

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Marie Ševelová

Uživací práva k půdě

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce: 30.4.2016

Prohlášení

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 30.4.2016

.....
Marie Ševelová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce JUDr. Martině Frankové, Ph.D, za cenné rady a připomínky při jejím zpracování.

Obsah

1. Úvod	6
2. Vymezení základních pojmů:	8
2.1. Půda, pozemek a parcela	8
2.2 Nemovitá věc, její součásti a příslušenství	10
2.3. Pozemkové vlastnictví a držba práva	12
2.4. Pojmové znaky užívacích práv k půdě	13
3. Historie užívacích práv k půdě	16
3.1. Užívací vztahy k půdě dle Obecného občanského zákoníku (ABGB).....	16
3.2. Vývoj užívacích práv od roku 1948 do roku 1990 a jejich transformace	17
3.2.1. Socialistické užívací instituty k půdě v letech 1948 – 1990	19
3.2.1.1. Užívací práva k půdě ve vlastnictví státu a jejich transformace:	20
3.2.1.2. Užívací práva k pozemkům v soukromém vlastnictví a jejich transformace...21	
3.2.1.3. Užívací instituty k pozemkům bez rozlišení vlastnictví a jejich transformace .23	
3.3. Vývoj užívacích práv od roku 1990.....	25
4. Obligačněprávní instituty užívacího práva	27
4.1. Nájem pozemku	27
4.1.1. Vznik nájmu a doba trvání nájmu.....	30
4.1.2.Obsah nájemního vztahu.....	32
4.1.3. Nájemné	35
4.1.4. Podnájem	36
4.1.5. Změna vlastníka pozemku	38
4.1.6. Skončení nájmu.....	39
4.2. Pacht pozemku	40
4.2.1. Inventář	42
4.2.2. Vznik pachtu.....	43
4.2.3. Obsah pachtovního vztahu	44
4.2.4. Pachtovné	45
4.2.5. Skončení pachtu.....	46

4.2.6. Zemědělský pacht	47
4.2.7. Pacht závodu.....	48
4.3. Výprosa.....	49
4.4. Výpůjčka.....	52
4.4.1. Vznik a zánik výpůjčky.....	53
4.4.2. Práva a povinnosti smluvních stran	54
5. Věcně právní instituty užívacího práva.....	56
5.1. Služebnost užívacího práva	57
5.2. Služebnost požívacího práva	58
6. Další právní předpisy vztahující se k užívacím právům k půdě.....	60
6.1. Hospodaření s majetkem státu a územně samosprávných celků	60
6.1.1. Hospodaření s majetkem státu dle zákona o majetku státu	61
6.1.2. Právo hospodařit s majetkem státu státními podniky	63
6.1.3. Omezení nakládání s majetkem státu v důsledku zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi náboženskými společnostmi.....	63
6.2. Majetek územně samosprávných celků.....	64
6.3. Užívání pozemků dle lesního zákona.....	65
6.4. Omezení užívání pozemků dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny .	68
7. Závěr.....	69
Seznam použité literatury	72

1. Úvod

Dne 1.1.2014 vstoupil v účinnost zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), kterým došlo k zásadním změnám na poli celého soukromého práva, do něhož řadíme i právní úpravu užívacích vztahů k půdě. Rekodifikace občanského práva se pochopitelně významně dotkla i této oblasti. Záměrem diplomové práce je ucelené zpracování problematiky užívacích práv k půdě dle stávajících právních předpisů a porovnání s úpravou předchozí. Za cíl si kladu zejména zdůraznit problematické otázky, které s novou právní úpravou vyvstaly, a nastínit způsob jejich řešení. Je však třeba říci, že většina těchto otázek nebyla po rekodifikaci občanského zákoníku dosud řešena na úrovni Nejvyššího soudu České republiky a teprve budoucnost tudíž jednoznačně ukáže, jakým směrem se bude výklad nové právní úpravy ubírat.

Ačkoliv právní úprava užívacích vztahů k půdě byla již mnohokrát zpracována, s nástupem účinnosti nového kodexu pozbyly mnohé z těchto prací na aktuálnosti. Nová právní úprava vnesla určitou nejistotu jak do řad veřejnosti laické, tak do řad odborníků. To jsem koneckonců měla možnost zaznamenat i při své profesi státního zaměstnance, který má na starosti správu majetku státu, při níž často dochází ke sjednávání různorodých užívacích vztahů. Zejména tyto důvody mě vedly ke snaze o komplexní zpracování daného tématu.

Při zpracování práce je užitá zejména metoda deskriptivní, která je využívána při popisu jednotlivých užívacích institutů, a dále metoda komparativní, a to v těch případech, kdy je nutné porovnat právní úpravu stávající s právní úpravou předchozí. Taktéž je užitá metoda analytická, a to právě tam, kde jsou rozebírány problematické otázky, které přinesla nová právní úprava.

Pro ucelené zpracování tématu je nutné v úvodu práce nejdříve vymezit, co vlastně pojem půda znamená a jaké jsou její funkce a zvláštnosti, neboť tyto funkce a zvláštnosti mají nezanedbatelný význam při výkladu právní úpravy jednotlivých užívacích institutů. Dále považuji za nutné uskutečnit alespoň stručný exkurz do historie užívacích vztahů, neboť právě z historické úpravy, zejména z úpravy v Obecném občanském zákoníku z roku 1811 a z vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937, tvůrci NOZ vycházeli. Vzhledem k významu užívacích práv za dob socializmu, bude část práce věnována i této historické době.

Stěžejní část práce je věnována samotným užívacím institutům, které v současné právní úpravě známe. Důraz je kladen zejména na zachycení sporných otázek, které nová právní úprava přinesla. Zároveň je cílem této práce zdůraznit nejdůležitější změny, které NOZ přinesl ve vztahu k užívacím právům k půdě oproti dosavadní úpravě.

Závěrečná kapitola práce se pak věnuje dalším právním předpisům, které vymezují některé zvláštnosti v užívacích vztazích k půdě buď ve vztahu k subjektu, který vykonává vlastnické právo k půdě, nebo ve vztahu k samotné půdě, kdy některé půdní kultury či umístění půdy v některých oblastech zasluhují zvláštní ochranu. Je tak pojednáváno o zvláštnostech při užívání půdy, která se nachází ve vlastnictví státu či územně samosprávných celků a dále o omezeních při užívání lesních pozemků či pozemků nacházejících se v některých zvlášť chráněných územích.

Práce je zpracovávána k datu 29.2.2016.

2. Vymezení základních pojmů:

Pro pochopení práce je nejprve nutné vymezit základní pojmy, se kterými text pracuje.

2.1. Půda, pozemek a parcela

Základním pojmem, jak již napovídá název práce, je zcela jistě půda. V právním slova smyslu definujeme půdu jako část zemského povrchu a určitého prostoru nad a pod ním. Lze se však setkat s chápáním půdy jako hmotného substrátu jakožto zeminy či horniny, a to zejména v souvislosti s ochranou nejsvrchnější úrodné vrstvy. V převážné většině případů však právo pracuje s pojmem půda ve smyslu označení zemského povrchu, s nímž spojuje hmotný substrát Země¹.

Na tomto místě je třeba zmínit některé zvláštní vlastnosti půdy, které z ní činí nezaměnitelný objekt vyžadující často zvláštní právní úpravu. Půda není výsledkem lidské činnosti, je produktem působení přírodních sil a procesů a je jí konečné a omezené množství. Naproti tomu je půda podmínkou „sine qua non“ jakékoliv lidské aktivity, předpokladem uspokojení jakékoli lidské potřeby a zájmu. Na jedné straně je tedy omezené množství půdy využitelné pro uspokojení potřeb a zájmů člověka, na druhé straně neomezený okruh těchto potřeb a zájmů².

Půda má polyfunkční charakter a je nepostradatelná v životě lidské společnosti. Důležitý je bezesporu ekonomický význam půdy, kdy půda je:

- hlavním výrobním prostředkem a produkčním činitelem v zemědělství a lesnictví,
- rezervoárem užitných hodnot, zejména nerostů pro hornictví a vody pro vodní hospodářství a
- stanovištěm pro veškerou lidskou činnost (výrobní i nevýrobní)³.

Vedle ekonomického významu má půda rovněž nezastupitelnou funkci ekologickou, neboť se jedná o jednu ze základních složek životního prostředí a na půdu je navázána existence všech živých organismů včetně člověka.

Půda je nerozmnožitelná, nenahraditelná a jako nemovitost i nepřenositelná. Skutečnost, že je půda nepřenositelná, se projevuje především ve společenských vztazích k jejím částem (pozemkům). Lze ji využít jen v přírodních a společenských podmínkách území, v němž se nachází. A jelikož pozemky nejsou od sebe izolovány a tvoří část širšího celku (území),

¹ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 7. ISBN 978-80-904209-8-4,

² PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 11. ISBN 978-80-210-7750-8.

³ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 12. ISBN 978-80-904209-8-4,

vznikají vztahy mezi vlastníky a uživateli sousedních (blízkých i vzdálenějších) pozemků, ale i souběžná práva různých osob k témuž pozemku⁴. Na druhou stranu půdu nelze fakticky zničit, zužívat či opotřebovat. Toto tvrzení opět vychází z vymezení půdy jako části zemského povrchu. Zemský povrch je neoddělitelnou součástí Země a jediné spolu s ní jej lze zničit. Jinak jej lze pouze měnit, resp. měnit jeho podobu a vlastnosti⁵. Užíváním půdy se ale vyčerpávají nebo znehodnocují užité vlastnosti hmotného substrátu půdy. Dochází k vyčerpání zdrojů půdy, jako jsou nerosty nebo přirozená úrodnost. Na druhou stranu je však člověk schopen některé užité vlastnosti půdy, jako je např. úrodnost, uvědoměným počínáním zlepšovat, stejně tak i zahlazovat mnohé negativní zásahy do půdy, současné i dřívější⁶.

Od pojmu půda je třeba odlišit pojem pozemek. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), pojem pozemek hojně užívá, definici pozemku v něm ale nenajdeme. V § 498 odst. 1 NOZ se pouze konstatuje, že pozemek je nemovitá věc. Definici nalezneme v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“). Ten vymezuje pozemek jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků⁷. Z definice je tedy zřejmé, že pozemkem je určitá část zemského povrchu oddělená od zbytku zemského povrchu určitou hranicí⁸. Teprve takový pozemek je způsobilý být předmětem realitního obchodu.

Pozemky se evidují v podobě parcel. Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem⁹. Je otázkou, zda je nutné při převodu pozemku na nového nabyvatele označit ve smlouvě pozemek tak, jak stanoví katastrální zákon. Judikatura Nejvyššího soudu ohledně této otázky v minulosti nezastávala zcela jednotný názor. Zatímco senát Nejvyššího soudu v rozsudku spis. zn. 33 Odo 273/2001 ze dne 21.6. 2001 judikoval, že smlouva o převodu vlastnického práva k pozemkům, v níž není uvedeno parcelní číslo převáděných pozemků (pozemky nejsou označeny podle podoby, ve které jsou evidovány), je neurčitá, a proto neplatná, a to i v

⁴ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 24. ISBN 978-80-87488-19-5.

⁵ PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 12. ISBN 978-80-210-7750-8.

⁶ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 14. ISBN 978-80-904209-8-4,

⁷ Ustanovení § 2 písm. a) katastrálního zákona

⁸ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. s. 6. ISBN 978-80-7400-525-1.

⁹ Ustanovení § 2 písm. b) katastrálního zákona

případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným, pro účastníky právního jednání zřejmým způsobem, tak v pozdějším rozsudku ze dne 21.7.2005 spis. zn. 29 Odo 318/2003 Nejvyšší soud svůj názor poněkud korigoval tak, že samotná smlouva o převodu nemovité věci nemusí odpovídat požadavkům katastrálního zákona, avšak při zápisu do katastru nemovitostí musí být předložený návrh na vklad vlastnického práva v souladu s formálními požadavky katastrálního zákona. Domnívám se, že NOZ tuto otázku vyřešil, neboť dle ustanovení § 577 a 580 a násl. neurčitost jednání není nadále řazena mezi hlavní důvody neplatnosti právních jednání¹⁰.

2.2 Nemovitá věc, její součásti a příslušenství

Jak je již výše uvedeno, občanský zákoník označuje pozemek jako věc¹¹, a to věc nemovitou. Dle občanského zákoníku jsou nemovitou věcí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Je však sporné, jestli i v případě, že samotný občanský zákoník (tedy nikoli jiný předpis) stanoví, že určitá věc není součástí pozemku a nelze ji přenést z místa na místo bez porušení podstaty, má mít taková věc povahu věci nemovité. Zatímco někteří autoři zastávají názor, že určitá věc není součástí pozemku pouze tehdy, kdy tak stanoví jiný právní předpis, jiní (včetně mé maličkosti) zastávají názor, že stejný režim musí platit i tam, kde výjimku z principu superficies solo cedit stanoví samotný občanský zákoník. Situace je patrná například v případě dočasné stavby, která dle § 506 NOZ není součástí pozemku. Při výkladu dle prvního názoru bychom museli dojít k závěru, že dočasná stavba je věcí movitou, a to i v případě, kdy ji nelze bez porušení podstaty přenést z místa na místo. Sdílím názor JUDr. Petra Téglu, že při zodpovězení otázky, zda je určitá samostatná věc movitá či nemovitá, nemůže být rozhodujícím argumentem to, kde v právním řádu je výjimka ze zásady upravena – v občanském zákoníku či v jiném předpisu. Nejde přece o hledisko lokace úpravy, nýbrž o shodnou funkci pravidla a výjimek z něho pro všechny typově shodné případy¹²

S přijetím NOZ došlo ke zcela zásadní změně v chápání toho, co považujeme za součást pozemku. Občanský zákoník obecně definuje jako součást věci vše, co k ní podle její povahy

¹⁰ Srovnej *Občanský zákoník: Komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor KINDL Tomáš.

¹¹ Ustanovení § 489 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, definuje věc jako vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.

¹² TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. In: Právní prostor [online]. [cit. 2016-01-15]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>

náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí¹³. Dále občanský zákoník výslovně stanoví, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení¹⁴ s výjimkou staveb dočasných¹⁵, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Občanský zákoník se tak navrácí k superficiální zásadě, kdy stavba je součástí pozemku, čili nemá povahu samostatné věci. Při výkladu uvedeného ustanovení je však třeba vzít v úvahu přechodná ustanovení, která v rámci nového občanského zákoníku hrají mimořádně důležitou roli. Nelze totiž automaticky říci, že všechny stavby se k 1.1.2014 staly součástí pozemku. Stalo se tak pouze v případě, kdy pozemek i stavba měly stejného vlastníka. V případě odlišného vlastnictví stavby a pozemku, na které stavba stojí, zůstalo zachováno pojetí stavby jako samostatné věci, občanský zákoník pouze zakotvil zákonné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a vlastníka stavby k pozemku¹⁶. Superficiální zásadu zakotvenou v novém občanském zákoníku respektuje i tato práce a mluví-li se tudíž dále v práci o půdě či o pozemku, je třeba tento pojem chápat tak, že součástí pozemku je dle nové právní úpravy i stavba.

Ze superficiální zásady vychází i ustanovení § 507 NOZ, na základě kterého je součástí pozemku i rostlinstvo na něm vzešlé. Na rozdíl od stavby, která se za součást pozemku považuje nově od nabytí účinnosti NOZ, však v této oblasti nedochází oproti staré úpravě ke změně. Ustanovení § 508 umožňuje výhradu odděleného vlastnictví ke strojům a jiným zařízením sice již s nemovitou věcí pevně spojeným, ale náležejícím jinému vlastníku než je vlastník nemovité věci. Nebýt tohoto ustanovení, stala by se i taková zařízení vlastnictvím vlastníka nemovité věci a musela by být aplikována ustanovení o specifikaci nebo o bezdůvodném obohacení¹⁷. Občanský zákoník dále explicitně stanoví, že součástí pozemku nejsou inženýrské sítě¹⁸.

¹³ Ustanovení § 505 občanského zákoníku

¹⁴ Je otázka, co občanský zákoník označuje za „jiné zařízení“. Jiná zařízení jsou něčím, co nesplňuje povahu stavby. Pod tyto případy se mohou řadit různá zpevnění pozemků, meliorační zařízení, hřiště, atd., mohou sem patřit dopravní značky, zařízení na dětském hřišti, prolézačky, lavičky atd. (zdroj: TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. In: Právní prostor [online]. [cit. 2016-01-15]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>)

¹⁵ Poměrně problematický se dle současné právní úpravy zdá být výklad pojmu dočasná stavba, neboť soukromé právo je uplatňováno nezávisle na právu soukromém. Podle veřejného práva (stavebního zákona) je dočasná stavba taková, u které stavební úřad omezí dobu jejího trvání, kdežto výklad podle soukromého práva není úplně jednoznačný. Většina odborné veřejnosti se přiklání k tomu, že se jedná o stavbu zřízenou oprávněně na pozemku osobou odlišnou od jeho vlastníka, která má být na cizím pozemku jen dočasně, neboť stavebník má právo užívat tento pozemek pouze na omezenou dobu, např. z titulu nájemní smlouvy. Jedná se tedy o stavbu, která z důvodu rozdílu v osobách vlastníků nemůže být součástí pozemku. (Zdroj: LINHART, Aleš. Umíme správně vyložit pojem stavba? In: *Tzbinfo* [online]. [cit. 2015-01-15]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/11081-umime-spravne-vylozit-pojem-stavba>). Podobný názor zastával v minulosti rovněž Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 9.10.2000 spis. zn. 22 Cdo 1997/2000.

¹⁶ Viz § 3055 a 3056 NOZ

¹⁷ Důvodová zpráva k NOZ

¹⁸ Viz ustanovení § 509 NOZ

Vedle definice součástí věci nalezneme v občanském zákoníku rovněž definici příslušenství, kdy příslušenstvím se rozumí vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení¹⁹. Ve druhém odstavci § 510 nacházíme legislativně technicky nové pravidlo, dle něhož se má za to (vyvratitelná domněnka, která připouští důkaz opaku), že se právní jednání a práva a povinnosti týkající se hlavní věci týkají i příslušenství. Jde o mimořádně důležité ustanovení. Dosavadní judikatura Nejvyššího soudu totiž ve vztahu ke starému zákonu říkala pravý opak²⁰. Zastával se názor, že pokud se převádí pozemek, na němž je umístěna např. movitá stavba, která tvoří příslušenství pozemku (zahradní altán, chatka, garáž apod.) a ve smlouvě o převodu vlastnického práva je uveden pouze pozemek a ne již stavba, pak dojde pouze k převodu pozemku a stavba i nadále zůstane ve vlastnictví dosavadního vlastníka. Zákoník tedy vrací do našeho práva výslovně psané pravidlo, že pokud se disponuje s hlavní věcí, pak taková dispozice v zásadě automaticky dopadá i na příslušenství, pokud si strany v konkrétním případě neujednaly něco jiného.²¹

2.3. Pozemkové vlastnictví a držba práva

Vlastnictví je jedním ze základních lidských práv, které je navíc zaručeno na ústavní úrovni, a to článkem 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Obsah vlastnického práva je právní teorií zpravidla definován tak, že k subjektivnímu vlastnickému právu náleží věc užívat, disponovat s ní a držet jí (latinsky *ius utendi*, *ius disponendi* a *ius possidendi*). Nelze však říci, že vlastník může pozemek užívat neomezeně k jakémukoliv účelu. Jisté hranice zakládá již shora zmiňovaná Listina základních práv a svobod, která stanoví, že „vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ Četná omezení vlastnického práva plynou i ze zákonů²² či z rozhodnutí správních orgánů či soudů. Další omezení vyplývá už ze samotné podstaty vlastnictví, respektive z jejich rovného postavení v právech, které jim vlastnický vztah propůjčuje. To znamená, a zvláště patrné je to právě u nemovitostí včetně pozemků, že nezávislost vlastníků při výkonu oprávnění náležejících do obsahu jejich vlastnického

¹⁹ Ustanovení § 510 odst. 1. Občanského zákoníku

²⁰ Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.9.2003 spis. zn. 31 Cdo 2772/2000

²¹ TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. In: *Právní prostor* [online]. [cit. 2016-01-15]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>

²² Např. zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon, zákon č. 114/1991 Sb., o ochraně přírody a krajiny

práva má své meze. Ty se nachází tam, kde začínají stejná oprávnění vlastníka sousední nemovitosti²³.

Jako držbu označujeme samostatný právní institut, který je poměrně složitě upraven v § 987 a násl. NOZ. Nová úprava držby vychází z pojetí teoreticky zdůvodněného Janem Krčmářem, podle něhož není správné rozlišovat mezi držbou věci a držbou práva, neboť i držba věci je držbou práva vlastnického. Toto pojetí ozřejmuje již úvodní trojice ustanovení, z nichž § 987 vymezuje držitele jako toho, kdo drží právo pro sebe. Objekt držby je vymezen v § 988 jako právo převoditelné soukromou vůlí a připouštějící výkon trvalý nebo opakovaný. Mimo tento obecný výměr jsou způsobilým předmětem držby i osobní služebnosti, jakkoli ty na jiného podle zákonné dispozice převést nelze (§ 1265 odst. 2). Vzhledem k tomu, že veškeré služebnosti jsou podle speciální úpravy § 1260 způsobilým předmětem vydržení, je připuštěna silou speciální úpravy i jejich držba²⁴.

Občanský zákoník rozlišuje tři různé druhy držby, a to držbu řádnou, poctivou a pravou. Řádná držba je taková držba, která se zakládá na platném právním důvodu. Poctivým držitelem je ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Pravá držba je v občanském zákoníku vymezena negativní definicí. O pravou držbu jde tehdy, pokud se neprokáže, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou²⁵.

2.4. Pojmové znaky užívacích práv k půdě

Užívací práva k půdě jsou právními prostředky, na jejichž základě jiná osoba než vlastník užívá a drží (má v držení – detenci) pozemek, popřípadě může své oprávnění převést na další osobu. Vlastník přenechává ze své vlastní vůle své oprávnění užívat pozemek jiné osobě a určí rozsah tohoto oprávnění, tedy minimálně držet a užívat pozemek, obvykle také oprávnění požívací (brát užitky a plody), v některých případech též právo dále disponovat s přenechanými oprávněními (např. možnost podnájmu)²⁶.

Užívací práva jsou odvozená od vlastnického práva, neboť obsah užívacích práv je odvozen od obsahu vlastnického práva. Vlastník přenechává své užívací oprávnění a specifikuje jeho obsah. Na druhou stranu však přenecháním pozemku k užívání jiné osobě vlastník ztrácí své

²³ PEKÁREK, Milan a Ivana PRŮCHOVÁ. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 21. ISBN 978-80-7380-253-0.

²⁴ Důvodová zpráva k zákonu 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění), dostupné v ASPI

²⁵ Vymezení pravé držby má význam hlavně z hlediska vydržení vlastnického právo, neboť § 1090 občanského zákoníku stanoví, že k řádnému vydržení je zapotřebí pravé držby.

²⁶ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 151. ISBN 978-80-87488-19-5.

vlastní užívací oprávnění a po dobu existence užívacího práva jiné osoby jej nemůže vykonávat. Jedná se o tzv. hlavní užívací práva, která nelze zaměňovat s tzv. vedlejšími (souběžnými) užívacími právy, tedy s oprávněním určitým způsobem užívat pozemek souběžně s vlastníkem²⁷. Uživateli pozemku na základě některého z užívacích institutů pak náleží ochrana, a to i proti samotnému vlastníkovi pozemku, neboť užívací oprávnění vlastníka je po dobu užívání jiným subjektem.

Předmětem užívacích vztahů může být pouze individuálně určená věc – v daném případě pozemek. K individuálnímu určení pozemku je dostačující, pokud je pozemek specifikován parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území a v případě, že jsou v daném katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, tak též označením stavební parcely, jinak se má za to, že se jedná o parcelu pozemkovou²⁸. Nelze však říci, že smlouva, která tyto údaje neobsahuje, je automaticky neplatná. Stačí, aby byl pozemek vymezen tak, že jej nelze zaměnit s pozemkem jiným.

Dalším pojmovým znakem užívacích vztahů je dočasnost. Dočasnost užívacího vztahu lze sjednat u nájmu, pachtu a výpůjčky. Naopak o dočasnosti nelze mluvit u výprosu, neboť zákon stanoví, že výprosa je užívání věci, aniž je ujednána doba, po kterou se má věc užívat²⁹. Zákon přesně nevymezuje, na jakou nejkratší nebo naopak nejdelší dobu lze užívací vztah uzavřít. Rovněž způsob určení doby je ponechán na vůli stran. Lze tudíž uzavřít smluvní vztah na dobu určenou přesným datem, ale i vymezením určitého období či činnosti (například na dobu výkonu práce u zaměstnavatele, na dobu studia apod.). Nejvyšší soud u nájemního vztahu judikoval, že dobu trvání nájemního poměru lze vázat na konkrétním datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí, přičemž v době sjednání takovéto dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že tato skutečnost nastane³⁰. Nejvyšší soud dále ještě před účinností nového občanského zákoníku dovodil, že nájem uzavřený na dobu přesahující obvyklou délku života, se považuje za nájem uzavřený na dobu neurčitou³¹. Z této judikatury vychází i nový občanský zákoník, který stanoví, že nájem sjednaný na dobu delší než 50 let se považuje za nájem na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Vymezení, zda je užívací vztah uzavřen na dobu určitou nebo neurčitou, má významný vliv z hlediska výpovědi z užívacího vztahu.

²⁷ Víc viz tamtéž str. 152

²⁸ Viz § 8 katastrálního zákona

²⁹ Viz ustanovení § 2189 NOZ

³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.3.2006 spis. zn. 28 Cdo 177/2006

³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007 spis. zn. 28 Cdo 2747/2004

Znakem, pomocí kterého jednotlivé užívací instituty rozlišujeme, je úplatnost či bezúplatnost. O úplatnosti můžeme hovořit u nájmu či pachtu a naopak nepřichází v úvahu u výpůjčky či výprosy. Úplatu je možné hradit v penězích, naturálně či dokonce službami. Dle občanského zákoníku se nájemné hradí měsíčně pozadu³² a pachtovné u pachtu zemědělské půdy ročně pozadu k 1. říjnu³³, avšak jedná se o dispozitivní ustanovení a dobu splatnosti i časový interval úhrady nájemného či pachtovného si smluvní strany mohou stanovit dohodou.

Oproti nájmu a pachtu jsou výpůjčka a výprosa bezúplatné. Pokud není ve smlouvě dohodnuta jakákoliv forma úhrady, předpokládá se, že se jedná právě o výpůjčku či výprosu, i když je smlouva nazvaná jinak než smlouva o výpůjčce. V praxi se často setkáváme se smlouvami, kde je dohodnut tzv. „bezplatný nájem“. Nejvyšší soud dovedl, že v takovém případě se na smlouvu hledí jako na smlouvu o výpůjčce³⁴.

³² Ustanovení § 2218 občanského zákoníku

³³ Ustanovení § 2346 občanského zákoníku

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.3.2005 spis. zn. 28 Cdo 516/2005

3. Historie užívacích práv k půdě

3.1. Užívací vztahy k půdě dle Obecného občanského zákoníku (ABGB)

Významnou roli z hlediska soudobého soukromého práva hrál Obecný občanský zákoník (ABGB). Byl vyhlášen patentem z 1. června 1811 a účinnosti nabyl dnem 1. ledna 1812. Přestože ABGB pozbyl platnosti a účinnosti již v roce 1950 s přijetím zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (tzv. střední občanský zákoník), hraje z hlediska současné praxe spolu s vládním návrhem občanského zákoníku z roku 1937 mimořádně důležitou roli, neboť současná právní úprava z něj do značné míry vychází. Jelikož judikatury, která by vykládala a aplikovala současnou právní úpravu, je vzhledem ke krátké době platnosti a účinnosti rekonstruované právní úpravy velmi málo, a výklad mnohých ustanovení NOZ není zcela jasný, můžeme si částečně pomoci nahlédnutím do judikatury prvorepublikových soudů, které ABGB aplikovaly.

Ve vztahu k užívacím právům k půdě je důležitá skutečnost, že zákoník obsahoval úpravu nájemní a pachtovní smlouvy. Zejména fakt, že ABGB obsahoval úpravu pachtovní smlouvy, je v současné době velmi důležité, neboť tento užívací institut byl s derogací ABGB zrušen a do našeho právního řádu se navrátil až s přijetím NOZ. Nájemní i pachtovní smlouvě kodex věnuje poměrně značnou pozornost, což je vcelku pochopitelné, nájemní smlouva už tehdy byla smlouvou v soukromém právu jednou z nejméně frekventovaných. Jak pachtovní, tak nájemní smlouvy ABGB vymezil jako smlouvy, podle kterých nájemce či pachtýř obdrží užívání nespoteřitelné věci na určitý čas a za určitou cenu³⁵. Následující ustanovení § 1091 ABGB nám dává návod jak od sebe rozlišovat nájemní a pachtovní smlouvy, když stanoví, že *„Lze-li užívati pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, nazývá se taková smlouva smlouvou nájemní; lze-li ji však užívati jen pílí a přičiněním, nazývá se smlouvou pachtovní. Byly-li smlouvou současně pronajaty věci prvního i druhého druhu; budiž smlouva posuzována podle povahy hlavní věci.“* O nájemní smlouvu šlo tedy tehdy, pokud pronajaté věci šlo užívat, aniž by bylo potřeba je dále "obdělávat" (nájemní smlouva v užším slova smyslu), musela-li se při užívání pronajatých věcí vynaložit "píle a námaha", jednalo se o smlouvu pachtovní (typicky pacht zemědělského pozemku)³⁶.

Rovněž v současné době poměrně důkladná a podrobná úprava věcných břemen brala inspiraci z prvorepublikové právní úpravy, konkrétně z Obecného občanského zákoníku a zejména z vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Věcná břemena byla již tehdy rozdělována na služebnosti a reálná břemena, kdy reálná břemena se na rozdíl od

³⁵ § 1090 obecného občanského zákoníku

³⁶ Nástin vývoje právní úpravy nájmu. In: *Juristic.cz* [online]. [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>

služebností vyznačují tím, že zavazují vlastníka služebné věci k tomu, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal, poskytoval jí nějaký užitek (např. jí poskytoval část úrody, která se urodila na jeho pozemku). Naopak služebnosti se vyznačují pasivitou vlastníka věci a vyžadují, aby vlastník věci něco trpěl nebo se zdržel činnosti, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat³⁷. ABGB dále stejně jako NOZ rozlišoval služebnosti pozemkové a služebnosti osobní. Pozemkové služebnosti byly vymezeny jako právo, které bylo spojeno s držbou pozemku, aby se mohlo prospěšněji nebo pohodlněji užívat, jinak se jednalo o služebnost osobní. ABGB obsahoval demonstrativní výčet služebností, přičemž mezi osobní služebnosti zahrnoval nutné užívání věci, požívání a bydlení. Blíže byla pak vymezena služebnost užívání, která „*spočívá v tom, že někdo jest oprávněn užívatí cizí věci jen pro svou potřebu, neporušuje podstaty*“³⁸, a služebnost požívání jako „*právo cizí věc, šetříc podstaty, beze všeho omezení užívatí*.“³⁹

V neposlední řadě obsahoval ABGB úpravu výpůjčky, jakožto užívacího institutu, který přežil i v době socialismu. Oproti občanským zákoníkům z roku 1950 a 1964 však od výpůjčky explicitně odlišoval tzv. výprosu (prekarium), jakožto případ, kdy nebyla uzavřena skutečná smlouva a nebyla určena ani doba ani účel užívání. Obdobnou úpravu přijal i nový občanský zákoník.

3.2. Vývoj užívacích práv od roku 1948 do roku 1990 a jejich transformace

Zatímco do konce čtyřicátých let minulého století měl dominantní postavení v užívacích právech nájem či pacht pozemku, po roce 1948 byly všechny právní prostředky na užívání půdy založené na smluvním principu a svobodném projevu vůle mezi vlastníky a uživateli postupně zatlačeny do pozadí⁴⁰. Důležitá je skutečnost, že po druhé světové válce byl ve vztahu k evidenci vlastnických práv k nemovitostem opuštěn intabulační princip. K nabývání vlastnického práva k nemovitostem v případě smluvních převodů postačovalo uzavření smlouvy o převodu nemovitosti v písemné formě. Pro nabytí nemovitostí státem podle různých znárodňovacích předpisů postačila mnohdy existence obecně závazného předpisu. V některých případech musela být o nabytí nemovitosti státem vyhotovena určitým orgánem státu nějaká listina. Při přidělování zemědělské půdy drobným rolníkům bylo zapotřebí buď převzetí držby nemovitostí, nebo vydání příslušné přidělové listiny. V žádném z případů nebyl v té době ke vzniku vlastnického práva k nemovitosti zapotřebí zápis do pozemkové knihy. Podle tehdejší ideologie byly za nejdůležitější považovány užívací vztahy

³⁷ *Podrobnější úprava věcných břemen* [online]. In: . [cit. 2016-01-20]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen>

³⁸ Ustanovení § 504 a násl. ABGB

³⁹ Ustanovení § 509 a násl. ABGB

⁴⁰ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 94. ISBN 978-80-904209-8-4,

k nemovitostem. Vedle pozemkové knihy a pozemkového katastru byla proto v druhé polovině padesátých let zřízena tzv. Jednotná evidence půdy, v níž se neevidovaly vlastnické vztahy k půdě, ale vztahy uživací⁴¹. Evidence vlastnických vztahů tak postupně upadala, až socialistickému režimu začalo vadit, že nebyl schopen podchytit, kdo je vlastníkem půdy. V roce 1964 tak byla zákonem č. 22/1964 Sb. zřízena evidence nemovitostí, která převzala operát Jednotné evidence půdy s tím, že bude vedle dosud vedených uživacích vztahů rozšířen o evidenci vlastnických vztahů.

Za dob socialismu byly do československého právního řádu přijaty dva občanskoprávní kodexy. První z nich byl přijat dne 25. října 1950 jako zákon 141/1950 Sb. a účinnosti nabyl dne 1. ledna 1951. Nahradil tak Obecný občanský zákoník z roku 1811. Občanský zákoník z roku 1950 zaznamenal zcela nově pojetí práva vlastnického, které rozděloval na tři druhy, a to na vlastnictví socialistické, vlastnictví osobní a vlastnictví soukromé. Socialistické vlastnictví mohlo mít buď formu státního nebo družstevního vlastnictví. Národní majetek byl vždy ve vlastnictví socialistickém a zákon umožňoval v zájmu rozvoje národního hospodářství a obecného blahobytu odevzdat majetek socialistickým právníkům osobám, zejména lidovým družstvům, do trvalého užívání. Osobní vlastnictví bylo pojato jako základní prostředek k uspokojování osobních potřeb občanů. Zajímavostí je, že ačkoliv zákon výslovně stanovil, že v osobním vlastnictví mohly být rodinné domky, půda již předmětem osobního vlastnictví být nemohla. Došlo tak k opuštění superficiální zásady a pozemky a stavby na nich vystavěné se považovaly za samostatné věci. Poslední formou vlastnictví bylo vlastnictví soukromé. V ustanovení § 110 byla výslovně zakotvena socialistická zásada, že "půda patří těm, kdož na ní pracují". Dalo by se říci, že ochrany ze strany státní moci požívalo pouze vlastnictví socialistické, kdežto vlastnictví soukromé bylo státem, spíše než chráněno, trpěno. Tento přístup k soukromému vlastnictví byl posléze potvrzen rovněž Ústavou z roku 1960.

Občanský zákoník z roku 1950 již nerozlišoval smlouvu pachtovní a nájemní, jak tomu bylo v Obecném občanském zákoníku, ale upravoval pouze smlouvu nájemní, kterou definoval jako přenechání pronajímatelem za úplatu nájemci věc, aby jí dočasně užíval anebo z ní bral užitek. Nutností byla písemná forma právního jednání⁴² a v případě pronájmu zemědělských nebo lesních pozemků za určitých okolností též souhlas příslušného okresního národního výboru⁴³.

⁴¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy příručky pro právní praxi. s. 17. ISBN 978-80-7400-304-2.

⁴² Ustanovení § 40 zákona 151/1950 Sb.

⁴³ Zákon č. 65/1951 Sb., o převezech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy

Jelikož občanský zákoník z roku 1950 nebyl posléze vzhledem k socialistickému zřízení vyhovující, byl v roce 1964 nahrazen občanským zákoníkem novým, který byl přijet pod č. 40. Vedle občanského zákoníku byly přijety ještě další dva kodexy, a sice zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, a zákon č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu.

Občanský zákoník z roku 1964⁴⁴ znal nájem již jen jako prostředek možného, ale nežádoucího užívání zemědělské a lesní půdy jako výrobního prostředku v soukromém vlastnictví občany a nesocialistickými organizacemi k soukromému hospodaření. K pozemkům ve státním a soukromém vlastnictví se postupně vytvořila celá soustava užívacích práv odlišných podle osoby (typu) uživatele, ale i podle účelového určení půdy a účelu užívání. Jejich vznik, zánik a obsah byl stanoven zákonem, respektive kogentními ustanoveními zákonů, které téměř vylučovaly možnost úpravy vzájemných vztahů mezi vlastníkem a uživatelem dohodou⁴⁵.

Občanský zákoník z roku 1964 platil až do 31.12.2013, kdy nabyl účinnosti NOZ. Vzhledem ke své původně socialistické povaze však ve své historii musel projít mnohými novelami, a to zejména po roce 1990, kdy se naše společnost vrátila k demokratickým základům a začala znovu uznávat a chránit soukromé vlastnictví jakožto základní lidské právo. Zásadní roli v tomto směru pak hrála novela č. 509/1991 Sb., zákon, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

3.2.1. Socialistické užívací instituty k půdě v letech 1948 – 1990

Jedním z cílů socialistického zřízení bylo odstranění soukromého vlastnictví. Toho mělo být docíleno buď nacionalizací tedy zestátněním půdy, nebo tzv. zespolečenštěním půdy, jež je založeno na preferenci užívacích práv nad vlastnickým právem. Soudobá odborná literatura se k vytvoření 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 a občany na základě užívacích institucí*⁴⁶.

Podle tehdejších druhů a forem vlastnictví k půdě se vytvořila následující užívací práva:

⁴⁴ Konkrétně se jednalo o ustanovení § 494 zákona 40/1964 Sb., Občanský zákoník (v původním znění).

⁴⁵ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 94. ISBN 978-80-904209-8-4,

⁴⁶ FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. 1.vyd. Praha: Ústav státní správy, 1981. s. 114.

3.2.1.1. Užívací práva k půdě ve vlastnictví státu a jejich transformace:

Právo hospodaření s národním majetkem:

Právní úpravu tohoto institutu nalezneme v zákoně č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník. Předmětem užívání nebyly jen pozemky, ale veškerý hmotný majetek ve vlastnictví státu. Subjektem způsobilým získat půdu do správy byly výlučně státní socialistické organizace (státní podniky a jiné organizační složky státu). Ač byl hospodářský zákoník zrušen ke dni 1.1.1992 a nahrazen obchodním zákoníkem, přežíval tento institut na základě přechodného ustanovení v § 761 obchodního zákoníku až do přijetí zákona o majetku státu v roce 2000. Právo hospodaření bylo však na základě § 22 odst. 1. zákona 229/1990 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), nahrazeno nájemním vztahem ex lege mezi státem a dosavadním uživatelem.

Právo trvalého užívání nemovitého národního majetku:

Tento institut byl do právního řádu Československa zaveden již občanským zákoníkem z roku 1950 a poté byla úprava převzata do § 70 hospodářského zákoníku. Jednalo se o bezplatné užívání národního majetku nestátními, ale socialistickými organizacemi jako byla zemědělská družstva, výrobní družstva, bytová družstva apod. Ačkoliv se institut trvalého užívání mohl týkat veškerého nemovitého národního majetku, v praxi bylo trvalého užívání využíváno převážně u pozemků. Stavby s příslušenstvím bylo výhodnější převádět do vlastnictví uvedených organizací. Institut trvalého užívání vznikl na základě hospodářských smluv mezi organizací a okresním národním výborem. Organizace byla povinna majetek užívat jen k účelu, ke kterému jí byl odevzdán.

Proces transformace institutu trvalého užívání byl po roce 1990 nejsložitější. Ve vztahu k zemědělskému majetku jej zrušil a přeměnil v nájem ze zákona § 22 odst. 1 zákona o půdě. U ostatního majetku, který byl v trvalém užívání jiných než zemědělských družstev a společenských organizací, se toto právo měnilo v jiné právní vztahy postupně až do vydání zákona 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, který v § 59 upravil zbývající a dosud ještě v té době existující právo trvalého užívání tak, že jej přeměnil na výpůjčku. Posléze mělo dojít mezi příslušnou organizační složkou státu a vypůjčitelem (dřívějším subjektem práva trvalého užívání) k dohodě o úpravě vzájemných vlastnických vztahů, nebo výpůjčka zanikla ze zákona a bez náhrady⁴⁷. Definitivně byl proces transformace práva trvalého užívání ukončen až k 1.1.2015, kdy došlo k zániku posledních výpůjček mezi organizačními složkami státu a dřívějšími subjekty práva trvalého užívání.

⁴⁷ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 98. ISBN 978-80-904209-8-4.

Právo osobního užívání pozemků:

Jedním z nejvýznamnějších užívacích práv k pozemku bylo právo osobního užívání. 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 omezeny⁴⁸.

Právo osobního užívání bylo obsaženo v občanském zákoníku z roku 1964, a to až do novely zákonem č. 509/1991 Sb. Jednalo se vlastně o jistou obdobu práva stavby tak, jak jej známe ze současného občanského zákoníku či z Obecného občanského zákoníku z roku 1811. Dle ustanovení § 198 občanského zákoníku z roku 1964 v původním znění sloužilo právo osobního užívání k tomu, aby si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídí, mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu, garáž anebo zřídit zahrádku. Na rozdíl od práva stavby však toto právo nebylo časově omezeno. Nestanovil-li zvláštní předpis jinak, zřizovalo se právo osobního užívání za úhradu⁴⁹. Předmětem práva osobního užívání mohl být jen pozemek, který splňoval kritéria dané občanským zákoníkem. Především se muselo jednat o pozemek v socialistickém společenském vlastnictví, který byl podle územních plánů nebo územních rozhodnutí určen k výstavbě rodinného domku, rekreační chaty, garáže anebo ke zřízení zahrádky.

Novelou občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb. bylo právo osobního užívání ex lege změněno ke dni 1.1.1992 na vlastnické právo fyzické osoby⁵⁰.

3.2.1.2. Užívací práva k pozemkům v soukromém vlastnictví a jejich transformace

Právo družstevního užívání:

Pramenem práva družstevního užívání byl zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví ve spojení se zákonem č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby. Jednalo se o realizaci programových cílů Komunistické strany Československa, na základě kterých mělo dojít ke kolektivizaci zemědělství prostřednictvím jednotných zemědělských družstev (JZD). Hlavním předmětem tohoto užívacího práva byla půda, a to půda zemědělská, a spolu s ní také jiný zemědělský majetek v soukromém vlastnictví⁵¹. Jednalo se o časově neomezené a bezúplatné užívací

⁴⁸ FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. 1.vyd. Praha: Ústav státní správy, 1981. s. 129.

⁴⁹ Bezúplatně mohl občan nabýt právo osobního užívání například, od 1.4.1983 na základě § 135a občanského zákoníku 1964, vydržením.

⁵⁰ Ustanovení § 872 odst. 1 občanského zákoníku 1964

⁵¹ Jiným zemědělským majetkem se rozumělo provozní zařízení, živý a mrtvý inventář apod.

právo zemědělských družstev⁵², které je opravňovalo k užívání půdy ve stejném rozsahu jako by šlo o vlastníka pozemku, včetně možnosti přenechat pozemek do dočasného užívání jiné osobě⁵³. Družstvo sice nemohlo pozemek zatížit ani zcizit, avšak náleželo mu vlastnické právo ke všem vysázeným porostům a rovněž mu svědčilo právo stavby. Vlastníku pozemku sice stále náleželo právo pozemek zcizovat, avšak k realizaci tohoto práva byl nutný souhlas družstva, ledaže šlo o darování do socialistického vlastnictví.

Zásadní změnu v družstevním užívání přineslo ustanovení § 22 odst. 1 písm. a) zákona o půdě. Ke dni 24.6.1991 bylo zrušeno právo družstevního užívání ke sdruženým pozemkům u vlastníků, kteří nebyli členy družstva a mezi vlastníkem a dosavadním uživatelem vznikl nájemní vztah ze zákona. U členů družstva se právo družstevního užívání nadále řídilo až do 1.1.1992 zákonem č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví, který byl zrušen zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Družstvům byla uložena povinnost přizpůsobit své poměry platným právním předpisům. Mezi zemědělskými družstvy a jejich členy tak postupně docházelo k přeměně družstevního užívání na nájem nebo výpůjčku podle obsahu jejich stanov.

Právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby

Tento institut je spojen s právní úpravou tzv. nuceného nájmu, jenž byl zakotven zákonem č. 55/1947 Sb., o pomoci rolníkům při uskutečňování zemědělského výrobního plánu. Později byl upraven zákonem č. 123/1975 Sb. o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby. Cílem tohoto zákona bylo sjednotit právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby a právo družstevního užívání. Předmětem nemusela být pouze zemědělská půda, ale i jiný zemědělský majetek, jako byly stavby, živý a mrtvý inventář a zásoby. Soukromé vlastnictví půdy zůstalo zachováno, avšak vlastnická práva byla značně omezena a vlastníkově náleželo pouze tzv. holé vlastnictví. Vlastník ztratil možnost svůj pozemek užívat a rozhodovat o jeho užívání, mohl s pozemkem pouze disponovat, a to jen se souhlasem uživatelské organizace a místně příslušného národního výboru⁵⁴. Institut byl trvalý, bezúplatný a vztahoval se vždy ke konkrétnímu pozemku a existoval bez ohledu na změnu vlastníka. Zákonem č. 114/1990 Sb., kterým se měnil a doplňoval zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, bylo vlastníkům umožněno projevem jejich vůle docílit zániku tohoto užívacího

⁵² Právní úprava JZD byla obsažena v zákoně č. 69/1949 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, a posléze zákonem č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech. Tento zákon zakotvoval v ustanovení § 24 právo družstevního užívání pozemku.

⁵³ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 95. ISBN 978-80-904209-8-4,

⁵⁴ Vyjma převodu pozemku do socialistického vlastnictví.

institutu. K definitivnímu zrušení tohoto institutu došlo podobně jako u družstevního užívání § 22 zákona o půdě.

Právo užívání k zajištění lesní výroby a ostatních funkcí lesa

Tento užívací institut byl upraven zákonem č. 61/1977 Sb., o lesích. Svým obsahem byl obdobný k právu užívání půdy k zajištění zemědělské výroby, avšak s tím rozdílem, že zde byly objektem užívacího institutu lesní pozemky v soukromém vlastnictví a způsobilým subjektem státní lesní organizace. I pro tento institut bylo typické oslabení práv soukromého vlastníka. Právo bylo zřizováno trvale a bezplatně, k zániku mohlo dojít buď převodem pozemku či socialistického vlastnictví, nebo v důsledku trvalého vynětí pozemku z lesního fondu.

Právo bezplatného užívání rybníků

Právo bezplatného užívání rybníků upravoval § 4 zákona č. 102/1963 Sb., o rybářství. Vztahoval se na rybníky v soukromém vlastnictví, které nebyly řádně rybníkářsky využívány, a z tohoto důvodu byly přiděleny do bezplatného užívání socialistické organizaci⁵⁵. Jednalo se o právo trvalé a svou povahou se blížilo institutu užívání pozemků k zajištění zemědělské výroby.

K transformaci tohoto užívacího institutu došlo rovněž v důsledku přijetí zákona o půdě, kdy se dosavadní užívatelský vztah změnil v nájem ex lege.

3.2.1.3. Užívací instituty k pozemkům bez rozlišení vlastnictví a jejich transformace

Náhradní užívání pozemků

Tento užívací institut byl vytvořen jako důsledek pozemkových úprav, které se na základě vládního nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků, neprováděly výměnou vlastnického práva k pozemkům, ale změnou v jejich užívání. Jednalo se o bezplatné (náhrada byla v užívání jiného pozemku) a časově neomezené užívací právo. O vzniku práva rozhodoval okresní národní výbor schválením projektu pozemkových úprav. Náhradní uživatel byl oprávněn užívat pozemek v rozsahu práv vlastníka, avšak pozemek nemohl zatížit nebo zcizit.

K zániku institutu náhradního užívání pozemků zprvu mělo dle § 22 odst. 2. zákona o půdě dojít dnem schválení návrhu pozemkových úprav prováděných na základě zákona č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Nový zákon o

⁵⁵ Těmito organizacemi byly například o organizace státního rybářství nebo organizační složky Československého rybářského svazu.

pozemkových úpravách a pozemkových úřadech č. 139/2002 Sb. však v § 16 právo náhradního užívání změnil na nájemní vztah mezi vlastníkem pozemku a náhradním uživatelem⁵⁶. Ustanovení § 16 bylo zrušeno k 1.1.2013.

Dočasné užívání pozemků

Specifičnost tohoto užívacího práva tkví v tom, že toto právo mohlo mít dvojí povahu – prvotní i druhotnou. Úpravu dočasného užívání pozemků nalezneme v ustanoveních § 397 a 398 občanského zákoníku z roku 1964, kde dočasné užívání pozemků mělo charakter prvotního užívacího práva. Na základě těchto ustanovení mohl vlastník pozemku přenechat pozemek do dočasného užívání jiné osobě, a to jak za úplatu tak bezplatně. Dočasné užívání tedy nahrazovalo institut nájmu či výpůjčky. Účelem tohoto institutu bylo zabezpečit uspokojování potřeb občanů spojených s užíváním půdy. Právním jednáním, které zakládalo tento užívací vztah, byla smlouva mezi vlastníkem pozemku a druhou osobou, avšak vlastník byl způsobilý takovou smlouvu uzavřít pouze v případě, že sám byl pozemek oprávněn užívat. Smlouva mohla zaniknout jak dohodou, tak například uplynutím sjednané doby či odstoupením od smlouvy.

Právní úpravu dočasného užívání jakožto práva druhotného nalezneme v rámci jednotlivých právních předpisů, které upravovaly prvotní užívací práva. U pozemků ve vlastnictví státu, k nimž bylo zřízeno právo hospodaření nebo které byly dány do osobního užívání, bylo tehdejší právní úpravou umožněno, aby pozemky prvotní uživatel předal smluvně do dočasného užívání jinému subjektu. V případě osobního užívání tak mohly činit fyzické osoby a v případě práva hospodaření státní právnická osoba. Státní právnická osoba mohla přenechat pozemky do užívání pouze v případě, že je dočasně nepotřebovala k plnění svých úkolů. Dočasným uživatelem mohly být jak státní, tak nestátní socialistické organizace⁵⁷ nebo i fyzické osoby⁵⁸.

Poněkud odlišná situace byla u práva trvalého užívání, které sice možnost vzniku práva dočasného užívání neupravovala, avšak v praxi se tento institut využíval a přiměřeně se na něho aplikovalo použití hospodářského zákoníku. Právo dočasného užívání mohlo být též aplikováno u pozemků, které byly poskytnuty k družstevnímu užívání či užívání k zajištění zemědělské výroby, avšak pouze v případě, že je prvotní uživatel nemohl účelně a hospodárně využívat.

⁵⁶ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 97. ISBN 978-80-904209-8-4,

⁵⁷ V tomto případě se u národního majetku aplikoval § 71 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník

⁵⁸ Tento případ u národního majetku upravoval občanský zákoník. Zde se navíc vyžadovala podmínka užívání pozemku pouze pro osobní potřebu.

Po roce 1989 se právo dočasného užívání postupně přeměnilo v nájem či výpůjčku. Dočasné užívání u pozemků, které byly předmětem některého z prvotních užívacích práv zrušených § 22 odst. 1. zákona o půdě, se rovněž přeměnilo v nájem. Právo dočasného užívání k půdě ve státním vlastnictví se změnilo v nájem nebo výpůjčku podle § 876 občanského zákoníku z roku 1964.

Záhumenkové užívání půdy

Tento užívací institut vycházel z ustanovení § 43 zákona č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, a poskytoval členům družstva okamžikem vzniku členství nárok na přidělení určité omezené výměry zemědělské půdy k doplňování osobních potřeb drobnou zemědělskou výrobou – tzv. záhumenek. Záhumenky se přidělovaly buď jednotlivým členům družstva nebo celé rodině družstva, přičemž celková výměra pozemků nesměla překročit stanovenou maximální hranici pro rodinu. Družstvo mohlo využít veškeré pozemky, které obhospodařovalo, bez ohledu na jejich vlastnický režim. Jednalo se o časově neomezený, bezúplatný užívací institut, náhradní uživatel byl oprávněn užívat pozemek v rozsahu práv vlastníka, avšak nemohl pozemek zatížit ani zcizit.

3.3. Vývoj užívacích práv od roku 1990

Rok 1989 přinesl zásadní změnu společenských a politických poměrů a s tím souvisely i zásadní změny v právním řádu. Právo na soukromé vlastnictví začalo být opět respektováno jako základní lidské právo. Novelou Ústavy z roku 1960 zákonem č. 100/1990 byly zrušeny jednotlivé druhy a formy vlastnictví a vlastnickému právu byla poskytnuta ochrana Ústavou a zákony. To bylo v roce 1991 stvrzeno přijetím Listiny základních práv a svobod a jejího článku 11.

Se změnou chápání soukromého vlastnictví jakožto základního práva muselo nutně dojít ke změně právní úpravy v oblasti pozemkových užívacích institutů. Základním právním předpisem v oblasti transformace užívacích práv k půdě se stal zákon o půdě. Přijetím zákona o půdě došlo k zásadní změně ve způsobu užívání půdy. Situace, kdy vlastníkoví zůstalo pouze tzv. „holé vlastnictví“ a veškerá užívací práva náležela užívatelské organizace, se přijetím tohoto zákona zásadně změnila. Vlastník může půdu užívat buď sám, nebo může být prostřednictvím smlouvy poskytnuta k užívání jiné osobě. Bylo tedy na vůli vlastníka, zda a kým bude půda užívána.

Jakým způsobem byly jednotlivé užívací vztahy transformovány, je popsáno výše v diplomové práci u jednotlivých užívacích institutů. Je třeba však poznamenat, že zákony vymezily rovněž řadu důvodů, pro které užívatelská organizace nemusela pozemky vrátit⁵⁹.

V souvislosti se změnou společenských poměrů muselo pochopitelně dojít rovněž k zásadním změnám v oblasti soukromoprávních předpisů. Po téměř 25 let od revoluce zůstal v platnosti občanský zákoník z roku 1964, který musel po roce 1989 projít zásadními novelami, kterými byly do platného právního řádu opětovně zakotveny základní užívací instituty typické pro demokratický stát, ve kterém je plně respektováno právo na soukromé vlastnictví. Jednalo se zejména o nájem a podnájem pozemků, kdy občanský zákoník z roku 1964 znal institut nájmu pouze pro případy užívání zemědělských a lesních pozemků (§ 494). Tato situace trvala až do 1.1.1992, kdy nabyla účinnosti novela tehdejšího občanského zákoníku realizovaná zákonem č. 509/1991 Sb., kterou došlo ke znovuzavedení institutu nájmu, a to jak pro účel umožnění užívání věci (pozemku) jinému, tak pro účel umožnění brát si z pozemku užitky⁶⁰.

Teprve v roce 2014 vstoupil v účinnost nový občanský zákoník, který se v mnoha ohledech vrátil k prvorepublikové úpravě občanského práva, což mělo podstatný vliv na užívací vztahy k půdě. Tomu se budu věnovat v následujícím textu.

⁵⁹ Více viz PEKÁREK, Milan. *Užívací vztahy k pozemku jako překážka vrácení pozemku vlastníkovi*. Správní právo, 1991, číslo 7, str. 426

⁶⁰ PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 218. ISBN 978-80-210-7750-8.

4. Obligačněprávní instituty užívacího práva

Přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jež nabyl účinnosti k 1.1.2014, došlo k zásadním změnám v celém soukromém právu a tudíž i ke změnám ve vztahu k užívacím právům k půdě. Oproti občanskému zákoníku z roku 1964 došlo k rozšíření užívacích institutů. Tyto užívací instituty můžeme rozdělit na dvě skupiny. V první řadě se jedná o užívací instituty mající obligačněprávní charakter, kterými se zabývá tato kapitola. Zejména byl do právního řádu České republiky znovu zaveden pacht, jakožto užívací institut, který umožňuje věc nejen užívat, ale i požívat její plody a výnosy. Znovuzavedení pachtu do našeho právního řádu má důsledky zejména ve vztahu k zemědělské půdě, kdy se dá předpokládat, že nájem bude uzavírán pouze výjimečně a v převážné většině případů budou uzavírány smlouvy pachtovní. NOZ pak dále výslovně upravil výprosu, jakožto institut, se kterým jsme se mohli za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964 setkat pouze v judikatuře.

Dalšími obligačněprávními užívacími instituty, které nový občanský zákoník upravuje, jsou nájem a výpůjčka. Tyto instituty byly upraveny již v předchozích občanskoprávních kodifikacích, avšak v rámci rekodifikace soukromého práva došlo i zde k některým důležitým změnám, které se pokusím v dalším textu nastínit.

Vedle obligačněprávních institutů nalezneme v našem právním řádu instituty věcněprávní, kterými se bude zabývat další kapitola.

4.1. Nájem pozemku

Přestože ve vztahu k užívacím právům k půdě hraje v současné době již větší roli pacht než nájem, je nutné v následujícím výkladu zařadit na první místo právě nájem. Důvodem je skutečnost, že právní úprava pachtu je koncipována coby zvláštní úprava vůči úpravě nájmu. Proto se otázky, které nejsou ustanoveními o pachtu výslovně řešeny, řídí přiměřeně ustanoveními o nájmu. Úprava nájmu je tak úpravou obecnou vůči úpravě pachtu. Vzhledem k tomu, že odkaz na ustanovení o nájmu obsažený v § 2341 NOZ není omezen na obecná ustanovení o nájmu, přichází v úvahu též přiměřené užití zvláštních ustanovení; jejich přiměřená aplikace však bude velmi omezená (např. zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu se z povahy věci neužijí vůbec, neboť jejich aplikace je limitována na případy, kdy je věc přenechávána za účelem uspokojení bytové potřeby, se kterým není z povahy věci spojen žádný výnos coby jeden ze základních rysů pachtu⁶¹).

⁶¹ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. komentář : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 497. ISBN 978-80-7400-524-4.

Nájem je smluvní závazkový vztah, který se uskutečňuje na základě nájemní smlouvy mezi subjekty označovanými jako pronajímatel a nájemce. Uzavřením nájemní smlouvy vlastník⁶² pozemku realizuje své dispoziční právo. Vlastník tak v roli pronajímatele projevuje svou vůli přenechat věc do užívání jiné osobě. Obecnou úpravu nájmu nalezneme v části čtvrté (relativní majetková práva), hlavě II. (závazky z právních jednání), dílu 2 (přenechání věci k užití jinému), konkrétně v ustanoveních § 2201 až 2331 NOZ. Občanský zákoník má v úpravě nájmu povahu obecného právního předpisu ve vztahu k jiným zákonům jako jsou například lesní zákon, zákon o majetku státu, zákon o půdě aj.

Podstata nájmu je vymezena v § 2201 NOZ, dle kterého se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Typickým pojmovým znakem pro nájem je tudíž dočasnost, úplatnost a oprávnění nájemce pozemek užívat. Je třeba zdůraznit, že na rozdíl od předchozí právní úpravy v zákoně 40/1964 Sb., obsahem nájmu pozemku není oprávnění brát z pozemku užitky, neboť k tomuto účelu zakotvil po vzoru všeobecného občanského zákoníku nový občanský zákoník institut pachtu.

Od účinnosti nového občanského zákoníku je nájem možné zapsat do katastru nemovitostí. Jedná se o zápis fakultativní a je možno jej provést na základě návrhu vlastníka pozemku nebo nájemce pozemku se souhlasem vlastníka. Zápis do katastru nemovitostí se provádí vkladem a nevyžaduje se souhlas nájemce. Lze však předpokládat, že zájem o zápis do katastru nemovitostí bude mít především nájemce⁶³. Zápis nájemního práva nemá konstitutivní účinky a nájemní právo tedy vzniká standardním způsobem dnem uvedeným v nájemní smlouvě, respektive účinností nájemní smlouvy. Zápis nájemního práva je však podstatný vzhledem k dobré víře ve skutečnosti zapsané do veřejného seznamu. Zejména pro obchod s realitami má význam vědomí zájemce o koupi, zda je věc pronajata či nikoli, nebo alespoň možnost zájemce něco takového zjistit⁶⁴.

Předmět nájmu musí být specifikován dostatečně určitě, u pozemků tak tedy může být učiněno pomocí parcelního čísla, avšak není to nezbytnou podmínkou, pokud nebudou chtít strany zapsat nájemní smlouvu do katastru nemovitostí. Jinak musí být respektován § 8 katastrálního zákona, který pro zápis práv do katastru nemovitostí vyžaduje označení

⁶² Na tomto místě je třeba zdůraznit, že v roli nájemce nemusí vystupovat nutně vlastník nemovité věci. Lze si představit i případy, kdy bude jako nájemce vystupovat správce nemovité věci nebo například oprávněný ze služebnosti poživacího práva (k tomu blíže viz kapitola 5.2.2.). pro zjednodušení však budu v textu používat pojem vlastník.

⁶³ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 156. ISBN 978-80-87488-19-5.

⁶⁴ ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. Změny ve smlouvě o nájmu podle nového občanského zákoníku. *INSIGHT* [online]. 2014. [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.achourhajek.com/resources/files/insight-06-leden-2014.pdf>

pozemku parcelním číslem. Ustanovení § 2202 odst. 2 NOZ výslovně umožňuje pronajmout i část nemovité věci, tudíž lze pronajmout i část pozemku. V případě nájmu pozemku, který nebude zapisován do katastru nemovitostí, je situace jednoduchá. Pronajatou část pozemku lze zakreslit do náčrtu katastrální mapy, popřípadě jen slovně popsat tak, aby byl předmět nájmu dostatečně určitý. Avšak co v případě, že bude nájemní vztah zapisován do katastru nemovitostí? Ustanovení § 7 katastrálního zákona stanoví, že týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. V případě prodeje pozemku je situace jasná – při zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí bude se smlouvou o převodu pozemku předložen geometrický plán, na základě kterého vznikne nová parcela, která bude zakreslena do katastrální mapy. V případě zápisu nájemního vztahu do katastru nemovitostí ale nová parcela nevzniká. Jakým způsobem tedy bude nájem části pozemku vyznačen v katastrální mapě? Dle současné praxe katastrálních pracovišť⁶⁵ by měl být nájemní vztah sjednaný pouze k části pozemku vyznačen v katastru nemovitostí vždy k celé parcele s tím, že v bližším popisu práva na příslušném listu vlastnictví vlastníka - pronajímatele je uvedeno, že se jedná o právo pouze k části dotčeného pozemku. Je pak otázkou, zda je nutné k nájemní smlouvě připojovat i geometrický plán či stačí pouze náčrt v katastrální mapě či slovní popis části pozemku. Přikláním se k názoru, že pro zápis užívacího vztahu k části pozemku není nutné vyhotovovat geometrický plán a postačuje pouze dostatečně určitě specifikovat pronajímanou část pozemku⁶⁶.

V souvislosti s rekonstrukcí občanského práva je potřeba zmínit ještě problematiku, která se týká nájemních smluv uzavřených za účinnosti „starého“ občanského zákoníku, avšak s ohledem na přechodné ustanovení NOZ budou některá ustanovení starého občanského zákoníku aktuální i po účinnosti NOZ. Ustanovení § 3074 stanoví: *„Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.“* Byť ustanovení § 3074 vztahující se k pachtu není formulováno zcela jednoznačně, lze dovodit, že nájemní smlouvy uzavřené před účinností NOZ, které v sobě zahrnují i poživací oprávnění je podle NOZ třeba považovat za pacht a budou se nadále řídit ustanoveními dosavadních právních předpisů.

⁶⁵ Zdroj: telefonická informace z Katastrálního pracoviště v České Lípě

⁶⁶ K problematice blíže viz FOJTÍK, Lumír. Problematika vyznačení právního vztahu nájmu v katastrální mapě. In: *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-02-02]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/problematika-vyznaceni-pravniho-vztahu-najmu-v-katastralni-mape-94131.html>

Co ale zahrnout pod pacht, který před nabytím účinnosti NOZ nemohl vzniknout, neboť ho dosavadní „starý“ občanský zákoník neznal a od roku 1951 nebyl institutem občanského práva? Důvodová zpráva uvádí, že nejčastější případy, které věcně odpovídají pachtu, upravuje zákon o půdě; do nich ale návrh zákona nemínil zasahovat. Dále důvodová zpráva uvádí, že „přechodné ustanovení má v podstatě výjimečnou povahu, neboť ostatní případy nájemních smluv uzavřených za účinnosti starého občanského zákoníku, které věcně odpovídají nově upravené pachtovní smlouvě, nejsou takového významu“. Zákonodárci dle mého názoru podcenili množství smluv, které odpovídají současné pachtovní smlouvě, neboť je všeobecně známo, že cca 90% veškeré zemědělské půdy je užíváno na základě nájemních vztahů⁶⁷.

Zákonodárce tak možná trochu nechtěně zajistil existenci poměrně dlouhodobých užívacích vztahů k zemědělské půdě podle staré úpravy, ač jiné nájemní smlouvy podřizuje nové právní úpravě NOZ, byť vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti z tohoto nájmu vzniklé přede dnem účinnosti NOZ se posuzují podle dosavadních předpisů.

4.1.1. Vznik nájmu a doba trvání nájmu

Základním způsobem vzniku nájemního vztahu je nájemní smlouva. V našem právním řádu však najdeme i případy, kdy nájemní vztah k pozemku vznikl ex lege, a to v souvislosti s polistopadovou transformací užívacích institutů k pozemkům působících před rokem 1989. Konkrétní ustanovení nalezneme například v § 22 odst. 2 a 8 zákona o půdě. Naše právní úprava zná ještě další způsob vzniku nájmu a tím je vznik nájmu rozhodnutím orgánu veřejné moci. To zákon připustil v zájmu umožnění zahájení zemědělského užívání pozemků vlastníky, jejichž pozemky byly nepřístupné, a proto je jejich vlastníci nemohli obhospodařovat a jako dočasné řešení byl do právního řádu zakotven institut časově omezeného nájmu, k jehož vzniku, v případě nedosažení dohody, docházelo rozhodnutím pozemkového úřadu⁶⁸.

Nájemní smlouva, jakožto základní právní skutečnost, na základě které nájemní vztah vzniká, je smlouvou konsenzuální, tudíž na rozdíl od reálných smluv vzniká již okamžikem, kdy se smluvní strany dohodnou na podstatných náležitostech nájemního vztahu. Podstatnou náležitostí smlouvy je konkrétní specifikace pozemku či části pozemku, která je předmětem nájmu, projev vůle pronajímatele pozemek pronajmout a nájemcův projev vůle pozemek užívat a platit za něj nájemné a časová specifikace trvání nájmu.

⁶⁷ Nový občanský zákoník a užívací vztahy k půdě. In: *Agrární komora České republiky* [online]. [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: www.apic-ak.cz/data_ak/14/v/NOZvztahyKpude.doc

⁶⁸ PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 221. ISBN 978-80-210-7750-8.

Ohledně formy nájemní smlouvy NOZ obligatorně písemnou formu nestanoví. Nájem pozemku tak může vzniknout nejen písemně, ale i ústně či konkludentně. Nutnost písemné formy však mohou stanovit speciální zákony⁶⁹. Písemná forma je také nutné v případě, že se nájemní vztah bude zapisovat do katastru nemovitostí. Rovněž pokud se strany domluví na tom, že uzavřou nájemní smlouvu v písemné formě, musí následně v písemné formě činit též některá další jednání související se sjednaným nájmem. Písemná forma je takto zákonem vyžadována např. pro souhlas pronajímatele se zřízením podnájmu podle § 2215 odst. 1 či pro souhlas pronajímatele se změnou věci podle § 2220 odst. 1. Samotnou smlouvu sjednanou na základě dohody stran v písemné formě lze však paradoxně měnit i jednáním učiněným ve formě jiné, např. ústně, ledaže by tomu bránilo výslovné ujednání smluvních stran⁷⁰.

Ačkoliv je jedním ze základních pojmových znaků nájmu dočasnost, může být nájem uzavřen i na dobu neurčitou. Oproti úpravě obsažené v občanském zákoníku z roku 1964 stanoví NOZ pro nájemní vztah obecně, že neujedná-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Je však třeba vzít v úvahu, že ujednání o dni skončení nájmu může mít různé podoby. Nejvyšší soud již dříve judikoval, že „*Doba nájemního poměru sjednaného na dobu určitou může být dohodnuta i tak, že ji lze vázat na konkrétním datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí. V době sjednání takové dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že tato skutečnost nastane. Doba trvání nájemního poměru lze též sjednat kombinací určitého časového období s objektivně zjistitelnou skutečností, od níž dohodnuté časové období počíná běžet.*“⁷¹

Dále NOZ stanoví zvláštní vyvratitelnou domněnku, která se bude týkat nájmu sjednaného na dobu určitou delší než 50 let. V takovém případě se bude mít za to, že byl ujednan nájem na dobu neurčitou. Nový občanský zákoník tak vycházel z dosavadní judikatury Nejvyššího soudu⁷². V prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době, tedy obdobně jako v případě nájmu na dobu určitou. Problém může nastat u smluv, které byly uzavřeny na dobu určitou, ve kterých však tato doba není vyjádřena konkrétním datem či dobou, ale je navázána na jinou skutečnost, u níž je nejisté, kdy nastane. Takto sjednaná doba trvání nájmu může přesáhnout dobu padesáti let, aniž by strany mohly tuto skutečnost při jejím vzniku předvídat. Za těchto okolností, kdy

⁶⁹ Například zákon o majetku státu (§ 17 ve spojení s § 27 zákona o majetku státu) nebo lesní zákon (§ 12 lesního zákona)

⁷⁰ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 7. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2005 spis. zn. 31 Cdo 513/2003

⁷² Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2007 spis. zn. 28 Cdo 2747/2004

není předem jisté, zda sjednaná doba trvání smlouvy přesáhne padesát let či nikoli, je více než žádoucí, aby do smlouvy smluvní strany včlenily výslovné ujednání, kterým by aplikaci tohoto ustanovení vyloučily⁷³.

U nájemních smluv, které byly sjednány na delší dobu, se uplatní rovněž nové pravidlo obsažené v § 2000 NOZ, a to pravidlo, že byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána

4.1.2. Obsah nájemního vztahu

Obsahem nájemního vztahu jsou vzájemná práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Nájemní vztah je závazek synallagmatický, z čehož vyplývá, že práva svědčící jedné straně jsou povinnostmi strany druhé a naopak. Autonomie vůle je však možná i do té míry, že jeden z účastníků bude oproti druhému v méně výhodném postavení. Takové ujednání ale samozřejmě nesmí být v rozporu se zákonem a v rozporu s dobrými mravy. Obsah nájemního vztahu je vymezen v rámci občanského zákoníku, přičemž většina norem má dispozitivní charakter. Kogentní ustanovení najdeme zejména v úpravě nájmu bytu, avšak problematika nájmu bytu přesahuje rámec této práce.

Práva a povinnosti pronajímatele

Mezi základní povinnosti pronajímatele patří přenechání věci nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. Přenecháním věci se nerozumí nutně odevzdání věci tak, jak naznačuje ustanovení § 2206 NOZ, ale může se jednat i o symbolické přenechání například klíčů od zahrady nebo i jiné umožnění užívání věci. Lze si představit řadu případů, kdy věc zůstává v moci pronajímatele a nájemce má právo pouze ji užít, např. právo užití části pozemku k chůzi⁷⁴. Pro určení stavu, v jakém má být předmět nájmu přenechán (jaké má mít vlastnosti), je rozhodující ujednání stran, jinak musí být způsobilý k užívání k ujednanému nebo obvyklému účelu. Jestliže je při odevzdání pronajatá věc vadná, není nájemce povinen takovou věc převzít. Pokud není ujednáno či stanoveno jinak, neplatí nájemce do přenechání pronajaté věci nájemné. Jestliže vzniká nájemci právo na prominutí nájemného v případech, kdy nemůže věc pro vady užívat (§ 2208), tím spíše není povinen

⁷³ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 20. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁷⁴ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s. 216. ISBN 978-80-7400-535-0.

platit nájemné, pokud věc není pro vady vůbec odevzdána⁷⁵. Nájemce může v takovém případě nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Další povinností pronajímatele je udržování věci v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata. Údržbou se rozumí činnost směřující k zachování funkčního stavu věci, který se vlivem opotřebení nebo vnějších vlivů zhoršuje. Údržbou se předchází ztrátě funkčnosti věci. Půjde nejenom o zajištění faktické použitelnosti k určitému užití, ale zároveň zajištění stavu, který vyžadují právní předpisy pro takové použití, například předpisy požární ochrany, bezpečnosti práce apod. Běžnou údržbu pronajaté věci provádí nájemce, pokud se k ní nezavázal pronajímatel. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat věc po celou dobu nájmu v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata s výjimkou běžné údržby, kterou na své náklady provádí nájemce. Jelikož pojem "běžná údržba" není v občanském zákoníku ani v prováděcím předpise definován, měly by strany ve smlouvě obsah pojmu vyjasnit, resp. dohodnout se, které konkrétní činnosti bude provádět nájemce a které pronajímatel⁷⁶.

V neposlední řadě má pronajímatel povinnost zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. Povinnost pronajímatele spočívá jak v konání, tak v nekonání. Pronajímatel je především povinen se zdržet všeho, co by mohlo vést k narušení užívání věci nájemcem. Povinnost zajistit nerušené užívání zahrnuje i povinnost poskytnout ochranu proti zásahům třetích osob. Dojde-li k narušení práv nájemce ze strany třetí osoby, má nájemce dvě možnosti. Na základě ustanovení § 2212 NOZ může nájemce oznámit pronajímateli skutečnost, že je jeho nájemní právo rušeno, a ten má povinnost poskytnout nájemci ochranu. Nedostojí-li pronajímatel svých povinností a neposkytne-li nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem bez výpovědní lhůty vypovědět nebo žádat přiměřenou slevu z nájemného. Zákon nicméně umožňuje, aby se nájemce proti zásahům ze strany třetích osob bránil sám. Neplyne z něho ale, že nájemce je povinen toto právo využít. Je věcí nájemcovy volby, zda se bude sám bránit, nebo zda bude vyžadovat po pronajímateli, aby mu zajistil nerušený výkon nájemního práva. Základním prostředkem ochrany před zásahy do nájemních práv je, shodně jako v případě zásahů do práv vlastnických, zejména žaloba na vyklizení věci či žaloba zápůrčí (negatorní). Nejvyšší soud za účinnosti „starého“ občanského zákoníku nepřipouštěl žalobu na vydání (žaloba vindikační) nemovitosti, neboť žaloby na vydání byly ve vztahu k nemovitostem vyhrazeny výlučně k realizaci a ochraně

⁷⁵ Tamtéž str. 243

⁷⁶ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor BAJURA Jan

zvláštních restitučních nároků⁷⁷. To, zda bude soudní praxe aplikována i nadále, není ovšem jisté, přikláním se však k názoru Kabelkové a Dejlové, že ano⁷⁸.

Pronajímatel má naopak právo na to, aby mu nájemce umožnil v nezbytném rozsahu prohlídku pozemku, jakož i přístup k němu za účelem provedení potřebného odstranění vad na pozemku nebo provedení jeho údržby. Předpokladem je předběžné oznámení této skutečnosti nájemci, ledaže by bylo nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Mezi jedno z nejvýznamnějších práv pronajímatele patří právo na řádné a včasné nájemné. Konkrétněji o něm bude pojednáno níže v textu.

Práva a povinnosti nájemce

Základními právy nájemce jsou právo na odevzdání pozemku od pronajímatele se vším, co je potřeba k jeho řádnému užívání a právo pozemek užívat k ujednanému účelu. Je třeba říci, že nájemce má právo a nikoliv povinnost pozemek užívat. Výjimkou je případ, kdy byla povinnost pozemek užívat stanovena smluvně, popřípadě tak stanoví zákon. Ustanovení § 665 odst. 2 „starého“ občanského zákoníku dále stanovilo povinnost pozemek užívat, pokud by neužíváním byl pozemek znehodnocen více než jeho užíváním. Uvedené pravidlo nový občanský zákoník výslovně nepřevzal, nicméně z důvodové zprávy k NOZ lze dovodit, že povinnost nájemce pozemek užívat, pokud by hrozilo jeho znehodnocení, vyplývá z povinnosti nájemce užívat pozemek jako řádný hospodář.

S předchozím souhlasem pronajímatele může nájemce provést na pronajaté věci změnu. Pakliže dojde ke zhodnocení věci, nájemce a pronajímatel se při skončení nájmu vyrovnají podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu bez souhlasu pronajímatele, uvede nájemce pozemek do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájemného. Neuvede-li nájemce pozemek do původního stavu na žádost pronajímatele, je tato skutečnost důvodem k výpovědi z nájmu bez výpovědní doby.

Vedle základní povinnosti nájemce, kterou je bezpochyby úhrada nájemného, o němž bude pojednáno níže v práci, má nájemce ještě řadu dalších povinností. Nájemce má povinnost užívat pozemek k ujednanému a obvyklému účelu, což je třeba ve vztahu k pozemku vyložit tak, že musí dodržovat při užívání jeho účelové určení (druh a způsob užívání), ledaže by

⁷⁷ Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.11.1998spis.zn. 3 Cdon 385/96

⁷⁸ Blíže viz KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. komentář : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 41. ISBN 978-80-7400-524-4.

v průběhu trvání nájmu došlo k jejich změně v souladu s veřejnoprávními předpisy⁷⁹. Dále má nájemce povinnost poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, aby ten mohl dostát své povinnosti udržovat věc ve stavu způsobilém k pronajmutí. Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli vady, k jejichž odstranění je povinen a jednak je povinen strpět provedení takových oprav.

4.1.3. Nájemné

Mezi základní povinnosti nájemce a oprávnění pronajímatele patří úhrada, respektive právo na úhradu nájemného. Nájemné je označením pro úplatu za užívání pronajaté věci nájemcem a je upraveno v §§ 2217 a 2218 NOZ. Podstatnou náležitostí nájmu je vyjádření úplatnosti, ale nikoliv výše úplaty⁸⁰. Pokud není výše nájemného stanovena, nájemné se platí ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Zákon umožňuje sjednat si nájemné v penězích, ale i jinak. Plnění nájemného jinak než v penězích může spočívat v naturáliích (ve zboží, výrobcích, surovinách apod.), v provedení určitých prací (např. rekonstrukce věci) nebo v poskytování určitých služeb (např. správa budovy)⁸¹. Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.

S ohledem na zásadu, že plnění a protiplnění ze smlouvy nemá být zásadně v přímém rozporu a má odpovídat zásadám spravedlnosti, nesmí být výše nájemného v hrubém nepoměru k plnění, které je povinen nájemci na základě nájemní smlouvy poskytnout pronajímatel. Pokud by zde existoval hrubý nepoměr mezi plněním, ke kterému je povinen nájemce, a plněním, ke kterému je povinen pronajímatel, byla by strana, která by byla tímto nepoměrem nepoměrně zkrácena, oprávněna ve smyslu § 1793 NOZ a násl. požadovat zrušení smlouvy a navrácení do původního stavu⁸². V případě, že při sjednávání nájemného bylo navíc zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany, může se jednat o lichvu podle § 1796 NOZ.

Obecná právní úprava v občanském zákoníku nemá žádnou zvláštní úpravu změny výše nájemného. Výše nájemného tak nemůže být jednostranně měněna, ledaže by se na tom smluvní strany dohodly. Dohoda pak musí obsahovat jasně stanovené podmínky, za nichž

⁷⁹ PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 224. ISBN 978-80-210-7750-8.

⁸⁰ Viz např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.9.2011 spis. zn. 26 Cdo 2824/2009 – „výše nájemného nebo způsob jeho určení není podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu nemovitostí; lze proto neplatné ujednání o výši nájemného oddělit od ostatní části smlouvy.“

⁸¹ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor BAJURA Jan.

⁸² KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*: komentář : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 60. ISBN 978-80-7400-524-4.

může být výše nájemného jednostranně změněna. Typická je například dohoda o pravidelném zvyšování či snižování nájemného v návaznosti na smlouvou stanovené skutečnosti, jako je např. vývoj inflace aj. Platí však, že takové ujednání musí být dostatečně určité.

Nájemce má právo na slevu z nájemného, popřípadě na prominutí nájemného ze zákonem stanovených důvodů. Toto pravidlo se uplatní například v případě, že nájemce může pozemek pro vady užívat pouze s obtížemi, popřípadě je užívání znemožněno úplně, nebo je-li nájemce v užívání rušen či dotčen třetí osobou. Smluvně mohou být ujednány další případy slevy na nájemném nebo jeho úplné prominutí, avšak nikoliv v rozsahu, který by vylučoval úplatnost závazku. V takovém případě by se již nejednalo o nájem.

Není-li nájemné řádně a včas uhrazeno, může pronajímatel požadovat po nájemci hrazení úroku z prodlení. Výši úroků z prodlení si na rozdíl od předchozí právní úpravy mohou smluvní strany sjednat. Není-li výše úroků z prodlení ujednána, považuje se za ujednanou výše stanovená nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují se některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob. Ustanovení § 2034 dále umožňuje pronajímateli za účelem úhrady pohledávky zadržet movité věci, které má nájemce na pronajaté věci nebo v ní. Zatímco dle předchozí právní úpravy měl pronajímatel zákonné zástavní právo pouze na zajištění nájemného, nový občanský zákoník stanoví, že má pronajímatel zadržovací právo k zajištění pohledávky vůči nájemci. Je tedy otázkou, zda pronajímatel může uplatnit zadržovací právo i v případě, že má vůči nájemci sice pohledávku, ale nikoliv vyplývající ze smlouvy o nájmu nemovitosti, ale z jiného právního jednání. Přikláním se k názoru Kabelkové a Dejlové, že smyslem a účelem zákonného zadržovacího práva je zajištění pohledávek plynoucích z nájmu, nikoliv z pohledávek jiných⁸³.

4.1.4. Podnájem

Ačkoliv je ustanovení § 2215 NOZ spolu s následujícími ustanoveními souhrnně označeno jako podnájem, který je konstantně vnímán jako přenechání pronajaté věci nájemcem třetí osobě do užívání za úplatu, je v něm následně striktně užíván pojem „zřízení užívacího práva“. Bez ohledu na poněkud zavádějící název postihuje tedy uvedené ustanovení nejen případy, kdy nájemce přenechá pronajatou věc třetí osobě do podnájmu, tj. za úplatu, ale i případy, kdy zřídí třetí osobě užívací právo k pronajaté věci bezplatně, tj. jako výpůjčku či

⁸³ Blíže viz KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. komentář : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 112. ISBN 978-80-7400-524-4.

výprosu⁸⁴. V následujícím textu budu používat pojem „podnájem“, přestože je pod něj podřazeno i bezplatné přenechání užívacích práv.

Zatímco předchozí právní úprava nevyžadovala pro vznik podnájmu souhlas pronajímatele, pokud tak nebylo ve smlouvě sjednáno, dle NOZ je ke vzniku podnájmu souhlasu pronajímatele zapotřebí. Souhlas s podnájmem však může být vysloven již v rámci nájemní smlouvy. Byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, rovněž souhlas pronajímatele s podnájmem musí mít písemnou formu. Pakliže nájemce zřídil třetí osobě užívací právo k pozemku bez souhlasu pronajímatele, považuje se to dle NOZ za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel má pak možnost vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Je-li podnájemní smlouva mezi nájemcem a třetí osobou uzavřena bez souhlasu pronajímatele, odporuje takové jednání zákonu. Lze dospět k závěru, že smysl a účel zákona v tomto případě vyžaduje postižení takové podnájemní smlouvy sankcí neplatnosti, neboť pronajímatel jako vlastník věci musí mít možnost rozhodnout se, jestli může jeho věc užívat jiná osoba než ta, se kterou uzavřel nájemní smlouvu. Jelikož je neplatnost v tomto případě stanovena na ochranu zájmu pronajímatele, jde o neplatnost relativní. Uzavře-li tedy nájemce podnájemní smlouvu bez souhlasu pronajímatele, jde o platnou smlouvu, na základě které třetí osobě vznikne k věci užívací právo. Pronajímatel však má možnost vznést námitku neplatnosti podnájemní smlouvy, a tím zrušit účinky podnájemní smlouvy od samého počátku (*ex tunc*)⁸⁵.

V souvislosti se shora uvedenou změnou v koncepci podnájmu vzniká otázka, zda si nájemce musí vyžádat souhlas pronajímatele s podnájmem v případě, že nájem vznikl před 1.1.2014. Dle přechodného ustanovení § 3074 NOZ se použije pravidlo, že právo vzniklé před dnem nabytí účinnosti se posuzuje podle dosavadních předpisů. Jestliže tedy před 1.1.2014 dal nájemce věc do podnájmu bez souhlasu pronajímatele podle § 666 zák. č. 40/1964 Sb., jednal oprávněně a nemusí si dodatečně po 1.1.2014 vyžádat k tomuto podnájmu pronajímatelův souhlas. Je-li však podnájemní smlouva uzavírána až po 1.1.2014, řídí se obsah právního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem již novou úpravou a nájemce je povinen si podle § 2215 odst. 1 vyžádat souhlas pronajímatele⁸⁶.

⁸⁴ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. komentář : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 52. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁸⁵ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor BAJURA Jan.

⁸⁶ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor BAJURA Jan.

4.1.5. Změna vlastníka pozemku

Byť je nájemní právo právem obligačním, jsou v něm patrné i některé věcněprávní prvky. Stejně jako v předchozí právní úpravě je v novém občanském zákoníku v § 2221 stanoveno, že při změně vlastnictví pronajatého pozemku přechází práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. To, jakým způsobem ke změně vlastnictví došlo, není rozhodující. Práva a povinnosti z nájmu tak přejdou na nového nabyvatele jak v případě prodeje, směny, či daru pozemku, tak v případě dědictví nebo například při vypořádání společného jmění manželů. V druhém odstavci § 2221 NOZ je pak stanovena výjimka, kdy pro nového vlastníka věci jakožto pronajímatele nejsou závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To však neplatí, pokud nový vlastník byl s těmito ujednáními seznámen.

Změna vlastnictví není dle § 2222 NOZ sama o sobě důvodem pro výpověď z nájmu ani ze strany pronajímatele ani ze strany nájemce. Tato úprava je však dispozitivní a smluvní strany si mohou ujednat, že některá ze smluvních stran či obě toto právo mají. Zákon pak stanoví lhůty, v nichž musí být právo vypovědět nájem realizováno. I tato úprava je dispozitivní. Strany si mohou ujednat jiné lhůty⁸⁷. Odstavec 2 § 2222 NOZ pak slouží k ochraně dobré víry nového vlastníka, který neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata. Nemusí jít přitom výslovně o koupi, může jít i o směnu. Důležité je nabytí vlastnického práva za úplatu. Nový vlastník nemovité věci má v uvedeném případě možnost nájem vypovědět ve lhůtě tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že věc je pronajata a kdo je nájemcem. Ustanovení je formulováno tak, že se záměrně nedovolává dobré víry kupujícího (byť tu de facto o dobrou víru jde), aby aplikační praxe nebyla svedena k tomu, že právní význam mají jen zápis práva do veřejného seznamu nebo výslovné upozornění prodávajícího. Naopak se předpokládá, že nabyvatel vyvine při uzavírání smlouvy takovou péči, jakou po něm lze se zřetelem k okolnostem případu očekávat, tj. že si například kupovanou nemovitou věc prohlédne. Zanedbá-li kupující takovou povinnost a přejde-li na něho nájem, je nájemce chráněn⁸⁸.

Nájem nezaniká ani při změně vlastnictví v důsledku vyvlastnění dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Zákon však umožňuje pronajímateli nájem vypovědět, jestliže dalšímu užívání vyvlastněných nemovitých věcí brání účel vyvlastnění⁸⁹.

⁸⁷ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s. 301. ISBN 978-80-7400-535-0.

⁸⁸ Důvodová zpráva k zákonu 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění), dostupné v ASPI

⁸⁹ Ustanovení § 7 odst. 2) č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

4.1.6. Skončení nájmu

Skončení nájmu je spojeno se zánikem oprávnění nájemce pozemek užívat a povinnost pronajímatele užívání pozemku trpět. Nájem může zaniknout několika způsoby. Jejich úprava může vyplývat jednak z obecné úpravy závazkových právních vztahů a jednak z úpravy nájmu. Způsoby skončení nájmu upravuje § 2225 a násl. NOZ. Ustanovení § 2225 NOZ stanoví nájemci povinnost odevzdat pronajímateli věc v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Ve vztahu k pozemku se jedná o povinnost nájemce pozemek vyklidit. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu.

Nejsnadnějším způsobem, jak nájemní vztah ukončit, je dohoda smluvních stran. Smluvní strany se mohou kdykoliv dohodnout na ukončení nájemního vztahu, přičemž lze ukončit nájem jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.

Dalším způsobem ukončení nájemního vztahu je uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. Takové skončení nájmu je pochopitelně možné pouze u nájemního vztahu na dobu určitou. Stejně jako u předchozí právní úpravy umožňuje NOZ konkludentní uzavření nové nájemní smlouvy po skončení předchozího nájmu na dobu určitou. Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzдал, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu. Úprava je dispozitivní a smluvní strany mohou tuto možnost konkludentního znovuoobnovení nájmu vyloučit.

Výpověď z nájmu s výpovědní dobou bude aplikována zejména u nájemních vztahů na dobu neurčitou. Ty jsou typické právě tím, že mohou být ukončeny kdykoliv kteroukoliv ze smluvních stran. Výpověď je jednostranné adresované právní jednání a z jejího obsahu musí být zřejmá vůle strany ukončit nájem. Výpověď nemusí být odůvodněná a výpovědní doba je tříměsíční. V případě nájemní smlouvy na dobu určitou připadá v úvahu výpověď s výpovědní dobou pouze v případě, že ve smlouvě byly smlouveny důvod výpovědi a výpovědní doba.

Zatímco předchozí právní úprava umožňovala ve zvláštních případech odstoupení od smlouvy, NOZ tyto případy nahradil možností vypovědět nájemní vztah bez výpovědní doby. Ustanovení § 2232 stanoví obecný výpovědní důvod, kdy porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Tento způsob výpovědi lze užít jak v případě nájmu na dobu určitou i u nájmu na dobu neurčitou.

Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby dále v těchto případech:

- vada věci ztěžuje zásadním způsobem její užívání (§ 2208 odst. 1 NOZ),
- na věci je nutné provést nezbytnou opravu a věc nelze vůbec užívat (§ 2210 odst. 3 NOZ),
- třetí osoba uplatňuje k věci své právo a pronajímatel neposkytl nájemci dostatečnou ochranu (§ 2212 odst. 2 NOZ),
- věc se stane nepoužitelnou k ujednanému nebo obvyklému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce (§ 2227 NOZ).

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech

- nájemce změní věc bez souhlasu pronajímatele a neuvede jí na pronajímatelovu žádost do původního stavu (§ 2220 odst. 2 NOZ),
- nájemce věc užívá způsobem, který věc opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem (§ 2228 odst. 1 až 3 NOZ),
- nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného (§ 2228 odst. 4 NOZ).

Další způsoby skončení nájmu vyplývají z obecné úpravy závazkových vztahů. Konkrétně se jedná například o splnutí (§ 1993 NOZ), kdy subjekt pronajímatele a nájemce bude představovat jediná osoba. Dalším způsobem zániku nájmu může být smrt nájemce, nicméně pouze za okolností, že je nájem vázán výlučně na konkrétní osobu. Taková skutečnost však musí z nájemní smlouvy explicitně vyplývat⁹⁰. Naproti tomu smrtí pronajímatele nájem nezaniká. V případě nájmu pozemku pochopitelně nemůže dojít k zániku nájmu v důsledku zániku věci, neboť zánik pozemku není s ohledem na zvláštní povahu půdy možný. Smluvní strany si dále mohou sjednat další způsob zániku nájmu, jakým je například odstoupení od smlouvy (§ 2001 NOZ). Další způsoby zániku nájemního vztahu mohou stanovit zvláštní zákony. Například dle ustanovení § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, může soud rozhodnout o zániku nájemního práva. Rovněž dle § 6 zákona č. 184/2006 Sb., zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zaniká nájem v případě vyvlastnění spočívající v odnětí vlastnického práva k pozemku.

4.2. Pacht pozemku

Pacht je staronovým institutem, který v našem právním řádu existoval do roku 1950 a znovu byl obnoven s účinností nového občanského zákoníku k 1.1.2014. Jedná se o obligačně

⁹⁰ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. komentář : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 87. ISBN 978-80-7400-524-4.

právní vztah, v němž je propachtovatel zavázán přenechat pachtýři právo nejen užívat propachtovanou věc, ale i právo brát z propachtované věci plody a užitky. Plody a užitky vymezuje nový občanský zákoník v § 491. Plod je to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho. Může jít o plody, které jsou poskytovány jednorázově (například těžba uhlí či kamene) či opakovaně (například plody stromů, obilí apod.). Plod se stává samostatnou věcí oddělením plodu. Užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy. Některé věci, zejména závod či jeho část, budou již ze své povahy vždy předmětem pachtu, neboť jejich užívání bez současného těžení plodů či užitků prakticky nepřipadá v úvahu⁹¹.

Je třeba zdůraznit, že ne každé brání užitků a přivlastňování plodů znamená, že jde o pacht. O nájem půjde v případech, kdy právo na brání plodů a užitků je pouze právem vedlejším, nejde o účel smlouvy. Typicky půjde o případy brání plodů a užitků pouze pro potřebu svou a své domácnosti⁹². Základní odlišnost od nájmu spatřujeme tedy v jejich rozdílné hospodářské funkci, resp. ve způsobu užívání přenechávané věci. Zatímco hlavním účelem nájmu je prosté užívání věci, v rámci kterého se na straně uživatele nepředpokládá jakékoli její „obdělávání“, hlavním účelem a pojmovým znakem pachtu je právě ono „obdělávání“ věci, tedy působení na věc vlastní pílí a přečiněním za účelem získání plodů či jiných užitků⁹³. Ustanovení § 2232 odst. 2 pak stanoví, že přenechá-li strana druhé smluvní straně jednou smlouvou více věcí, z nichž některé slouží k užívání a jiné k požívání, posoudí se smlouva podle povahy hlavní věci.

Úprava pachtu v novém občanském zákoníku je obsažena v části čtvrté, hlavě II, oddíl 4 v ustanoveních § 2332 až § 2358, přičemž je rozdělena do tří pododdílů (obecná ustanovení, zemědělský pacht a pacht závodu). Jak již je výše v textu zdůrazněno, právní úprava pachtu je koncipována tak, že NOZ v ustanovení § 2341 odkazuje na přiměřené použití ustanovení o nájmu. Je nutné přitom zohlednit skutečnost, že v případě pachtu jde o výkon poživacího práva a některá ustanovení o nájmu nelze již ze samotné podstaty věci použít. S ohledem na charakter pachtu je proto vhodnější v některých případech částečně přihlídnout i k úpravě poživacího práva (např. § 1285 až 1293 NOZ)⁹⁴.

⁹¹ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 463. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁹² HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s. 555. ISBN 978-80-7400-535-0.

⁹³ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 456. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁹⁴ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s. 581. ISBN 978-80-7400-535-0.

Zákon nejprve stanoví v § 2332 a násl. NOZ obecnou úpravu pachtu a posléze pak dva podtypy pachtu - v § 2345 a násl. zemědělský pacht a v § 2349 a násl. pacht závodu.

Pojmovými znaky pachtu jsou dočasnost, úplatnost a užívací a požívací právo. Na rozdíl od nájmu je třeba vlastní „píle a přičinění“. Z toho plyne, že předmětem pachtu může být jen věc přinášející při řádném hospodaření výnos v podobě plodů a užitků. V případě pozemků tak tedy půjde vesměs o zemědělské či lesní pozemky, v úvahu připadají samozřejmě i pozemky, které jsou dobývacím prostorem. Podobně jako u nájmu lze pozemky v pachtovní smlouvě specifikovat parcelním číslem, ale i jiným způsobem, který bude dostatečně určitý.

Stejně jako nájem lze i pacht zapsat do katastru nemovitostí. Opět se jedná o fakultativní, nikoliv o obligatorní zápis a podání návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí je vyhrazeno vlastníku věci jakožto propachtovateli. Pachtýř tak může učinit pouze se souhlasem vlastníka. Souhlas pachtýře se zápisem se naopak nevyžaduje. Oproti nájmu je zde zdůrazněno, že pacht lze zapsat do veřejného seznamu i tehdy, jestliže je v něm zapsána jednotlivá věc náležející k propachtované hromadné věci. Úprava směřuje zejména k pachtu závodu, ale může jít i o jinou hromadnou věc. Lze však konstatovat, že stejné pravidlo se použije i v případě nájmu hromadné věci. V případě, že bude pacht zapisován do veřejného seznamu, vyžaduje se písemná forma, v ostatních případech není písemná forma pachtovní smlouvy obligatorní.

4.2.1. Inventář

Povaha a hospodářský účel pachtu povede často k tomu, že spolu s hlavní věcí bude pachtýři poskytnut k užívání a požívání ještě soubor dalších věcí, který zákon označuje jako inventář. Důvodová zpráva definuje inventář jako soubor věcí, zejména movitých, určených k užívání hlavní věci a k jejímu řádnému obhospodařování. V praxi se užívá různé členění inventáře – například mrtvý inventář zahrnuje výrobní zařízení, stroje apod., a živý inventář zahrnuje hospodářská zvířata. Náležejí-li do inventáře zvířata, obnovuje pachtýř jejich stav s péčí řádného hospodáře. NOZ dále stanoví, že zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat, obnoví propachtovatel inventář, ledaže se škoda přičítá pachtýři. Pachtýř tedy obecně nenese nebezpečí škody na věci. Je to propachtovatel, kdo má obecně povinnost zajistit způsobilost propachtované věci k užívání a požívání, a tudíž i zajistit obnovu inventáře. To neplatí, jestliže se škoda přičítá pachtýři, například v důsledku porušení péče řádného hospodáře.

Za inventář není možné považovat věci určené ke spotřebě, jako jsou zásoby materiálu, zboží na skladě, krmivo, stelivo, hnojiva apod. Zahrnutí uvedených věcí do inventáře by odporovalo povinnosti pachtýře inventář a jeho jednotlivé kusy zachovat⁹⁵.

4.2.2. Vznik pachtu

V současné právní úpravě nenalezneme jinou možnost vzniku pachtu než smlouvou. Úpravu vzniku smlouvy nalezneme ve všeobecných ustanoveních části čtvrté NOZ v rámci právní úpravy relativních majetkových práv, konkrétně v § 1724 a násl. K uzavření pachtu je ale nutné naplnit pojmové znaky tohoto institutu, kterými je závazek přenechání pozemku k dočasnému užívání a požívání a dále závazek platit pachtovné. Podstatnými náležitostmi pachtovní smlouvy jsou tedy vymezení účastníků smlouvy, specifikace propachtované věci, v našem případě pozemku, propachtovatelův projev vůle pozemek propachtovat a pachtýřův projev vůle pozemek užívat a požívat, platit za užívání a požívání pachtovné a časové určení trvání pachtu. Forma smlouvy může být jak písemná tak ústní. Pouze při zápisu pachtu do katastru nemovitostí je vyžadována písemná forma.

Pachtýř nemá užívací a požívací právo k propachtované věci trvale. Délku trvání pachtu je možné určit smluvně a rozlišujeme tak pachtovní smlouvy na dobu určitou a na dobu neurčitou. Pacht ujednaný na určitou dobu končí jejím uplynutím, strany se však mohou kdykoliv dohodnout na jejím prodloužení. Ustanovení § 2338 NOZ upravuje zvláštní typ prodloužení pachtu. Použití tohoto ustanovení připadá v úvahu v případě pachtu uzavřeného na dobu alespoň tří let. Pachtýř nebo propachtovatel může v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím doby pachtu vyzvat druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat s tím, že vysloví-li druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se pacht o dobu, na kterou byl původně ujednan. Ustanovení má nicméně spíše návodný než normativní charakter, neboť strany k ničemu nezavazuje a nevyklučuje jakékoliv odchýlné ujednání či odchýlný postup. Právní význam má pouze výzva smluvní strany adresovaná za stanovených podmínek druhé smluvní straně, aby sdělila, zda chce v pachtu pokračovat. Zasláním této výzvy dává strana, která ji činí, najevo, že ona sama zájem na pokračování pachtu má⁹⁶.

Právní úprava pachtu nevyklučuje použití úpravy v § 2230 NOZ. Stejně jako u nájmu dojde tudíž ke konkludentnímu prodloužení pachtovní smlouvy, užívá-li pachtýř věc i po uplynutí doby pachtu a propachtovatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal. Byla-li

⁹⁵ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 513. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁹⁶ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 487. ISBN 978-80-7400-524-4.

původně doba pachtu delší než jeden rok, platí, že nyní je uzavřen na jeden rok. Pacht se neprodlouží přesto, že pachtýř věc dál užívá, pokud propachtovatel dal v přiměřené době předem najevo, že pacht skončí nebo již dříve pacht vypověděl.

4.2.3. Obsah pachtovního vztahu

Obsahem pachtovního vztahu jsou jednotlivá práva a povinnosti propachtovatele a pachtýře. Při výčtu jednotlivých práv a povinností vycházíme v důsledku ustanovení § 2341 NOZ z právní úpravy nájemního vztahu. Vzhledem k tomu, že právní úprava pachtu v NOZ je do značné míry dispozitivní, smluvní strany si mohou v mnoha případech sjednat odlišný režim, než je stanoven v zákoně, nebo sjednat další práva a povinnosti nad rámec zákonné úpravy.

Práva a povinnosti propachtovatele:

Základní povinnosti propachtovatele jsou obdobné jako povinnosti nájemce podle § 2205 NOZ:

- přenechat věc způsobilou k ujednanému nebo obvyklému užívání a požívání,
- udržovat propachtovanou věc ve stavu způsobilém k takovému užívání a požívání,
- zajistit nerušený výkon užívacího a požívacího práva pachtýře⁹⁷.

Propachtovatel však není povinen zajistit pachtýři získání výnosu, ale provádí-li propachtovatel na propachtované věci opatření, k nimž je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, nahradí pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly. Naopak zlepšil-li propachtovatel propachtovanou věc do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, může se propachtovatel domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného.

Práva a povinnosti pachtýře

Základní povinností pachtýře vedle placení pachtovného, o němž je pojednáno níže, je pečovat o propachtovanou věc s péčí řádného hospodáře. Pachtýř se tedy o propachtovanou věc má starat, jako by šlo o jeho vlastní věc. Taková péče zahrnuje nejen ochranu před škodou vzniklou úbytkem či znehodnocením, ale i jednání s cílem zhodnotit věc v maximální možné míře, která je momentálně dosažitelná a dlouhodobě udržitelná. Péče se vztahuje i na inventář propachtované věci⁹⁸.

⁹⁷ Blíže viz výklad k nájmu

⁹⁸ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor HUMLÍČKOVÁ Petra.

Jde-li o rozsah údržby a oprav, k nimž jsou povinny smluvní strany, z důvodové zprávy k NOZ můžeme vyčíst, že pachtýř je zásadně povinen jen k běžné údržbě a běžným opravám; vyskytnou-li se na věci vady, které pachtýř nezpůsobil nebo k jejichž odstranění není povinen, stíhá povinnost k odstranění vad propachtovatele.

Z ustanovení § 2334 ve spojení s § 2215 NOZ vyplývá, že pachtýř může předat propachtovanou věc do tzv. podpachtu. Může tak však učinit pouze s předchozím souhlasem propachtovatele, jinak se vystavuje možnosti sankce ve formě výpovědi bez výpovědní doby.

4.2.4. Pachtovné

Základním právem propachtovatele je právo na pachtovné. Úplata může spočívat v plnění jednorázovém i opakovaném. Pachtovným mohou být peníze, nicméně zákon počítá i s možností, že pachtovné bude mít charakter poměrné části výnosu věci. Tyto formy pachtovného lze kombinovat. Stejně jako u nájmu nemusí být výše pachtovného ve smlouvě výslovně stanovena. V tom případě se obdobně užije ustanovení § 2217 NOZ, tj. platí se ve výši obvyklé v době uzavření pachtovní smlouvy, s přihlédnutím k pachtovnému za obdobné věci za obdobných podmínek. Pachtovné se platí měsíčně pozadu, pokud není smlouvou nebo zákonem (viz dále výklad k zemědělskému pachtu) stanoveno jinak.

Strany si mohou ujednat zvyšování či snižování nájemného. Zákon výslovně upravuje možnost propachtovatele domáhat se zvýšení pachtovného, zlepšili-li propachtovatel propachtovanou věc do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu. Naopak pachtýř se může za určitých okolností domáhat slevy na pachtovném či dokonce prominutí pachtovného. Pachtýř má nárok na slevu na pachtovném za okolností předvídaných v ustanovení § 2337 odst. 1 NOZ, pokud propachtovatel bez zbytečného odkladu neodstraní vadu věci, kterou má povinnost odstranit a z toho důvodu klesne výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu. Ustanovení § 2337 odst. 2 NOZ dále stanoví, že jedná-li se o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo i znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze nanejvýš dosáhnout jen nepatrný výnos, má pachtýř právo na prominutí pachtovného. Pokles výnosu je přitom posuzován objektivně, a to s přihlédnutím na jedné straně k péči pachtýře, na druhé straně k obvyklému výnosu propachtované věci. Výše uvedená práva vznikají pachtýři pouze tehdy, jestliže pokles výnosu, resp. absence výnosu, jsou následkem vady propachtované věci⁹⁹.

⁹⁹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s. 574. ISBN 978-80-7400-535-0.

4.2.5. Skončení pachtu

Způsoby skončení pachtu jsou obdobné jako u nájmu. Pacht lze tudíž kdykoliv ukončit dohodou smluvních stran. V případě pachtu na dobu určitou skončí pacht uplynutím doby.

V případě pachtu na dobu neurčitou může pacht skončit výpovědí jedné ze smluvních stran. Byl-li pacht sjednán na dobu určitou, lze jej vypovědět pouze z důvodů sjednaných ve smlouvě či z důvodů uvedených v zákoně, a to buď výpovědí se sjednanou či zákonem stanovenou dobou nebo bez výpovědní doby. Ve výpovědi pachtu na dobu určitou by měl být vždy uveden důvod výpovědi. Pacht uzavřený na dobu neurčitou lze vypovědět i bez důvodu. Výpovědní doba je šestiměsíční a vypovědět pacht lze tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Pachtovní rok je doba, v níž se pravidelně opakovaně hospodaří s propachtovanou věcí. Zákon dispozitivně stanoví, že pachtovní rok je kalendářním rokem, u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září. Výpověď z pachtu nemusí být odůvodněná a písemnou formu zákon předepisuje v případě, kdy je pachtovní smlouva uzavřená písemně.

Zákon stanoví dále případy, kdy je možné pacht vypovědět bez výpovědní doby. V rámci zákonné úpravy pachtu je tak výslovně stanoveno ve dvou případech. Propachtovatel může pachtovní smlouvu vypovědět, jestliže pachtýř propachtuje propachtovanou věc jinému, nebo ji přenechá jinému k užívání, nebo změní její hospodářské určení, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu. Pachtýř má právo pacht vypovědět, jestliže propachtovaná věc má vadu, která zásadním způsobem ztěžuje, nebo i znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze dosáhnout nanejvýš jen nepatrný výnos. S ohledem na ustanovení § 2341 NOZ lze na pacht aplikovat ještě řadu ustanovení v rámci právní úpravy nájmu, kdy je možné smlouvy vypovědět bez výpovědní doby. Důvody výpovědi jsou vyjmenované výše v rámci výkladu výpovědi z nájmu.

Ustanovení § 2340 NOZ dále stanoví povinnost pachtýře vrátit propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli. Pachtýř vrátí věc v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a požívání. Stav věci lze ujednat i ve smlouvě o pachtu. Propachtovatel je povinen věc přijmout. Odevzdáním se rozumí předání faktické i symbolické (např. odevzdání klíčů či prohlášení)¹⁰⁰. Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jako by pacht trval. Když skončí pacht, náležejí dosud neoddělené plody propachtovateli. Propachtovatel však nahradí, co na ně pachtýř vynaložil, podle ustanovení o

¹⁰⁰ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor HUMLÍČKOVÁ Petra.

poctivém držiteli¹⁰¹. Plody a užitky vytěžené pachtýřem po dobu nevrácení věci se počítají jako užitky za celý rok. Dle § 2341 NOZ ve spojení s § 2234 NOZ má propachtovatel právo na úhradu pohledávky vůči pachtýři zadržet movité věci, které má pachtýř na propachtované věci nebo v ní.

4.2.6. Zemědělský pacht

Nový občanský zákoník stanoví speciální úpravu pro pacht zemědělského nebo lesního pozemku. Ze znění zákona však není jednoznačné, co se rozumí pojmem zemědělský nebo lesní pozemek. Občanský zákoník pojem nedefinuje. Gramatický výklad zákonného ustanovení § 2345 NOZ by spíše vedl k závěru, že lesním nebo zemědělským pozemkem se rozumí každý pozemek zařazený do zemědělského nebo lesního půdního fondu, avšak autoři jednotlivých komentářů k občanskému zákoníku včetně autorů samotného občanského zákoníku zastávají spíše názor, že pro vymezení určitého pozemku coby zemědělského nebo lesního je rozhodující účel užití, tj. zda fakticky slouží nebo zda je při propachtování způsobilý sloužit jako pole, les, pastvina apod. Nebude-li však účel užití pozemku vyplývat ze smlouvy, zařazení jako zemědělská půda do zemědělského půdního fondu nebo jako lesní pozemek mezi pozemky určené k plnění funkce lesa bude rozhodující¹⁰². Rovněž Nejvyšší soud se již v minulosti vyjádřil tak, že ne každý pozemek zařazený v zemědělském půdním fondu je zemědělským pozemkem¹⁰³.

S ohledem na (staro)nové pojetí stavby jako součásti pozemku bude zemědělským pachtem nejen pacht, jehož předmětem bude pozemek coby část zemského povrchu, ale též pacht, jehož předmětem budou stavby určené k zemědělské nebo lesní výrobě, např. slepičárny, chlévy, pily, sádky apod.¹⁰⁴ Za zemědělský pacht bude považován i pacht rybníku.

Oproti obecné úpravě pachtu stanoví úprava zemědělského pachtu jisté zvláštnosti. NOZ zakotvuje vyvrátitelnou právní domněnku pachtu na dobu neurčitou, je-li pacht uzavřen na dobu delší než dva roky a smlouva nebyla uzavřena písemně. Smyslem tohoto ustanovení je spíše motivace k ujednání zemědělského pachtu v písemné formě než řešení negativních důsledků dlouhodobých nevypověditelných vztahů¹⁰⁵.

¹⁰¹ Viz ustanovení § 1293 NOZ

¹⁰² Srovnej např. KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 521. ISBN 978-80-7400-524-4. či HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s. 588. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹⁰³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis.zn. 4Cz 39/72 ze dne 25.10.1973

¹⁰⁴ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 524. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁰⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s. 588. ISBN 978-80-7400-535-0.

NOZ dále stanoví dispozitivní úpravu ve vztahu k úhradě a splatnosti nájemného. Dle ustanovení § 2346 NOZ se pachtovné platí jednou ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu. Úprava vychází z ustanovení § 2329 odst. 2, podle něhož se pachtovní rok předpokládá v období od 1. října do 30. září následujícího roku. Jde o období, v němž většinou dochází k realizaci výnosů zemědělské výroby. Dále úprava vychází z toho, že zemědělský pacht bývá zpravidla uzavírán na dobu delší než jeden rok.

Další specifika zemědělského pachtu nalezneme ve výpovědní době. Ustanovení § 2347 NOZ stanoví pro pachtovní smlouvy na dobu neurčitou dvanáctiměsíční výpovědní dobu. Výpověď je proto nutné podat alespoň dvanáct měsíců před plánovaným zánikem pachtu. Je-li pachtovní smlouva uzavřena písemně, musí být výpověď také písemná¹⁰⁶. I tato úprava je dispozitivní a smluvní strany si mohou ujednat odlišnou délku výpovědní doby. I k této dvanáctiměsíční výpovědní době však NOZ stanoví speciální úpravu. Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednan na dobu určitou. Zemře-li pachtýř, má pachtýřův dědic právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednan na dobu určitou; výpověď musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.

4.2.7. Pacht závodu

Vedle specifík týkajících se pachtu zemědělských a lesních pozemků mohou být u těchto pozemků aplikovatelná též ustanovení o pachtu závodu, pokud je propachtován celý zemědělský nebo lesní závod, tedy i s pozemky (typicky např. zemědělská farma)¹⁰⁷. Jedná se vlastně o analogii ke smlouvě o nájmu podniku, kterou jsme znali z dnes již neplatného obchodního zákoníku. Závod je věcí hromadnou, tj. souborem jednotlivých věcí náležejících jedné osobě, považovaným za jeden předmět a nesoucí společné označení¹⁰⁸. Obchodní závod je pak definován jako organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti¹⁰⁹.

Na rozdíl od obchodního zákoníku neobsahuje nová právní úprava samostatný smluvní typ pro pacht závodu, ale tuto problematiku řeší pouze zvláštními ustanoveními obsahujícími odchylky od obecné úpravy pachtu stanovené 2332 a násl. NOZ¹¹⁰. Je-li předmětem činnosti závodu zemědělská či lesnická výroba či obdobná činnost, půjde o kombinaci zemědělského

¹⁰⁶ Viz ustanovení § 2339 NOZ

¹⁰⁷ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 160. ISBN 978-80-87488-19-5.

¹⁰⁸ Ustanovení § 501 NOZ

¹⁰⁹ Ustanovení § 502 NOZ

¹¹⁰ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor HORÁČEK Tomáš.

pachtu a pachtu závodu. Na takové případy se použijí jak zvláštní ustanovení o zemědělském pachtu zakotvená v § 2345 a násl., tak zvláštní ustanovení o pachtu závodu zakotvená v § 2349 a násl.¹¹¹

Oproti úpravě obsažené v obchodním zákoníku došlo k několika významným změnám. Zatímco podnik dle předchozí právní úpravy nemohl být podle výslovného zákonného zákazu přenechán nájemcem do užívání (podnájmu) někomu jinému, pachtýř má možnost přenechat ho k užívání a požívání do tzv. podpachtu jinému. Významnou změnou je i skutečnost, že pachtýř nepřijímá všechny závazky náležející k závodu, tak jak tomu bylo u nájemce podniku, ale přejímá spolu se závodem pouze ty dluhy, o jejichž existenci věděl nebo je alespoň rozumně předpokládal¹¹². Naopak spomou je otázka, zda je nutné, aby osoba, která přijímá závod do užívání a požívání, byla podnikatelem zapsaným v obchodním rejstříku, který disponuje příslušným podnikatelským oprávněním. Někteří autoři se domnívají, že pachtýřem závodu se může stát prakticky kdokoliv¹¹³ a dle jiných musí pachtýř disponovat takovým podnikatelským oprávněním, která ho opravňuje k činnosti, jež je předmětem činnosti provozované v závodu¹¹⁴. Přikláním se k názoru Kabelkové a Dejlové, že zákon podmínku podnikatelského oprávnění nestanoví, přičemž v soukromém právu platí obecný princip legální licence.

Pacht závodu vzniká uzavřením smlouvy o pachtu závodu mezi propachtovatelem závodu a pachtýřem. Smlouva o pachtu závodu nevyžaduje ke své platnosti ze zákona písemnou formu. Propachtovaný závod je pachtýř povinen užívat a požívat způsobem v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování. Oproti obecnému pachtu lze dovodit nikoliv jen právo, ale i povinnost pachtýře závod užívat a požívat, a to minimálně v rozsahu, v jakém to vyžaduje jeho řádný provoz. Pachtýř je zásadně povinen provozovat v propachtovaném závodu tu podnikatelskou činnost, který byla v závodu provozována před sjednáním pachtu, resp. tu činnost, k jejímuž provozování je závod propachtovatelem určen¹¹⁵.

4.3. Výprosa

Výprosa byla známa již v římském právu, kdy se označovala jako *prekarium*. Původně se přitom posuzovala jako faktický stav, nikoliv smluvní vztah. Teprve později byl uznán smluvní

¹¹¹ KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 532. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹¹² Tamtéž str. 534

¹¹³ Srov. KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 533. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹¹⁴ Srov. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor HORÁČEK Tomáš.

¹¹⁵ Nájem a pacht v novém občanském zákoníku – Komentář str. 534

základ, vznik závazku a možnost výprosníka žalovat ze smlouvy¹¹⁶. Ustanovení o výprose obsahoval rovněž ABGB v § 974 v rámci úpravy smlouvy o půjčce. Charakterizoval ji tak, že "nebyla-li určena ani doba ani účel užívání, nevzniká skutečná smlouva, nýbrž nezávazná výprosa". Rovněž tzv. střední občanský zákoník v rámci úpravy smlouvy o výpůjčce ustanovení o výprose obsahoval, ačkoliv stav, kdy nebyla sjednána doba ani účel užívání, již výslovně jako výprosu neoznačoval. Oproti tomu v občanském zákoníku z roku 1964 již žádná ustanovení o výprose nenalezneme a ani novela č. 509/1991 Sb. do úpravy občanského zákoníku výprosu nezahrnula. Přestože se institut výprosy výslovně vrátil do našeho právního řádu až s nabytím účinnosti NOZ, judikatura s tímto pojmem poměrně často pracovala již předtím¹¹⁷. Rovněž v praktickém životě byla poměrně hojně využívána, přičemž byla uzavírána jako tzv. inominátní smlouva. To potvrzuje rovněž důvodová zpráva k NOZ, ve které se říká, že „vzhledem k četnému výskytu úmluv tohoto typu v běžném občanském životě se jeví jako vhodné upravit výslovně i prekariární smlouvu, protože konstrukce nepojmenované smlouvy neunesse jednoznačně právní řešení určitých otázek.“¹¹⁸

NOZ je vůbec prvním občanským zákoníkem na našem území, který výprosu upravuje jako samostatný smluvní typ, nicméně svým obsahem je stále pouze zvláštním případem výpůjčky. Od výpůjčky se liší absencí ujednání o době, ať už přímo či nepřímo a z toho vyplývajícím oprávněním půjčitele požadovat kdykoliv vrácení věci¹¹⁹.

Výprosník je pravým držitelem užívacího práva, a to do doby, dokud je oprávněn k užití. Podle § 993 NOZ nejde o pravou držbu, jestliže se někdo snažil proměnit v trvalé právo, co mu bylo povoleno jen výprosou. Jestliže se dostal výprosník do prodlení s vrácením věci, stává se nepravým držitelem¹²⁰.

Výprosa je v NOZ regulována v §§ 2189 – 2192, přičemž je dle § 2189 konstruována jako bezplatné přenechání individuálně určené věci bez stanovení účelu či doby užití. Ve vztahu k pozemku je poněkud problematický znak charakterizující výprosu spočívající v absenci ujednání účelu, ke kterému se má věc užívat, neboť každý pozemek je zařazen do některého v úvahu přicházejících druhů pozemku a v rámci něho blíže specifikován způsobem jeho

¹¹⁶ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s. 193. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹¹⁷ Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.4.2011, spis. zn. 22 Cdo 2854/2010 nebo Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.4.2009, spis. zn. 22 Cdo 2284/2009

¹¹⁸ Důvodová zpráva k zákonu 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění), dostupné v ASPI

¹¹⁹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s. 192 ISBN 978-80-7400-535-0.

¹²⁰ Tamtéž

využití. Jde o veřejnoprávní omezení, které musí respektovat každý, tedy jak vlastník/půjčitel, tak výprosník¹²¹.

Výprosa je závazkem půjčitele (koncendenta) a výprosníka (prekaristy). Jediným možným způsobem vzniku je smlouva. Jedná se o smlouvu reálnou, neboť její uzavření je vázáno k okamžiku přenechání věci prekaristovi. Smlouva nemá předepsanou formu, tudíž může být uzavřena písemně, ústně či konkludentně. Ani ve vztahu k nemovitosti není forma smlouvy předepsána.

Jak již je uvedeno výše, projevem faktu, že výprosa neobsahuje ujednání o době užívání, je následně oprávnění půjčitele požadovat vrácení věci podle libosti. Nicméně ani v případě výprosy není půjčitel ve svém požadavku na vrácení věci zcela neomezen. Přinejmenším v případě, že by např. náhlým a neopodstatněným požadavkem na vrácení věci ze strany půjčitele došlo k podstatnému zásahu do práv výprosníka, nebylo by možno se patrně na § 2190 odst. 1 NOZ účinně dovolávat. Mohlo by se jednat např. o situaci, kdy půjčitel přenechal do užívání výprosníkovi pozemek, neboť pro něj bylo např. z důvodu značné vzdálenosti od jeho bydliště užívání tohoto pozemku obtížně realizovatelné. Výprosník poté tento pozemek nerušeně užíval až do chvíle, kdy došlo mezi ním a půjčitelem ke konfliktu z důvodu nesouvisějícího s výprosou. Půjčitel následně požadoval vrácení věci, resp. v případě pozemku okamžité ukončení užívání. V takovém případě by nemělo být v případném soudním sporu rozhodnuto o povinnosti výprosníka okamžitě užívání pozemku ukončit a měla by mu být naopak dána alespoň přiměřená lhůta k tomu, aby si zajistil pro provozování příslušných aktivit jiný pozemek. Tento závěr lze opřít zejména o § 2 odst. 3 NOZ, podle kterého "výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění". V uvedeném případě by bylo možno argumentovat i § 8 NOZ, který uvádí, že "zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany"¹²².

Jestliže půjčitel může žádat o vrácení věci kdykoli, pak ji samozřejmě může i druhá strana (výprosník) kdykoli vrátit. Zákon však požaduje, aby se tak nestalo tehdy, kdy by tím půjčiteli byly způsobeny obtíže. I zde však zákon preferuje zásadu autonomie vůle, neboť vrácení je i v takovém případě možné, pokud s tím půjčitel souhlasí¹²³. O obtíže se bude jednat, jestliže

¹²¹ PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 234. ISBN 978-80-210-7750-8.

¹²² STEINBAUER, Petr. Výprosa vs. výpůjčka. In: *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vyprosa-vs-vypujcka-94869.html>

¹²³ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor KINDL Tomáš, ŠÍMA Alexandr.

by předčasné vrácení věci vyvolalo zvýšené náklady či úsilí půjčitele oproti převzetí za obvyklých okolností.

Ustanovení § 2191 a 2192 NOZ dále řeší otázky náhrady škody na věci. Ustanovení § 2192 je vzhledem ke zvláštním vlastnostem půdy ve vztahu k této práci irelevantní. Dle § 2191 odst. 1. má půjčitel v případě, že výprosník neužíval pozemek způsobem přiměřeným povaze pozemku, právo na náhradu škody od výprosníka. Dále má právo na náhradu škody, pokud výprosník dovolil bez jeho souhlasu, aby věc užíval někdo jiný, ledaže by ke škodě došlo i jinak.

4.4. Výpůjčka

Právní úprava výpůjčky je v NOZ obsažena v §§ 2193 – 2200. Dle důvodové zprávy k NOZ regulace výpůjčky navazuje na předchozí úpravu podle občanského zákoníku z roku 1964, avšak nová úprava je podrobnější. Podstata výpůjčky, spočívající v bezplatném a dočasném přenechání nezužitelné věci půjčiteli, však zůstala nezměněna. Stejně jako u výprosy se jedná o smlouvu reálnou. Oproti výprose je však základním rozdílným znakem ujednání doby užívání věci. K dočasnosti výpůjčky se rovněž vyjádřil i Nejvyšší soud: *Smlouva o výpůjčce, bránící půjčiteli kdykoliv požadovat vrácení zapůjčené 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 zjiitelnou 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. Doby trvání výpůjčky lze případně sjednat i kombinací určitého časového období a objektivně zjiitelné skutečnosti, od níž dohodnuté časové období počíná běžet. Naproti tomu dohodnutou dobu zapůjčení nelze – vzhledem k předpokladu určitosti právního úkonu – vázat na okolnost, o níž není jisté, zda vůbec nastane¹²⁴.*

Z ustanovení § 2196 vyplývá, že doba, po kterou dochází k přenechání věci k užití, může vyplývat i z účelu výpůjčky. Dle tohoto ustanovení pak vyplývá pro vypůjčitele povinnost

¹²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.6.2011, spis. zn. 26 Cdo 35/2011

zahájit užívání bez zbytečného odkladu a po splnění účelu přenechanou věc bez zbytečného odkladu vrátit.

Rozdíl mezi výpůjčkou a výprosou je dále patrný v postavení půjčitele, kdy v rámci výprosy může půjčitel požadovat vrácení věci libovolně (viz předchozí výklad), kdežto půjčitel v rámci výpůjčky se až na dvě výjimky předčasného vrácení domáhat nemůže. První výjimkou je užití věci v rozporu se smlouvou. Tento rozpor může spočívat v užívání věci vypůjčitelem v rozporu s § 2194 NOZ. Rozporem se smlouvou se rozumí i přenechání věci k užití jiné osobě bez souhlasu půjčitele. Druhým případem je situace, kdy půjčitel potřebuje věc nevyhnutelně dříve z důvodu, který nemohl při uzavření smlouvy předvídat. Uvedená ustanovení jsou tak dispozitivní a strany si je mohou ujednat jinak, ať už ujednáním možnosti výpovědi bez výpovědní doby, nebo stanovením výpovědních důvodů s ujednáním výpovědní doby nebo bez výpovědní doby. Úprava nebrání ujednání práva půjčitele kdykoliv výpůjčku vypovědět (nejde přitom o výprosu)¹²⁵.

4.4.1. Vznik a zánik výpůjčky

Přestože v našem právním řádu najdeme v souvislosti s transformací užívacích vztahů i případy, kdy výpůjčka vznikla ex lege, je základním způsobem vzniku výpůjčky smlouva. Smlouva nevyžaduje žádnou formu, a to ani v případech, kdy je předmětem výpůjčky nemovitost¹²⁶. Pokud se však smluvní strany dohodnou na písemné formě, může být smlouva změněna či zrušena opět pouze písemnou formou.

Výpůjčka může zaniknout dohodou smluvních stran, popřípadě splnutím smluvních stran. Změna vlastnictví věci nemá sama o sobě vliv na trvání závazku. Výpůjčka nezaniká smrtí půjčitele a nezaniká ani smrtí vypůjčitele a přechází na právního zástupce, ledaže bylo právo vázáno na osobu konkrétního vypůjčitele¹²⁷. Výpůjčka dále může zaniknout domáháním se předčasného vrácení věci, tak jak je uvedeno výše. Výpůjčka zaniká i předčasným vrácením věci vypůjčitelem (§ 2197 NOZ). Zákon požaduje, aby věc nevracel tehdy, kdy by tím půjčiteli byly způsobeny obtíže. I zde však zákon preferuje zásadu autonomie vůle, neboť vrácení je možné, i když působí půjčiteli obtíže, v případě, že s tím půjčitel souhlasí¹²⁸.

Po zániku výpůjčky mají smluvní strany možnost uplatnit svá práva do tří měsíců od vrácení věci, jinak je soud nepřizná, namítne-li druhá strana opožděné uplatnění práva. Jedná se tedy o speciální úpravu promlčecí lhůty. Může jít například o právo půjčitele na náhradu

¹²⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s.208. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹²⁶ Zvláštní úprava však může stanovit jinak – viz např. § 17 zákona o majetku státu

¹²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011, spis. zn. 26 Cdo 18/2011

¹²⁸ Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor KINDL Tomáš, ŠÍMA Alexandr.

škody způsobené užíváním věci v rozporu s ujednaným nebo přiměřeným způsobem, nebo právo na náhradu škody z důvodu přenechání věci k užití jiné osobě bez souhlasu půjčitele aj. Toto pravidlo se uplatní i pro výprosu¹²⁹.

4.4.2. Práva a povinnosti smluvních stran

Vypůjčka je podobně jako výprosa závazkem asynallagmatickým, z čehož vyplývá, že právům na jedné straně nemusí odpovídat povinnosti na straně druhé a naopak. Je to dáno skutečností, že vypůjčka je smlouvou, která je většinou sjednávána v zájmu vypůjčitele. I zde je však třeba poznamenat, že úprava vypůjčky je vesměs dispozitivní a smluvní strany si mohou svá práva a povinnosti upravit odlišně od zákona.

Základním právem vypůjčitele je právo věc bezplatně užívat ujednaným způsobem a nebyl-li účel ujednán, tak způsobem přiměřeným povaze věci. U pozemku to tudíž znamená povinnost vypůjčitele respektovat jeho účelové určení. Půjčitel má povinnost věc přenechat ve stavu způsobilém k užívání, tedy ve stavu, který umožňuje věc bez dalšího užívat, a to obvyklým způsobem vycházejícím z povahy věci. V případě, že půjčitel zatají vypůjčiteli vady na věci, v důsledku kterých později vznikne škoda, je půjčitel dle § 2195 odst. 1 NOZ povinen ji vypůjčiteli nahradit. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že pokud jde o vady věci, které jsou zjevné, pak v případě škody, která v jejich důsledku vznikla, půjčitel není povinen ji vypůjčiteli nahradit. Nicméně i přesto lze doporučit, aby v případě vypůjčky půjčitel informoval vypůjčitele o všech vadách věci, které jsou mu známy¹³⁰. Dále má půjčitel informační povinnost, tedy povinnost poučit vypůjčitele o tom, jak věc užívat. Výjimku z informační povinnosti tvoří pravidla obecně známá nebo situace, kdy z okolností plyne, že toho není zapotřebí. Nesplnění této povinnosti zakládá vypůjčiteli právo na náhradu škody z toho vzniklou.

Vypůjčitel není oprávněn věc přenechat k užití jiné osobě bez svolení půjčitele. Nezávisí na tom, zda se jedná a o úplatné či bezúplatné přenechání věci. Oprávnění přenechat věc k užití jiné osobě může být stanoveno přímo ve smlouvě, avšak Nejvyšší soud dovodil, že je možné tento souhlas udělit i dodatečně¹³¹.

Nový občanský zákoník dále upravuje i náklady týkající se užívané věci. Užívání věci může být někdy spojeno s vyššími náklady, a proto NOZ stanoví, že obvyklé náklady spojené s užíváním věci hradí vypůjčitel a ten nemá právo na jejich náhradu. V případě potřeby

¹²⁹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.s. 212. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹³⁰ STEINBAUER, Petr. Výprosa vs. vypůjčka. In: *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vyprosa-vs-vypujcka-94869.html>

¹³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2010, sp. zn. 30 Cdo 5390/2008

mimořádných nákladů může vypůjčitel věc předat 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 dle §2199 NOZ náhrada jako nepřikázanému jednateli¹³².

¹³² Ustanovení §§ 3006 – 3011 NOZ

5. Věcně právní instituty užívacího práva

Vedle nájmu, pachtu, výpůjčky a výprosy, které řadíme mezi obligačněprávní vztahy, nalezneme v novém občanském zákoníku ještě úpravu dalších užívacích institutů mající věcněprávní charakter. Mezi typické věcněprávní vztahy řadíme služebnosti užívacího a požívacího práva, o kterých bude pojednáno níže v textu, nicméně na úvod je nutné si vymezit zařazení služebností do systematiky věcných břemen.

Nový občanský zákoník stanovil oproti předchozí úpravě novou systematiku věcných břemen. Věcná břemena dělí na služebnosti a reálná břemena. Od reálného břemene se služebnost odlišuje pasivitou vlastníka věci, který je na základě služebnosti povinen buď ve prospěch oprávněné osoby (určené buď konkrétně, či prostřednictvím věci, které služebnost svědčí) něco trpět nebo se zdržet činnosti, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat. Reálná břemena se naopak vyznačují tím, že zavazují vlastníka služebné věci k tomu, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal, poskytoval jí nějaký užitek. Reálná břemena nemohou být již ze své podstaty užívacím právem, neboť jejich součástí není užívací oprávnění¹³³. Služebnosti dále dělíme na služebnosti osobní (ad personam) a služebnosti pozemkové (ad rem). V případě osobní služebnosti je oprávněná vždy konkrétní osoba, zatímco v případě služebnosti pozemkové je oprávněným vždy vlastník určitého pozemku a toto oprávnění přechází na každého dalšího vlastníka pozemku. Užívacím institutem však bude vždy jen služebnost ad personam, která zakládá užívací nebo požívací právo¹³⁴.

Nový občanský zákoník obsahuje pouze demonstrativní výčet osobních služebností. Explicitně upravuje dvě služebnosti, které je možné využívat jako institut užívacího práva, a to služebnost užívacího a služebnost požívacího práva. Není však vyloučena možnost zřídit i jinou osobní služebnost, která bude mít charakter užívacího práva. Úpravu osobních služebností nalezneme v části třetí – absolutní majetková práva, hlava II – věcná práva, díl 5 – věcná práva k cizí věci, oddíl 2 – věcná břemena, pododdíl 5 - užívací právo. Při projednávání systematiky nového občanského zákoníku zde došlo k legislativní chybě, kdy pátý pododdíl měl původně znít „obvyklejší osobní služebnosti“. Nadpis „užívací právo“ měl být užit pouze jako nadpis pro §§ 1283 a 1284 NOZ. Ustanovení vycházejí ze struktury ABGB¹³⁵, respektive z vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937.

Ke vzniku služebnosti je třeba aplikovat ustanovení § 1260 NOZ, na základě kterého může služebnost vzniknout smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu

¹³³ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 154. ISBN 978-80-87488-19-5.

¹³⁴ Tamtéž

¹³⁵ Ustanovení §§ 503 – 522 ABGB

potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem. Služebnosti lze zřídit bezplatně nebo za úplatu, která může být jednorázová nebo ve formě pravidelné renty. V takovém případě se služebnosti budou svým obsahem blížit nájmu či pachtu, rozdíl však spočívá v její povaze jakožto věcného práva, které mimo jiné nelze, není-li jiné dohody, vypovědět jednostranným jednáním¹³⁶.

Výkon osobních služebností je spojen přímo s osobou oprávněného, oprávněný tak nemůže převést výkon služebnosti na jiného¹³⁷.

Služebnosti užívacího práva typicky zanikají smrtí oprávněného (§ 1302 NOZ), zákon však nevylučuje, aby služebnost mohla být při jejím zřízení nebo pozdějším ujednáním rozšířena i na dědice oprávněné osoby. Nejčastěji se tak stane smlouvou, která by bez dalšího určovala jako osoby oprávněné dědice původního oprávněného. Pokud by se tak stalo, platí zde vyvratitelná právní domněnka, že se jedná o dědice ze zákona, a to o dědice první skupiny (§ 1635), tj. manžela a děti zůstavitele. Není ovšem vyloučeno, že ve smlouvě bude projevena shodná vůle ve smyslu širšího, popř. jiného okruhu dědiců¹³⁸.

Dále není vyloučena možnost zřízení služebnosti na dobu určitou. Takováto služebnost by pak zanikla uplynutím doby. Možný je samozřejmě i zánik služebnosti dohodou.

5.1. Služebnost užívacího práva

Služebnost užívacího práva (*usus*) zakládá právo určité konkrétně určené osoby užívat cizí věc pro potřeby své a své domácnosti. Není rozhodující, zda je oprávněnou osobou fyzická nebo právnická osoba, ale z podstaty věci nelze u právnické osoby uvažovat o domácnosti, a proto je pod pojem potřeby třeba rozumět potřeby plynoucí z předmětu její činnosti. Oprávněný má právo užívat věc jakýmkoliv způsobem, pokud jím uspokojuje své potřeby nebo potřeby členů své domácnosti. Oprávněný je při užívání věci omezen pouze povinností šetřit podstatu služebné věci, do níž nesmí zasahovat (kromě běžného opotřebení)¹³⁹. Oprávněný dále užívá věc pouze v takovém rozsahu, v jakém to bylo žádoucí v době zřízení služebnosti. Dojde-li tedy po letech užívání ke změně potřeb oprávněného, nemá uživatel nárok na rozšíření služebnosti.

¹³⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III Věcná práva (§ 976-1474): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 996. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.12.1934, spis. zn. R II 647/34

¹³⁸ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor THÖENDEL Alexandr.

¹³⁹ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2. Citováno z ASPI, autor THÖENDEL Alexandr.

Uživací právo zahrnuje rovněž brát z věci plody a užitky v rozsahu potřeb oprávněného a jeho domácnosti. Plody a užitky, které oprávněný dobrovolně nečerpá a přesahují jeho potřeby, však náleží vlastníkovi. Vlastník tak má nárok například na ovoce, které plodí stromy na pozemku a které oprávněný a jeho domácnost nezkonzumují, vlastník dále může například pronajmout část pozemku, kterou oprávněný neužívá.

Pro vztahy mezi oprávněným a vlastníkem služebné věci lze per analogiam přiměřeně použít ustanovení mezi nájemcem a pronajímatelem. I z povahy věci lze dovodit, že běžnou údržbu zajišťuje oprávněný. Veškerou ostatní údržbu má na starosti vlastník služebné věci. Pokud by však náklady na údržbu služebné věci přesáhly užitek, který věc vlastníkovi nese, buď rozdíl vlastníkovi uhradí, nebo od užívání upustí. Do užitků ze služebné věci je třeba započítat i případnou úplatu za zřízení služebnosti¹⁴⁰.

5.2. Služebnost požívacího práva

Služebnost požívacího práva (*ususfructus*) je svou podstatou širším oprávněním, než je tomu u služebnosti práva užívacího. Zahrnuje v sobě právo na veškeré plody a užitky včetně práva na mimořádný výnos¹⁴¹. Vlastník služebné věci je *de facto* z užívání věci vyloučen. Poživatel je pouze omezen povinností šetřit podstatu věci, nemá právo pozemek zatížit jiným věcným právem či zcizit¹⁴². Na rozdíl od služebnosti užívacího práva má poživatel oprávnění služebnou věc pronajmout, vypůjčit nebo propachtovat třetí osobě. Již v době platnosti ABGB bylo sporné, zda tento nájem, výpůjčka nebo pacht zaniknou společně se zánikem služebnosti. Rouček a Sedláček se přiklánějí k tomu, že zánikem služebnosti dojednaný nájem nebo pacht nezanikne, ale práva a povinnosti pronajímatele (poživatele) přejdou zpět na vlastníka pozemku¹⁴³. Svou podstatou se totiž blíží postavení poživatele spíše k postavení vlastníka věci než k postavení nájemce. To se projevuje například tím, že k pronájmu nebo pachtu věci není zapotřebí souhlasu vlastníka pozemku.

Vzhledem k tomu, že požívací právo je nejširším myslitelným právem k věci cizí, musí zákon stanovit limit nárokům poživatele. Poživatel tak nemá dle § 1286 NOZ právo na skrytou věc nalezenou v pozemku¹⁴⁴.

¹⁴⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III Věcná práva (§ 976-1474): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 1000. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁴¹ Jako příklad lze uvést výtěžek za dřevo z lesa zničeného polomem

¹⁴² ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK (eds.). *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 2. s. 884. ISBN 80-85963-60-4.

¹⁴³ Tamtéž s. 890

¹⁴⁴ K nálezu věci skryté blíže viz §§ 1063 - 1065

Poživatel má povinnost věc udržovat ve stavu, ve kterém ji převzal, tj. ve stavu, v jakém věc byla, když služebnost vznikla. Hradí obvyklé udržovací náklady na věc s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Poživací právo zaniká obecně v případech uvedených v § 1299 NOZ. Jelikož se jedná o služebnost osobní, bude pravidlem zánik poživacího práva smrtí poživatele, resp. zánikem právnické osoby. Při skončení požívání, náležejí ještě neoddělené plody vlastníkovi. Vlastník však nahradí, co na ně poživatel vynaložil, podle ustanovení o poctivém držiteli. Na jiné užitky má poživatel právo podle toho, jak dlouho požívání trvalo.

6. Další právní předpisy vztahující se k užívacím právům k půdě

6.1. Hospodaření s majetkem státu a územně samosprávných celků

Zvláštním subjektem užívacích práv je stát. Stát se v oblasti soukromého práva považuje za právnickou osobu¹⁴⁵, tedy za subjekt, který je způsobilý mít práva a povinnosti, a to především v oblasti majetkoprávní. Stát se v pozici účastníka majetkoprávních vztahů řídí obecnými právními předpisy, jako je nový občanský zákoník, pokud zvláštní předpisy nestanoví jinak. Základním zvláštním předpisem v oblasti hospodaření s majetkem státu je zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku státu“) a dále pak zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a další zákony upravující nakládání s nemovitým majetkem na zvláštních územích, jako je například lesní zákon, horní zákon a zákon o ochraně přírody a krajiny.

Stát je plnohodnotným subjektem práva vlastnického a v té souvislosti je důležité stanovit, kdo za stát bude vykonávat práva a povinnosti vlastníka. Výkon majetkových práv státu a plnění jeho závazků je primárně postaven na principu tzv. dělené subjektivity státu. Česká republika realizuje svoji právní subjektivitu nikoliv jako celek, ale výlučně skrze okruh jednotlivých, nezaměnitelných, vnitřně i vnějškově organizovaných, zákonem předvídaných a přímo zákonem nebo na jeho základě konstituovaných útvarů, tj. organizačních složek státu¹⁴⁶. Organizační složky státu nemají samostatnou právní subjektivitu, a proto jim zákon svěřil tzv. „příslušnost hospodařit s majetkem státu“ nikoliv právo hospodařit s majetkem státu, neboť v teoretické rovině by jednotce, která nemá samostatnou právní subjektivitu, nemělo být právo jako takové přiznááno. Uvedené však poněkud nabourává novela zákona o majetku státu, neboť ta v některých případech organizačním složkám státu práva přiznává¹⁴⁷ a navíc v některých případech stanoví, že organizační složky státu právně jednají. Podobně nekoncepční je zákon o majetku státu ve vztahu ke státním příspěvkovým organizacím, které, přestože mají samostatnou právní subjektivitu, jsou příslušné hospodařit s majetkem státu. Vedle toho státní podniky, které jsou rovněž oprávněny nakládat s majetkem státu a zákon je explicitně označuje jako právnickou osobu¹⁴⁸, tedy subjekt se samostatnou právní subjektivitou, mají dle zákona právo hospodařit s majetkem státu. V konečném důsledku, ať už právní úprava používá pojem „příslušnost hospodařit“ či „právo hospodařit“, se však nejedná o nic jiného než realizaci vlastnického práva státu.

¹⁴⁵ Ustanovení § 21 NOZ

¹⁴⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2012 spis. zn. 33 Cdo 181/2011

¹⁴⁷ Viz např. § 15 zákona o majetku státu ve znění účinném od 1.3.2016

¹⁴⁸ Viz § 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku.

Dalo by se říci, že po roce 1989 se ve vztahu k pozemkovému vlastnictví státu uplatňovala a dle mého názoru se do jisté míry i dnes uplatňuje jistá dvojkolejnost, a to konkrétně tak, že po samostatné linii se odvíjela právní úprava k zemědělskému majetku a po druhé linii k jinému než zemědělskému majetku.

Po více než 20 let byla správa zemědělského majetku zajišťována Pozemkovým fondem České republiky jakožto zcela zvláštní institucí, a to na základě zákona o půdě a zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky. Teprve k 1.1.2013, kdy nabyt účinnosti zákon o Státním pozemkovém úřadu, který nahradil Pozemkový fond České republiky, vykonává správu zemědělského majetku, respektive je s majetkem státu příslušná hospodařit organizační složka státu, kterou je Státní pozemkový úřad. Státní pozemkový úřad má oprávnění s pozemky nakládat (převádět do vlastnictví jiných osob, pronajímat je nebo je propachtovávat), ale nemá oprávnění, a ani k tomu není způsobilý, je užívat.¹⁴⁹

Hospodaření s jiným než zemědělským majetkem je roztrženo mezi vícero státních organizací. Zejména se jedná o státní podniky, které mají právo hospodařit zejména s lesním fondem¹⁵⁰, popřípadě s pozemky důležitými pro správu vodních toků¹⁵¹ aj. Specifickou roli v rámci organizačních složek státu hraje Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových¹⁵², který je vedle hospodaření s vlastním majetkem příslušný hospodařit podle § 10 zákona o majetku státu ještě s takovým majetkem státu, o němž se zjistí, že s ním žádná organizační složka podle tohoto zákona nehospodaří. Dle novely zákona o majetku státu platné od 1.3.2016 pak dále hospodaří s takovým majetkem, který se stane pro ostatní organizační složky státu nepotřebným.

6.1.1. Hospodaření s majetkem státu dle zákona o majetku státu

Hospodaření s majetkem státu je doktrínou vnímáno jednak v širším smyslu a jednak v užším slova smyslu. V užším slova smyslu hospodaření chápeme samostatně jako faktické užívání majetku k zajištění plnění vlastních úkolů státní organizace. Obvykle se bude jednat o správu budov ve vlastnictví státu, ve kterých organizační složky sídlí apod. V širším slova smyslu se jedná i o samotné nakládání s majetkem státu, tedy kupříkladu o převody majetku státu jiným subjektům nebo právě přenechání majetku státu k užívání jiným osobám.

Klíčovou povinností subjektů, které hospodaří s majetkem státu, je povinnost využívat majetek účelně a hospodárně k plnění funkcí státu a k výkonu stanovených činností.

¹⁴⁹ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 162. ISBN 978-80-87488-19-5.

¹⁵⁰ Např. Státní podnik Lesy České republiky, popř. Vojenské lesy a statky

¹⁵¹ Např. Státní podnik Povodí Labe, Státní podnik Povodí Ohře aj.

¹⁵² Zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů

Organizační složka si počíná tak, aby svým jednáním majetek nepoškozovala a neodůvodněně nesnižovala rozsah a hodnotu anebo výnos z tohoto majetku¹⁵³. Nakládat, a to ať už formou převodu majetku na jiný subjekt, nebo přenechání majetku k užívání jinému subjektu, lze pouze s takovým majetkem, který je pro organizační složku státu nepotřebný. Za nepotřebný se považuje zejména majetek, který přesahuje potřeby příslušné organizační složky, nebo majetek, na jehož ponechání státu přestal být veřejný zájem. O nepotřebnosti rozhoduje vedoucí příslušné organizační složky, popřípadě jím písemně pověřený jiný vedoucí zaměstnanec této organizační složky. Teprve poté, co je rozhodnuto o nepotřebnosti majetku státu, lze s majetkem nakládat za podmínek stanovených zákonem o majetku státu.

Přenechat majetek státu k užívání jiným osobám lze za podmínek stanovených v § 27 zákona o majetku státu. Užívání lze sjednat pouze na dobu určitou v trvání nejdéle na 8 let pro jednoho uživatele s možností prodloužit či sjednat nájem znova, avšak opět na dobu v trvání nejdéle na 8 let. Nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, musí smlouva obsahovat ujednání o možnosti ukončit užívací vztah výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud uživatel neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky dle tohoto zákona. Dále nesmí být nájemné sjednáno v nižší částce, než kterou jako nejvyšší možné nájemné stanoví zvláštní právní předpis. Není-li nájemné upraveno zvláštním právním předpisem, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Specifika obsahuje zákon o majetku státu i ve vztahu k bezúplatnému užívání - výpůjčce. Tu lze sjednat s osobami, které se nezabývají podnikáním a pouze k zajištění výkonu státní správy v přenesené působnosti anebo pro účely sociální, humanitární, požární ochrany, ochrany obyvatelstva, integrovaného záchranného systému, vzdělávací, vědecké, kulturní, sportovní a tělovýchovné, ochrany přírody a péče o životní prostředí a práce s dětmi a mládeží.

Teprve po více jak dvou letech od přijetí nového občanského zákoníku byla přijata novela zákona o majetku státu, která do znění zákona zakomponovala staronové instituty, jakými jsou pacht či výprosa. Dle § 27a zákona o majetku státu lze pacht sjednat pouze tehdy, slučuje-li se povaha pachtu a sjednané podmínky s podmínkami uvedenými v ustanovení § 27 odst. 1 až 3 zákona o majetku státu. Pacht v případě obchodního závodu nelze sjednat. Novela rovněž upřesňuje, že věc ani její část nelze přenechat k užívání právnické nebo fyzické osobě na základě výprosy.

¹⁵³ Ustanovení § 14 zákona o majetku státu

6.1.2. Právo hospodařit s majetkem státu státními podniky

Pramenem právní úpravy je zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, přičemž je třeba rozlišit státní podniky na ty, na které se nevztahují ustanovení zákona o majetku České republiky a na ty, jejichž právní poměry se tímto zákonem (nestanoví-li zákon o státním podniku speciálně jinak) řídí. Dle § 54 odst. 1 zákona o majetku státu se zákon nevztahuje na státní podniky založené podle zákona o státním podniku a na ty, které se považují za založené podle něho. Na ostatní státní podniky jeho ustanovení dopadají.¹⁵⁴

Státní podniky jsou při splnění zákonných podmínek oprávněny přenechat pozemek, k němuž mají právo hospodařit, k užívání třetím osobám, přičemž podle povahy věci se může jednat o nájem, pacht či výpůjčku. Pro uzavírání a obsah těchto smluv platí ustanovení občanského zákoníku, pokud zákon o státním podniku či zvláštní předpisy nestanoví jinak¹⁵⁵.

6.1.3. Omezení nakládání s majetkem státu v důsledku zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi náboženskými společnostmi

Více než 20 let od pádu komunistického režimu trvalo zákonodárcům, než přijali právní úpravu, na základě které měly být napraveny majetkové křivdy¹⁵⁶, které se udály vůči církvím a náboženským společnostem. Teprve v roce 2012 byl přijat zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (dále zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi). V důsledku přijetí tohoto zákona došlo k některým omezením v nakládání s majetkem ve vlastnictví státu. Je třeba však poznamenat, že organizační složky státu a státní organizace byly v nakládání s majetkem státu, který byl dotčen církevními restitucemi, omezeny ještě před přijetím této právní úpravy, a to v dnes již zrušeném § 29 o půdě, kde bylo zakotveno, že majetek, jehož původním vlastníkem byly církve, náboženské řády a kongregace, nelze převádět do vlastnictví jiným osobám do přijetí zákonů o tomto majetku. Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a jinými náboženskými společnostmi zašel ještě dále, kdy v § 13 omezil po dobu 24 měsíců od účinnosti tohoto ustanovení¹⁵⁷ povinné osoby¹⁵⁸

¹⁵⁴ PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 241. ISBN 978-80-210-7750-8.

¹⁵⁵ Tamtéž str. 242

¹⁵⁶ O jaké majetkové křivdy se jednalo je blíže specifikováno v § 5 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi

¹⁵⁷ Zajímavostí je, že zatímco zbylá část zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi nabyla účinnosti až k 1.1.2013, ustanovení § 13 nabylo účinnosti již dnem vyhlášení zákona, tj. 5.12.2012

¹⁵⁸ Povinnými osobami se dle § 4 rozumí Pozemkový fond České republiky (respektive Státní pozemkový úřad), Lesy České republiky, s. p., stát, za který jedná příslušná organizační složka státu, či státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik a jiná státní organizace, a to za podmínky, že tato osoba je oprávněna hospodařit s majetkem státu nebo vykonávat správu majetku státu, který se stal v rozhodném období předmětem majetkové křivdy

v oprávnění převést majetek do vlastnictví jiné osoby, přenechat ho jiné osobě k užívání či ho zatížit právem jiné osoby.

Pokud oprávněná církev či náboženská společnost neuplatnila nárok na vydání církevního majetku, uplynula tato lhůta již 5.12.2014. Zákon však dále stanoví blokaci na takový majetek, na který byl nárok na vydání uplatněn, ale z některých důvodů nebyl vydán¹⁵⁹. Tato blokační lhůta trvá po dobu, kdy probíhá řízení před pozemkovým úřadem¹⁶⁰ nebo, zjednodušeně řečeno, po dobu, kdy má oprávněná osoba zákonnou možnost obrátit se se svým nárokem na soud. Například v případě jiného než zemědělského majetku se může oprávněná osoba obrátit na soud až po dobu tří let od data, kdy došlo k marnému uplynutí lhůty k vydání majetku. Po celou tuto dobu trvá blokace státního majetku spočívající v omezení převodu do vlastnictví jiné osoby, v oprávnění přenechat majetek k užívání jiné osobě či jej zatížit právem jiné osoby. Právní jednání, která jsou v rozporu s tímto ustanovením zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, jsou sankcionována neplatností.

6.2. Majetek územně samosprávných celků

Rovněž územní samosprávné celky jsou subjektem vlastnického práva. Právo mít vlastní majetek a hospodařit podle vlastního rozpočtu jim přiznává Ústava České republiky v čl. 101, odst. 3.

Územně samosprávné celky mohou v první řadě přenechat svůj majetek do užívání třetím osobám, a to buď formou nájmu, pachtu či výpůjčky. Ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a ustanovení § 18 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), pak stanoví územně samosprávným celkům povinnost publikovat svůj záměr nájmu či výpůjčky na úřední desce úřadu. Není-li záměr na úřední desce řádně zveřejněn, bude právní jednání absolutně neplatné. Podobně bude právní jednání stíženo absolutní neplatností v případě, že nebude řádně schváleno radou obce¹⁶¹ či kraje a opatřeno doložkou ve smyslu § 41 zákona o obcích respektive § 23 zákona o krajích.

¹⁵⁹ Důvody, pro které nelze věc vydat, jsou stanoveny v § 8 zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi.

¹⁶⁰ Řízení před pozemkovým úřadem může probíhat pouze u zemědělského nemovitého majetku. Zde rovněž můžeme nalézt shora zmiňovanou dvojkolejnost v rozlišování půdy ve státním vlastnictví na zemědělskou a jinou než zemědělskou. Hlavní rozdíl v rámci zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi tkví zejména v tom, že zatímco v případě zemědělských nemovitostí se vydává prakticky veškerý majetek, o který si oprávněná osoba požádá (výjimky stanoví § 8 bez ohledu na to, zda se jedná o zemědělské či nezemědělské nemovitosti), tak u jiných než zemědělských nemovitostí je třeba zkoumat buď tzv. funkční souvislost s pozemky ve vlastnictví oprávněných osob či s pozemky, které se vydávají podle tohoto zákona, nebo skutečnost, zda nemovitá věc sloužila k duchovním, pastoračním, charitativním, zdravotnickým, vzdělávacím nebo administrativním účelům nebo jako obydlí duchovních.

¹⁶¹ V obcích, kde se rada nevolí vykonává její pravomoc starosta

Uživací vztahy územně samosprávných celků mohou dále spočívat:

- v oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy,
- v oprávnění městských obvodů nebo městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárního města,
- ve správě majetku předaného organizační složce obce¹⁶² či kraje k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
- v hospodaření příspěvkové organizace s majetkem, který jí územně samosprávný celek (obec či kraj), který příspěvkovou organizaci zřídil.

V případě oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy, oprávnění městských obvodů nebo městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárního města či správy majetku předaného organizační složce obce či kraje k jejímu vlastnímu hospodářskému využití jsou uživatelská práva vykonávána jménem a na účet příslušného územně samosprávného celku. V případě příspěvkových organizací, které jsou právnickými osobami, jsou práva vykonávána na účet těchto příspěvkových organizací¹⁶³. Tyto uživatelské vztahy se zapisují do katastru nemovitostí záznamem¹⁶⁴.

6.3. Užívání pozemků dle lesního zákona

Rovněž uživatelské vztahy k lesním pozemkům vycházejí z úpravy nového občanského zákoníku, jakožto obecné úpravy, avšak některé otázky upravuje lesní zákon odlišně. Účelem lesního zákona je stanovit předpoklady pro zachování lesa, péči o les a obnovu lesa jako národního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm¹⁶⁵. Z toho vyplývají některé zvláštnosti v úpravě vlastnických práv a z nich vyplývajících uživatelských vztahů.

Na začátek bych zmínila právo obecného užívání lesů, které je stanoveno v § 19 lesního zákona. Jde o právo, které má charakter veřejnoprávního omezení vlastnického práva a lze jej považovat i za věcné břemeno ze zákona. Vztahuje se ke všem lesům¹⁶⁶ bez ohledu na

¹⁶² Možnost zřizovat organizační složky obcí bez právní subjektivity vyplývá z § 35a zákona o obcích, a v případě organizačních složek krajů pak z § 14 odst. 3 zákona o krajích

¹⁶³ PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 243. ISBN 978-80-210-7750-8.

¹⁶⁴ Viz ustanovení § 19 katastrálního zákona

¹⁶⁵ Ustanovení § 1 lesního zákona

¹⁶⁶ Výjimkou jsou lesy, které jsou nezbytné pro obranu státu, a lesy v národních parcích, popř. v jiných chráněných územích a ochranných pásmech.

jejich vlastnictví¹⁶⁷. Dle této úpravy má každý právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Při tom je povinen les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců.

Další zvláštní úpravu ve vztahu k užívacím institutům obsahuje lesní zákon ve vztahu k nájmu, podnájmu a výpůjčce. Jako poměrně zásadní nedostatek vnímám skutečnost, že ani po dvou letech od nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nedošlo k novelizaci lesního zákona, kterou by byl do ustanovení týkající se užívacích institutů lesních pozemků doplněn institut pachtu. Právě ten totiž hraje z hlediska užívání lesních pozemků dosti významnou roli. Není tak v současné době zřejmé, zda zvláštnosti týkající se nájmu podnájmu či výpůjčky lesních pozemků lze aplikovat i na pacht. Přikláním se k názoru některých autorů¹⁶⁸, že ano, jinak by řada ustanovení, z nichž vyplývají jak práva, tak povinnosti osob užívající cizí majetek (dosud nájemců, nově pachtýřů) nebyla realizovatelná. Nelze však vyloučit, že se aplikační praxe přikloní do doby výslovné novelizace lesního zákona k opačnému závěru s tím, že rozšiřující výklad pojmu nájem i na pacht není přípustný.

Nyní však již k jednotlivým zvláštnostem užívacích institutů v rámci lesního zákona. Lesní zákon v první řadě stanoví vlastníkům lesních pozemků oznamovací povinnost vůči orgánu státní správy lesů (v tomto případě vůči obecnímu úřadu) v případě, že dojde k uzavření nájemní či podnájemní smlouvy či smlouvy o výpůjčce, pakliže doba trvání tohoto vztahu je kratší než pět let. Smlouva musí být uzavřena v písemné formě pod sankcí neplatnosti. Lze si pochopitelně položit otázku, proč se tato oznamovací povinnost nevztahuje i na smlouvy s dobou trvání více než pět. Pro zodpovězení této otázky musíme zabrousit do historie. V době přípravy návrhu lesního zákona se v katastru nemovitostí evidovaly nájmy a výpůjčky lesních a zemědělských pozemků, jestliže trvaly nebo měly trvat alespoň po dobu pěti let. Pro smluvní vztahy trávající kratší dobu byla tudíž stanovena povinnost oznámit příslušnému orgánu státní správy lesů vznik nájemní či podnájemní smlouvy či smlouvy o výpůjčce. Tímto způsobem měl být pro orgány státní správy lesů vytvořen přehled o tom, kdo má ve smyslu ustanovení § 58 odst. 1 lesního zákona postavení vlastníka při užívání lesa. Dnem 1. července 1996 však došlo zákonem č. 89/1996 Sb. ke zrušení evidence nájmu a výpůjčky lesních a zemědělských pozemků v katastru nemovitostí, nicméně úprava v lesním zákoně

¹⁶⁷ DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-425-3. Citováno z ASPI.

¹⁶⁸ Např. Milan Pekárek – viz publikace PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 347 - 348. ISBN 978-80-210-7750-8.

zůstala zachována. De lege ferenda by tudíž bylo vhodné buď oznamovací povinnost zcela zrušit, popřípadě ji rozšířit i na smluvní vztahy přesahující dobu trvání pět let.

K uvedené povinnosti je dále třeba poznamenat, že lesní zákon neobsahuje ustanovení, které by umožňovalo sankcionovat nesplnění ohlašovací povinnosti. Toto jednání je však možné ve smyslu ustanovení § 46 odst. 1 zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, kvalifikovat jako přestupek proti pořádku ve státní správě¹⁶⁹.

Další omezení stanoví lesní zákon ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví státu. Dle ustanovení § 5 odst. 1 lesního zákona je nájem a podnájem státního lesa zakázán. Nejedná se však o zákaz absolutní, je omezen pouze na účel lesního hospodaření. Z toho vyplývá, že lesní pozemek ve vlastnictví státu je například za účelem výstavby a užívání rekreačních chat možné pronajmout. Nakládání s lesními pozemky ve vlastnictví státu je navíc omezeno tak, že právní jednání, kterými se nakládá se státními lesy, tudíž i nájemní či podnájemní smlouvy či smlouvy o výpůjčce¹⁷⁰, vyžadují ke své platnosti předběžný souhlas Ministerstva zemědělství.

Další omezení ve vztahu k užívání lesních pozemků nalezneme ve vztahu k podnájmu. Podle § 5 odst. 2 lesního zákona není podnájem lesa podle odstavce 2 dovolen, pokud v nájemní smlouvě není stanoveno jinak. To platí pro podnájmy všech lesů, bez zřetele na jejich vlastnictví, protože zmíněné ustanovení lesního zákona mluví o lesích bez přívlastku státní a jako ustanovení zvláštního předpisu má přednost před obecnou úpravou dovoleného podnájmu podle občanského zákoníku. Bude-li proto nájemce lesa uvažovat o jeho podnájmu, musí na tuto možnost pamatovat v nájemní smlouvě¹⁷¹.

Ustanovení § 58 lesního zákona dává nájemci stejná práva jako vlastníkovu lesa, pokud se vlastník a nájemce ve smlouvě nedohodli jinak. Nájemci tak svědčí několik práv. Jedná se například o právo stanovené v § 11 odst. 3 lesního zákona na náhradu újmy vzniklé v důsledku omezení hospodaření v lese vůči orgánu státní správy, který o tomto omezení rozhodl, nebo právo na náhradu v souvislosti s lesní dopravou (§ 34 lesního zákona) atd.

¹⁶⁹ DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-425-3. Citováno z ASPI.

¹⁷⁰ A vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o demonstrativní výčet právních jednání, je nesporné, že se tato povinnost bude vztahovat i na smlouvy pachtovní, ačkoliv nejsou výslovně zmíněny

¹⁷¹ DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-425-3. Citováno z ASPI.

6.4. Omezení užívání pozemků dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Dalším zákonem, který zakládá jistá omezení v rámci vlastnictví a užívání půdy je zákon o ochraně přírody a krajiny. Tento zákon explicitně stanoví, že ochrana přírody a krajiny je veřejným zájmem a každý je při užívání přírody a krajiny povinen strpět omezení vyplývající z tohoto zákona. Tato omezení mohou vyplývat ze zřizování zvláště chráněných území, jako jsou národní parky, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace atd. Ustanovení § 58 zákona o ochraně přírody pak upravuje nárok na náhradu újmy za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření. Tato náhrada přísluší vlastníkově a nájemci zákonem vyjmenovaných pozemků, kterým v důsledku zákonem stanovených omezení vznikne újma. Náhradu však nelze přiznat vlastníkově a nájemci současně, vlastník má v tomto případě přednost.

7. Závěr

Jak jsem uvedla v úvodu práce, bylo mým cílem komplexně představit instituty užívacích práv k půdě, porovnat právní úpravu současnou s úpravou předchozí a vyzdvihnout některé problematické otázky, které přinesla rekonstrukce soukromého práva. V rámci diplomové práce bylo rovněž nutné alespoň okrajově pojednat o historickém vývoji jednotlivých užívacích institutů, neboť z historických pramenů mnohdy vychází i nová právní úprava a při výkladu jednotlivých ustanovení je možné do jisté míry přihlídnout k tomu, jakým způsobem byly vykládány v minulosti. Patrné je to zejména u staronových užívacích institutů, jako je pacht, výprosa či služebnosti užívacího a požívacího práva, které byly v československém právním řádu známy za dob Obecného občanského zákoníku z roku 1811.

Užívací práva lze vymezit jako realizaci vůle vlastníka přenechat své užívací právo jinému subjektu. Děje se tak prostřednictvím užívacích práv, která jsou vlastně projevem oprávnění vlastníka svobodně nakládat se svým majetkem. Doposud byl nejrozšířenější formou takového užívání půdy institut nájmu, a to z toho důvodu že za dob účinnosti „starého“ občanského zákoníku z roku 1964 nebyl v našem právním řádu zakotven institut pachtu. Proto i v případě, že smlouva o přenechání užívacích práv naplňovala znaky smlouvy pachtovní (tj. tedy přenechání půdy nejen k užívání ale i k tzv. požívání), jednalo se dle zákona o nájem. S nabytím účinnosti nového občanského zákoníku byl však do našeho právního řádu institut pachtu znovu zaveden a lze předpokládat, že již v současné době se počet uzavíraných pachtovních smluv přinejmenším rovná počtu smluv nájemních. Pachtovní smlouva hraje totiž hlavní roli při přenechání užívacích práv k pozemkům zemědělským a lesním a nemenší roli hraje i při přenechání užívacích a požívacích práv k obchodnímu závodu.

Přestože znovuzavedení pachtu v našem právním řádu lze hodnotit jednoznačně kladně, nalezneme i některá úskalí, která nová právní úprava přináší. Negativně hodnotím hlavně skutečnost, že mnoho předpisů majících na nový občanský zákoník návaznost nebylo dosud novelizováno tak, aby s novou právní úpravou korespondovalo. Patrné je to například u lesního zákona, který pojem pacht nezná, ačkoliv při užívání lesních pozemků hraje pacht nepoměrně větší roli než nájem. De lege ferenda by tudíž bylo vhodné tyto právní předpisy novelizovat tak, aby korespondovaly s právní úpravou nového občanského zákoníku.

V souvislosti s pachtem se problematickými jeví rovněž přechodná ustanovení občanského zákoníku, kdy zákon není formulován zcela srozumitelně a jednoznačně, avšak lze dovodit, že v případě nájemních smluv uzavřených za doby předchozího občanského zákoníku, které by i v současné době naplňovaly znaky nájemní smlouvy, se nájem bude řídit dle aktuálních právních předpisů, kdežto nájemní smlouvy uzavřené za doby účinnosti občanského

zákoníku z roku 1964, které naplňují znaky současné smlouvy pachtovní, budou nadále v režimu „starého“ občanského zákoníku. Lze očekávat, že některé dlouhodobé smluvní vztahy bude tudíž nutné ještě dlouho vykládat dle staré právní úpravy, což není ideální stav pro právní jistotu zejména laické veřejnosti.

Nový občanský zákoník přinesl do našeho právního řádu úpravu ještě dalších užívacích institutů. Jedná se zejména o výprosu, která za dob „starého“ občanského zákoníku z roku 1964 explicitně upravena nebyla, avšak lze konstatovat, že smlouva o výprose byla hojně uzavírána jako tzv. nepojmenovaná smlouva. Rovněž byla známa v judikatuře Nejvyššího soudu. Výslovné zavedení výprosy do našeho právního řádu lze kladně kvitovat, avšak stále zůstává problematické rozlišení výprosy od výpůjčky. Dále byly do našeho právního řádu znovu zavedeny dva věcněprávní instituty užívacího práva, pod které řadíme služebnosti užívacího a požívacího práva.

Právě určitou nejednoznačností právní úpravy při rozlišení jednotlivých užívacích institutů považuji za jedno z úskalí nové právní úpravy. Je sice chvályhodné, že nová právní úprava se snažila pojmout všechny představitelné způsoby přenechání užívacích práv jiné osobě, avšak v konečném důsledku je poměrně složité odlišit od sebe jednotlivé užívací instituty navzájem. Patrné to je zejména při rozlišení nájmu od pachtu či při výše zmiňovaném rozlišení výpůjčky od výprosy. Nicméně pravidlo, že smlouvy se posuzují podle obsahu a nikoliv názvu, je platné i nyní, a proto není rozhodující, zda je smlouva správně napsaná, ale vůle stran vyjádřená ve smlouvě.

Naopak kladně lze hodnotit obnovení superficiální zásady, na základě které „povrch ustupuje pozemku“ a v jejím důsledku stavba ztrácí (až na výjimky stanovené zákonem) povahu samostatné věci a stává se součástí pozemku. To má samozřejmě vliv i na užívací vztahy k pozemkům. Přínos vidím zejména v jednodušší formulaci předmětu užívacích vztahů, kdy stačí ve smlouvě vyjmenovat parcelní čísla pozemků, kterých se užívací vztah týká, a užívání bude automaticky vztaženo i na součást pozemku.

Pozitivně lze hodnotit i menší formálnost při kontrakčním procesu, kdy naprostou většinu smluv lze uzavřít i v ústní podobě. Je však otázkou, zda ústní podoba smluv nepovede k určité právní nejistotě při výkladu smluvených práv a povinností. I nadále proto lze jen doporučit uzavírat smlouvy, na základě kterých vzniká užívací právo, v písemné podobě. Povinnost písemné formy smluv také stanoví některé speciální zákony. Jako příklad můžeme uvést zákon o majetku státu, dle kterého lze uzavřít užívací vztah k pozemku ve vlastnictví státu pouze písemně. Povinnost písemné formy také stanoví katastrální zákon, pokud smluvní strany chtějí zaevidovat užívací vztah do katastru nemovitostí. Právě možnost evidence užívacích vztahů v katastru nemovitostí je další novinkou, která přinesla nová

právní úprava. Je však třeba poznamenat, že se však jedná o právo, nikoliv o povinnost. Přestože rovněž tato úprava přinesla do praxe několik nevyjasněných otázek zejména ve vztahu k zápisu užívacích práv pouze k části pozemku, lze tuto novinku kvitovat kladně, neboť mimo jiné posiluje právní jistotu kupujícího při převodu pozemku.

Problematickým bodem při zpracování problematiky užívacích práv k půdě dle platné právní úpravy je skutečnost, že v době, kdy byla zpracovávána tato práce, bylo publikováno pouze minimální množství judikátů, které by vykládaly novou právní úpravu. Některá ustanovení tudíž přinášejí při jejich výkladu určitou právní nejistotu, neboť mnohdy ani odborná veřejnost nemá při jejich interpretaci jasno.

Ačkoliv stěžejní část práce je věnována popisu jednotlivých užívacích institutů, jejichž základ úpravy nalezneme v novém občanském zákoníku, existuje značné množství předpisů, svou povahou speciálních vůči občanskému zákoníku, které jednotlivé užívací instituty rovněž vymezují. Těmito předpisy se zabývá poslední část této diplomové práce. Zejména jsem se zaměřila na užívání půdy ve státním vlastnictví. Jistou komplikací při zpracování tohoto textu byla skutečnost, že v jeho průběhu došlo k poměrně zásadní novele stěžejního právního předpisu, který hospodaření s majetkem státu upravuje. Základní změny jsem se však pokusila v textu práce nastínit. Dále se práce věnuje těm předpisům, ze kterých při užívání půdy vycházejí některá omezení. Text se tak v neposlední řadě dotýká i problematiky užívání lesních pozemků či pozemků nacházejících se ve zvláště chráněných územích.

Seznam použité literatury

Monografie

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání Beroun: Eva Rozkotová, 2010. ISBN 978-80-904209-8-4,

DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-425-3. (Dostupné z Aspi)

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

FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. ISBN 978-80-87488-19-5.

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.. ISBN 978-80-7400-535-0.

JÄGER, Petr. *Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi: komentář*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-871-0.

KABELKOVÁ, Eva., DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4.

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

PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. ISBN 978-80-210-7750-8.

PEKÁREK, Milan a Ivana PRŮCHOVÁ. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0.

ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK (eds.). *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 2. ISBN 80-85963-60-4.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III Věcná práva (§ 976-1474): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 996. ISBN 978-80-7400-499-5.

ŠVESTKA Jiří; DVORÁK Jan a kol.. *Občanský zákoník – komentář – Svazek I - VI*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2. (Dostupné z Aspi)

Internetové prameny

ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. *Změny ve smlouvě o nájmu podle nového občanského zákoníku*. *INSIGHT* [online]. 2014. [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.achourhajak.com/resources/files/insight-06-leden-2014.pdf>

FOJTÍK, Lumír. Problematika vyznačení právního vztahu nájmu v katastrální mapě. In: *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-02-02]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/problematika-vyznaceni-pravniho-vztahu-najmu-v-katastralni-mape-94131.html>

PEKÁREK, Milan. *Uživací vztahy k pozemku jako překážka vrácení pozemku vlastníkov*. Správní právo, 1991, číslo 7, str. 426

STEINBAUER, Petr. Výprosa vs. výpůjčka. In: *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vyprosa-vs-vypujcka-94869.html>

TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. In: *Právní prostor* [online]. [cit. 2016-01-15]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>

TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. In: *Právní prostor* [online]. [cit. 2016-01-15]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>

Nástin vývoje právní úpravy nájmu. In: *Juristic.cz* [online]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>

Podrobnější úprava věcných břemen. In: *Justice.cz* [online]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen>

Nový občanský zákoník a užívací vztahy k půdě. In: *Agrární komora České republiky* [online]. [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: www.apic-ak.cz/data_ak/14/v/NOZvztahyKpude.doc

Judikatura

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 9.10.2000 spis. zn. 22 Cdo 1997/2000

Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis.zn. 4Cz 39/72 ze dne 25.10.1973

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.9.2003 spis. zn. 31 Cdo 2772/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.3.2006 spis. zn. 28 Cdo 177/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007 spis. zn. 28 Cdo 2747/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.3.2005 spis. zn. 28 Cdo 516/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2005 spis. zn. 31 Cdo 513/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2007 spis. zn. 28 Cdo 2747/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.11.1998spis.zn. 3 Cdon 385

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.9.2011 spis. zn. 26 Cdo 2824/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.4.2011, spis. zn. 22 Cdo 2854/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.4.2009, spis. zn. 22 Cdo 2284/2009
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.6.2011, spis. zn. 26 Cdo 35/2011
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011, spis. zn. 26 Cdo 18/2011
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2010, sp. zn. 30 Cdo 5390/2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.12.1934, spis. zn. R II 647/34
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2012 spis. zn. 33 Cdo 181/2011

Právní předpisy

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

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

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný občanský zákoník

Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník

Zákon č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 229/1990 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

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

Zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví

Zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby

Zákon č. 55/1947 Sb., o pomoci rolníkům při uskutečňování zemědělského výrobního plánu

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 61/1977 Sb., o lesích

Zákon č. 102/1963 Sb., o rybářství

Zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

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

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

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

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení)

Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky

Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku

Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi náboženskými společnostmi

Summary - Rights to use the land

The subject of this thesis is to complexly discuss the rights to use the land. The purpose of this thesis is to analyse the valid legal regulation of the right to use the land after the Civil Code recodification, but for better coherence we must also discuss the history and development of the rights to use the land that the actual legislation comes from.

The thesis is divided to several parts. The introductory part deals with the basic concepts that need to be defined for better understanding of the whole work. There are defined concepts such as ground, land, parcel of land, real property and its components and accessories, land ownership and tenure right. The work is mainly focused on changes which brought us the recodification of private law, while in 2014 has become valid a effective new Civil Code. Thesis discuss the principle superficies solo cedit after recodification and rethink of tenure as a tenure of right in opposite of tenure of thing (such as real property).

Next part of the thesis is focused on history and development of rights to use the land. Mainly legislation in ABGB is important for current practice, because contemporary legislation is largely based on legislation in ABGB. For complexity of the work we must also discuss the rights to use the land in years 1948 – 1989, while in this interval the rights to use the land played extremely important role. During the communist era the rights to use the land was one of the most important instrument which the socialist society was based on. There is also discuss the transformation of land use rights after 1989.

The main part of the thesis presents individual institutes of rights to use the land. This part is divided to two chapters. First of them discuss the obligation-legal institutes such as lease of land and emphyteutic lease, while these two institutes are the most common and most important land use institutes. Next two obligation-legal institutes are commodatum and precarium. Second chapter deals with in rem-legal institutes, such as fructus and ususfructus. The work is focused on contemporary legislation after the recodification of the private law and changes which new Civil Code brought us. The thesis is also trying to explain the problematic points which new legislation brought us. It is important to accentuate that there is only a very little case law which interprets a new legislation.

The last part of the thesis is focused on the special legal regulation which is contained out of the Civil Code. The thesis discusses the management of the state property and property owned by municipalities. It is important to say that during the work on this thesis there was adopted a big novel of Act No. 219/2000 Coll, About the property of the Czech republic and its representation in legal relations. The work also deals with the restrictions of rights to use

dle land which are contained in several special acts such as Forestry Act or Act on the Protection of Nature and the Landscape.

Resumé – užívací práva k půdě

Předmětem této práce je komplexní zpracování problematiky užívacích práv k půdě. Cílem práce je zejména analyzovat právní úpravu užívacích práv k půdě po rekodifikaci občanského zákoníku, avšak pro ucelenost práce je nutné pojednat i o historii a vývoji užívacích práv.

Práce je rozdělena do několika částí. Úvodní část práce se zabývá základními pojmy, které je nutné vymezit pro pochopení celé práce. Jsou zde tudíž definovány pojmy jako půda, pozemek, parcela, nemovitá věc a její součásti a příslušenství, pozemkové vlastnictví a držba práva. Důraz je kladen na změny, které nám přinesla rekodifikace soukromého práva v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku. Je zde proto pojednáno o zásadě superficies solo cedit po přijetí nového občanského zákoníku a dále o změně pojetí držby jakožto držby práva a nikoliv držbě věci, jak tomu bylo dle předchozí úpravy.

Další část práce je věnována historii užívacích vztahů k půdě a jejich vývoji. Zejména právní úprava užívacích práv zakotvená v ABGB je důležitá i pro současnou praxi, neboť soudobá právní úprava z ABGB do značné míry vychází a při interpretaci jednotlivých ustanovení můžeme přihlídnout k tomu, jak byla právní úprava vykládána za dob první republiky. Pro ucelenost práce je dále pojednáno o užívacích institutech v letech 1948 – 1989 a transformaci užívacích institutů po roce 1989. V době komunismu totiž právě užívací instituty hrály mimořádně důležitou roli a staly se jedním z nástrojů budování socialistické společnosti.

Stěžejní část práce se věnuje jednotlivým užívacím institutům dle současné právní úpravy. Tato část je rozdělena do dvou kapitol, kdy první z nich se zabývá obligačněprávními instituty užívacího práva a druhá věcněprávními instituty užívacího práva. Mezi obligačněprávní instituty řadíme dva nejdůležitější a nejužívanější instituty, a to nájem a pacht. Právě těmto institutům je věnována v rámci této práce největší pozornost. Další dva obligačněprávní instituty jsou výpůjčka a výprosa. Mezi věcněprávní instituty řadíme služebnosti užívacího a požívacího práva. Práce se zaměřuje zejména na právní úpravu po rekodifikaci občanského zákoníku a snaží se vysvětlit některé problematické body, které nová právní úprava přinesla. Je třeba však říci, že uvedené poněkud ztěžuje okolnost, že v současné době existuje pouze velmi málo judikatury, která by novou právní úpravu vykládala.

Závěrečná část práce je věnována dalším právním předpisům, které se dotýkají problematiky užívacích práv. Pozornost je věnována zejména úpravě hospodaření s majetkem ve vlastnictví státu a územně samosprávných celků, ze které vyplývají některá specifika oproti úpravě v občanském zákoníku. Dále se práce věnuje těm předpisům, ze kterých při užívání

půdy vycházejí některá omezení. Text se tak v neposlední řadě dotýká i problematiky užívání lesních pozemků či pozemků nacházejících se ve zvláště chráněných územích.

Abstrakt

Předmětem této práce je komplexní zpracování problematiky užívacích práv k půdě. Cílem práce je zejména analyzovat právní úpravu užívacích práv k půdě po rekodifikaci občanského zákoníku, avšak pro ucelenost práce je nutné pojednat i o historii a vývoji užívacích práv, neboť z historických pramenů do značné míry současná právní úprava vychází. Stěžejní část práce představuje jednotlivé užívací instituty, přičemž důraz je kladen zejména na institut nájmu a pachtu. Právě pacht totiž po rekodifikaci občanského zákoníku hraje významnou roli v problematice užívacích práv k půdě. Práce dále pojednává o dalších obligačněprávních užívacích institutech, jako je výpůjčka a výprosa, a věcněprávních institutech, mezi které řadíme služebnosti užívacího a požívacího práva. Dále se práce zabývá speciální právní úpravou užívacích práv k půdě obsaženou mimo občanský zákoník. Práce se tak dotýká problematiky nakládání s majetkem ve vlastnictví státu a dále se zabývá omezeními v užívání půdy, která plynou ze zvláštních právních předpisů, jako je například lesní zákon a zákon o ochraně přírody a krajiny.

Abstract

The subject of this thesis is to complexly discuss the rights to use the land. The purpose of this thesis is particularly to analyse the valid legal regulation of the right to use the land after the Civil Code recodification, but for better coherence we must also discuss the history and development of the rights to use the land that the actual legislation comes from. Pivotal part of the thesis presents the institute of lease the land and emphyteutic lease, while it is just emphyteutic lease, which plays significant role in presented issue. The thesis also informs about another land-use institutes such as commodatum, precarium and fructus a ususfructus of the land. Last part of the thesis is focused on the special legal regulation which is contained out of the Civil Code. The thesis discusses the management of the state property and restrictions which are contained in several special acts such as Forestry Act or Act on the Protection of Nature and the Landscape.

Název práce v anglickém jazyce

Rights to use the land

Klíčová slova

Uživací práva k půdě/ Rights to use the land

Pozemek/ Estate

Nájem/ Lease of land

Pacht/ Emphyteutic lease