozemek nejen užívat, ale také z něj brát plody a užitky, přičemž je povinen šetřit podstaty pozemku. Poživatel je povinen udržovat pozemek ve stavu, v jakém ho převzal, kromě obvyklých udržovacích nákladů včetně jeho obnovu nese také náklady, bez jejichž vynaložení by plodů a užitků z pozemku nedosáhl.

Dojde-li ke zlepšení pozemku je vlastník povinen poživateli uhradit náklady a to za stejných podmínek jako by je hradil nezmocněnému jednateli. Při skončení požívání náleží plody, které ještě nejsou oddělené vlastníkovu pozemku. Ten je však povinen nahradit poživateli náklady, které na ně vynaložil.

## 7. Veřejnoprávní užívací instituty

### 7.1 Právo hospodaření

Jak již bylo v kapitole 3.1.1 uvedeno socialistický užívací institut právo hospodaření s národním majetkem, jež byl upraven v hospodářském zákoníku, přežíval v českém právním řádu až do přijetí zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR. Tento zákon zakotvil nový užívací institut – právo hospodaření. Je však třeba opět zopakovat, že přežívající institut právo hospodaření s národním majetkem se nevztahoval na pozemky, které upravoval zákon o půdě.

Právo hospodaření je užívací institut, kterým stát realizuje své vlastnické právo. Obecná úprava je obsažena tedy v zákoně o majetku České republiky, speciální úpravu najdeme v zákoně č. 77/1997 Sb., o státním podniku. Obsahem práva hospodaření je pozemek užívat, požívat a zároveň i zcizovat.

Oprávněným subjektem k hospodaření se státním majetkem jsou organizační složky státu nebo jiné státní organizace. Dle § 9 hospodařit s určitým státním majetkem přísluší té organizační složce, která je zároveň účetní jednotkou a potřebuje pozemek k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

### 7.2 Právo správy

Právo správy není užívacím institutem. Pozemkový fond ČR, který je oprávněným subjektem tohoto práva, totiž nečerpá užitné vlastnosti svěřeného majetku, ale pouze o něj pečuje.<sup>70</sup> Pro účely této práce je však vhodné ho na tomto místě uvést.

Právo správy bylo založeno zákonem o půdě. Předmětem správy jsou pozemky vymezené v ustanovení § 1 odst. 1 zákona o půdě. Kromě obytných budov jde o pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond a v rozsahu zákona o půdě i o pozemky

---

<sup>70</sup> ŠVESTKA, Jiří - SPÁČIL, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta – HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I. (II.)*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009. s. 1880. ISBN 978-80-7400-108-6.

určené k plnění funkce lesa. Pozemkový fond ČR je právnickou osobou vzniklou ex lege (zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR).

Obsah práva spravovat je vymezen v zákonech o půdě a o Pozemkovém fondu. Jde o oprávnění související s privatizací (dle zákona č. 92/1991 Sb.) a restitucemi pozemků (dle zákona o půdě), s pronájmem pozemků, u kterých není znám vlastník, oprávnění spojená s pozemkovými úpravami pozemků, které jsou objektem správy Pozemkového fondu ČR, a dále o oprávnění spojená s dispozicemi s vlastnictvím těch pozemků, jež nebyly privatizovány či restituovány.<sup>71</sup> Právo správy se rovněž dle § 2 odst. 2 zákona o majetku ČR řídí v tomto paragrafu vyjmenovanými ustanoveními a povinnost Pozemkového fondu využívat majetek účelně a hospodárně je konkretizována ve vyhlášce Ministerstva zemědělství č. 433/2002 Sb.

---

<sup>71</sup> PEKÁREK, Milan – PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003. s.170. ISBN 80-210-3238-3.

## Závěr

Jak už jsem v úvodu uvedl, cílem této práce bylo komplexně pojednat o historii, vývoji, současnosti a budoucnosti užívacích práv k půdě a to především s ohledem na specifické vlastnosti půdy jako předmětu občanskoprávních vztahů.

Z části práce, jež pojednává o historii pozemkových reforem na území českých zemí, je patrné, jak úzce byly pozemkověprávní vztahy spojené se sociálními a politickými změnami na našem území. Po roce 1948 se instituty užívacích práv staly jedním z hlavních nástrojů budování socialistické společnosti, kdy se prosazovala zásada „půda patří těm, kdo na ní hospodaří“. Narovnat vlastnické a užívací vztahy k půdě si kladl za cíl zákon o půdě č. 229/1991 Sb. Ani po dvaceti letech od jeho přijetí však nemůžeme konstatovat, že by postavení vlastníků půdy bylo zcela vyhovující. Stále existuje celá řada vlastníků, jimž není umožněno užívat své pozemky z důvodu jejich nepřístupnosti. Tuto problematiku řeší pozemkové úpravy, jež však jsou v našich podmínkách dlouho trvajícím procesem.

Užívací práva lze vymezit jako realizaci vůle vlastníka přenechat své užívatelské oprávnění jiné osobě - uživateli. Dle platné právní úpravy lze instituty užívacích práv rozdělit na instituty soukromoprávní – nájem, výpůjčka a osobní věcné břemeno, a institut veřejnoprávní - právo hospodaření. Značnou pozornost jsem v práci věnoval především problematice nájmu pozemku. Úpravu nájemní smlouvy obsahuje občanský zákoník, který je lex specialis k ostatním právním předpisům, jež problematiku nájmu rovněž upravují. Podrobně jsem se zabýval jednotlivými náležitostmi nájemní smlouvy a dalšími s nimi spojenými otázkami, kdy jsem se rovněž soustředil na zapracování relevantní judikatury Ústavního a Nejvyššího soudu. Nájemce je při užívání pozemku omezen nejen smluvním ujednáním, ale především účelovou kategorizací pozemku a omezeními dle jednotlivých tzv. složkových zákonů.

Účelové kategorizace pozemků, stanovuje konkrétní právní režim pro daný pozemek, který je pro vlastníka a uživatele pozemku závazný. Účelová kategorizace pozemku omezuje vlastníka a uživatele pozemku v rozhodování, jak mohou daný pozemek užívat. Základní účelová kategorizace pozemků je upravena v zákoně

o katastru nemovitostí, katastrální vyhláška č. 26/2007 poté obsahuje charakteristiku jednotlivých druhů pozemků a způsoby jak lze pozemek využívat. Zvláštní předpisy jako zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon o vodách, zákon o lesích atd. (tzv. složkové zákony) upravují další podmínky využívání jednotlivých druhů pozemků. V katastru nemovitostí evidovaný druh pozemku je pro vlastníka a uživatele půdy závazný. Dle platné právní úpravy neexistuje žádný případ změny účelové kategorizace pozemku, kdy by nebylo vyžadováno alespoň územní rozhodnutí dle stavebního zákona. Pouhý projev vůle vlastníka nebo uživatele druh pozemku změnit je proto nedostačující. Rovněž smlouva, která by obsahovala takové ujednání stran o užívání pozemku, jež by se přičilo účelové kategorizaci pozemku, by byla v této části neplatná pro rozpor se zákonem dle § 39 ObčZ.

Při zpracování problematiky užívacích práv k půdě jsem se rovněž soustředil na srovnání platné právní úpravy užívacích práv se zamýšlenou úpravou dle návrhu občanského zákoníku a rovněž také s úpravou nájemních vztahů k půdě na Slovensku. Navrhovaný občanský zákoník zavádí do oblasti užívacích práv nové právní instituty – pacht a výprosa a obnovuje také pojem osobních služebností. Znovuzavedením právní úpravy pachtovní smlouvy by se Česká republika přihlásila k odkazu Všeobecného občanského zákoníku, jenž na našem území platil až do roku 1950. Pachtovní smlouvou propachtovatel zavazuje přenechat pastýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu. Pacht předpokládá k realizaci poživacího práva, na rozdíl od užívacího práva při nájmu, aktivní působení pachtýře. Ten svou vlastní pílí a přičiněním obhospodařuje nespotřebitelnou věc a bere z ní plody. Poživací právo pachtýře je poté zohledněno např. v úpravě hrazení nákladů.

Úprava pozemkových vztahů je poměrně citlivou otázkou. Například zákonná úprava nájmu musí na jedné straně reflektovat postavení nájemce jako hospodáře a investora, jehož návratnost investice se počítá v horizontu několika let, a na straně druhé postavení pronajímatele, jako osoby, jíž svědčí Listinou základních a svobod chráněné vlastnické právo. Zákonodárce musí pečlivě zvažovat, jaké straně poskytne či neposkytne zvýšenou ochranu.

Na základě výše uvedené komparace jednotlivých úprav považují slovenskou právní úpravu, i s přihlédnutím k rozsáhlé rozdrobenosti pozemkového vlastnictví, za úpravu přespříliš chránící uživatele pozemku před samotným vlastníkem. Dokladem toho je například ustanovení § 12 (5) ZoNPP, dle kterého pokud uživatel, jenž pozemek užívá bez nájemní smlouvy, prokáže, že vlastníkovu její uzavření navrhl a ten uzavření nájemní smlouvy neodmítl nebo nevyzval uživatele pozemku na jeho vrácení a převzetí, předpokládá se, že mezi nimi vznikl nájemní vztah zákona; to neplatí, pokud vlastník uzavřel nájemní smlouvu s jinou osobou, jako je uživatel pozemku. Ke vzniku nájemního vztahu se tedy nevyžaduje výslovný projev vůle nájemce, ale stačí, když nájemce návrh nájemní smlouvy neodmítne. Toto ustanovení tedy prolamuje poměrně respektovanou zásadu soukromého práva - kdo mlčí, nesouhlasí (*qui tacet, consentire non videtur*).

Naopak úpravu nájmu a dalších užívacích institutů dle návrhu občanského zákoníku považují za velmi vyváženou. Návrh oproti platnému občanskému zákoníku na jedné straně posiluje postavení vlastníka např. v případě možnosti propachtovatele zvýšit pachtovné. Dle návrhu bude pronajímatel také oprávněn obnově nájmu zabránit výzvou k odevzdání pozemku adresovanou nájemci (nikoliv tedy podáním návrhu u soudu) učiněnou v 1 měsíční lhůtě po skončení nájmu. K uzavření smlouvy o podnájmu je dle návrhu třeba souhlasu pronajímatele (na rozdíl od platné úpravy), který v případě uzavření písemné nájemní smlouvy musí mít písemnou podobu.

Na straně druhé však rovněž ve vhodných případech posiluje postavení uživatele. Návrh například zvyšuje ochranu práv nájemce v případě provádění oprav na pronajatém pozemku. Dle občanského zákoníku je nájemce povinen snášet opravy na pronajatém pozemku, podle návrhu bude mít nájemce právo na slevu na nájemném, jestliže bude oprava trvat vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo bude-li oprava ztěžovat užívání pozemku nad míru obvyklou. Pokud se bude jednat o opravu, při jejímž provádění není možné pozemek vůbec užívat, bude mít nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný pozemek, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Návrh občanského zákoníku dále upravuje právo pachtýře vypovědět pacht, stane-li se ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, a to i když byl pacht ujednán na dobu určitou.

Nelze také opomnět, že návrh z důvodu ochrany práv třetích osob, rovněž zavádí možnost zápisu nájmu a pachtu do katastru nemovitostí.

## **Seznam zkratek**

ObčZ – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

ZoNPP – zákon č. 504/2003 Z.z., o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárského podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (zákon Slovenskej republiky)

ZoKN – zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů

ZoZPF – zákon České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

## **Seznam použité literatury a pramenů**

### *Právní předpisy*

Úplné znění usnesení předsednictva České národní rady č.2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Zákon České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 504/2003 Z.z., o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (zákon Slovenskej republiky)

Zákon č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č.129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 26/2007, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)

### *Literatura*

ELIÁŠ, Karel a kol. *Velký akademický komentář (dva svazky)*. 1.vyd. Praha: Linde, 2008. 2640 s. ISBN 978-80-7201-687-7.

ŠVESTKA, Jiří - SPÁČIL, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta – HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I. (II.)*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009. 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6.

DROBNÍK, Jaroslav - DVOŘÁK, Petr. *Lesní zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 304 s. ISBN 978-80-7357-425-3.

DAMOHORSKÝ, Milan – SMOLEK, Martin. *Zemědělské právo – Učební pomůcka*. 1. vyd. Praha: IFEC, s.r.o., 2001. 132 s. ISBN 80-86412-11-3.

FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. 1.vyd. Praha: Ústav státní správy, 1981. 293 s.

FÁBRY, Valér – DROBNÍK, Jaroslav. *Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa*. 1. vyd. Praha: Academia, 1983. 472 s.

NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. 1. vyd. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004. 392 s. ISBN 80-86671-12-7.

KARFÍK, Zdeněk, KARFÍKOVÁ Marie, SPÁČIL Jiří. *Pozemky a právo*. 1. vyd. Praha: Orac, 2001. 191 s. ISBN: 80-86199-28-2.

KIŠŠ, Petr. *Restituce majetku obcí*. 1. vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2005. 177 s. ISBN 80-80861-20-1.

PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Praha: Aleš Čeněk, 2010. 336 s. ISBN 978-80-7380-253-0.

PŠENIČKOVÁ, Jana. *Zbytkové statky v Čechách 1918-1948*. 1. vyd. Praha: Státní ústřední archiv, 1998. 139 s. ISBN 80-85475-43x.

PEKÁREK, Milan – PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003. 400 s. ISBN 80-210-3238-3.

PRŮCHOVÁ, Ivana. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva*. 1.vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1996. 142 s. ISBN 80-210-1278-1.

PEKÁREK, Milan – PRŮCHOVÁ, Ivana. *Komentář k zákonu o vlastnických vztazích k půdě a jinému zemědělskému majetku*. 1. vyd. Brno: Juring, 1991. 119 s.

### *Odborné články*

BANDLEROVÁ, Anna – LAZÍKOVÁ, Jarmila. *Právne aspekty nájmu poľnohospodárskej pody v Slovenskej republike*. Právnik č.5/2009, rubrika stati, str. 500 – 523.

BAREŠOVÁ, Ema. *Konec trvalého užívání u nás*. Právni rádce č. 4/2003.

HRABA, Zdeněk. *K problematice nájemného za užívání pozemků pro zemědělskou výrobu*. Obchodní právo č. 8/2010, str. 2 – 7.

KROPÁČ, Oldřich. *Nájemné za užívání pozemků*. Právni rádce č. 1/2002.

PĚCHA, František. *Uživací vztahy k zemědělské půdě v individuálním vlastnictví dříve a dnes*. Právni praxe č. 4/1994.

### *Judikáty*

Nález Ústavního soudu uveřejněný pod číslem 278/2004 Sb.

Nález Ústavního soudu uveřejněný pod číslem 131/1994 Sb.

Nález Ústavního soudu uveřejněný pod číslem 166/1995 Sb.

Nález Ústavního soudu ze dne 9. 8. 1999 sp. zn. I. ÚS 277/99.

Nález Ústavního soudu ze dne 2. 11. 2009 sp. zn. II. ÚS 2048/09.

Nález Ústavního soudu uveřejněný pod číslem 278/2004 Sb.

Nález Ústavního soudu ze dne 18. 12. 2002 sp. zn. II. ÚS 696/01.

Nález Ústavního soudu ze dne 18. 2. 2003 sp. zn. II. ÚS 13/02.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004 sp. zn. 25 Cdo 73/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 23/1992.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2002 sp. zn. 22 Cdo 37/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 1996 sp. zn. 3 Cdon 1053/1996.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 1997 sp. zn. 2 Cdon 178/1997.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1995 sp. zn. 3 Cdo 14/1993.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.12 1992 sp. zn. 3 Cdo 28/1992.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 11. 2001 sp. zn. 28 Cdo 1399/2001.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2006 sp. zn. 22 Cdo 328/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2007 sp. zn. 33 Odo 170/2005.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 8. 2000 sp. zn. 30 Cdo 714/2000.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2009 sp. zn. 30 Cdo 1364/2007.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2001 sp. zn. 20 Cdo 2295/1999.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007 sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. 26 Cdo 18/2011.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2010 sp. zn. 26 Cdo 961/2010.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2000 sp. zn. 24 Cdo 22/2000.  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2004 sp. zn. 28 Cdo 2391/2004.  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2002 sp. zn. 28 Cdo 1790/2002.  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2010 sp. zn. 26 Cdo 1957/2008.  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2006 sp. zn. 28 Cdo 311/2006.

### *Jiné zdroje*

Důvodová zpráva k zákonu SNR č. 504/2003 Z.z., o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárského podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (zákon Slovenskej republiky) (cit. 28. 12. 2011).  
Dostupné z:  
<http://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/cpt&ZakZborID=13&CisObdobia=3&ID=356>

Vládní návrh občanského zákoníku ve znění změn přijatých Legislativní radou vlády (květen 2011). (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku. (cit. 28. 12. 2011).  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

Stránky občanského Svaz vlastníků půdy. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://www.svazvlastnikupudy.cz>

Mašek, František. *Nenechte půdu ležet ladem*. (cit. 28. 12. 2011). Dostupné z: <http://www.finmag.cz/cs/finmag/investice/nenechte-pudu-lezet-ladem>

## **Land – use rights**

### **(Summary)**

The purpose of this thesis is to complexly discuss history, development, contemporary state and the future of the land-use rights, especially with respect to specific attribute of land as being an object of civil legal relationships. This paper can be divided into three parts – history and the development of usage rights, description and analysis of valid legal regulation of usage rights and finally comparison of this regulation with the draft of new Czech civil code and Slovak regulation of lease relationships. For the sake of better arrangement, the comparative part does not constitute a separate chapter, but is included in particular chapters related to relevant usage institutes instead.

The first part of this thesis concerns the history of land reforms in Czech lands, demonstrating a close connection of land legal relationships with social and political changes in our territory. After the year 1948, the institutes of usage rights became one of the dominant instruments of building the socialist society, where the principle “land belongs to those who farm on in” applied.

The next part of this paper is focused on valid legal regulation of usage rights, with its major usage institute being the lease according to civil code, which is a *lex specialis* to other legal acts that also regulate the lease. In this part, the particular requirements of lease contract and other related issues are dealt with in detail, also covering the relevant judicial decisions of Czech Constitutional and Supreme Court.

The third part is focused on comparison of valid legal regulation of usage rights with planned regulation according to the draft civil code and also with regulation of land lease relationships in Slovakia. Draft civil code introduces two new legal institutes – *precarium* and *tenure* and it also reestablishes the terms *land* and *personal easement*. Reintroduction of *tenure* contract would mean a return to General civil code, which was valid in our territory until 1950. *Tenure*, as opposed to *lease*, requires an active approach of tenant in order to realize the consumption rights. Tenant administrates and cultivates a non-consumable object and takes the benefits the object brings.

Consumption right of tenant is then taken into consideration for instance in the cost coverage regulation.

## Resumé

Cílem této práce je komplexně pojednat o historii, vývoji, současnosti a budoucnosti užívacích práv k půdě a to především s ohledem na specifické vlastnosti půdy jako předmětu občanskoprávních vztahů. Práci lze rozdělit do tří oddílů – historie a vývoj užívacích práv, popis a problematiku platné právní úpravy užívacích práv a srovnání této úpravy s návrhem nového občanského zákoníku a úpravou nájemních vztahů na Slovensku. Z důvodů větší přehlednosti však netvoří komparativní část práce samostatnou kapitolu, nýbrž je obsažena v jednotlivých kapitolách vztahujících se k daným užívacím institutům.

V první části práce se zabývám historií pozemkových reforem na území českých zemí, dle kterých je patrné, jak úzce byly pozemkověprávní vztahy spojené se sociálními a politickými změnami na našem území. Po roce 1948 se instituty užívacích práv staly jedním z hlavních nástrojů budování socialistické společnosti, kdy se prosazovala zásada „půda patří těm, kdo na ní hospodaří“.

Další část mé práce je zaměřena na platnou právní úpravu užívacích práv, kdy hlavním užívacím institutem je institut nájmu dle občanského zákoníku, který je lex specialis k ostatním právním předpisům, jež problematiku nájmu rovněž upravují. V této části se podrobněji zabývám jednotlivými náležitostmi nájemní smlouvy a dalšími s nimi spojenými otázkami, kdy jsem se rovněž soustředil na zapracování relevantní judikatury Ústavního a Nejvyššího soudu.

V třetí části se soustřeďuji na srovnání platné právní úpravy užívacích práv se zamýšlenou úpravou dle návrhu občanského zákoníku a rovněž také s úpravou nájemních vztahů k půdě na Slovensku. Navrhovaný občanský zákoník zavádí do oblasti užívacích práv nové právní instituty – výprosa a pacht a obnovuje také pojem osobních služebností. Znovuzavedením právní úpravy pachtovní smlouvy by se Česká republika přihlásila k odkazu Všeobecného občanského zákoníku, jenž na našem území platil až do roku 1950. Pacht, předpokládá k realizaci požívacího práva, na rozdíl od užívacího práva u nájmu, aktivní působení pachtýře. Ten svou vlastní pílí a přičiněním

obhospodařuje nespoteřbitelnou věc a bere z ní plody. Poživací právo pachtýře je poté zohledněno např. v úpravě hrazení nákladů.

## **Klíčová slova (Keywords)**

Uživací práva – use rights

Nájem – rent

Zemědělský pozemek – agricultural land