

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Michaela Kuzníková

UŽÍVACÍ PRÁVA K PŮDĚ

Diplomová práce

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

Katedra: Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce: 28. 3. 2012

PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 29. 3. 2012

.....
Michaela Kuzníková

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala vedoucí mé diplomové práce JUDr. Martině Frankové, Ph.D. za podnětné rady a připomínky, které mi byly při zpracování práce cenným přínosem.

Obsah

1. Úvod.....	1
2. Vymezení základních pojmů	3
2.1 Půda a její zvláštnosti	3
2.2 Pozemek jako způsobilý předmět právních vztahů.....	5
3. Uživací práva k půdě	9
4. Historie užívacích práv k půdě v ČR do roku 1990.....	12
4.1 Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský	12
4.2 Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník	13
4.3 Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění do novely č. 509/1991 Sb. ...	14
4.4 Zvláštní užívací instituty k půdě v letech 1948-1990	15
4.4.1 Uživací práva k půdě ve vlastnictví státu	17
4.4.2 Uživací práva k půdě ve vlastnictví soukromém	20
5. Proces transformace užívacích práv k půdě.....	27
5.1 Změna užívacích práv k půdě dle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku	28
5.1.1 Nájem ex lege	30
5.1.2 Časově omezený nájem a zatímní bezúplatné užívání.....	35
5.2 Změna užívacích práv k půdě mimo rámec zákona o půdě.....	36
6. Uživací práva k půdě dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.....	40
6.1 Nájemní vztah k pozemku	40
6.1.1 Vznik nájmu.....	43
6.1.2 Práva a povinnosti smluvních stran	45
6.1.3 Podnájem	48
6.1.4 Nájemné	49
6.1.5 Skončení nájmu.....	52

6.2 Výpůjčka	57
6.3 Osobní věcné břemeno jako užívací právo k pozemku	57
7. Právní úprava užívacích práv k půdě v některých dalších zákonech.....	60
7.1 Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích. 60	
7.2 Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích.....	63
7.3 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.....	65
8. Užívací práva k půdě dle návrhu nového občanského zákoníku	67
9. Závěr	71
Seznam použité literatury	73
Summary – Rights to use the land	75
Abstrakt.....	77

1. Úvod

Záměrem této práce je pojednání o problematice užívacích práv k půdě. Tato je nezaměnitelným objektem pozemkově-právních vztahů pro její zvláštnosti, které obsah užívacích práv významně ovlivňují. Charakteristickým rysem půdy je její omezené a konečné množství a rovněž skutečnost, že půda je jednou ze základních komponent životního prostředí a nezbytným předpokladem každé lidské činnosti. Více o pojmu půda a jeho proměnách v právních vztazích, nalezne čtenář v kapitole druhé, která vymezí základní pojmy.

Práce si klade za cíl komplexně zpracovat téma institutu užívacích práv k půdě a podat čtenáři přehled o současně platné právní úpravě ve vztahu k této problematice, která se v našem právním řádu nevyskytuje v ucelené podobě. Tato skutečnost, spolu se zjištěním, že téma užívacích práv není komplexně zpracováno, mě při tvorbě práce vedla k potřebě čerpat z nejrůznějších materiálních pramenů v podobě monografií, odborných článků, komentovaných zákonů a v neposlední řadě, též z rozsáhlé judikatury. Smyslem práce je nabyté poznatky utřídit tak, aby čtenáři poskytly možnost celkové orientace v této oblasti práva.

Užívání půdy je v porovnání s užíváním jiných věcí značně specifické. Obzvláště pak skutečnost, že potřebu půdy nelze uspokojovat výrobou, ale jen přerozdělováním jejího stávajícího množství mezi současnými a budoucími vlastníky a uživateli půdy, vede ke vzniku užívacích práv, tedy právních prostředků, které umožňují užívání půdy též jinými subjekty než vlastníky a poskytují jim potřebné právní záruky. Obecná charakteristika užívacích práv k půdě je předmětem kapitoly třetí. Užívacím právem nejrozšířenějším a dle mého názoru též laické veřejnosti nejznámějším je institut nájmu. Z tohoto důvodu se jeho právní úprava, současná i minulá, stala klíčovou oblastí, které se v práci věnuji. Práce samozřejmě neopomíjí další formy užívacích práv, jakými jsou výpůjčka, osobní věcné břemeno a v neposlední řadě též právo hospodaření s majetkem ve vlastnictví státu, těmito užívacími právy se ovšem zabývá jen okrajově.

Exkurz do historie v rozsáhlejší čtvrté kapitole poslouží k pochopení vývoje právní úpravy užívacích práv. V zájmu ucelenosti celé problematiky se věnuji nejen historii právní úpravy nájemního institutu obsažené v jednotlivých občanskoprávních

kodifikacích platných na našem území od roku 1811, ale i soustavě zvláštních pozemkových užívacích institutů, jejichž postupné zakotvení v právním řádu od počátku padesátých let minulého století fakticky vytlačilo užívání půdy z titulu nájemní smlouvy do pozadí. Také pouze v historických souvislostech je možno pochopit stávající dvoukolejnost právní úpravy nájmu, a to jednak zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, jednak zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, jež vytvořil tzv. nájem ze zákona.

Některé úvahy týkající se úpravy de lege ferenda, jejichž těžištěm je návrh nového občanského zákoníku, práce rozebírá v kapitole poslední.

Práce je zpracována podle právního stavu platného ke dni 28. 2. 2012.

2. Vymezení základních pojmů

2.1 Půda a její zvláštnosti

Jak jsem uvedla již v úvodu své práce, považuji za nezbytné nejprve vymežit základní pojmy, s nimiž budu nadále pracovat. Jedním z těchto stěžejních pojmů, jak již napovídá sám název práce a který celou práci prostupuje, je pojem **půda**.

V pozemkovém právu se výrazu půda používá k označení zemského povrchu, respektive jeho části, tedy ve smyslu určité plochy, v některých případech i prostoru nad a pod touto plochou. Lze se však setkat i s chápáním půdy jako hmotného substrátu Země (zemina, hornina). Rozhodující je, jakých právních vztahů se toto používání týká a jaká úloha je v nich půdě připisována. Pojmu půda v prve uvedeném významu se užívá zejména tehdy, hovoří-li se o vlastnických a jiných majetkových vztazích k ní. Na hmotný substrát Země usuzujeme především tehdy, je-li do popředí kladena otázka ochrany užitných vlastností její nejsvrchnější úrodné vrstvy. V převážné většině případů však právo pracuje s pojmem půda ve smyslu označení zemského povrchu, s nímž spojuje i hmotný substrát Země.¹

V pozemkovém právu půda vystupuje jako nezaměnitelný objekt společenských vztahů, vyznačující se takovými specifickými vlastnostmi, jež ji odlišují od objektů ostatních. Avšak, co je pro půdu tak specifické? Co z ní činí nezaměnitelný objekt, který si často vyžaduje zvláštní právní úpravu, ať jde o její nabývání, evidenci či jiné právní vztahy? Těmito zvláštnostmi jsou především následující skutečnosti. Půda jako věc není výsledkem lidské činnosti, je produktem působení přírodních sil a procesů. Člověk tedy půdu nevytvořil a dodnes ji vytvořit neumí. Společnost nedisponuje žádnými zdroji, kterými by uměla půdu nahradit, je tedy nutné vystačit si s jejím stávajícím množstvím. Skutečnost, že má půda omezenou a konečnou rozlohu, je nerozmnožitelná a ničím nahraditelná však působí rozpory ve společenských vztazích. Je to pak obzvlášť rozpor mezi množstevní omezeností půdního fondu na straně jedné a neustále rostoucími potřebami stoupajícího počtu obyvatel na straně druhé, který je možno řešit jeho pouhým přerozdělováním. V praxi se pak toto přerozdělování provádí především změnami druhů pozemků či změnami v osobách vlastníků a uživatelů půdy, obvykle

¹ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová publishing, Praha 2010, s. 7

doprovázených dělením a scelováním pozemků.² Fakt, že půdy je definitivní množství však implikuje i úvahy opačné. Půdu jako zemský povrch nelze fakticky zničit, užíváním se nespoteřovává ani neopoteřovává. Nešetrným zacházením může pozbyt některou ze svých užitných vlastností (např. ztráta úrodnosti zemědělské půdy), aniž by však ztratila veškerou hodnotu. Zásahy, které způsobují znehodnocení užitných vlastností hmotného substrátu půdy, souvisí zejména s uspokojováním ekonomických a sociálních potřeb společnosti. Člověk je však schopen některým negativním dopadům těchto zásahů zabránit či je alespoň omezit.

Další skutečností, která činí z půdy specifický objekt pozemkově-právních vztahů je její polyfunkční charakter, který se nedotýká pouze půdy jako celku, ale vztahuje se i na její jednotlivé části, kterými jsou pozemky. Z výše uvedeného plyne, že jeden a tentýž pozemek vždy najednou plní jak funkce ekonomické, tak ekologické. Ale zároveň, tentýž pozemek je schopen sloužit několika účelům, a to v časovém sledu i současně. Hlavní ekonomické funkce spočívají v tom, že půda je prostředkem výroby v zemědělství a lesnictví, zásobárnou nerostných surovin a podzemních vod, a konečně v neposlední řadě, půda je v podobě stanoviště centrem jakékoli lidské činnosti. Stranou těchto ekonomických funkcí hraje půda nezastupitelnou úlohu ekologickou. Zejména v posledních letech do popředí vystupuje nahlížení půdy jako jedné ze základních složek životního prostředí, kterou je nezbytné v rámci trvale udržitelného rozvoje chránit před znehodnocováním.³

Na závěr těchto úvah je třeba zdůraznit, že s pojmem půda, bez vymezení její určité části, lze spojovat jen práva a povinnosti v objektivním smyslu. V tomto směru je tedy možno mluvit pouze obecně o právech a povinnostech vlastníků či uživatelů půdy bez jakékoli spojitosti s jejími konkrétními, přesně vymezenými částmi. V pozemkově-právních vztazích se tak mnohem častěji setkáváme s pojmem jiným. Tímto je pojem **pozemek, resp. parcela**, ve smyslu individualizované části zemského povrchu, s níž jsou spojena oprávnění a povinnosti v subjektivním smyslu.

Jelikož se domnívám, že velmi nezhřídky dochází k nesprávnému používání a zaměňování těchto pojmů, následující výklad věnuji jejich bližší charakteristice.

² Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Masarykova univerzita, Brno 1996, s. 11-12

³ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3.aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová publishing, Praha 2010, s. 11-12

2.2 Pozemek jako způsobilý předmět právních vztahů

Teorie práva vychází z předmětu právních vztahů, kterým je především lidské jednání, k němuž se strany vzájemně zavazují. Vžil se výraz přímý předmět právních vztahů. Vedle toho však rozlišuje i předmět nepřímý, za něž považuje to, co vyvolalo zájem účastníků do daného právního vztahu vstoupit. Má tím na mysli věc, jako konkrétní majetkový statek, pro niž jsou účastníci ochotni vzít na sebe právní povinnosti a nabýt jim odpovídající práva. Občanský zákoník za předmět občanskoprávních vztahů označuje věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty,⁴ samotný pojem věci však již dále nespécifikuje. Vymezení tohoto pojmu je úkolem právní teorie a praxe, která věci v právním smyslu rozumí ovladatelný hmotný předmět či ovladatelnou přírodní sílu, která slouží potřebám lidí. Přitom určení, zda konkrétní hmotný předmět je věcí v právním smyslu či nikoli, je vždy závislé na okolnostech a povaze případu.

Platný občanský zákoník provádí základní třídění věcí na movité a nemovité. Nemovitosti pozitivně definuje v § 119 odst. 2 jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Pojem věcí movitých již dále nevynezuje, z povahy věci však plyne, že všechny ostatní věci, nespádající do skupiny nemovitostí jsou věci movité.

Z uvedeného tedy vyplývá, že pozemek je bezesporu způsobilým předmětem právních vztahů, neboť jde nepochybně o věc, konkrétně věc mající povahu nemovitou, bez ohledu na jeho určení, výměru či polohu.⁵ Občanský zákoník v části první, hlavě deváté, již se vymezují některé pojmy, neobsahuje bližší charakteristiku pojmu pozemek. Tuto jako právní předpis obecný ponechává právní úpravě zvláštní, kterou je zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.⁶ Ten pro svoje účely pozemek pozitivně definuje tak, že je to „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu

⁴ Ustanovení § 118 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.4.2003 sp. zn.22 Cdo 100/2002: „Předmětem právních vztahů jsou též věci nemovité, takovými věcmi jsou i pozemky“.

⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.5.2003 sp. zn. 22 Cdo 234/2003: „Při posuzování konkrétních nemovitostí z hlediska, zda určitá nemovitost je pozemkem či stavbou a jaké je povahy (věc samostatná, příslušenství či součást věci), se ve sporných případech nelze obejít bez použití dalších předpisů, které mají do určité míry i občanskoprávní povahu. Takovým předpisem je nepochybně i katastrální zákon (zákon č. 344/1992 Sb.), který úzce souvisí se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a na něj navazuje“.

zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobů využití pozemků“.⁷ Lze tedy uzavřít, že pozemek je určitým způsobem vymezená část zemského povrchu, tedy v mezích určitých hranic, které mohou být nejrůznějšího druhu. Některé z nich jsou dobře viditelné (v případě vodních ploch či lesů), jindy nejsou v přírodě rozpoznatelné (hranice nájmu pozemků či hranice mezi nezastavěnými a neoplocenými parcelami).

Pojmem ještě určitějším, pokud jde o právní vymezení pozemků, je pojem parcela. Její legální definici nalezneme v § 27 písm. b) katastrálního zákona, který parcelou rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, označen parcelním číslem a zobrazen v katastrální mapě. Vymezení parcely je tak na rozdíl od pozemků zcela přesné a jednoznačné, neboť její hranice jsou určeny geometrickým zaměřením a údaje o ní zachyceny v operátu katastru nemovitostí. Ten také eviduje pouze pozemky v podobě parcel. Skutečným objektem vztahu pozemkového vlastnictví tak není půda nebo pozemek, ale vždy jen přesně identifikovaná konkrétní parcela. To ovšem neznamená, že věci jsou pouze parcely. I pozemek, který je pouze částí parcely, je samostatnou věcí v právním smyslu a je způsobilý být předmětem právních vztahů.⁸

Pro úplnost výkladu je třeba dodat, že katastrální zákon rozeznává parcelu stavební a pozemkovou. Tou prve zmiňovanou rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemkovou parcelu pak vymezuje negativně, a to tak, že jí je pozemek, který není parcelou stavební.

Spolu se samotným pozemkem, resp. parcelou, jsou objektem pozemkově právních vztahů i jejich součásti. Obecně lze za součást věci považovat vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být od ní odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.⁹ Součást tak není samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Je ve vlastnictví věci jako celku a sdílí s touto věcí její právní režim.¹⁰ Oddělením od věci se však součást stává věcí samostatnou. Za součást pozemku je třeba považovat především nezbytný prostor nad jeho povrchem nutný pro život rostlin, ale také pod jeho povrchem nezbytný pro prorůstání kořenů. Součástí pozemku jsou vždy porosty¹¹ (stromy a keře pevně spojené

⁷ Ustanovení § 27 písm. a) z. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí

⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.1.2001 sp. zn. 20 Cdo 20/1999: „Pozemek, který je částí parcely, je podle §119/2 OZ nemovitou věcí, a tedy samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.“

⁹ Ustanovení § 120 odst. 1 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

¹⁰ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 39/91

¹¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 23/92: „Trvalé porosty vysázené na pozemcích nemají povahu samostatných věcí, protože jsou ve smyslu §120 OZ součástí pozemku jako věci hlavní, nabude vlastnictví k nim okamžikem pevného spojení se zemí vždy vlastník věci hlavní...“

kořeny s pozemkem). Pokud zvláštní právní úprava nestanoví jinak,¹² sdílejí právní režim pozemku, na kterém rostou. K otázce současti pozemku se mnohokrát vyjádřil Nejvyšší soud ve své bohaté rozhodovací praxi. Tak například za součást pozemku označil meliorační zařízení umístěná pod povrchem pozemku,¹³ nejrůznější zahradní úpravy, jako jsou dlažby či obruby, součástí pozemku se dle jeho názoru stávají i osivo, sadby, hnojivo či chemikálie, jakmile dojde k jejich použití.¹⁴ Specifické vymezení součástí pozemku pak obsahují některé zvláštní právní předpisy a to vždy s ohledem na předmět právní úpravy.¹⁵

Dle § 120 odst. 2 občanského zákoníku však součástí pozemku nejsou stavby, a to jak nemovitě, tak movitě (např. studna, skleník, oplocení). Tento princip se v českém právním řádu uplatňuje opět poté, co občanský zákoník z roku 1950 nepřevzal zásadu „superficies solo cedit“ (povrch ustupuje půdě), známou již v římském právu i občanském zákoníku z roku 1811. Stavba je tak samostatnou věcí a jejím vlastníkem může být osoba odlišná od vlastníka pozemku, na kterém je postavena. Návrh nového občanského zákoníku výše uvedenou zásadu opět respektuje, je však otázkou, jak vyřešit vztahy mezi vlastníky pozemků a vlastníky staveb na cizích pozemcích.

Stavby ovšem mohou vystupovat jako pozemkové příslušenství, tedy věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale

¹² Touto zvláštní právní úpravou byl v minulosti zákon o zemědělském družstevnictví, zákon o zajištění zemědělské (lesní) výroby, respektive i vládní nařízení týkající se náhradního užívání. Předpisy upravovaly užívací práva k půdě, jež vytvořily právní režim, v němž se porosty na pozemcích staly samostatnou věcí v právním smyslu, a to věci nikoliv již ve vlastnictví vlastníka pozemku, ale ve vlastnictví jeho uživatele. Současně platná právní úprava pak tento princip prolomuje v § 2 odst. 2 zákona o půdě, podle kterého jsou jiné než trvalé porosty na zemědělských pozemcích ve vlastnictví smluvního uživatele (zpravidla nájemce), pokud se s vlastníkem nedohodne jinak. Srov. Pekárek, M. Právní režim porostů. Časopis pro právní vědu a praxi, 1998, č. 2, st. 201-217.

¹³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.7.2004 sp. zn. 28 Cdo 288/2004

¹⁴ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2004 sp. zn. 29 Odo 207/2002 : „Jakmile dojde k použití osiv, sadby, hnojiv a chemikálií k zasetí, pohnojení či postřiku, stávají se tyto druhové věci součástí.“

¹⁵ Srov. Eliáš, K. Součást věci a příslušenství věci. Ad Notam, 2007, č. 4.: „O součástech pozemku se tak vyskytují jen zvláštní ustanovení ve speciálních zákonech. Tak horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb.) výslovně označuje ložiska nevyhrazených nerostů – na rozdíl od ložisek nerostů vyhrazených – za součást pozemku. Podle vodního zákona (zákon č. 254/2001 Sb.) nejsou součástí pozemku ani povrchové vody (přirozeně se vyskytující na zemském povrchu), ani vody podzemní (přirozeně se vyskytující pod zemským povrchem v pásnu nasycení v přímém styku s horninami včetně vod protékajících drenážními systémy a vod ve studních). Podle lázeňského zákona č.164/2001 Sb., nejsou přírodní léčivé zdroje, ani zdroje přírodní minerální vody součástmi nebo příslušenstvím pozemků. Zákon o rybářství (z.č. 99/2004 Sb.), který charakterizuje rybník jako vodní dílo, odlišuje vlastníka rybníka a vlastníka pozemku, ač z hlediska soukromého práva rybník samostatnou věcí být nemůže, neboť jej nelze oddělit od pozemku tvořícího jeho dno a břehy (R 23/99).“

užívány.¹⁶ Příslušenství musí mít povahu samostatné věci, existovat vedle věci hlavní a být s ní spojeno hospodářským účelem. Z povahy příslušenství plyne, že musí vlastnický náležet jen jednomu vlastníkovi. Toto pravidlo však nevylučuje možnost existence odvozených uživacích, zejména nájemních vztahů k věcem tvořícím příslušenství. Za příslušenství pozemků se pravidelně považují např. kůlny, studny, altány nebo již zmíněné oplocení.

Pro užívací práva k půdě, respektive pozemkům, jejichž charakteristika je předmětem této práce je důležité doplnit, že právní úkony týkající se pozemku se automaticky nevztahují také na jeho příslušenství, to je nezbytné v dané smlouvě vymezit.¹⁷ Pro praxi tak lze z uvedeného vyvodit, že disponuje-li se s pozemkem, např. uzavírá-li se nájemní smlouva, je nutno přesně uvést, jaké příslušenství je pronajímáno spolu s ním, a to přesným označením a popisem.

¹⁶ Ustanovení § 121 odst. 1 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

¹⁷ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1053/96: „Příslušenství věci může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní nebo nezávisle na tomto převodu. Nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Při dispozicích musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím.“

3. Uživací práva k půdě

Užívání půdy je v porovnání s užíváním jiných věcí značně specifické. Příčina tohoto jevu spočívá zejména ve zvláštích, kterými je půda jako zemský povrch nadána, ale také v potřebě jejího efektivního využití (souběžně i postupně) k různým účelům a různými osobami. Jak již bylo uvedeno v předchozím výkladu, půda (ve smyslu části zemského povrchu – pozemek, parcela) se užíváním nespotebovává, a to ani postupně. Přisvojování užitných hodnot půdy sice může zapříčinit změnu jejich vlastností, nikoli však její úplný zánik. V řadě případů se lze dokonce setkat i s tím, že užívání má na stav půdy kladný vliv a její vlastnosti zlepšuje. Užívání půdy je pak širší v tom směru, že zahrnuje nejen právo užívat povrch pozemku, ale i prostor nad a pod zemským povrchem, ovšem pokud tomu nebrání jiný právní vztah. Všechna výše uvedená specifika půdy se pak odráží v obsahu užívacích práv.

Nejširší možnost užívat pozemek má především sám jeho vlastník. Stejně jako vlastník jiných věcí i on je oprávněn v mezích zákona předmět svého vlastnictví, tedy pozemek držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním,¹⁸ přirozeně svými rozhodnutími a ve svém zájmu. Vlastník má právo užívat pozemek zásadně k jakémukoliv účelu. Toto své oprávnění může realizovat např. tím, že na pozemku sám hospodaří, využívá jej pro své potřeby k rekreační činnosti nebo k činnosti podnikatelské. Ve svobodném rozhodování ohledně způsobu využití pozemku je však omezen. Pokud by tak např. chtěl změnit účel užívání změnou druhu pozemku, neobejde se toto jeho rozhodnutí bez povolení příslušného státního orgánu. Četná omezení a povinnosti vlastníkovu plynou rovněž přímo ze zákona,¹⁹ rozhodnutí správního úřadu či soudu, nebo jsou založena úkony samotného vlastníka. Z výše uvedeného tedy plyne, že vlastníkovu oprávnění pozemek užívat je oprávněním v nejširší možné míře, nikoli však oprávnění neomezené.

Vlastník má přirozeně právo svůj pozemek ovládat, tedy jej držet. Oprávnění držet je tak předpokladem výkonu všech ostatních oprávnění. Kromě této držby, jako jednoho z prvku obsahu vlastnického práva však lze rozlišovat i držbu jako samostatný právní titul, svědčící osobě od vlastníka odlišné. Označuje se jí stav, kdy věc má a nakládá s ní jako se svou osobou, která není vlastníkem v plném rozsahu práv. Přesto tato držba věci

¹⁸ Ustanovení § 123 z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

¹⁹ Např. z. č. 289/1995 Sb., lesní zákon, z. č. 114/1991 Sb., o ochraně přírody a krajiny

nemovitě „nevlastníkem“ požívá právní ochranu a to při splnění dvou podmínek, které platný občanský zákoník požaduje pro tzv. držbu oprávněnou.²⁰ Od držby oprávněné je však třeba odlišovat stav, kdy osoba sice fakticky nějakou věc ovládá, ale nikoli ve víře, že mu vlastnickým právem patří. Tato osoba, kterou nazýváme detentorem, se k věci chová jako k cizí, je si tedy vědoma toho, že vlastnické právo k ní patří někomu jinému. To, že má věc u sebe, je výsledkem právního vztahu založeného např. nájemní smlouvou, kdy její pravidelnou součástí je poskytnutí věci do dočasného užívání.²¹

Lze tedy uzavřít, že pozemkové vlastnictví není jedinou právní institucí, která umožňuje subjektu držet a užívat pozemek. Existují i instituty jiné, které zajišťují stejný nebo obdobný cíl, totiž přisvojování užitné hodnoty pozemku jeho užíváním. Výsledkem oddělování vlastnictví od užívání půdy je tak vznik zvláštních právních nástrojů, kterými jsou **užívací práva k půdě**.

Užívací práva k půdě lze charakterizovat jako právní prostředky, na základě kterých osoba od vlastníka odlišná užívá a drží (má v detenci) pozemek jako věc.²² Nedochází jimi ke změně vlastníka. Ten pouze disponuje svým oprávněním pozemek užívat, a to tak, že ho přenáší svobodným projevem vůle na jiný subjekt. Po dobu trvání takového užívacího práva, jakým je např. nájem, má vlastník povinnost se užívání pozemku zdržet. Pokud tedy pozemek přenechá do užívání jiné osobě, je tato jako detentor chráněna proti všem neoprávněným zásahům, a to nejen ze strany vlastníka samého, ale i ze strany každé třetí osoby. Obsah užívacích práv tvoří souhrn práv a povinností určitých subjektů při užívání pozemku. Je to pak obzvlášť oprávnění pozemek držet, užívat, popřípadě se svým užívacím oprávněním disponovat (např. přenechat pozemek do podnájmu další osobě). Na uživatele ovšem na druhé straně přechází též povinnosti vlastníka spojené s užíváním pozemku stanovené zákonem, rozhodnutím správního orgánu či povinnosti, k nimž se zavázal sám vlastník. V závislosti na konkrétní typ užívacího práva, může být jeho obsah stanoven zákonem,²³ dohodou či kombinací obou.²⁴ Vznik užívacích práv je na rozdíl od doby minulé, kdy vznikaly přímým

²⁰ Srov. § 130 odst. 1 z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

²¹ Srov. Janků, M.: Nemovitosti, koupě, prodej a další právní vztahy, 2. aktualizované vydání, Computer Press, a.s., Brno 2006, st. 10

²² Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová publishing, Praha 2010, st. 93.

²³ Např. z. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

²⁴ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová publishing, Praha 2010, st. 93

donucením, spojen s dispozičními úkony, které jsou svobodným projevem vůle vlastníka pozemku.

V rámci dispozičního práva se tedy vlastník pozemku může rozhodnout, že jej přenechá do dočasného užívání jiné osobě. V současné době je toto nakládání s užívacím oprávněním častým a zejména u zemědělské půdy typickým jevem. Jak již bylo několikrát zmíněno, potřebu půdy nelze uspokojovat výrobou. Vlastník pozemku tak na rozdíl od vlastníků jiných věcí není nucen pozemek prodávat, aby prodejem pokryl náklady nutné na jeho výrobu. Nemusí se obávat ani ztráty ceny pozemku, pokud jej ihned neprodá. Tyto, ale i jiné příčiny vedou k tomu, že pro mnohé z vlastníků je výhodnější přenechat svou půdu do užívání jiným osobám a přivlastňovat si ji skrze pozemkové renty, tedy nájemného.²⁵

Užívací práva k půdě, respektive pozemkům, se v současné době vyskytují ve dvou základních právních formách, kterými jsou nájem a výpůjčka pozemků. Též věcné břemeno spojené s určitou osobou je užívacím právem. Na rozdíl od výše uvedených je však právem věcným. Specifické užívací právo upravuje zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a to ve vazbě na pozemky, jež jsou ve vlastnictví státu. Zákon označil organizační složky státu a státní organizace za subjekty práva hospodařit (též právo hospodaření) s majetkem státu, včetně pozemků, s nimiž hospodaří v rámci své činnosti. Pro tyto subjekty pak právo hospodaření²⁶ představuje základní právní prostředkem k jejich užívání.²⁷

²⁵ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová publishing, Praha 2010, st. 93-94.

²⁶ Právo hospodaření upravuje též zvláštní zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku.

²⁷ Právo hospodaření s majetkem státu je ovšem širší než samotné užívací právo. Jinými slovy, jde o výkon vlastnického práva a jiných majetkových práv státu. Vedle držby a užívání, jde též o činění nejrůznějších právních dispozic (převody vlastnictví, „převody“ příslušnosti hospodařit, přenechání do užívání, zřízení věcného břemene). Srov. Havlan, P.: Majetek státu v platné právní úpravě, 3. aktualizované a podstatně doplněné vydání, Linde, Praha 2010, st. 137.

4. Historie užívacích práv k půdě v ČR do roku 1990

Rozhodující úlohu v užívacích právech k půdě měl u nás do konce čtyřicátých let minulého století nájem pozemku. Právní úpravu tohoto institutu obsahoval jak Obecný zákoník občanský z roku 1811, tak občanský zákoník z roku 1950. Občanský zákoník z roku 1964 (v původním znění) znal nájem již jen jako prostředek možného, ale nežádoucího užívání zemědělské a lesní půdy občany a „nesocialistickými“ organizacemi k soukromému hospodaření. Již po roce 1948 byly vytvořeny specifické pozemkově-právní užívací instituty, jejichž prostřednictvím se uskutečňovala exploatace převážné většiny půdy v naší zemi.

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

Obecný zákoník občanský (ABGB) byl vyhlášen patentem z 1. června 1811. Účinnosti nabyl dnem 1. ledna 1812. Ustanovení upravující nájemní smlouvu byla obsažena v hlavě dvacáté páté. Zákoník vymezil nájemní (pachtovní) smlouvu tak, že je jí taková smlouva, podle které někdo obdrží užívání nezuživatelné věci na určitou dobu a za určitou cenu.²⁸ Významné bylo rozlišení smlouvy nájemní a pachtovní. Tou prve zmíněnou byla taková smlouva, která předpokládala užívání pronajaté věci, aniž by se dále obdělávala. Pokud však bylo užívání věci spojeno s vynaložením píle a námahy, jednalo se o smlouvu pachtovní. Nájem zemědělských a lesních pozemků byl tak upraven jako pacht. Pokud však byly do nájmu dány současně věci prvního i druhého druhu, smlouva se posuzovala podle povahy věci hlavní. Smlouva se považovala za uzavřenou, jakmile smluvní strany dosáhly konsenzu ohledně podstatných náležitostí – tedy věci (předmětu) a ceně. Vzniklý nájem (pacht) se zapisoval do pozemkových knih, přičemž se tímto zápisem stával právem věcným.²⁹ Zákoník dále upravil práva a povinnosti pronájemců a propachtovatelů na straně jedné a jim odpovídající práva a povinnosti nájemců a pachtýřů na straně druhé, podmínky placení nájemného (pachtovného) a v neposlední řadě i možnosti zrušení smlouvy.³⁰

²⁸ Ustanovení § 1090 z. č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský

²⁹ Jednalo se o nájemcovo právo, nikoli povinnost.

³⁰ Schelleová, I., Schelle, K.: Civilní kodexy 1811-1950-1964, Masarykova univerzita v Brně-právnická fakulta, Brno 1993, st. 225-232

4.2 Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

Obecný zákoník občanský byl zrušen a nahrazen občanským zákoníkem novým, který byl přijat jako zákon č. 141 Sb. 25. října 1950 s účinností od 1. ledna 1951. Zákoník vznikl již v prostředí nucené sovětizace našeho právního řádu, což se u něj nutně projevilo, i když ne tak zřetelně jako u jiných právních předpisů z té nebo pozdější doby. Zcela nové pojetí zaznamenala úprava práva vlastnického, kdy zákoník rozlišoval tři jeho druhy. Bylo to jednak právo socialistické, které mohlo mít buď formu státního vlastnictví, nebo vlastnictví družstevního. Ohledně něho se zákoník omezil jen na tvrzení, že stát může družstvům svěřit části národního majetku do trvalého užívání, dále však tuto otázku upravovaly předpisy zvláštní. Novou kategorií pak bylo vlastnictví osobní, jakožto základní prostředek uspokojování osobních potřeb občanů.³¹ Poslední formou bylo vlastnictví soukromé, jako vlastnictví k výrobním prostředkům, zejména pak k půdě, kde měla platit zásada „půda patří těm, kdo na ní hospodaří“. Rozlišování forem a druhů vlastnictví je důležité pro pochopení soustavy užívacích práv, která se k půdě v té době vytvořila. Vžilo se totiž jejich rozdělování na ty, které se týkaly pozemků v soukromém vlastnictví a ty, které se vztahovaly k pozemkům ve vlastnictví státním. K bližší charakteristice těchto institutů se vrátím v pozdějším výkladu.

Občanský zákoník v hlavě dvacáté upravoval smlouvu nájemní, již rozuměl přenechání věci pronajímatelem nájemci, aby ji dočasně užíval nebo z ní bral užitky, a to za úplatu.³² Pojmovými znaky této smlouvy tedy bylo přenechání individuálně určené věci k užívání nebo brání užitků, úplatnost a dočasnost. Zákoník již nerozlišoval smlouvu nájemní a pachtovní. Nájemní smlouva byla kontraktem konsenzuálním, kdy pro její vznik byla nutná dohoda stran o předmětu (pozemku) a ceně (nájemném). Smlouva, jejíž předmětem byl pozemek, musela mít písemnou formu, neboť ji zákoník vyžadoval pro všechny právní úkony týkající se nemovitostí.³³ Pokud šlo o nájem

³¹ Půda se však neuznávala jako předmět vlastnictví osobního. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník § 105 - „v osobním vlastnictví jsou především předměty domácí a osobní potřeby, rodinné domky a úspory nabyté prací (osobní majetek)“

³² Ustanovení § 387 z. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

³³ Ustanovení § 40 tamtéž. Písemné formy nebylo třeba, šlo-li o nájem rodinného domku či jiné stavby

zemědělských nebo lesních pozemků, požadovalo se k platnosti smlouvy přivolení příslušného okresního národního výboru.³⁴

Nájemné ze zemědělských a lesních pozemků bylo splatné pololetně pozadu k 1. dubnu a 1. říjnu, pokud však nebylo jiné dohody stran či pravidel ve zvláštních právních předpisech. Smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou bylo možno zrušit výpovědí. Šlo-li o výpověď u nájmu zemědělských a lesních pozemků, výpovědní lhůta byla půlroční a to ke dni 1. října. Nájemce měl při skončení nájmu povinnost pozemek vyklidit, a to nejpozději do 10. října.³⁵

4.3 Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění do novely č. 509/1991 Sb.

Již koncem padesátých let minulého století se začalo poukazovat na to, že platný občanský zákoník plně neodráží změny ve společenském zřízení a stává se tak nevyhovujícím. Byl proto zrušen zákonem občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., který právně zakotvil panující politickou situaci.³⁶ Právní úprava nájemní smlouvy zůstala velice strohá a v praxi se téměř nevyužívala. Její místo právně i fakticky zaujala soustava užívacích institutů, o nichž bude pojednáno v následujícím textu.

Občanský zákoník před novelou pracoval s pojmem „nájem“ pouze v rámci skromného ustanovení § 494, vztahující se k nájmu pozemků zemědělských. Ve své podstatě však šlo pouze o odkazující právní normu, která vlastní pravidlo chování nestanovila. Na nájem zemědělského pozemku se měla přiměřeně použít ustanovení o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání,³⁷ nestanovily-li zvláštní předpisy jinak. Další zmínku činil občanský zákoník v § 490 odst. 2,³⁸ který ke vzniku smlouvy o nájmu zemědělských a lesních pozemků vyžadoval souhlas okresního národního výboru.

³⁴ Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a pronájmech zemědělské a lesní půdy. Přivolení nebylo třeba, najímá-li zemědělskou nebo lesní půdu orgán státní správy, socialistická právnická osoba nebo pronajímá-li se národní majetek. Zákon byl zrušen z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

³⁵ Schelleová, I., Schelle, K.: Civilní kodexy 1811-1950-1964, Masarykova univerzita v Brně-právnická fakulta, Brno 1993, st. 354-358

³⁶ Vedle občanského zákoníku byly v letech 1963 a 1964 vydány ještě dva právní kodexy, a to z. č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník a z. č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu

³⁷ Ustanovení § 397 a 398 obč. zák., ve znění před novelou

³⁸ Ten byl však zrušen již zákonem č. 105/1990 Sb., o soukromém podnikání občanů

Tato právní úprava přetrvala až do novelizace občanského zákoníku, provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., účinným dne 1. ledna 1992, který do našeho právního řádu opětovně zavádí obecnou úpravu nájemního poměru založeného na smluvním principu.

4.4 Zvláštní užívací instituty k půdě v letech 1948-1990

Jak již bylo uvedeno výše, od počátku padesátých let minulého století se při užívání půdy začínají objevovat zcela nové právní instituty, jejichž zakotvení v našem právním řádu vyvrcholilo přijetím nových kodexů občanského a hospodářského práva v roce 1964. Užívací oprávnění z titulu nájemní smlouvy se v praxi téměř nevykonávalo, její místo zaujala soustava zvláštních pozemkově-právních užívacích práv, které se staly hlavním prostředkem k užívání státní i většiny soukromé půdy. Pro toto období se pak postupně vžilo jejich rozdělování na ty, které se týkaly pozemků ve státním vlastnictví a ty, které se týkaly pozemků ve vlastnictví soukromém.

Užívací práva ke státní půdě vznikala zejména jako projev tendence státu na soustředění veškeré půdy do svého vlastnictví. K tomuto účelu byla využívána teorie odlučování užívání půdy od vlastnického práva. Základem této teorie byla myšlenka, že vlastník vždy nemusí být i uživatelem půdy. V bývalém SSSR byla tato idea realizována nacionalizací veškeré půdy a tím i absolutním oddělením vlastnického práva od užívání půdy. V našich zemích nebyly pro provedení nacionalizace dostatečné podmínky, zejména politického rázu, a tak byla zvolena cesta jiná. Došlo k vytvoření ucelené soustavy užívacích práv, jejichž prostřednictvím byl uživatel oprávněn a zároveň povinen přisvojovat si užitečnou hodnotu půdy.³⁹ Byla zakotvena zásadní nezczizitelnost státní půdy (až na nepatrné výjimky), stát proto svou půdu nepřeváděl nikomu do vlastnictví, a to ani občanům k uspokojování jejich potřeb, ale pouze do užívání.

Pro užívací instituty k půdě v soukromém vlastnictví bylo charakteristické oddělení užívacích práv od práva vlastnického, avšak za jeho současného zachování. Jejich vznik, zánik i obsah byl stanoven zákonem, resp. jeho kogentními ustanoveními, které téměř vylučovaly jakoukoli úpravu právního vztahu mezi vlastníkem a uživatelem pozemku dohodou. Vlastnické právo k pozemkům, ke kterým náležel některý užívací vztah, sice zůstávalo zachováno, bylo však výrazně potlačeno a jeho obsah omezen.

³⁹ Liška, P.: Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí, Prospektrum, Praha 1994, st. 20

Převážná většina půdy v soukromém vlastnictví tak již nebyla užívána jeho vlastníky, nýbrž socialistickými organizacemi z titulu některého užívacího práva.

Obsahem převážné většiny užívacích práv bylo i právo dispoziční. Díky tomu mohl uživatel, ačkoliv nebyl vlastníkem, přenechat pozemek do užívání a držby jinému subjektu, aniž by mu touto dispozicí jeho užívací právo zaniklo. Jako příklad bych uvedla jednotné zemědělské družstvo jako výlučně oprávněný subjekt z práva družstevního užívání. Družstvo bylo oprávněno přenechat pozemek svým členům jako záhumenek nebo k němu zřídit právo dočasného užívání. Právo družstevního užívání i přes tuto dispozici zůstalo pro JZD zachováno. Mohl tak vzniknout stav, kdy ke stejnému pozemku existovalo souběžně více užívacích práv, ovšem pouze jedno z nich bylo vykonáváno. Jakmile však druhotné oprávnění zaniklo, automaticky a v plném rozsahu se obnovil výkon oprávnění prvotního. Bylo tak možno hovořit o užívacích právech (uživatelích) prvotních a druhotných. Prvé byly výrazem přímého vztahu mezi vlastníkem a uživatelem a zpravidla byly i z vlastnického práva odvozeny. U druhotných práv byl vztah mezi vlastníkem a třetím subjektem (druhotným uživatelem) zprostředkován pomocí vztahu prvotního.⁴⁰

Užívání půdy představovalo značné množství nesourodých, mnohdy ne zcela jednoduchých právních vztahů. Právní úprava byla natolik složitá, že vedle uživatele hlavního⁴¹ mohl do užívacího právního vztahu vstoupit ještě subjekt další, kterého teorie označovala uživatelem vedlejším. Ten nedisponoval právem držby, ale jen určitými oprávněními k cizím pozemkům. Výkonem těchto oprávnění se pak v nezbytně nutné míře omezoval výkon užívacích práv vlastníků a uživatelů půdy. Příkladem necht' slouží osobní užívání pozemků, kde hlavním uživatelem byl občan, jehož vlastnické právo nebo právo osobního užívání bylo omezeno ve prospěch vlastníka sousední nemovitosti tím, že k ní bylo zřízeno právo cesty.⁴²

V přehledu tehdejších pozemkově-právních užívacích institutů lze vycházet z nejrůznějších hledisek. Významným třídícím kritériem je například charakter uživatelů pozemků či různorodé účelové určení půdy. Dle mého názoru je však pro

⁴⁰ Kolesár, J., a kol.: Československé pozemkové právo, Panorama, Praha 1987, st. 101 a 102

⁴¹ Uživatelem hlavním byl subjekt, který pozemek drží a užívá, ať už šlo o vlastníka, prvotního či druhotného uživatele.

⁴² Kolesár, J., a kol.: Československé pozemkové právo, Panorama, Praha 1987, st. 102

pochopení základní struktury a funkcí jednotlivých uživatelských vztahů vhodné provést jejich rozdělení podle kritéria subjektu vlastníka pozemku.

4.4.1 Uživací práva k půdě ve vlastnictví státu

Právo hospodaření s národním majetkem

Základní právní úpravu tohoto institutu, tedy včetně pozemků obsahoval zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník⁴³ a prováděcí vyhláška k němu č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem. Předmětem užívání nebyly pouze pozemky, ale mohl jím být veškerý národní majetek, tedy i jiný hmotný majetek, ve vlastnictví státu. Podle výše uvedených předpisů mohlo toto uživatelské právo vzniknout buď originálně, tedy převodem či přechodem půdy do vlastnictví státu nebo odvozeně, a to v případech, kdy půda již ve vlastnictví státu byla, avšak měnil se její správce. Subjektem způsobilým získat půdu do správy byly výlučně státní socialistické organizace⁴⁴ a to za podmínky, že půdu potřebovaly k plnění svých úkolů. V případě, kdy však organizace měla ve správě takový majetek, který sama pro své účely nepotřebovala, byla povinna postarat se o to, aby byl řádně využit jinde. Byla to pak zejména povinnost převést správu na jiný subjekt.

Právo trvalého užívání nemovitého národního majetku

Tento právní institut zavedl do právního řádu již občanský zákoník z roku 1950, který poprvé upravil možnost, aby části národního majetku byly svěřovány nestátním socialistickým organizacím do trvalého užívání. Samotný obsah práva byl pak vymezen hospodářským zákoníkem⁴⁵ a vyhláškou č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem. Oprávněným subjektem z práva trvalého užívání byly výlučně nestátní socialistické organizace, a to podle hospodářského zákoníku zejména družstevní a společenské. Trvalý uživatel byl pak povinen majetek užívat jen k účelu, ke kterému mu byl odevzdán. Předmětem tohoto práva mohl být nemovitý národní majetek

⁴³ Ustanovení § 63 a násl. z. č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník

⁴⁴ Těmito organizacemi, které měly půdu ve správě a které na ni hospodařily byly zejména státní statky, jiné státní zemědělské organizace, státní organizace lesního hospodářství atd. Pro určité účely užívali půdu jako správci také průmyslové podniky, obchodní a další státní organizace. Srov. Kolesár, J.: Československé pozemkové právo, Panorama, Praha 1987, st. 110

⁴⁵ Ustanovení §70 z. č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník

s příslušenstvím, tedy nejen pozemky, ale i stavby. V praxi se ovšem jmenovaný institut realizoval zejména při užívání státní půdy v jednotných zemědělských družstvech. Přímo ze zákona bylo právo trvalého užívání koncipováno jako bezúplatné. Odevzdání majetku do trvalého užívání se uskutečňovalo na základě hospodářské smlouvy, uzavřené mezi organizací a příslušným okresním, resp. městským národním výborem, jakožto správcem majetku. Problematickou byla otázka dispozičního oprávnění trvalého uživatele. Ten byl sice oprávněn půdu přenechat do druhotného užívání jiným subjektům (např. jako záhumenek, nebo zřídit právo dočasného užívání), nebylo však možné převést samotné právo trvalého užívání. K zániku práva mohlo dojít dvěma způsoby, a to dohodou nebo odnětím z důvodů neplnění povinností ze strany uživatele či ve vyšším společenském zájmu. Organizace se však práva nemohla jednostranně vzdát.⁴⁶

Právo osobního užívání pozemků

Právo osobního užívání pozemků, jehož právní úprava byla obsažena v části třetí zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník⁴⁷ (ve znění do novely z. č. 509/1991 Sb.), vzniklo jako důsledek pojetí, že stát svou půdu nepřevádí do vlastnictví občanů, a to ani k uspokojování jejich osobních potřeb. Bylo tak nemyslitelné, aby občané nabyli pozemky ze socialistického vlastnictví do vlastnictví individuálního. Jednou z možností jak tyto pozemky užívat byl institut „osobního užívání“.

Subjektem oprávněným z práva osobního užívání mohly být pouze fyzické osoby – občané (příp. manželé či jiné případy společenství více fyzických osob), které však směly pozemky užívat výlučně k účelům, jež taxativně stanovil zákon. Občanský zákoník⁴⁸ rozeznával účely čtyři. Podle něj mohlo být právo osobního užívání zřízeno za účelem výstavby rodinného domku, rekreační chaty, garáže či zřízení zahrádky. Uvedené účely se vztahovaly též k užívání pozemku, na němž již byly tyto stavby a zahrádky zřízeny. Pojmovým znakem tohoto institutu byla časová neomezenost, děditelnost a úplatnost.⁴⁹ Předmětem práva osobního užívání byl pozemek

⁴⁶ Liška, P.: Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí, Prospektrum, Praha 1994, st. 35-36

⁴⁷ Ustanovení § 198 až 221 obč. zák.

⁴⁸ Ustanovení § 198 tamtéž

⁴⁹ Bezplatně jej bylo možno zřídit, šlo-li o případ, kdy se zřizovalo na základě § 135 občanského zákoníku, tj. v důsledku vydržení nebo kdy tak stanovil zvláštní právní předpis

v socialistickém společenském vlastnictví (především ve vlastnictví státu),⁵⁰ avšak pouze takový, který splňoval určitá objektivní kritéria stanovená občanským zákoníkem. Především se muselo jednat o pozemek, který měl výše uvedeným účelům sloužit dle územního plánu či územního rozhodnutí, nebo již jim v praxi sloužil. Půda určená k jiným účelům, zejména pak zemědělská, nesměla být ke zřízení práva použita. V osobním užívání mohl mít občan ke stejnému účelu jen jeden pozemek.⁵¹ Občanský zákoník rovněž stanovil jeho maximální výměru, která mohla být překročena pouze výjimečně, a to tehdy, kdyby jinak vznikl pozemek nevhodného tvaru.

Poměrně složitý byl proces vzniku tohoto institutu. První právní skutečností, která vedla k jeho zřízení, bylo rozhodnutí okresního národního výboru o přidělení pozemku do osobního užívání.⁵² Okamžikem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, jakožto administrativně právního aktu, vzniklo občanovi subjektivní právo na uzavření dohody o zřízení práva osobního užívání. Tuto dohodu pak s občanem uzavíral místní národní výbor nebo jiná socialistická organizace, která měla pozemek ve správě či ve vlastnictví. Nacházel-li se však pozemek v jiném společenském vlastnictví než ve státním, nebylo vyloučeno, aby dohodu uzavřela i družstevní případně jiná společenská organizace. Zákon pak pod sankcí neplatnosti vyžadoval uzavření dohody v písemné formě. V pořadí třetí právní skutečností pak byla registrace dohody státním notářstvím. Jednalo se o konečný akt, kterým se proces vzniku práva osobního užívání dovršil, neboť dohoda byla účinná až touto registrací.⁵³

Závěrem je třeba podotknout, že právo osobního užívání nebylo samostatně smluvně převoditelné. Uživatel tak mohl s pozemkem disponovat pouze nepřímo, a to převodem stavby na pozemku do vlastnictví jiného občana. Tímto převodem totiž přímo ze zákona na nabyvatele přecházelo i právo osobního užívání.

K zániku práva docházelo dohodou uzavřenou v písemné formě nebo zrušením práva ze strany soudu z důvodů taxativně uvedených v zákoně.

⁵⁰ Právní úprava však nevylučovala vznik tohoto institutu k pozemkům v jiných formách tehdejšího socialistického vlastnictví, např. ve vlastnictví družstevním

⁵¹ Zákon však nevylučoval osobní užívání více pozemků k různým účelům. Uživatel tak mohl mít v užívání celkem pozemky čtyři

⁵² Respektive vydržení, v jehož důsledku vzniklo občanovi právo na uzavření dohody o osobním užívání

⁵³ Lazar, J., Švestka, J.: Občanské právo hmotné I., Panorama, Praha 1987, st. 373-378

4.4.2 Uživací práva k půdě ve vlastnictví soukromém

Právo družstevního užívání pozemků

Vznik tohoto užívacího práva k půdě lze spojovat zejména se socialistickou přestavbou zemědělství. Jeho cílem bylo nahradit malovýrobu, zabezpečenou individuálními zemědělci, formou zemědělského velkovýrobního hospodaření, to vše při zachování soukromého vlastnictví k předmětné půdě. Právo družstevního užívání se formovalo postupně,⁵⁴ podrobnou úpravu však zavedl až zákon č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, který pak v 70. letech nahradil zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví.

Institut bylo možno charakterizovat jako originární, jehož obsah byl stanoven zákonem a který byl na obsahu vlastnického práva nezávislý. Jeho pojmovými znaky byla časová neomezenost a bezplatnost. Objektem práva družstevního užívání byly pozemky sdružené členy do JZD,⁵⁵ a to nejen ty, které člen družstva vlastnil v okamžiku vstupu do družstva, příp. je získal později za trvání svého členství, ale rovněž ty, na nichž hospodařil, aniž byly v jeho vlastnictví (např. z titulu nájemní smlouvy). Nutno podotknout, že povinnost sdružit všechny své pozemky patřila k základním členským povinnostem.

Subjektem oprávněným z práva družstevního užívání bylo výlučně jednotné zemědělské družstvo jako celek, které bylo oprávněno užívat půdu ke všem úkolům, jež byly předmětem jeho činnosti, v podstatě tedy stejným způsobem, jako kdyby bylo jejím vlastníkem. Mezi nejvýznamnější oprávnění družstva náleželo především právo stavby ale také právo přivlastňovat si vysázené porosty. Platilo, že veškeré porosty na sdružených pozemcích, včetně porostů trvalých (ovocné stromy), byly ve vlastnictví družstva.⁵⁶ Právo družstevního užívání bylo koncipováno jako široké dispoziční oprávnění, kdy družstvo sice nemohlo pozemky zcizit,⁵⁷ bylo však oprávněno přenechat

⁵⁴ Již z. č. 69/1949 Sb., o jednotných zemědělských družstvech založil povinnost členů družstev sdružit pozemky a odevzdat do vlastnictví družstva ostatní výrobní prostředky (budovy, živý a mrtvý inventář, zásoby atd.)

⁵⁵ S výjimkou pozemků, které zákon či vzorové stanovy z povinnosti sdružit vylučovaly, např. pozemky, na nichž byly zřízeny stavby, které mohly být předmětem osobního užívání, nádvoří domů, zahrady do určité výměry atd.

⁵⁶ Prolomení zásady, že porosty jsou součástí pozemku a jako takové náleží jeho vlastníkovi

⁵⁷ Právo pozemky zcizit (převést vlastnictví) měl jen jejich vlastník, tj. člen družstva, avšak pouze se souhlasem družstva. Tento souhlas se nevyžadoval, pokud šlo o darování pozemků státu

je do užívání jiné socialistické zemědělské organizaci či zřídit druhotné užívací právo ve formě dočasného⁵⁸ nebo záhumenkového užívání.

Právo družstevního užívání mohlo dle úpravy obsažené v zákoně č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví zaniknout pouze převodem či přechodem sdruženého pozemku do socialistického společenského vlastnictví. Právo zásadně nezankulo zánikem členství v JZD. Částečné posílení postavení vlastníka, i pokud jde o možnost zániku práva družstevního užívání, přinesl zákon č. 90/1988 Sb.⁵⁹ a zejména zákon č. 162/1990 Sb.,⁶⁰ který zákon o zemědělském družstevnictví z roku 1975 novelizoval.

Právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby

Jednalo se o užívací právo, jehož kořeny sahaly k institutu tzv. povinného (nuceného) nájmu.⁶¹ Pramenem právní úpravy byl zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného majetku k zajištění výroby, jež ze zmíněných právních předpisů vycházel. Základním cílem tohoto institutu bylo zabezpečovat obdělávání zemědělské půdy v pracovně nezajištěných hospodářstvích soukromých rolníků. Pokud totiž tito nedostáli svému závazku půdu řádně obdělávat, mohl okresní národní výbor zřídit užívací právo administrativním rozhodnutím.⁶² Hlavním předmětem tohoto užívacího práva byla půda, a to půda zemědělská, spolu s ní též jiný zemědělský majetek v soukromém vlastnictví.⁶³ V omezeném rozsahu se předmětem užívání stávala i půda nezemědělská, nikoli však pozemky lesní. Právo užívání půdy k zajištění výroby bylo specifickým pozemkově-právním užívacím institutem s obsahem obdobným, jaký mělo právo družstevního užívání půdy sdružené členy JZD do družstva. Stejně tak se jednalo o právo, jehož obsah byl stanoven zákonem, bylo zásadně nezávislé na vlastnickém právu

⁵⁸ Toto právo se vztahovalo k sdruženým pozemkům, které nebylo možno hospodárně a účelně využít pro socialistickou zemědělskou velkovýrobu. Přenechávaly se proto jiným státním, družstevním či společenským organizacím, nebo i jednotlivým členům družstva pro zemědělské i nezemědělské využití.

⁵⁹ Podle něj se družstvo mohlo vzdát práva družstevního užívání k pozemku, který byl dle zvláštních předpisů určen k zastavení, a to ve prospěch vlastníka a po předchozím souhlasu okresního národního výboru, pokud takový pozemek mohl být předmětem práva osobního užívání.

⁶⁰ Zavedl možnost vrácení přenechaných pozemků na základě výpovědi ke dni 31. prosince běžného roku

⁶¹ Upraven v z. č. 55/1945 Sb., o pomoci rolníkům při uskutečňování zemědělského výrobního plánu. Ten následně zrušen a nahrazen vládním nařízením č. 50/1955 Sb., o některých opatřeních k zajištění zemědělské výroby.

⁶² Nejprve byl vlastník vyzván, aby půdu daroval do vlastnictví státu. Pokud na toto řešení nepřistoupil, vedl jej ONV k uzavření písemné smlouvy se zemědělskou organizací.

⁶³ Zemědělským majetkem se v těchto souvislostech rozumělo provozní zařízení (hospodářské a jiné budovy), živý a mrtvý inventář, osivo, sadba, krmiva apod.

k pozemku a nebylo jej možno měnit ani dohodou. Bylo právem originárním, trvalým⁶⁴ a bezúplatným. Subjektem oprávněným k užívání byly tehdejší socialistické zemědělské organizace,⁶⁵ jež měly přímo ze zákona široká uživatelská oprávnění, včetně práva stavby. Nutno připomenout, že způsobilým subjektem nemohly být v žádném případě fyzické osoby, tedy občané, ani ty socialistické organizace, jež nebyly ve smyslu zákona považovány za organizace zemědělské.

V souvislosti se vznikem tohoto užívacího práva byl vlastník zásadně omezen ve výkonu vlastnických práv, neboť ztratil nejen oprávnění svůj pozemek užívat, ale též právo rozhodovat o jeho případném přenechání do užívání jiným subjektům. Vlastníkovi tak zůstalo zachováno jen oprávnění disponovat s vlastnictvím svého pozemku, byť omezeně, neboť i ke zcizení půdy byl vyžadován souhlas jak uživatelské organizace, tak věcně i místně příslušného národního výboru.⁶⁶ Naproti tomu dispozice s užívacím právem náležely uživatelské organizaci.⁶⁷

Právo užívání k zajištění lesní výroby a ostatních funkcí lesa

Základním právním předpisem upravujícím zásadní otázky na úseku lesního hospodářství, včetně tohoto zvláštního užívacího institutu, byl zákon č. 61/1977 Sb., o lesích. Právo bylo svým obsahem obdobou práva užívání k zajištění zemědělské výroby s tím rozdílem, že jeho předmětem mohly být výlučně lesní pozemky v soukromém vlastnictví občanů a nesocialistických organizací. Toto užívací právo se však nevztahovalo na lesní pozemky v soukromém vlastnictví, které užívaly JZD na základě práva družstevního užívání. I pro tento institut bylo typické oslabení postavení soukromého vlastníka půdy, při zachování jeho individuálního vlastnictví. Subjektem práva užívání lesních pozemků byly dle lesního zákona státní organizace lesního hospodářství. Ze zákona rovněž vyplývalo, že všechny porosty na lesních pozemcích užívaných státní organizací byly ve vlastnictví státu.⁶⁸ Právo bylo zřizováno jako

⁶⁴ Zákon spojoval zánik práva jen s převodem či přechodem půdy a jiného zemědělského majetku do socialistického společenského vlastnictví. Na jeho existenci neměla vliv ani změna v osobě vlastníka.

⁶⁵ Zejména zemědělská družstva, státní statky, státní plemenářské, šlechtitelské a semenářské podniky, školní statky apod.

⁶⁶ Těchto souhlasů nebylo třeba pouze v případě, že se jednalo o dispozice do socialistického společenského vlastnictví.

⁶⁷ Organizace mohla pozemky, které sama nemohla hospodárně využít, přenechat do dočasného užívání jiné státní či družstevní organizaci apod. na základě písemné smlouvy.

⁶⁸ Lesní porosty na lesních pozemcích užívaných JZD nebo jinou zemědělskou družstevní organizací byly ve vlastnictví těchto organizací.

bezúplatné a trvalé. Vedle převodu či přechodu pozemků do socialistického vlastnictví mohlo zaniknout jen v důsledku trvalého vynětí pozemků z lesního půdního fondu a jeho prohlášením za součást zemědělského půdního fondu.⁶⁹

Právo bezplatného užívání rybníků

Užívání rybníků upravoval § 4 zákona č. 102/1963 Sb., o rybářství. Podle něj mohl příslušný okresní národní výbor přidělit pozemky v soukromém vlastnictví, na nichž se nacházely rybníky hospodářsky využitelné, avšak pro tento účel řádně nevyužívané, do bezplatného užívání socialistické organizaci.⁷⁰ Uživatel byl pak oprávněn ke všem opatřením, jichž bylo k řádnému hospodaření na rybníku třeba. Institut byl upraven obdobně jako právo k zajištění zemědělské výroby.⁷¹

Vedle výše uvedených pozemkově-právních užívacích institutů se uplatňovaly i další, a to již bez rozlišení vlastnictví k pozemkům.

Náhradní užívání pozemků

Rozvoj socialistické zemědělské velkovýroby a s ní spojená potřeba centralizace půdy do větších celků byly spojeny s vytvořením dalšího užívacího institutu – s právem náhradního užívání pozemků. Vládní nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků,⁷² jej vymezovalo jako časově neomezený, bezúplatný užívací institut, na jehož základě byl vlastníkovu pozemku za jeho pozemek přidělen do tzv. náhradního užívání pozemek jiný, protože vlastní pozemek, zahrnutý do probíhajících pozemkových úprav, měl být dále využit při zemědělské velkovýrobě.⁷³ Pozemkové úpravy se tak neprováděly výměnou vlastnického práva k pozemkům, ale jen změnou v jejich užívání. O vzniku práva náhradního užívání rozhodoval orgán okresního národního výboru, a to v rámci speciálního řízení, v němž schvaloval projekt

⁶⁹ Kolesár, J.: Československé pozemkové právo, Panorama, Praha 1987, st. 139-142

⁷⁰ Těmi byly organizace státního rybářství nebo organizační složky Čsl. rybářského svazu.

⁷¹ Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Masarykova univerzita, Brno 1996, st. 145

⁷² Předmětem nařízení byla problematika pozemkových úprav, jejichž cílem bylo zajistit velkovýrobní způsob využívání půdy. Srov. Průchová, I. Některé problémy spojené s právem náhradního užívání. Časopis pro právní vědu a praxi, 1994, č. 4, st. 108.

⁷³ Pozemky, které byly vlastníkovu odebrány, získalo do užívání družstvo nebo jiný zemědělský podnik.

hospodářsko-technických úprav. Objektem HTÚP byly zemědělské, popř. i nezemědělské pozemky, pokud nebyly z provádění úprav vyloučeny.⁷⁴

Oprávněný uživatel měl k pozemku v náhradním užívání rozsáhlá práva. Měl právo na výnos z pozemku, mohl měnit jeho podstatu, měl dokonce i právo stavby. Nemohl však náhradní pozemek zcizit (prodat, darovat), jelikož toto oprávnění náleželo výlučně vlastníkovému pozemku.

Záhumenkové užívání půdy

Právní úprava záhumenkového užívání vycházela z ustanovení § 43 zákona č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví a pravidel, které pro tento institut zakotvily tzv. Vzorové stanovy JZD. Ve stanovách jednotlivých zemědělských družstev pak bylo možno nalézt specifickou úpravu tohoto práva, a to vždy s ohledem na konkrétní poměry.⁷⁵ Dle výše uvedených předpisů, každý člen družstva okamžikem vzniku členství nabyt nárok na přidělení určité omezené výměry zemědělské půdy do užívání jako tzv. záhumenek. K založení práva mohlo družstvo využít veškeré pozemky, které obhospodařovalo, bez ohledu na jejich vlastnický režim. Záhumenkové užívání půdy bylo užívacím institutem časově neomezeným, bezúplatným, jehož subjektem byl člen družstva nebo jeho rodina.⁷⁶ Bylo svým charakterem právem osobním, neboť jeho účelem bylo uspokojování osobních potřeb člena a jeho rodiny drobnou zemědělskou výrobou.

Dočasné užívání

Právo dočasného užívání pozemků nemělo povahu samostatného pozemkově-právního užívacího institutu, ale jednalo se víceméně o vedlejší užívací vztah, který mohl být odvozen buď od prvotního užívacího práva anebo od vlastnického práva jiného subjektu. Právo dočasného užívání tak mohlo vystupovat v postavení prvotního, tak i druhotného užívacího institutu. Právní úprava pak byla zpravidla součástí toho předpisu, který reguloval samotný prvotní užívací vztah.

⁷⁴ Vyloučeny byly např. pozemky sloužící obraně státu, cesty, vodní cesty, hřbitovy, lesy, stavební pozemky atd.

⁷⁵ Tato úprava zvláštní však musela respektovat platnou zákonnou úpravu

⁷⁶ Přidělování záhumenek se uskutečňovalo buď na jednotlivé členy nebo rodinu člena. Celková výměra pozemků však nesměla přesáhnout stanovenou maximální hranici pro rodinu (nejvýše 0,5 ha, resp. 1 ha v horských nebo bramborářsko-ovesných oblastech), bez ohledu na to, kolik členů JZD patřilo do jedné rodiny. Srov. Kolesár, J.: Československé pozemkové právo, Panorama, Praha 1987, st. 155-156

I v období před listopadem 1989 byly fyzické osoby oprávněny vlastnit pozemky, a to jak zemědělské, tak nezemědělské, s výjimkou těch, jejichž výhradním vlastníkem byl stát. Tyto pozemky pak mohli občané užívat buď sami anebo je mohli smluvně přenechat do dočasného užívání jiným osobám. Takový právní vztah se pak řídil ustanovením § 397 a 398 občanského zákoníku. Tento institut v podstatě nahrazoval nájemní vztah, případně právní vztah výpůjčky, v závislosti na tom, zda jej smluvní strany sjednaly jako úplatný či nikoli. Účelem práva dočasného užívání bylo zabezpečit uspokojování osobních potřeb občanů spojených s užíváním půdy, avšak pouze takových, které odpovídaly dočasné existenci tohoto užívacího práva.⁷⁷ Právní skutečností, která vedla ke vzniku práva dočasného užívání, byla smlouva uzavřená mezi občanem a vlastníkem pozemku. Vlastník však byl způsobilý takový dispoziční úkon učinit jen za předpokladu, že byl sám oprávněn pozemek užívat.⁷⁸ Uživatel směl pozemek užívat jen dohodnutým způsobem, mlčela-li smlouva, pak obvyklým způsobem odpovídajícím účelu, kterému pozemek sloužil. K zániku práva docházelo především uplynutím sjednané doby nebo doby, v němž bylo nebo mohlo být dosaženo účelu dočasného užívání, dohodou nebo rozhodnutím soudu na návrh vlastníka

Nyní bych se zaměřila na právo dočasného užívání v postavení druhotného (odvozeného) užívacího práva. U pozemků ve vlastnictví státu, k nimž bylo zřízeno právo hospodaření nebo které byly dány do osobního užívání, tehdejší platná právní úprava výslovně umožňovala, aby je oprávněný prvotní uživatel (fyzická osoba u osobního užívání nebo státní právnická osoba u práva hospodaření) předal smluvně do dočasného užívání dalšímu subjektu. Organizace, které měly státní půdu ve správě, ji však mohly přenechat do užívání, jen pokud ji dočasně nepotřebovaly k plnění svých úkolů. Dočasným uživatelem mohly být tehdejší státní, tak i nestátní socialistické organizace,⁷⁹ nebo též fyzické osoby (v tomto případě se aplikovala úprava v občanském zákoníku). U dočasného užívání státní půdy občany se navíc vyžadovala podmínka užívání jen pro osobní potřebu. Obecně závazná úprava trvalého užívání

⁷⁷ Právo dočasného užívání bylo možno založit za účelem zřízení dočasné stavby v osobním vlastnictví, zahrádky, případně též za účelem pěstování zemědělských plodin. Srov. Kolesár, J.: Československé pozemkové právo, Panorama, Praha 1987, st. 152

⁷⁸ Vlastník nemohl dát do dočasného užívání např. pozemky, které sice byly v jeho vlastnictví, ale v užívání JZD na základě práva družstevního užívání.

⁷⁹ Dle ustanovení § 71 hosp. zák. právo dočasného užívání půdy ve státním vlastnictví mezi socialistickými organizacemi vznikalo na základě hospodářské smlouvy, jejíž náležitosti upravoval § 348 hosp. zák. Právo mohlo být zřízeno úplatně nebo za určitých podmínek i bezúplatně.

vznik práva dočasného užívání sice neumožňovala, v praxi se ovšem tento institut využíval a přiměřeně se na něj aplikovala pravidla chování týkající se dočasného užívání odvozeného od práva hospodaření s národním majetkem.⁸⁰

Pozemky, které byly prvotně určeny k užívání k zajištění zemědělské (lesní) výroby nebo k družstevnímu užívání, mohli jejich uživatelé rovněž smluvně převést do dočasného užívání třetím osobám (a to jak fyzickým osobám, tak právnickým osobám), za podmínek obsažených v jednotlivých předpisech upravujících dané prvotní užívání.

⁸⁰ Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Masarykova univerzita, Brno 1996, st.151

5. Proces transformace užívacích práv k půdě

Pro oblast zemědělství a lesnictví byla v minulosti příznačná nadřazenost užívacích vztahů k půdě nad vztahy vlastnickými. Půda, kterou vlastnily fyzické osoby, byla ve většině případů neomezeně užívána subjekty odlišnými od vlastníka, a to na základě zvláštních užívacích práv, vytvořených a hojně využívaných po roce 1948. Tato užívací práva se vyznačovala nezrušitelností a trvalostí. Uživatel měl v daném právním vztahu taková oprávnění, která by příslušela vlastníkovi, přičemž samo právo vznikalo přímo ze zákona nebo jednostranným administrativním opatřením bez možnosti jeho ukončení.

Rok 1989 přinesl zásadní změnu společenských poměrů a na ni navazující změny v právním řádu. Do té doby prosazovaná preference zájmů na zajištění zemědělské, lesní aj. výroby nad zájmy individuálními přestala v novém společenském prostředí vyhovovat. V pozemkových vztazích měl zásadní význam již ústavní zákon č. 100/1990 Sb.,⁸¹ který v čl. 7 prohlásil rovnost všech druhů a forem vlastnictví (odstranil tak diskriminaci vlastnictví soukromého). Priorita vlastnického práva nad zájmy celospolečenskými se pak nutně musela projevit i v právní úpravě pozemkových užívacích vztahů. První změnu do dosavadních prakticky nezrušitelných užívacích práv k půdě přinesly dva zákony, a to zákon č. 114/1990 Sb., který novelizoval zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, a zákon č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví. Oba předpisy založily právo občana, jemuž zůstalo zachováno vlastnické právo k zemědělské půdě do té doby užívané zemědělskou organizací, na vrácení těchto pozemků z užívání, resp. nárok na zrušení daných užívacích práv. Zákony však současně taxativně vymezily řadu důvodů, pro které uživatelská organizace nebyla povinna pozemky vrátit.⁸² Pro úplnost je třeba dodat, že zákon č. 162/1990 Sb. byl zrušen obchodním zákoníkem s účinností od 1.1.1992, zákon č. 123/1975 Sb. byl derogován zákonem o půdě. Uvedené zákony však představovaly pouze dílčí krok v úpravě transformace užívacích vztahů k půdě, ta byla

⁸¹ Ústavní zákon č. 100/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava ČSSR, a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci.

⁸² Jednalo se o pozemky zastavěné, pozemky na nichž byly trvalé porosty vysázené za dobu užívání, pozemky s melioracemi, pokud nedošlo k finančnímu vyrovnání a pozemky nepřístupné. Srov. Pekárek, M. Užívací vztahy k pozemkům jako překážka vrácení pozemku jeho vlastníkovi. Správní právo, ročník XXIV, 1993, st. 426

komplexněji završena až zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

5.1 Změna užívacích práv k půdě dle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

V roce 1991 byl přijat zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen zákon o půdě), který nabyl účinnosti dne 24.6.1991. Primárním účelem zákona je radikální změna struktury dosavadních užívacích vztahů k zemědělské a lesní půdě a s ní spojené obnovení právního postavení vlastníka. Zákon je rozdělen do čtyř částí. Prvá vymezuje rozsah působnosti zákona a obsahuje základní ustanovení. Předmětem druhé části je úprava restitučních nároků, včetně způsobů a podmínek jejich uplatnění. Pokud jde o část třetí, vztahuje se obecně k institutům pozemkových úprav a pozemkovému fondu. Z našeho pohledu, tedy pokud jde o problematiku transformace užívacích práv, je však nejpodstatnější část čtvrtá. Zde zákon v § 22 odst. 1 ve vztahu k zemědělským s lesním pozemkům spadajícím pod jeho věčný rozsah zrušil taxativně uvedené užívací vztahy existující ke dni účinnosti zákona a nahradil je vztahy nájemními. Ke dni 24. 6. 1991 tak zaniklo právo družstevního užívání k sdruženým pozemkům vlastníků, kteří nebyli členy zemědělského družstva, právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, právo užívání k zajištění lesní výroby a právo bezplatného užívání rybníků. Ke stejnému datu zaniklo ze zákona k nemovitému, ale je zemědělskému majetku ve vlastnictví státu též právo hospodaření a právo trvalého užívání. Všechna výše uvedená užívací práva se pak rovněž ke dni účinnosti zákona změnila na vztah nájemní, označovaný jako nájem ze zákona,⁸³ jehož problematikou se budu zabývat v pozdějším textu.

Nejprve je ovšem nutné vymezit, co vůbec spadá pod věčný rozsah zákona.⁸⁴ Přijatá úprava se vztahuje na půdu, tvořící zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a v rozsahu stanoveném tímto zákonem i půdu tvořící lesní půdní fond. Půdou ve smyslu ustanovení zákona č. 229/1991 Sb. (s přihlédnutím k z. č. 334/1992 Sb., o zemědělském

⁸³ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového právo, 3. aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová publishing, Praha 2010, st. 96-97.

⁸⁴ Ustanovení § 1 odst. 1 zákona o půdě

půdním fondu) se však rozumí i taková, která není dočasně obdělávána, ale je významná pro provozování zemědělské a lesní výroby, např. vodní nádrže, rybníky, polní a lesní cesty apod. Dále pod předmět zákona spadají obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti (např. domácí vodárny, silážní žlaby), jakož i pozemky jimi zastavěné. Tento okruh nemovitostí je v zákoně vymezen proto, že se ho týkají restituční nároky dle druhé části zákona. Uživacích vztahů se vedle zemědělské a lesní půdy týkají dále hospodářské budovy a stavby sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s nimi souvisejícímu vodnímu hospodářství. Zákon též hovoří o jiném zemědělském majetku.⁸⁵

Zákon o půdě nabyl účinnosti dne 24. června 1991 a již po prvním roce jeho realizace se objevila řada aplikačních problémů s jeho ustanoveními, které se pak postupně snažily řešit novely, jež zákon dále doplňovaly a upřesňovaly. V prvních letech to byla především novela provedená zákonem č. 93/1992 Sb. s účinností od 28.2.1992 a novela provedená zákonem č. 183/1993 Sb., jež nabyla účinnosti dne 1.7.1993.

Přijetí zákona o půdě znamenalo zásadní převrat ve způsobu užívání zemědělské a lesní půdy. Do té doby uplatňovaný stav, kdy vlastníkovu zpravidla zůstávalo jen tzv. holé vlastnictví, a veškerá užívací práva náležela užívatelské organizaci, se od účinnosti zákona zásadně změnil. Vlastník může samozřejmě svou půdu užívat sám. Dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o půdě mohou půdu užívat i osoby jiné, nadále však jen na základě smlouvy uzavřené s vlastníkem nebo smlouvy uzavřené s pozemkovým fondem,⁸⁶ není-li zákonem stanoveno jinak.⁸⁷ Užívání půdy je tak již odvislé od vůle vlastníka. Zákon o půdě nestanoví žádné formální náležitosti smlouvy o užívání půdy, ty se tak budou řídit obecnými předpisy občanskoprávními.

⁸⁵ Zákon má na mysli živý inventář tj. zvířata a mrtvý inventář, jakým jsou stroje a další výrobní prostředky, zásoby, osivo, hnojivo či stavební materiál. Jde o věci, které od rolníků přebíraly zemědělské organizace a které prakticky již neexistují. Zákon stanoví za určitých podmínek uvedení v § 20 náhradu za tento inventář. Srov. Barešová, E.: Zákon o půdě-komentář, Panorama 1991, st. 5-7.

⁸⁶ Pozemkový fond spravuje pozemky uvedené v § 1 odst. 1 zákona o půdě, které jsou ve vlastnictví státu, případně pozemky, jejichž vlastník není znám (§ 18).

⁸⁷ Dikce „není-li zákonem stanoveno jinak“ se do zákona dostala až novelou provedenou z. č. 93/1992 Sb. Zákon tak připustil výjimku z pravidla, že třetí subjekt může půdu užívat jen na základě dohody s vlastníkem resp. pozemkovým fondem. Touto výjimkou byl jednak institut časově omezeného nájmu a dále právní úprava podnájmu obsažena v občanském zákoníku. Podnájemní vztahy k pozemkům spadajícím pod věcný rozsah zákona o půdě byly do účinnosti novely 93/1992 Sb. vyloučeny, situaci bylo možno řešit doplněním nájemní smlouvy. Srov. Průchová, I.: Zákon o půdě po novele, Živa, Zlín 1992, st. 8.

Stranou smlouvy o užívání půdy zákon v přechodných ustanoveních (§ 22 odst. 2) připouští další možnost užívání a to formou nájmu založeného přímo ze zákona, jako pokračování dosavadních užívacích práv založených předchozími zákony a zrušených ustanovením § 22 odst. 1 zákona o půdě. Konkrétně kterých užívacích práv se ustanovení týká, jsem se zaobírala již výše.

5.1.1 Nájem ex lege

Vznik nájmu

Pokud nedošlo mezi vlastníkem zemědělského pozemku a užívatelskou organizací do 24.6.1991 k jiné dohodě, např. že vlastník bude pozemek užívat sám, vznikl mezi nimi k tomuto dni nájemní vztah přímo ze zákona. Nájemní vztah však mohl vzniknout i později, a to ke dni právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody o vydání nemovitosti, či ke dni právní moci rozhodnutí ve věci samé ohledně obnovení vlastnictví oprávněné osoby, nebo v den právní moci soudního rozhodnutí o oprávněm prostředku podaném proti výše uvedeným rozhodnutím pozemkového úřadu.⁸⁸ Jednalo se tedy o případy, kdy oprávněné osobě byla vydána nemovitost podle části druhé zákona o půdě a mezi ní a dosavadním uživatelem nedošlo k jiné dohodě. Oprávněná osoba tak namísto státu vstoupila do pozice pronajímatele.

Nájemní vztah ex lege vzniká (pokud nedojde k jiné dohodě) mezi vlastníkem pozemku a dosavadním uživatelem. Osobu dosavadního uživatele však zákon nijak nespécifikuje. Vzhledem k tomu, že dle dřívějších právních úprav užívacích vztahů mohl vedle sebe figurovat uživatel prvotní (např. družstevní organizace) a uživatel druhotný, jemuž byl pozemek na základě dispozičního oprávnění prvotního uživatele svěřen do dočasného užívání, vznikl problém, na kterého z nich zákon aplikovat. V praxi se po účinnosti zákona začaly uplatňovat přístupy oba, což zasahovalo do právní jistoty obou subjektů. Pokud bychom vycházeli z účelu zákona o půdě, kterým je mimo jiné zájem na „narovnání“ nájemních vztahů, musíme za dosavadního uživatele považovat posledního oprávněného uživatele v řadě, jež pozemek fakticky užívá.

⁸⁸ Srov. Pekárek, M., Průchová I.: Pozemkové právo, Masarykova univerzita, Brno 1996, st. 161

Taková interpretace je nakonec podporována i soudními rozhodnutími.⁸⁹ Je třeba zdůraznit, že nájemní vztah ex lege může samozřejmě vzniknout jen tam, kde před účinností zákona o půdě skutečně existovalo oprávnění dosavadního uživatele pozemek užívat. V opačném případě vzniká důvod pro podání návrhu na vyklizení nemovitosti. Jak se ale vypořádat s problematikou náhrad za trvalé porosty, které družstvo jako prvotní uživatel na pozemcích vysázelo nebo naopak z pozemků odstranilo? Má i v těchto případech povinnost k jejich náhradě poslední oprávněný uživatel? Praxe se sjednotila v řešení, že ačkoliv nájemní vztah vzniká skutečně mezi vlastníkem pozemku a jeho dosavadním tj. posledním oprávněným uživatelem, otázku náhrad za trvalé porosty je třeba řešit v linii vlastník pozemku a uživatel, který tyto porosty vysázal, případně z předmětného pozemku odstranil (např. družstvo, organizace zajišťující zemědělskou či lesní výrobu apod.).⁹⁰

Právním důvodem vzniku nájmu je tedy zákon. Pokud však mají obě strany na základě zákona vytvořeného nájemního vztahu zájem na jeho dalším trvání, je vhodné v zájmu obou stran konkretizovat vzájemná práva a povinnosti dohodou. Zákon o půdě je koncipován jako *lex specialis* vůči občanskému zákoníku, proto při formulování vzájemných práv a povinností, ať už jde o otázku výše nájemného, o konkrétnější podmínky délky nájmu či odlišné výpovědní lhůty, je třeba vycházet z ustanovení občanského zákoníku týkajících se nájemní smlouvy (§ 663 a násl. OZ). Zákonná úprava nájmu ex lege tedy může nahrazovat vůli účastníků jen do doby, než se dohodnou na podmínkách vyhovujících oběma stranám. Uzavřená dohoda, včetně dohody o výši nájemného, pak ukončuje nájemní vztah ze zákona a nastupuje režim občanského zákoníku v plném rozsahu.

⁸⁹ Srov. Rozsudek Vrchního soudu v Praze z 31.3.1995 sp. zn. 3 Cdo 14/1994: „Jestliže zemědělské družstvo předalo dohodou pozemek v družstevním užívání zahrádkářské organizaci a ta ho dále před účinností zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, smluvně předala do užívání svému členu jako individuálnímu zahrádkáři, stal se posledně uvedený uživatel nájemcem pozemku ve smyslu § 22 odst. 3 uvedeného zákona.“

Rozsudek Nejvyššího soudu z 17.12.1992 sp. zn. 3 Cdo 28/1992: „Jestliže ke sdruženému pozemku vlastníka, který není členem zemědělského družstva, existovalo ke dni účinnosti zák. č. 229/1991 Sb. vedle práva družstevního užívání odvozeně právo náhradního užívání podle vl. nař. č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků, je třeba za dosavadního uživatele a tedy nájemce ve smyslu § 22 zák. č. 229/1991 Sb. považovat náhradního uživatele, který pozemek v uvedené době oprávněně užíval.“

⁹⁰ Srov. Průchová, I.: Základní pojmy a instituty pozemkového práva, Masarykova univerzita, Brno 1996, st. 99.

Výpovědní lhůty

Vlastník pozemku může s dosavadním uživatelem uzavřít dohodu o podmínkách skončení nájemního vztahu, včetně délky výpovědní lhůty. Pro případ, že k takové dohodě nedojde, obsahuje zákon o půdě výslovnou úpravu týkající se především výpovědních lhůt. Úprava skončení nájemního vztahu není v zákoně komplexní (např. zákon neuvádí možnost zániku nájmu dohodou), i zde je třeba použít příslušná ustanovení občanského zákoníku. Režim výpovědních lhůt, tak jak byly upraveny zákonem č. 229/1991 Sb. byl několikrát upřesňován a novelizován, nejprve zákonem č. 93/1992 Sb., následně zákonem č. 183/1993 Sb.

Nájemní vztah ze zákona je koncipován jako vypověditelný oběma stranami a to k 1. říjnu běžného roku s výpovědní lhůtou jeden rok. Jedná se o obecnou výpovědní lhůtu týkající se zemědělských pozemků. V některých případech ovšem zákon v zájmu ochrany vlastníka tuto obecnou výpovědní lhůtu modifikuje. Tak v případě, kdy je pozemek pro vlastníka nepřístupný, nemůže výpovědní lhůta, u výpovědi dané nájemcem, skončit dříve, než budou provedeny pozemkové úpravy. Stejně tak oprávněné osobě, která má vůči nájemci nárok na vydání budov, jiných staveb nebo náhrad za ně dle části druhé zákona o půdě, neskončí nájemní vztah dříve, než jí budou vydány. Naopak zkrácení délky výpovědní lhůty, a to na jeden měsíc, zákon umožnil pro roky 1991 a 1992. Vlastníci, kteří v těchto letech hodlali provozovat zemědělskou výrobu, mohli nájemní vztah vypovědět k 1. říjnu výpovědí doručenou nejpozději do jednoho měsíce před 1.10.

Novelou provedenou zákonem č. 93/1992 Sb. byl do § 22 začleněn nový odstavec sedmý, upravující podmínky výpovědi u ostatních nemovitostí (tj. u nezemědělských pozemků a stavebních nemovitostí). Ve vztahu k těmto nemovitostem je nadále možno výpověď podat kdykoli, výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Zákon č. 183/1993 Sb. prodloužil možnost vlastníka vypovědět nájem ve zkrácené jednoměsíční lhůtě k 1.10. i pro rok 1993 a to navíc z jakýchkoli důvodů, neboť podmínka provozování zemědělské výroby byla novelou vypuštěna.⁹¹ V režimu

⁹¹ V praxi vznikaly problémy s otázkou skončení nájmu v případě výpovědi podané po 1.10.1992. Dle původní úpravy by nájem skončil v r. 1994, podle novely k 1.10.1993. Otázkou bylo, zda se novela vztahuje na výpověď podanou před její účinností nebo je nutné podat výpověď nejpozději jeden měsíc před 1.10.1993 znovu. Zastánci podání nové výpovědi argumentovali zákazem retroaktivity, odpůrci

nájmů vytvořených ve vazbě na část druhou zákona o půdě (restituční) byla jednoměsíční výpovědní lhůta k 1.10. kteréhokoli roku dále zakotvena pro ty, jež vlastnictví teprve nabudou na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody o vydání nemovitosti nebo rozhodnutí o vlastnictví oprávněné osoby k nemovitosti.

Překážky ukončení nájmu, chráněný nájem

Ustanovení § 22 odst. 3 zákona o půdě v původním znění chránilo nájemce pozemků, na nichž byly zřízeny zahrádkové nebo chatové osady podle vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. Při výpovědi dané vlastníkem zde výpovědní lhůta nemohla skončit dříve, než mělo skončit právo dočasného užívání pozemků podle dohody o dočasném užívání (tzv. chráněný nájem). Po skončení doby užívání měl navíc nájemce právo na prodloužení nájmu o dalších 10 let, mohl se ale s vlastníkem pozemků domluvit i jinak. Disponoval také předkupním právem k pozemku po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nájemné i kupní cena za pozemek se řídily bonitou půdy a kulturou pozemku v době vzniku práva dočasného užívání, bez ohledu na případné znehodnocení pozemku.

Dle novely č. 183/1993 Sb. se nově ustanovení vztahuje jen na zahrádkové a chatové osady existující před účinností stavebního zákona č. 50/1976 Sb., tj. před 1. říjnem 1976 nebo na osady zřízené po tomto datu na základě územního rozhodnutí. Výpovědní lhůta skončí dnem, kdy mělo skončit právo dočasného užívání, u trvalého užívání nebo dočasného užívání na dobu neurčitou skončí výpovědní lhůta k 24.6.1991.⁹² Nájemce má i nadále nárok na prodloužení nájmu o 10 let, nedohodnou-li se účastníci jinak. Novelou však byla lhůta upřesněna tak, že za slova „10 let“ bylo doplněno „nejdéle však do roku 2001“. Toto doplnění znamená jednoznačné omezení

platným zněním zákona, které svědčí pro platnost staré výpovědi. Srov. Marchal, S.: Ještě k novele zákona o půdě. Právní rádce, 1993, č. 9, st. 45.

⁹² Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.12.1998 sp. zn. 28 Cdo 241/1998: „Ustanovení o ukončení výpovědní lhůty u nájmu, založených původně zřízením užívacího práva na dobu trvalou nebo neurčitou (zařazené do zákona o půdě zákonem č. 183/1993 Sb.) je poněkud zavádějící, a s ohledem na zpětnou úpravu k 24.6.1991 je spíše deklaratorního rázu, protože zákon nemůže stanovit konec výpovědní lhůty zpětně ke dni své účinnosti, kdy žádná výpověď zákonem založeného nájmu nemohla být učiněna. Jeho účelem je zřejmě odstranit pochybnosti o tom, od kdy se počítá lhůta vyplývající z práva na prodloužení nájmu o 10 let, nic to však nezměnilo na podstatě nájemního vztahu, vypověditelného v zásadě podle ustanovení § 22 odst. 3 (v původním znění odst. 2).“

práva na prodloužení zákonného nájmu jeho limitováním rokem 2001. Předkupní právo nájemce po dobu nájmu zůstalo zachováno. Novela změnila způsob stanovení výše nájemného, to činí ročně 10% z průměrné ceny pozemku, odvozené z bonitovaných půdně-ekologických jednotek.⁹³

Další podobu chráněného nájmu představuje situace, kdy se na pozemku nachází trvalé kultury patřící k nezbytnému rostlinnému genofondu nebo slouží-li pozemek výlučně k pěstování nových šlechtěných odrůd. V tomto případě nemůže výpovědní lhůta, u výpovědi podané vlastníkem, skončit dříve, než bude dosaženo účelu, k němuž byl pozemek užíván ke dni 1. února 1992. Tento případ prodlouženého nájmu vložila do zákona o půdě novela č. 93/1992 Sb. Novelou účinnou k 1.7.1993 byla využitelnost chráněného nájmu omezena pouze na pozemky, jež jsou v užívání šlechtitelské stanice.

Výše uvedené případy chráněného nájmu představovaly bezesporu mimořádnou ochranu dosavadních uživatelů, na straně druhé však výrazně zasahovaly do užívacích a dispozičních oprávnění vlastníka. Z tohoto důvodu se zákonodárce snažil vlastníkovi nabídnout specifické „kompenzační“ řešení, a to v podobě práva⁹⁴ vlastníka do tří let od účinnosti zákona o půdě tj. do 24.6.1994 požádat pozemkový fond o výměnu jeho pozemku za jiný pozemek ve vlastnictví státu. Vyměňovaný pozemek se měl poskytnout v přiměřené kvalitě a výměře, jako byl pozemek původní, a to pokud možno v témže katastrálním území. K výměně pak docházelo na základě smlouvy mezi vlastníkem a pozemkovým fondem.

Výše nájemného

Pojmových znakem nájemního vztahu ze zákona je i úplatnost, tedy povinnost platit nájemné. Výši nájemného původní znění zákona o půdě neupravovalo, při jejím určení tak bylo třeba vycházet ze vzájemné dohody smluvních stran. Problémy v aplikační praxi však vedly k tomu, že zákon č. 183/1993 Sb., kterým se novelizoval zákon č. 229/1991 Sb. s účinností k 1.7.1993 doplnil § 22 o nový odstavec desátý, jež zakotvil dispozitivní zákonné pravidlo týkající se výše ročního nájemného. Zákon i nadále

⁹³ Vyhláška Ministerstva zemědělství ČR č. 613/1992 Sb., ta v průběhu let zrušena a nahrazena jinými. Platnou právní úpravu představuje vyhláška č. 340/2010 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

⁹⁴ Jednalo se o vlastníkové právo, nikoli povinnost. Bylo tak na osobní volbě vlastníka, zda mu vyhovuje chráněný nájemní vztah do r. 2001, resp. do okamžiku dosažení účelu, nebo zda požádá o výměnu svému pozemku za jiný, který by mohl užívat již dříve. Srov. Marchal, S. O zahrádkových a chatových osadách. Právní rádce, 1996, č. 4, st. 27.

preferuje dohodu nájemce a pronajímatele. Pouze pro případ, že se strany nedohodnou, činí napříště roční nájemné za pozemky náležející do zemědělského půdního fondu (pojem širší než zemědělský pozemek) 1% z ceny pozemku. Pokud však před účinností novely zákona o půdě byla uzavřena dohoda o výši nájemného, je třeba ji respektovat a požadovat takto určené nájemné. V otázce snížení či zvýšení nájemného by strany musely dosáhnout konsenzu. Jak už jsem uvedla výše, ve věci ceny pozemku zákon odkazoval na vyhlášku Ministerstva zemědělství č. 613/1992 Sb. Současně platnou právní úpravu představuje vyhláška č. 340/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 427/2009 Sb.

Výši nájemného u nezemědělských pozemků zákon o půdě neupravuje, i v tomto případě je třeba vyjít z příslušných ustanovení občanského zákoníku jako předpisu obecného. Dle § 671 odst. 1 občanského zákoníku je nájemce povinen platit nájemné dle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.

5.1.2 Časově omezený nájem a zatímní bezúplatné užívání

Institut časově omezeného nájmu zavedl do našeho právního řádu § 19 odst. 4 zákona o půdě, ve znění novely č. 93/1992 Sb. Hlavní příčinou jeho vytvoření byly problémy s vyčleňováním pozemků vlastníkům k jejich bezprostřednímu obhospodařování. V dlouhodobém výhledu se problém řešil prostřednictvím pozemkových úprav, které však mohly trvat i několik let. Z tohoto důvodu zákonodárce přistoupil k vytvoření zmíněného institutu, který měl daný stav přechodně řešit. Vznik časově omezeného nájmu byl vázán na splnění několika podmínek. Prvně se muselo jednat o situaci, kdy vlastník potřeboval pozemky k zajištění zemědělské výroby, avšak z technických důvodů nebylo možno jeho pozemky vyčlenit. Následkem toho došlo k zahájení řízení o pozemkových úpravách, v rámci kterého mohl pozemkový úřad rozhodnout o přidělení pozemků jiných vlastníků do časově omezeného nájmu. Zákon současně vyžadoval souhlas vlastníka, jemuž se pozemky uvažovaly přidělit. Jednalo se o užívací institut účelově vázaný, úplatný a dočasný. Jeho trvání bylo limitováno dnem účinnosti rozhodnutí o schválení pozemkových úprav. Výši úplaty stanovila vláda svým

nařízením.⁹⁵ Vzhledem k tomu, že souhlasu vlastníka přidělovaného pozemku nebylo vůbec třeba, představoval institut časově omezeného nájmu zásadní výjimku z pravidla, že půdu může užívat osoba od vlastníka odlišná pouze s jeho souhlasem, a proto jeho realizace měla být spíše krajním řešením.

Proces přidělení do zatímního bezúplatného užívání upravoval jednak § 8 odst. 7 až 9 zákona č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění zákona č. 38/1993 Sb., a jednak § 19 odst. 5 zákona o půdě, který byl do něj nově zařazen zákonem č. 183/1993 Sb. I toto užívací právo sloužilo jako přechodný prostředek k užívání půdy, a to nejpozději do výměny pozemků uskutečněné prostřednictvím výměny vlastnického práva po schválení návrhu pozemkové úpravy. O přidělení scelených pozemků do zatímního užívání rozhodoval pozemkový úřad v dohodě s vlastníky předmětných pozemků. V případě nesouhlasu vlastníka s dohodou, rozhodl sám pozemkový úřad ve správním řízení. Pojmovým znakem byla, stejně jako u časově omezeného nájmu, dočasnost, nikoli však úplatnost.

Platný zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech zastavil v § 15 řízení o pozemkových úpravách zahájených pouze z důvodů přidělení pozemků do zatímního užívání nebo časově omezeného nájmu, a to ke dni účinnosti zákona, tj. k 1.1.2003. Napříště tak výše zmíněné instituty nelze zakládat. Existující vztahy zatímního užívání a časově omezeného nájmu zanikají nejpozději ke dni účinnosti tzv. realizačního rozhodnutí o výměně vlastnických práv.

5.2 Změna užívacích práv k půdě mimo rámec zákona o půdě

Jak již bylo uvedeno výše, proces transformace užívacích práv k půdě byl zahájen zákonem o půdě č. 229/1991 Sb., který ve svém § 22 odst. 1 zrušil tam taxativně uvedená užívací práva a nahradil je vztahy nájemními. Předmětem zákona o půdě však nebyla změna všech dosud existujících užívacích práv. Pro práva nespádající do působnosti zákona o půdě byla přijata speciální právní ustanovení.

Přesto, že některá užívací práva prošla složitým transformačním procesem, pokusila bych se tuto problematiku nastínit již jen stručně.

⁹⁵ Nařízení vlády č. 51/1993 Sb., o způsobu finančního vypořádání za nájem pozemků přidělených pozemkovým úřadem

Právo osobního užívání pozemků bylo zrušeno novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. účinnou od 1. ledna 1992. Podle ustanovení § 872 odst. 1 novely, pokud fyzické osobě svědčilo právo osobního užívání pozemku ke dni 31.12.1991, dnem 1.1.1992 se změnilo přímo ex lege na právo vlastnické. Ke stejnému datu se pak váže zánik vlastnického práva původního vlastníka (státu nebo jiného subjektu). Pozemky, které byly v osobním užívání manželů, přecházejí do bezpodílového vlastnictví (nyní společného jmění) manželů. U nezastavených pozemků užívaných několika společnými uživateli vzniká podílové spoluvlastnictví se stejnými podíly, u pozemků zastavených pak podílové spoluvlastnictví s podíly, jejichž velikost je stejná jako velikost jejich spoluvlastnických podílů ke stavbě na pozemku postavené. Novela zakotvila též právo fyzické osoby, která do 1. ledna 1992 neuzavřela dohodu o osobním užívání pozemku, v prekluzivní lhůtě jednoho roku požádat o uzavření kupní smlouvy k předmětnému pozemku. Stejná situace nastala v případě, kdy dohoda sice uzavřena byla, avšak nedošlo k její registraci ze strany tehdejšího státního notářství.⁹⁶

Občanský zákoník v přechodných ustanoveních (§ 876 odst. 2) upravil i právní vztahy *dočasného užívání* k půdě ve státním vlastnictví, které vznikly podle § 348 tehdejšího hospodářského zákoníku. Tyto vztahy se ke dni 1.1.1992 změnily na vztahy nájemní, resp. výpůjčky, podle toho, zda byly původně sjednány jako úplatné či bezúplatné.⁹⁷

Proces transformace *práva hospodaření* k majetku ve vlastnictví státu byl zahájen již zákonem o půdě, který zrušil toto právo ve vztahu k nemovitému zemědělskému majetku uvedenému v § 1 odst. 1. Ve zbývajícím rozsahu pak uvedený institut zrušil k 1.1.1992 obchodní zákoník (ten v § 772 odst. 3 zrušil hospodářský zákoník), avšak podle jeho § 761 se právo hospodaření státních organizací s majetkem státu řídí až do přijetí nové úpravy dosavadními předpisy. Tuto novou právní úpravu představuje zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Zákon jako obecný právní předpis pro hospodaření s majetkem ve vlastnictví státu připouští, aby právní režim hospodaření upravoval odchylně zvláštní předpis, kterým je zejména zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku a zákon ČNR č. 569/1991 Sb., o

⁹⁶ Srov. Karfík, Z., a kol.: Pozemky a právo, Orac s.r.o., Praha 2001, st. 28-29.

⁹⁷ Tuto změnu potvrdil i § 67 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Podle něj se smlouvy, jimiž byly do 1.1.1992 osobám přenechány pozemky do dočasného užívání, dnem 1.1.2001 změnilly na smlouvy nájemní nebo smlouvy o výpůjčce, pokud do tohoto data nezánikly nebo nebyly upraveny jinak.

Pozemkovém fondu ČR.⁹⁸ K bližší charakteristice hospodaření s majetkem státu se vrátím v pozdějším textu.

Zánik *práva družstevního užívání* ke sdruženým pozemkům vlastníků, kteří v té době byli členy zemědělských družstev je spojen s účinností obchodního zákoníku č. 513/1992 Sb. (1.1.1992), který zrušil zákon č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví a spolu s ním i institut družstevního užívání zde obsažený. Existující vztahy družstevního užívání však trvaly i nadále. Obchodní zákoník v § 765 odst. 1 uložil družstvům povinnost přeměnit se na obchodní společnosti nebo družstva v režimu obchodního zákoníku způsobem, který stanoví zvláštní předpis. Tímto byl zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Zánik práva družstevního užívání pak závisel na konkrétním řešení transformace jednotlivého zemědělského družstva v souladu s tímto zákonem, zpravidla se však přeměnilo na smluvní nájem.

Vládní nařízení č. 47/1955 Sb., které upravovalo institut *náhradního užívání*, bylo zrušeno zákonem ČNR č. 284/1991 Sb., o pozemkových úřadech a pozemkových úpravách. V praxi však i nadále zůstaly zachovány existující vztahy náhradního užívání.⁹⁹ Výslovnou úpravu přinesla až novela zákona o půdě provedená zákonem č. 183/1993 Sb., podle níž právo náhradního užívání zaniká dnem schválení návrhu pozemkové úpravy.¹⁰⁰ Proces transformace práva náhradního užívání byl završen novým zákonem o pozemkových úřadech a pozemkových úpravách č. 139/2002 Sb. účinným ke dni 1.1.2003. Stále existující právní vztahy náhradního užívání se dle § 16 tohoto zákona ke dni jeho účinnosti přeměnily na nájemní vztahy mezi vlastníkem pozemku a jeho náhradním uživatelem. Jedná se o tzv. nájem chráněný, jež může vlastník nájemci nebo jeho právnímu nástupci vypovědět nejdříve po 5 letech ode dne účinnosti zákona, pokud se účastníci nedohodli jinak nebo právo náhradního užívání do

⁹⁸ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová publishing, Praha 2010, st. 97.

⁹⁹ Srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 101/1993: „Skutečnost, že vládní nařízení č. 47/1955 Sb. bylo s účinností od 15.7.1991 zrušeno zákonem č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, znamená jen to, že nelze již provádět pozemkové úpravy podle zrušeného vládního nařízení č. 47/1955 Sb., nýbrž pouze podle zákona č. 284/1991 Sb. Nedotýká se dříve vzniklých vztahů mezi uživateli náhradních pozemků a vlastníky těchto pozemků.“

¹⁰⁰ Tentýž rozsudek Vrchního soudu sp. zn. 3 Cdo 101/1993: „Zákon č. 229/1991 Sb. nestanovil bez dalšího zánik náhradního užívání zřízeného podle vládního nařízení č. 47/1955 Sb., k tomuto zániku předpokládá splnění podmínky schválení návrhu pozemkové úpravy.“

té doby nezanklo rozhodnutím o výměně vlastnických práv. Nájemci rovněž po dobu trvání nájemního vztahu náleží předkupní právo k pronajatému pozemku.

Snad nejvíce komplikovaný byl proces transformace *práva trvalého užívání* k nemovitému nezemědělskému majetku, jež byl v užívání jiných než zemědělských družstev a společenských organizací. Toto právo se v jiné právní vztahy měnilo postupně. Nejprve obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. zrušil ke dni 1.1.1992 hospodářský zákoník a tím i institut trvalého užívání, nikoli však trvající právní vztahy. Občanský zákoník (ve znění zákona č. 509/1991 Sb.) v přechodném ustanovení § 876 stanovil, že vztahy trvalého užívání podle § 70 hospodářského zákoníku se nadále posuzují podle dosavadních předpisů do doby vydání zvláštního zákona. Předpisy, jež se touto problematikou zabývaly, byly přijaty až po roce 2000. Nejprve zákon č. 103/2000 Sb. doplnil občanský zákoník o nový § 879 c. Podle něj se mělo právo trvalého užívání uplynutím jednoho roku od účinnosti zákona tj. od 1.7.2000 přeměnit na právo vlastnické. Oprávněným subjektem byly právnické osoby, v jejichž prospěch bylo trvalé užívání zřízeno, avšak pod podmínkou, že podaly v jednoleté lhůtě žádost o změnu ve vlastnictví. V opačném případě právo trvalého užívání zaniklo uplynutím jednoho roku od účinnosti zákona. Konečné řešení přinesl zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (účinný od 1.1.2001), který v § 59 upravil zbývající vztahy trvalého užívání tak, že je přeměnil na výpůjčku na dobu 3 let. Tuto lhůtu pak ještě prodloužila novela č. 480/2003 Sb., tedy z původních 3 na 6 let.¹⁰¹

¹⁰¹ Příslušné organizační složky státu měly během tříleté (od 1.1.2004 šestileté) lhůty s vypůjčitelem sjednat formu dalších právních vztahů (bezúplatný převod vlastnického práva, nájem nebo smluvní výpůjčka k užívanému majetku). Pokud k tomu nedošlo, výpůjčka ze zákona a bez náhrady zaniká uplynutím výše uvedené lhůty.

6. Uživací práva k půdě dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

6.1 Nájemní vztah k pozemku

Občanský zákoník po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností od 1.1.1992 do našeho právního řádu opět zavedl obecnou úpravu nájemního poměru na základě smluvního principu. Platný občanský zákoník před novelou pracoval s pojmem nájem pouze v rámci skromného ustanovení § 494 týkající se zemědělských pozemků. Institut sám zde však upraven nebyl, jednalo se o ustanovení odkazující na pravidla týkající se přenechání nemovitosti do dočasného užívání. Po provedené transformaci užívacích práv k půdě, která jejím uživatelům umožňovala disponovat s ní bez ohledu na to, komu vlastnickým právem patří, je tak nájem opět hlavním užívacím právem, na jehož základě půdu užívá jiná osoba než vlastník.

Vlastníci pozemků tak s návratem významu vlastnictví půdy nabyli další právo, a to přenechat pozemek k užívání jinému za úplatu na základě nájemní smlouvy. Občanský zákoník zahrnul obecnou úpravu nájemní smlouvy¹⁰² do části osmé nazvané „Závazkové právo“, hlavy sedmé, v níž jsou ovšem ve vztahu k nájmu pozemků aplikovatelné pouze první tři oddíly (§ 663-684). V oddílech následujících jsou upraveny zvláštnosti týkající se nájmu a podnájmu bytů, nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení a podnikatelského nájmu věcí movitých. Oddíl sedmý odkazuje na zvláštní právní předpis, kterým je zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, jež upravuje tuto problematiku ve vztahu k nebytovým prostorám.

Obecná ustanovení o nájemní smlouvě obsažená v § 663 – 684 jsou svou povahou *lex generalis* a použijí se tehdy, nestanoví-li zvláštní úprava nájemních vztahů¹⁰³ nebo dohoda stran něco jiného. V souvislosti s principem smluvní autonomie, obecně uplatňovaným v občanskoprávní oblasti, je uzavření nájemní smlouvy zásadně v plné

¹⁰² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 663 „Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.“

¹⁰³ Zvláštní úpravu má ještě přetrvávající nájem ze zákona vytvořený na základě § 22 odst. 3, 9 a 10 zákona o půdě, nebo zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, jež upravuje nájem pozemků sloužících k plnění funkcí lesa.

dispozici subjektů daného vztahu, tj. nájemce a pronajímatele. Nadto jsou obecná ustanovení týkající se nájemní smlouvy převážně dispozitivní povahy, smluvním stranám je tak ponechána možnost upravit si vzájemná práva a povinnosti dohodou dle individuálních potřeb.

Občanský zákoník neobsahuje zvláštní úpravu vztahující se k nájmu pozemků, pouze u skončení nájmu a úpravy nájemného respektuje specifickou povahu půdy. Nájem zemědělských pozemků (tzv. pacht),¹⁰⁴ upraven v Obecném zákoníku občanském č. 946/1811 Sb., byl součástí našeho právního řádu do roku 1950 a od této doby již není zvlášť upraven. Platný občanský zákoník sice stanoví, že u nájemní smlouvy jde o přenechání věci pronajímatelem nájemci za účelem jejího užívání nebo i brání užitků z ní, důsledky tohoto rozdílu již dále nerozvádí. Současné pojetí nájemní smlouvy tak v sobě zahrnuje i dřívější smlouvu pachtovní (brání užitků). Smlouva se vždy považuje za nájemní, bez ohledu na to, zde je věc pronajata k pouhému užívání nebo brání užitků. Zemědělský pozemek je však zpravidla užíván k tomu, aby užitek přinesl. Návrh nového občanského zákoníku počítá se znovuzavedením pachtu jako právního institutu. Obecná ustanovení o nájemní smlouvě se mají ve vztahu k pachtovní smlouvě použít přiměřeně, pokud zvláštní úprava pachtu nestanoví jinak. Na rozdíl od nájmu se u pachtu předpokládá, že pachtýř bude vlastním přičiněním věc obhospodařovat tak, aby přinesla výnos. Samostatně je pak v návrhu upraven pacht zemědělský, jehož zakotvení odůvodňují specifika podnikání v zemědělství a lesnictví. Ustanovení o zemědělském pachtu se mají použít tehdy, je-li předmětem smlouvy zemědělský nebo lesní pozemek.

Předmětem nájemní smlouvy mohou být z povahy jejího účelu jen věci nespotebitelné a takové, které jsou schopny samostatného užívání. Není ovšem vyloučen nájem věci spotřebitelné za předpokladu, že k jejímu spotřebování dojde až po skončení nájemního vztahu. Avšak konkrétně u nájmu pozemku jiná než nespotebitelná věc nepřichází v úvahu, neboť pozemek je po stránce kvalitativní tvořen půdou, již nelze fyzicky zničit. Předmětem nájmu je tedy pozemek, který je zpravidla parcelou. Jako předmět nájmu ovšem může vystupovat i pozemek, který je jinak individuálně určen jako část parcely nebo se skládá z více parcel a jejich částí. Ke vzniku platné

¹⁰⁴ Pachtěm se rozumí přenechání věci k užívání, při němž se musí sám pachtýř přičinit, aby z věci mohl brát užitky. Rozdíl mezi pachtěm a klasickou nájemní smlouvou je ten, že pachtýř se zavazuje propachtovanou půdu zúšlechťovat, zatímco nájemce tuto povinnost nemá.

nájemní smlouvy je nezbytné, aby její předmět byl dostatečně individuálně vymezen za pomoci znaků,¹⁰⁵ jež jej odlišují a činí nezaměnitelným s předmětem jiným, neboť po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímateli vrátit tentýž pozemek, který mu byl pronajat.

Dalším pojmovým znakem nájemní smlouvy je dočasné trvání nájemního vztahu. Dočasnost, jež je výslovně uvedena v § 663 občanského zákoníku, se může projevit především tak, že se sjedná nájem na dobu určitou, vymezenou termínem, délkou užívání či sjednaným účelem užívání. Avšak i ve smlouvě na dobu neurčitou je dočasnost nájmu zajištěna, a to oprávněním na jeho jednostranné ukončení podáním výpovědi ze strany nájemce i pronajímatele. Dočasnost tak není nutné zvlášť smlouvat, protože je přímo obsažena v pojmu nájmu.¹⁰⁶ Jako problém se ukázalo sjednání nájemní smlouvy sice na dobu určitou, ale neúměrně dlouhou, přesahující délku života smluvních stran (99, 100 let). Občanský zákoník nestanoví maximální délku nájemního vztahu, smluvní strany si tak v souladu s obecnou zásadou „je dovoleno vše, co není zakázáno“ mohou sjednat nájemní smlouvu na jakkoli dlouhou dobu. Avšak ani tak dlouhá doba nájmu nemůže zaručit jeho předčasné ukončení odstoupením od smlouvy nebo zánikem nájemce. Dne 28. března 2007 k této otázce vydal průlomové rozhodnutí Nejvyšší soud,¹⁰⁷ v němž judikoval, že: „ujednání o délce nájmu přesahující obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou, a že takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. Takto uzavřenou nájemní smlouvu lze pak zrušit výpovědí, aniž by to bylo mezi účastníky zvláště dohodnuto.“

Přenechání pozemků k užívání resp. brání užitků, dále předpokládá sjednání určitého protiplnění v podobě nájemného. Dohoda o výši nájemného bývá pravidelnou součástí nájemní smlouvy, její absence však nemá za následek její neplatnost. Ze smlouvy ovšem musí být zřejmé, že se účastníci dohodli na nájmu, nikoli na výpůjčce. Nájemným se rozumí především obvyklé placení v penězích, jestliže se strany dohodnou a taková úplata neodporuje zákonu, nelze vyloučit i úplatu jinou. U

¹⁰⁵ Ustanovení § 20 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, stanoví, které údaje katastru jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Proto nájemní smlouva neobsahující taxativně vymezené údaje jako parcelní číslo, geometrické určení pozemku, název a geometrické určení katastrálního území by byla pro neurčitost absolutně neplatná.

¹⁰⁶ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová publishing, Praha 2010, st. 100.

¹⁰⁷ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007 sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

zemědělských pozemků připadá v úvahu nájemné v naturáliích v podobě podílu na zemědělských produktech.

6.1.1 Vznik nájmu

Občanský zákoník předpokládá vznik nájemního vztahu z dvojstranného právního úkonu, tj. ze smlouvy. Základem vztahů mezi vlastníkem a nájemcem je tedy vždy nájemní smlouva. Zvláštní právní předpis však může vznik nájmu vázat na jinou právní skutečnost. Tímto zvláštním předpisem je např. zákon č. 229/1991 Sb., o půdě, podle jehož § 22 odst. 2 vznikl dnem jeho účinnosti nájem ex lege, pokud se dosavadní uživatel a vlastník nedohodli jinak.

Nájemní smlouva je smlouvou konsenzuální, k jejímu uzavření je tak nezbytná úplná shoda smluvních stran ohledně jejího obsahu. Uzavření nájemní smlouvy je podmíněno uskutečněním nabídky (oferty) ze strany pronajímatele a přijetím této nabídky (akceptace) ze strany nájemce. Lze tedy říct, že ke vzniku nájemního vztahu dojde v okamžiku, kdy se smluvní strany shodnou na obsahu nájemní smlouvy, tzn. okamžikem, kdy vyjádřený souhlas s obsahem smlouvy dojde navrhovateli. Smluvní strany ovšem mohou dohodou vázat vznik nájemního vztahu i k jinému okamžiku, než je okamžik uzavření smlouvy.

Takto vzniká nájemní poměr za předpokladu, že smlouva splňuje obecné požadavky pro platné právní úkony podle občanského zákoníku, mezi něž patří i způsobilý subjekt k uzavření smlouvy a způsobilý objekt (pozemek) nájmu. Smlouva o nájmu pozemku tak musí mít náležitosti jako každá jiná smlouva, svým obsahem nebo účelem nesmí odporovat zákonu nebo jej obcházet, anebo být v rozporu s dobrými mravy a konečně musí reflektovat skutečnost, že jejím předmětem je nemovitost, konkrétně pozemek.

Občanský zákoník se výslovně nezmiňuje o náležitostech obsahu nájemní smlouvy a ponechává je víceméně na dohodě smluvních stran. V každém případě je však nutné, aby smlouva obsahovala údaje týkající se určení jejich účastníků, označení předmětu nájmu¹⁰⁸ a tu skutečnost, že jde o přenechání pozemků do užívání za úplatu. To, zda si smluvní strany ve smlouvě vymezí i další náležitosti jako dobu nájmu, podmínky

¹⁰⁸ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2007 sp. zn. 28 Cdo 955/2007: „Z povahy ustanovení § 663 o. z. vyplývá, že esenciální náležitostí nájemní smlouvy je určení věci (movité či nemovité), která má být předmětem nájmu, a to souhlasnou vůlí obou účastníků nájemní smlouvy v okamžiku jejího uzavření. Ke specifikaci předmětu nájmu nemůže dojít až po uzavření nájemní smlouvy.“

výpovědi či odstoupení, nemožnost podnájmu aj. je zcela závislé na jejich vůli. Jejich absence ve smlouvě nemá na vznik nájemního vztahu a platnost nájemní smlouvy vliv.

Občanský zákoník nepředepisuje písemnou formu nájemní smlouvy, záleží tak výlučně na dohodě smluvních stran jakou formu zvolí. Nájemní smlouvu k pozemku je tudíž možno uzavřít i na základě ústní dohody nebo konkludentně (chováním účastníků), bez toho aniž by byla smlouva zatížena sankcí neplatnosti.¹⁰⁹ Z pohledu případných budoucích sporů je však výhodnější nájemní smlouvu uzavřít písemně. Sjednají-li si ovšem smluvní strany smlouvu v písemné formě, musí veškeré právní úkony vedoucí k jejím změnám nebo zániku tuto písemnou formu naplňovat. Oprávnění smluvních stran uzavřít smlouvu v jakékoli formě je ovšem omezeno tam, kde úprava obsažená ve zvláštním zákoně vyžaduje výlučně formu písemnou.¹¹⁰ Lze tedy uzavřít, že písemnou formu musí mít takové nájemní smlouvy, u nichž to vyžaduje zákon nebo dohoda smluvních stran.

Smluvními stranami nájemní smlouvy jsou pronajímatel, tedy osoba, která věc do nájmu dává, a nájemce, jakožto osoba, které věc za úplatu (nájemné) placené pronajímateli užívá. Pronajímatel musí mít především odpovídající oprávnění s předmětným pozemkem disponovat.¹¹¹ Toto oprávnění se v praxi nejčastěji prokazuje předložením výpisu z listu vlastnictví vedeného příslušným katastrálním úřadem v katastru nemovitostí, případně dalších listin. Z těchto listin by mělo vyplynout, že pronajímatel je skutečně vlastníkem nebo že má právo pozemek pronajmout na základě jiného právního titulu. Účastníky smlouvy mohou být jak fyzické, tak i právnické osoby, mající způsobilost k právním úkonům. Subjektem nájemního vztahu ovšem mohou být i obce, kraje či stát, a to ve všech vzájemných relacích. K řádné identifikaci fyzických osob ve smlouvě slouží údaje o jejich jméně, příjmení, trvalém pobytu, popřípadě datu narození. Požadavek určitosti u právnických osob splňuje vymezení názvu, sídla, identifikačního čísla, současně i statutárního orgánu, který je oprávněn jejím jménem jednat.

¹⁰⁹ Pokud ovšem vzniknou pochyby ohledně existence smlouvy uzavřené jinak než písemně, musí být jiným způsobem prokázáno, že se účastníci shodli na jejím obsahu např. faktickým užíváním, placením nájemného ze strany nájemce a jeho přijímáním ze strany pronajímatele.

¹¹⁰ Např. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění.

¹¹¹ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 406/2004: „Předmětem nájmu (ve smyslu ust. § 663 ObčZ) může být věc movitá i nemovitá. Pronajímatelem bývá zpravidla vlastník věci, může jím být ovšem i osoba, která má právo tímto způsobem disponovat předmětem nájmu z jiného důvodu (na základě smlouvy s vlastníkem, oprávnění z věcného břemene, jako oprávněný držitel).“

Jednou ze základních zákonných povinností pronajímatele je přenechat pronajímaný pozemek ve stavu způsobilém k užívání. Ještě před samotným uzavřením nájemní smlouvy je tak vhodné zjistit skutečný stav pozemku z hlediska jeho komplexních vlastností (úrodnost, kamenitost, množství humusu, stupeň zaplevelení atd.) a zjištěné skutečnosti pojmout do nájemní smlouvy. Často ovšem bývá nedílnou součástí nájemní smlouvy jako příloha tzv. předávací protokol, jež údaje o stavu pozemku zachycuje a je tak schopen předejít případným sporům při zpětném předání pozemku jeho majiteli po skončení nájmu.¹¹²

6.1.2 Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvním stranám vznikají z uzavřené nájemní smlouvy vůči sobě navzájem, popřípadě vůči třetím osobám určitá práva a povinnosti. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou vzájemně vázané, oprávnění jedné strany odpovídá povinnost strany druhé a naopak. Nájem je institut soukromého práva, v němž se preferuje, pokud to není v rozporu se zákonem, vůle smluvních stran. Je tak na účastnících, aby si konkrétní práva a povinnosti upravili přímo v nájemní smlouvě. Pouze v případě, že ta nemá určitou otázku upravenou, použijí se dispozitivní ustanovení občanského zákoníku (§ 664 – 670), nebo zvláštního právního předpisu (např. zákona o půdě). Některá práva a jim odpovídající povinnosti ovšem upravuje občanský zákoník kogentně, od takových se smluvní strany ve smlouvě pod sankcí neplatnosti nemohou odchýlit. Příkladem nechť slouží ustanovení § 667 odst. 2 občanského zákoníku, týkající povinnosti nájemce uvést věc po skončení nájmu na své náklady do původního stavu, byly-li provedeny změny na věci bez souhlasu pronajímatele.

Primárním předpokladem řádného užívání pozemku na základě nájemní smlouvy je jeho předání nájemci ze strany pronajímatele a to v takovém stavu, aby jej nájemník mohl užívat. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci pozemek bez faktických i právních vad, a to včetně všech součástí a příslušenství, které k němu dle smlouvy náleží nebo je ve vztahu k nájmu obvyklé. Tak např. je-li pronajímán oplocený pozemek, je pronajímatel povinen předat i klíče od tohoto oplocení. Pozemek musí být v okamžiku odevzdání ve stavu způsobilém k užívání, uvedeném v nájemní smlouvě. V případě, že způsob užívání není výslovně a určitě smluven, pak se způsobem užívání

¹¹² Srov. Karfík, Z., Karfíková, M., Spáčil, J.: Pozemky a právo, Orac s.r.o., Praha 2001, st. 34

rozumí užívání obvyklé pro daný druh a povahu pozemku. Je pak opět na pronajímateli, aby pozemek v tomto užitelném stavu udržoval po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to na vlastní náklad. U nájmu pozemku je ovšem třeba tuto povinnost posuzovat v souvislosti s řádným zemědělským využitím pozemku nájemcem. Hlavním účelem užívání zemědělského pozemku je získávání užitků ze zemědělské výroby. Proto běžné náklady spojené s hnojením, orbou či odplevelením, tzn. náklady spojené se samotným užíváním pozemku, nese nepochybně nájemce. Pronajímatel je naopak povinen svým nákladem zabezpečit zachování úrodnosti pozemku, např. vybudováním sítě melioračních stružek.

V případě porušení výše uvedených povinností ze strany pronajímatele, má nájemce právo uplatňovat nároky z odpovědnosti za faktické vady. Konkrétně je nájemce oprávněn dotčený pozemek nepřevzít nebo požadovat odstranění závad v případě, že pozemek nevyhovuje sjednaným podmínkám. Pronajímatel ovšem hradí pouze takové opravy vzniklých závad, které nezpůsobil nájemce nebo osoby, za něž odpovídá a takové, bez jejichž provedení by pozemek nebyl způsobilý k užívání. Porušení povinnosti pronajímatele udržovat pozemek ve stavu způsobilém k užívání může vést též k zániku povinnosti nájemce platit nájemné (§ 673) nebo ke vzniku práva nájemce na přiměřenou slevu z nájemného (§ 674).

Nájemce má právo pozemek užívat způsobem stanoveným ve smlouvě, nemá-li o tom smlouva ustanovení, způsobem přiměřeným jeho povaze a určení – ornou půdu k pěstování plodin, pastviny k pasení dobytka atd. Obecně nájemce nemá povinnost pronajatou věc užívat, tato povinnost vzniká pouze ve dvou případech, prvně je-li tak výslovně uvedeno ve smlouvě, za druhé v případě, že by neužíváním byla věc znehodnocena více než jejím užíváním. Zejména u pozemků je vhodné do nájemní smlouvy zahrnout ustanovení o povinnosti je užívat, popřípadě provádět určité udržovací práce (např. hnojit ornou půdu, prořezávat stromy, zabraňovat nežádoucímu rozšíření plevelů atd.). Pokud by totiž nájemce pozemek zemědělsky nevyužíval nebo se o něj jinak nestaral, ztížilo by se jeho zemědělské využití a k obnově jeho úrodnosti by bylo třeba vynaložit mimořádné náklady. Neužívání pozemku by pak bylo možno považovat za porušení povinnosti nájemce a pronajímatel by mohl v tomto případě uvažovat o možnosti odstoupení od smlouvy (§ 679 odst. 2 obč. zák.)¹¹³

¹¹³ Srov. Karfík, Z., Karfíková, M., Spáčil, J.: Pozemky a právo, Orac s.r.o., Praha 2001, st. 34-35.

Pronajímatel má právo provádět kontrolu stavu pronajatého pozemku a jeho řádného užívání. Tomuto právu současně odpovídá povinnost nájemce umožnit přístup k pozemku a kontrolu strpět. Přesto, že toto oprávnění pronajímatele vyplývá přímo ze zákona (§ 665 odst. 1 obč. zák.), preferována je dohoda stran o tom, kdy a jakým způsobem takovou kontrolu provést či opakovaně provádět, včetně dohody o tom, jak její výsledek použít. Nebyla-li dohoda učiněna, musí pronajímatel nejprve nájemce požádat, aby kontrolu umožnil. Kontrolu nelze požadovat a provádět v rozporu s dobrými mravy a způsobem, který nešetří zájmy a možnosti nájemce. Jde pak zejména o rozsah a četnost kontrol. Pokud by v otázce kontroly nedošlo mezi smluvními stranami ke shodě, je třeba úpravu tohoto vztahu řešit soudní cestou.¹¹⁴

Jak již bylo uvedeno výše, nájemce má právo a současně povinnost pozemek užívat jen v mezích smluveného, popřípadě obvyklého užívání. Jakékoli změny na pozemku přesahující smluvní či obvyklé užívání vyžadují souhlas pronajímatele (stačí i konkludentní).¹¹⁵ Pokud se pronajímatel v rámci udělení souhlasu zavázal též k úhradě nákladů se změnami spojenými, nájemce může jejich proplacení vyžadovat v okamžiku skončení nájemního vztahu, ledaže by se smluvně dohodli na termínu dřívějším. Základem jsou náklady skutečně vynaložené. Výše uplatňované úhrady se ovšem sníží o znehodnocení provedených změn v důsledku užívání. Pronajímatel však může souhlasit s provedením změn, bez toho aniž by se zavázal k úhradě nákladů s nimi spojených. V tomto případě může nájemce uplatnit nárok na úhradu toho, oč se zvýšila hodnota pronajatého pozemku ke dni skončení nájmu. Nedohodnou-li se smluvní strany sami na částce, o kterou se hodnota pozemku zvýšila, bude nutné vycházet ze znaleckého posouzení.

V případě, že by nájemce provedl na pozemku změnu, která nebyla dohodnuta ve smlouvě a ke které nedal pronajímatel svůj souhlas, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu pozemek uvést na svůj náklad do původního stavu. Nájemce si pak nemůže činit nárok na úhradu nákladů, které vynaložil na obnovu původního stavu, bez ohledu na to, zda ty převyšují dříve vynaložené náklady na změnu. Je to riziko plynoucí z neoprávněně provedených změn. S odkazem na úpravu bezdůvodného obohacení

¹¹⁴ Srov. Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník – poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, Linde Praha, a. s., 2006, st. 603.

¹¹⁵ Přičemž změnu kultury pozemku ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, nelze považovat za obvyklé zemědělské využití.

ovšem nájemci náleží tzv. právo odnosu (*ius tollendi*), tzn. právo odnést si vše, čím byl pozemek změněn. Pronajímatel má navíc právo od smlouvy odstoupit, hrozí-li mu v důsledku prováděných změn, k nimž nedal souhlas, značná škoda. Přitom posouzení škody dosahující intenzity škody značné bude třeba posoudit s ohledem na konkrétní případ.

Je povinností pronajímatele udržovat pronajatý pozemek ve stavu odpovídajícímu smlouvě a provádět opravy nedostatků, které se bez zavinění nájemce objevili v průběhu užívání. Pronajímatel sice má možnost kontroly užívání, nemusí se ovšem vždy včas dozvědět, jaká oprava má být na jeho účet provedena. Nájemce jako detentor pronajatého pozemku nejlépe o případných nedostacích ví, proto mu zákon vůči pronajímateli ukládá povinnost bez zbytečného odkladu potřebu oprav oznámit. Z oznamovací povinnosti je ovšem vyloučena potřeba běžných udržovacích prací, ty musí pronajímatel provádět v plném rozsahu i bez spoluúčasti nájemce. Povinnost nájemce nekončí prostým podáním informace o nutné opravě neboť i následně je povinen poskytnout potřebnou součinnost a snášet omezení plynoucí z prováděných oprav. Vznikne-li pronajímateli porušením výše uvedených povinností škoda, musí ji nájemce nahradit. Zároveň ztrácí nároky,¹¹⁶ které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost pozemek užívat pro vady, které vyžadovaly opravy, avšak nebyly včas oznámeny. Nájemce může opravy, které jsou k tíži pronajímatele, provést i sám, jestliže s tím pronajímatel vyslovil souhlas, anebo jestliže nájemce vyhověl své informační povinnosti, avšak pronajímatel na tuto skutečnost nereaguje. Ocitne-li se pronajímatel v prodlení, může nájemce bez ohledu na to, zda má nebo nemá souhlas pronajímatele, provést opravu sám. Pak má nárok na náhradu nákladů na opravu vynaložených.¹¹⁷

6.1.3 Podnájem

Občanský zákoník v ustanovení § 666 odst. 1 umožňuje nájemci dát pronajatý pozemek nebo jeho část do podnájmu třetímu uživateli, nestanoví-li nájemní smlouva

¹¹⁶ Jde především o nárok na prominutí, případně slevu na nájemném či právo na odstoupení od smlouvy.

¹¹⁷ Pokud ovšem nájemce provede opravu bez oznámení potřeby oprav a bez souhlasu pronajímatele, může požadovat jen vydání toho, oč se takto pronajímatel obohatil. Srov. Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník – poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, Linde Praha, a. s., 2005, st. 606-607.

jinak. Některé nájemní smlouvy ovšem výslovně sjednání podnájmu vylučují, popřípadě si jako podmínku platnosti podnájemní smlouvy kladou předchozí souhlas pronajímatele. Dá-li pak nájemce pozemek do podnájmu v rozporu s tímto ujednáním ve smlouvě o nájmu, má pronajímatel právo od smlouvy o nájmu jednostranným úkonem odstoupit.¹¹⁸ Institut podnájmu není v občanském zákoníku obecně upraven, protože však v tomto směru stále platí zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má, je tím v zásadě obsah podnájemní smlouvy vymezen. Podnájem je tedy vztahem akcesorickým ke vztahu nájemnímu, tzn. jeho obsah, rozsah i trvání jsou zcela závislé na existenci nájmu. Původní pronajímatel je i při sjednání podnájemní smlouvy v přímém právním vztahu výhradně jen k vlastnímu nájemci, nikoli podnájemci. Sám nájemce též odpovídá pronajímateli za veškerá porušení podnájemní smlouvy. Podnájemní smlouva může být uzavřena, stejně jako smlouva nájemní, na dobu určitou nebo neurčitou, skončí-li však nájemní vztah, skončí tím bez dalšího i podnájem. Užívá-li podnájemce pozemek i po skončení nájmu, může pronajímatel jako vlastník využít prostředků k ochraně vlastnického práva a domáhat se vyklizení pozemku, nevyjímaje soudní žalobu.

Výše zmíněná úprava podnájmu je modifikována zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, jež obsahuje ve vztahu k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa jinou právní úpravu, o níž bych se ráda zmínila v následující kapitole.

6.1.4 Nájemné

Jednou z pojmových náležitostí nájmu je i úplatnost, tedy povinnost nájemce platit pronajímateli nájemné, jakožto úplatu za přenechání práva brát užítky z pozemku. Jak již bylo uvedeno výše, nájemní smlouva vzniká okamžikem dosažení konsenzu smluvních stran ohledně podstatných náležitostí smlouvy, tedy předmětu a úplatě. Dohoda o výši nájemného a jeho splatnosti tak bývá pravidelnou součástí nájemních smluv. Absence těchto ujednání ve smlouvě ovšem nezpůsobuje její neplatnost, neboť nájemce je pak ze zákona (§ 671 odst. 1 obč. zák.) povinen platit nájemné obvyklé

¹¹⁸ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2007 sp. zn. 33 Odo 170/2005: „ Ani v případě, že by nájemní smlouva nájemci podnájem pronajaté věci výslovně zakazovala, nezpůsobuje její porušení neplatnost podnájemní smlouvy. Jediným důsledkem porušení smluvní povinnosti ze strany nájemce je vznik práva pronajímatele od nájemní smlouvy odstoupit; v takovém případě by došlo i k zániku podnájemní smlouvy, kterou je založen právní vztah odvozený od vztahu nájemního, neboť jeho existence je na existenci nájemního vztahu závislá.“

v době uzavření smlouvy u obdobných pozemků, s přihlédnutím k hodnotě pronajatého pozemku a způsobu jeho užívání. Při sjednávání výše nájemného se smluvní strany zpravidla řídí místními podmínkami plynoucími z celkové nabídky a poptávky po pozemcích, polohou a kvalitou pronajímaných pozemků, dopravní obslužností, klimatickými podmínkami atd. Po uzavření nájemní smlouvy již dohoda o výši nájemného nemůže být jednostranně měněna, pokud to nedovoluje zvláštní právní předpis. Není ovšem vyloučena nová dohoda stran o výši nájemného, změní-li se podmínky, zejména s ohledem na růst cen a inflaci, za nichž byla původní dohoda uzavřena. Jinou možností představuje tzv. inflační doložka, jež určuje, zpravidla procentuálně, jak velký pohyb těchto ukazatelů je důvodem pro novou úpravu výše nájemného.

Výše nájemného pravidelně závisí na konkrétní dohodě smluvních stran. Stát ovšem v některých případech výši nájemného reguluje. Tak u pozemků spadajících do zemědělského půdního fondu je výše ročního nájemného regulována zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. U těchto pozemků činí roční nájemné 1% z jejich ceny, pokud se vlastník s nájemcem nedohodnou jinak. Zákon tak preferuje dohodu stran o výši nájemného, teprve v případě, že taková dohoda sjednána není, uplatní se zákonná úprava. U vymezených pozemků, které neslouží podnikání nájemce, je výše nájemného regulována cenovým výměrem Ministerstva financí č. 1/2011, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.¹¹⁹ Výměr stanoví maximální roční nájemné podle počtu obyvatel v obci, na 1m².¹²⁰

Placení nájemného za pronájem pozemků může spočívat jak v plnění peněžitým, tak i nepeněžitým. Způsob úhrady nájemného je věcí dohody smluvních stran, a pokud tato neodporuje zákonu, lze sjednat úplatu v jakékoli formě. Smluvní strany se tedy mohou dohodnout, zda bude nájemné placeno penězi nebo jiným alternativním způsobem. U zemědělských pozemků je pravidelnou alternativou plnění v naturáliích, tj.

¹¹⁹ Srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 3.1999 sp. zn. 25 Cdo 393/99: „Nájemné z pozemků je cenou zboží ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1, odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a Ministerstvo financí ČR je oprávněno podle ustanovení § 10 tohoto zákona regulovat jeho výši prostřednictvím výměrů vydaných v Cenovém věstníku.“

¹²⁰ Výměr se vztahuje na pozemky, které jsou zastavěny rekreační chatou, včetně pozemků, které jsou s nimi ve funkčním celku, pozemky v zahrádkových osadách zřízených podle jiných právních předpisů nebo existujících před 1. říjnem 1976, pozemky lesní zastavěné rekreační chatou, mimo ty, které jsou s nimi nebo by mohly být ve funkčním celku a pozemky užívané v ostatních případech včetně hřobových míst.

v zemědělských výrobcích pěstovaných na pronajaté půdě či na jiných pozemcích nájemcem. Forma platby u peněžitého plnění může být hotovostní, prováděná obvykle předáním finančního obnosu pronajímateli, popř. jeho zmocněnému zástupci, podle předem dohodnutých pravidel, nebo bezhotovostní, poukázáním příslušné peněžní částky na bankovní účet pronajímatele.¹²¹

Splatnost nájemného je určována v termínech stanovených dohodou stran, popřípadě může přímo vyplývat z ustanovení zvláštních předpisů. Zpravidla je nájemné placeno periodicky po dobu trvání nájemního vztahu (měsíčně, pololetně, ročně), povaze nájmu ovšem neodporuje ani jednorázové poskytnutí nájemného (zejména u nájmu na dobu určitou). Není-li otázka splatnosti upravena dohodou stran ani zvláštními právními předpisy, vychází občanský zákoník (§ 671 odst. 2) obecně z povinnosti platit nájemné měsíčně pozadu. Ve vztahu k zemědělským a lesním pozemkům ovšem zákoník disponuje ustanovením speciálním, zakotvujícím povinnost platit nájemné půlročně pozadu, vždy 1. dubna a 1. října.

K zajištění splatného nájemného pronajímateli ze zákona svědčí zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajatém pozemku a patří nájemci nebo osobám s ním žijícím ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Nevztahuje se tedy zástavní právo na věci vnesené hosty a jinými extranej, ani na věci podnájemníků. Zástavní právo vzniká okamžikem vnesení věci na pronajatý pozemek, popř. dnem vzniku nájemního vztahu, v případě, kdy se na pozemku nacházely už předtím. Zástavní právo ale zásadně zaniká, jsou-li věci z pozemku odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem. Stěhuje-li se nájemce nebo jsou-li z pozemku jinak odstraňovány jeho věci, v obou případech za podmínky, že nájemné není zapláceno nebo jinak zajištěno, může pronajímatel využít práva zadržovacího. Zadržovací právo realizované pronajímatel je ovšem spojeno s podmínkou požádat do osmi dnů od zadržení o provedení soupisu soudním vykonavatelem. Tato možnost zajištění nájemného je ale spojena s rizikem ručení za nahodilou zkázu či znehodnocení věci, včetně případné náhrady škody, event. ušlého

¹²¹ Pro případ nájemného přesahující částku 15 tisíc EUR (v úvahu zejména u nájemného placeného jednorázově) je třeba respektovat úpravu obsaženou v ustanovení § 4 zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, jež příkazuje tyto vyšší částky převádět výlučně bezhotovostním stykem.

zisku, vzniklé v důsledku chybného uvážení pronajímatele použít tento zajišťovací prostředek.¹²²

V zákonem uvedených případech nemusí nájemce platit nájemné nebo může požadovat jeho slevu. Jestliže je zcela vyloučeno užívání pozemků, u zemědělských a lesních pozemků je zcela vyloučeno dosažení výnosu (např. v důsledku záplav, krupobití apod.), má nájemce nárok na prominutí nájemného. Jde ovšem o objektivní hledisko, neboť nájemce musí učinit vše, co lze po něm objektivně požadovat, aby byl i menší výnos dosažen. Pokud by tak pozemek vůbec neobdělával, nemůže se povinnosti platit nájemné zprostit. V případě, že lze pozemek užívat jen omezeně (výnos z pozemků v určitém roce klesl pod polovinu běžně očekávaného výnosu), vzniká nájemci nárok na přiměřenou slevu na nájemném. Aby se nájemce příslušného nároku domohl, zákon vyžaduje, aby uvedený stav nezpůsobil a aby bezodkladně uplatnil svůj nárok u pronajímatele. Lhůta „bez zbytečného odkladu“ má povahu lhůty pořádkové. Nebude-li právo uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnosti je zakládající, právo zaniká.¹²³ Na rozdíl od předchozí, tato lhůta je prekluzivní. Uplatnění nároku je jednostranným právním úkonem, jenž musí splňovat požadavky určitosti a srozumitelnosti takového úkonu. Z uplatnění tak musí být patrné, zda jde o nárok na neplacení nájemného nebo jen poměrnou slevu. Úkon je dále vhodné doplnit též o důvod, eventuálně dobu, pro kterou se nárok uplatňuje.

6.1.5 Skončení nájmu

Charakteristickým znakem nájemní smlouvy k pozemku je jeho dočasné přenechání jinému za úplatu. Nájem je tak zpravidla sjednáván na dobu určitou, byť její délka není v zákoně nijak omezena. Doba nájmu je určována dohodou smluvních stran a konkretizována zpravidla počtem dní, měsíců, let nebo ohraničena jen přibližným údajem (např. na zemědělskou kampaň, na sezonu). Nájem sjednaný na dobu určitou pak končí uplynutím této doby, ještě před tímto okamžikem může samozřejmě

¹²² Srov. Liška, P.: Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí, Prospektrum, Praha 1994, st. 186.

¹²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2009 sp. zn. 28 Cdo 2170/2009: „Je-li nájemce omezen v užívání předmětu nájmu, popř. nemůže-li předmět nájmu užívat, po delší dobu, trvá jeho právo žádat slevu na nájemném, popř. nájemné neplatit po dobu, dokud není vada předmětu nájmu odstraněna a obnovena možnost věc ze strany nájemce řádně užívat. Po celou tuto dobu „dochází“ ve smyslu druhé věty § 675 obč. zák. ke skutečnosti zakládající právo na slevu, resp. právo neplatit nájemné. Nájemci ovšem prekluduje nárok na slevu z nájmu, popř. nárok nájemné neplatit (resp., bylo-li již nájemné zapláceno, nárok na jeho vrácení) za dobu starší než šest měsíců před uplatněním nároku (např. oznámením pronajímateli, že nájemce bude do odstranění protiprávního stavu platit nižší nájemné nebo je nebude platit vůbec, popř. žádostí o vrácení zapláceného nájemného).“

zaniknout vzájemnou dohodou smluvních stran. Ke změně doby nájmu může dojít kdykoli v průběhu jeho trvání. Zákon výslovně neurčuje formu takového dodatku k původní smlouvě, může tak být učiněn i ústně. Byla-li ovšem původní nájemní smlouva uzavřena písemně, je třeba tuto formu respektovat i pro její změnu.

Pravidlo pro skončení nájmu uplynutím doby však neplatí absolutně. Užívá-li totiž nájemce pronajatý pozemek i po skončení nájmu a pronajímatel nepodá do 30 dnů od skončení nájmu žalobu k soudu na vyklizení pozemku, obnovuje se nájemní vztah za stejných podmínek, za jakých byl sjednán původně. Pokud doba nájmu přesahovala jeden rok, obnovuje se nájemní smlouva pouze na dobu jednoho roku, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. zakládá nevyvratitelnou právní domněnku konkludentního obnovení nájemního vztahu, nikoli jeho prodloužení nebo změnu ve smyslu změny původní doby jeho trvání. Obsah původního a nového nájemního vztahu jsou identické a bezprostředně na sebe navazují. Skončení původního nájemního vztahu zde předpokládá řádné podání žaloby na vyklizení pozemku ze strany pronajímatele, a to navíc v zákonem předepsané lhůtě. Proto podání jiné žaloby (návrhu) předpokládané důsledky nevyvolá a nájem se v takovém případě obnoví.¹²⁴

Nájem na dobu určitou lze ovšem ukončit i výpovědí, za předpokladu, že s touto možností smluvní strany v nájemní smlouvě nebo následně v jejím dodatku počítaly. Tento názor zastává ve svém rozhodnutí ze dne 19.12.2007 sp. zn. 28 Cdo 3451/2006 i Nejvyšší soud, dle něhož také nájem na dobu určitou může skončit dříve výpovědí, bylo-li tak účastníky dohodnuto. Není-li přitom sjednána výpovědní lhůta, spravuje se její délka ustanovením § 677 odst. 2 obč. zák.

V případě, že byl nájemní vztah sjednán na dobu neurčitou, lze docílit jeho zániku buď dohodou smluvních stran, nebo výpovědí, a to jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce. Platí přitom, že výpověď je možno dát jen z celého pronajatého pozemku, nikoli jen z jeho části. Výpověď je jednostranným právním úkonem, jehož řádné podání působí skončení nájemního vztahu uplynutím výpovědní doby. Pro stanovení výpovědní doby je především rozhodující to, co bylo mezi pronajímatelem a

¹²⁴ Srov. Rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 9 Co 306/96: „Podání negatorní žaloby vůči nájemci, který věc užívá i po skončení nájmu, byť ve lhůtě 30 dnů po dni, kdy nájem měl skončit, nezakládá účinky žaloby vindikační, tj. nemůže zabránit vzniku nevyvratitelné právní domněnky konkludentního obnovení nájemního vztahu ve smyslu ust. § 676 odst. 2 ObčZ.

nájemcem ujednáno. Dispozitivní ustanovení § 677 odst. 2 se použije pouze, není-li v otázce výpovědních lhůt mezi smluvními stranami ujednáno nic. Mlčí-li tak smlouva, uplatní se ve vztahu k pozemkům patřícím do zemědělského nebo lesního půdního fondu výpovědní lhůta jednorochní, navíc vázaná k 1. říjnu běžného roku. U ostatních pozemků je možné výpověď podat ke kterémukoli okamžiku s tříměsíční výpovědní lhůtou. Běh výpovědní lhůty počíná obecně dnem následujícím po dni doručení výpovědi, i zde je ovšem možná smluvní modifikace. Občanský zákoník nespécifikuje žádné výpovědní důvody, záleží tak na smluvních stranách, zda si konkrétní důvody výpovědi sjednají či nikoli.¹²⁵

Odstoupení od smlouvy představuje další způsob zániku nájemního vztahu, který se tímto ruší od samého počátku, tedy bez nutnosti běhu jakýchkoli lhůt. Pronajímatel či nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, stanoví-li tak zákon nebo smlouva. Podmínky pro odstoupení jsou pro nájemce a pronajímatele ovšem v zákoně stanoveny rozdílně. Zákon umožňuje nájemci odstoupit od smlouvy, pokud mu byl pozemek předán pronajímatelem ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Může tak učinit i tehdy, stane-li se pozemek nezpůsobilým později, aniž by došlo k porušení povinností ze strany nájemce (např. v důsledku prudkých dešťů byla splavena kulturní vrstva půdy). Specifickým důvodem pro odstoupení nájemce od smlouvy je nemožnost užívání pronajatého pozemku pro nároky, které si k pozemku činí třetí osoba (v praxi především práva vlastnická a práva z věcného břemene). Jestliže pak pronajímatel v přiměřené době neučiní potřebná právní opatření nebo nejsou-li tyto úspěšná, může nájemce odstoupit.

Pronajímateli náleží právo odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce pozemek nebo trpí jeho užívání třetí osobou, v obou případech takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo hrozí značná škoda. Podmínkou platnosti odstoupení je ovšem předchozí upozornění nájemce ze strany pronajímatele na možné důsledky ve formě písemné výstrahy. Pronajímatel může také odstoupit od smlouvy, je-li nájemce, ač upomenut, v prodlení s placením splatného nájemného a nezaplatil je ani do splatnosti

¹²⁵ Srov. tentýž rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3451/2006: „Smluvní autonomie účastníků občanskoprávních vztahů - jako jeden ze základních principů občanského (soukromého) práva - nevyklučuje, aby si účastníci smlouvy, a to i smlouvy o nájmu pozemku, dohodli výpovědní důvody i v případě, že je zákon neuvádí, a tím omezili (konkretizovali) alternativy projevu vůle, směřujících ke skončení nájemního vztahu. Jde pak jen o to, aby se takové ujednání neprotivilo případnému zákonnému zákazu či smyslu zákona (§ 2 odst. 3 o. z.).“

dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců. Podobně i zde je podmínkou k tomu, aby mohl pronajímatel odstoupit, nezbytná výzva nájemci k úhradě dlužného nájemného, přičemž postačí i upozornění ústní. Zákon nestanoví žádnou lhůtu mezi výzvou, popř. výstrahou a odstoupením od smlouvy, v níž by měl nájemce dostát svých závazků. Nepochybně se ovšem musí jednat o lhůtu přiměřenou k tomu, aby nájemce své povinnosti mohl splnit. Zvláštním důvodem k odstoupení od smlouvy je existence pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu o povinnosti pronajatý pozemek vyklidit. Vedle případů uvedených v § 679 obč. zák. je třeba připomenout, že možnost odstoupení má pronajímatel rovněž v případě, že nájemce dal pronajatý pozemek do podnájmu v rozporu se smlouvou.¹²⁶

Změnou v osobě vlastníka pronajatého pozemku nájemní vztah automaticky nezaniká. Právním důsledkem této změny vlastnictví je přechod práv a povinností pronajímatele na nabyvatele, a to přímo ze zákona.¹²⁷ Nájemce je pak oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníkov, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána. Zproštění se závazků přitom neznamená zánik nájemního vztahu, ale pouze vypořádání všech povinností vůči původnímu pronajímateli. V souvislosti se změnou v osobě pronajímatele je samozřejmě vždy možné uvažovat o uzavření dohody o skončení nájmu. Občanský zákoník pak dává nájemci možnost další, a to nájemní vztah vypovědět, bez ohledu na to, zda byl nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Platné vypovězení smlouvy předpokládá podání výpovědi v nejbližším výpovědním období, je-li zákonem nebo dohodou stanoveno. Je nutné zdůraznit, že nový vlastník pozemku nemůže smlouvu vypovědět z jiných než zákonných či smluvních důvodů, neboť nemůže mít více práv, než měl dřívější vlastník.¹²⁸

¹²⁶ Srov. Průchová, I.: Základní pojmy a instituty pozemkového práva, Masarykova univerzita, Brno 1996, st. 96-97.

¹²⁷ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2006 sp. zn. 26 Cdo 339/2006: „Nabyvatel vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektů daného vztahu vyplývající ze zákona, resp. z nájemní smlouvy, s výjimkou těch práv a povinností, která mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku (např. peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu).“

¹²⁸ Zatímco změnou v osobě pronajímatele nájem automaticky nezaniká, změnou v osobě nájemce ano. Existence nájmu je totiž vázána na osobu nájemce, která do tohoto smluvního vztahu vstoupila a nepřechází na jeho právní nástupce. Nájem zaniká též splnutím, když se nájemce stane vlastníkem pronajatého pozemku. Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová publishing, Praha 2010, st. 105.

Možnost skončení nájmu v důsledku zániku pronajaté věci, která je obecně pro nájem upravena v ustanovení § 680 odst. 1 nepřichází u pozemků v úvahu. Pokud by se pozemek stal v důsledku zhoršení užitné hodnoty nezpůsobilým ke smluvenému nebo obvyklému užívání, byl by to důvod pro odstoupení od smlouvy, nikoli skončení nájmu tímto způsobem.

V souvislosti se skončením nájmu je povinností nájemce umožnit zájemci o nájem pozemku jeho prohlídku tak, aby se ten mohl seriózně rozhodnout, zda uzavře s vlastníkem nájemní smlouvu či nikoli. Prohlídka se musí konat za přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce a způsobem, který nebude dosavadního nájemce zbytečně obtěžovat. Nájemce je povinen prohlídku umožnit v období běhu výpovědní lhůty, počínaje podáním výpovědi, má-li ovšem nájem skončit jiným způsobem než výpovědí, pak v době tří měsíců přede dnem, kdy je nájemce povinen pozemek vrátit pronajímateli.

Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmětný pozemek vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, který odpovídá sjednanému způsobu užívání.¹²⁹ Nebyl-li způsob užívání zvlášť výslovně smluven, pak ve stavu, v jakém jej převzal. Občanský zákoník k tomu dodává „s přihlédnutím k obvyklému opotřebení“. Již několikrát bylo zmíněno, že pozemek, pokud je užíván řádně, neztrácí svou užitnou hodnotu, neopotřebovává se. Nájemce je tak povinen vrátit pozemek ve stavu, v jakém jej převzal, aniž by se přihlíželo k nějakému opotřebení. Převzetí pozemku jako nemovitosti se děje samozřejmě jen symbolicky (např. předáním klíčů, obejitím). Povinnosti nájemce pozemek odevzdat současně odpovídá povinnost pronajímatele jej převzít. Pokud by tak pronajímatel neučinil, dostal by se do prodlení se sankcemi s tím spojenými. Jestliže nájemce po dobu trvání nájemního vztahu pozemek neužíval řádně nebo trpěl takové užívání třetími osobami, odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou jednak touto jeho činností, jednak činností osob, kterým umožnil na pozemek přístup. Jde o objektivní odpovědnost s možností liberace, kdy jediným liberačním důvodem je náhoda, za níž nájemce neodpovídá. Domáhat se náhrady škody lze pouze do šesti

¹²⁹ Např. dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010 sp. zn. 20 Cdo 4526/2007: „Byl-li tedy mezi oprávněným a povinným sjednán nájem předmětného pozemku s tím, že v nájemní smlouvě bylo výslovně sjednáno, že pozemek bude povinným užíván jako arboretum, pak nepochybně odpovídá sjednanému způsobu užívání věci, pokud povinný na pozemku vysázel porosty, zbudoval jezírka, skalku, umístil kameny apod.“

měsíců od převzetí pozemku, jinak nárok zaniká. Šestiměsíční lhůta je lhůtou prekluzivní, v níž je třeba domáhat se náhrady škody u soudu.

6.2 Výpůjčka

Dalším právním prostředkem, na jehož základě lze přenechat pozemky do dočasného užívání jiné osobě, je výpůjčka. Právní úprava smlouvy o výpůjčce, obsažená v občanském zákoníku (§ 659 – 662), je velice skromná. I přesto z ní lze dovodit, že smlouva o výpůjčce spočívá v přenechání pozemku do dočasného a bezplatného užívání. Právě v bezplatnosti je pak nejpodstatnější rozdíl oproti smlouvě nájemní, která je, jak již bylo uvedeno, vždy úplatná. K uzavření smlouvy není třeba dodržet písemnou formu, smlouva tak může být uzavřena i neformálně. K tomu, aby byla smlouva dovršena, je ovšem nezbytné skutečné předání pozemku vypůjčitel, a to ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Vypůjčitel je pak povinen pozemek užívat v souladu s účelem, který byl dohodnut ve smlouvě nebo kterému obvykle slouží a chránit jej před poškozením. Přenechat pozemek k užívání třetí osobě může vypůjčitel jedině, byla-li taková možnost s půjčitelem dohodnuta ve smlouvě. Podstatnou náležitostí smlouvy je sjednání doby trvání výpůjčky. Přesto, že smlouva nevyžaduje zvláštní formu, musí z ní vedle bezplatnosti vyplývat též dočasnost užívání. Doba trvání výpůjčky závisí výhradně na dohodě stran. Vypůjčitel je tak povinen pozemek vrátit, jakmile sjednaná doba uplyne, musí tak učinit i dříve, pokud již pozemek nepotřebuje. I půjčitel může požadovat vrácení pozemku ještě před uplynutím sjednané doby, jestliže zjistí, že vypůjčitel ne užívá pozemek řádně nebo ho užívá v rozporu s účelem výpůjčky.¹³⁰

6.3 Osobní věcné břemeno jako užívací právo k pozemku

Stranou nájmu, resp. výpůjčky, jež jsou hlavními užívacími právy, existují k pozemkům i tzv. vedlejší (souběžná) užívací práva. Na rozdíl od hlavních užívacích práv, jimiž se výkon užívacího oprávnění vlastníka pozemku přenáší na jinou osobu, vedlejší užívací práva spočívají v pouhém omezení užívacího oprávnění vlastníka, což znamená, že nemohou vést k jeho úplnému vyloučení. V zájmu lepšího využití půdy a

¹³⁰ Srov. Plecítý, V., Hlavsa, P., Kocourek, J.: Civilní kodexy – výklad, judikatura, související předpisy, Eurounion, s.r.o., Praha 2001, st. 299-300.

současně plnějšího uspokojení individuálních potřeb jednotlivce, tak užívají pozemek vedle vlastníka nebo nájemce také jiné osoby, jako tzv. vedlejší uživatelé.

Klasickým představitelem vedlejších užívacích práv je osobní věcné břemeno, které je ovšem na rozdíl od nájmu nebo výpůjčky věcným právem k věci cizí. Věcné břemeno spojené s určitou osobou je tak dalším prostředkem, na jehož základě subjekt od vlastníka odlišný získává určité oprávnění k cizí nemovitosti, v našem případě k pozemku. Právní úprava věcných břemen je obsažena v občanském zákoníku a to v ustanovení § 151n až 151p. Na tuto úpravu pak navazuje řada dalších právních předpisů, v nichž lze nalézt upřesnění některých věcných břemen, zejména pak podmínek jejich vzniku či bližší konkretizaci jejich obsahu.¹³¹

Věcná břemena omezují vlastníka pozemku (povinný z věcného břemene) ve prospěch někoho jiného (oprávněný z věcného břemene) a to tak, že vlastník je povinen se určitého jednání zdržet, něco strpět nebo něco konat.¹³² Subjektem oprávněným z osobního věcného břemene může být kdokoliv (fyzická i právnická osoba), v jehož prospěch bylo založeno. Oprávněný subjekt je u tohoto druhu věcných břemen určen zcela konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu.¹³³ Z tohoto důvodu je zcela vyloučen jejich přechod na jinou osobu, a to i děděním.

Právní skutečností, jež vede ke vzniku věcného břemene, je nejčastěji smlouva, pro kterou občanský zákoník předepisuje písemnou formu. K uzavření smlouvy je oprávněn zásadně vlastník pozemku nebo osoba pro tento úkon vlastníka zastupující. Smlouva může být uzavřena samostatně, často je však sepisována na jedné listině spolu se smlouvou o převodu nemovitosti (kupní, darovací ad.). K nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu však dochází až vkladem do katastru nemovitostí. Vedle smlouvy o zřízení věcného břemene, vznikají tato práva též na základě platné závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu (zejména soudu či správního úřadu), a v neposlední řadě též ze

¹³¹ Srov. např. ustanovení § 49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, podle něhož jsou správci vodních toků při výkonu svých práv a povinností oprávněni vstupovat a vjíždět v nezbytném rozsahu na cizí pozemky a odstraňovat nebo nově vysazovat stromy a keře na pozemcích při vodním toku.

¹³² Občanský zákoník neobsahuje konkretizaci žádného věcného břemene. Obsah konkrétního věcného břemene je tak stanoven až právní skutečností, jež je právním důvodem jeho vzniku. Osobní věcná břemena mohou vykazovat značnou variabilitu. V zásadě se pak pravidelně jedná o zřízení užívacího nebo požívacího práva osobě z věcného břemene oprávněné.

¹³³ Věcnými břemeny nejsou takové situace, kdy je určitým osobám umožněno obecné užívání nemovitostí (např. veřejných prostranství). V takových případech totiž chybí určení konkrétního oprávněného subjektu. Srov. Bradáč, A., a kol.: Věcná břemena od A do Z, Praha: Linde Praha, a.s., 2001, st. 10.

zákona. Kromě toho je možné právo odpovídající věcnému břemeni vydržet, jestliže je v dobré víře vykonáváno nepřetržitě po dobu 10 let.

K zániku věcných břemen může dojít přímo ze zákona, nastanou-li takové trvalé změny, pro které již pozemek nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby. Touto změnou může být u pozemku např. ztráta jeho užitných vlastností, na něž bylo věcné břemeno vázáno. Pouhá přechodná nemožnost výkonu práva však k zániku věcného břemene nevede. Rovněž, vznikne-li mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného hrubý nepoměr, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Občanský zákoník v ustanovení § 151p odst. 1 zakotvuje též možnost smluvního zrušení věcného břemene. Na základě smlouvy pak věcné břemeno zaniká za týchž podmínek, za jakých bylo zřízeno (tzn. písemná forma smlouvy a vklad výmazem z katastru nemovitostí). Jak již bylo uvedeno výše, existence osobních věcných břemen je bezpodmínečně spojena s existencí oprávněného subjektu. Z tohoto důvodu toto užívací právo zaniká nejpozději smrtí nebo zánikem oprávněné osoby.¹³⁴

K uvedenému je třeba podotknout, že účel osobního věcného břemene sleduje především cíle, jež nelze dosáhnout prostřednictvím jiného užívacího práva, např. zajištění doživotního užívání nemovitosti. Je pak logickým vyústěním, že jako užívací právo nemůže k témuž pozemku pro stejnou osobu existovat osobní věcné břemeno společně s jiným užívacím právem, např. nájmem.

¹³⁴ Srov. Bradáč, A., a kol.: Věcná břemena od A do Z, Praha: Linde Praha, a.s., 2001, st. 73-81.

7. Právní úprava užívacích práv k půdě v některých dalších zákonech

Nájem dnes představuje hlavní právní prostředek, na jehož základě pozemek užívá osoba od vlastníka odlišná. Právní úprava nájemního vztahu (popř. výpůjčky) je obsažena v občanském zákoníku, některá specifika nájmu (výše nájemného, výpovědní lhůty) jsou předmětem zákona č. 229/1991 Sb., o půdě, jenž upravuje ještě přetrvávající tzv. nájem ze zákona. Některé zvláštní právní předpisy ovšem výše zmíněnou úpravu nájmu dále modifikují. Dílčí otázky nájemního vztahu řeší zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve vztahu k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa nebo zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, respektive zákon č. 129/2000 Sb., o krajích. Také zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ačkoli výslovně nemluví o nájmu, nýbrž jen přenechání do úplatného nebo bezúplatného užívání, tvoří při výkladu nájemního vztahu k pozemkům jeho nezbytnou součást. A právě zmíněnými zákony bych se ráda zabývala podrobněji.¹³⁵

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

Vystupuje-li stát jako účastník právních vztahů,¹³⁶ je právnickou osobou, tedy subjektem způsobilým mít práva a povinnosti, jakož i způsobilým svým jménem v těchto vztazích jednat, a to především ve vztazích majetkoprávních. Stát v pozici účastníka majetkoprávních vztahů se pak zásadně řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku, pokud pro něj zvláštní právní předpisy nestanoví něco jiného. Tímto předpisem zvláštním je s účinností od 1.1.2001 zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen zákon o majetku státu), jenž stanoví závazná pravidla pro hospodaření, tedy i nakládání a další dispozice s majetkem státu. Pravidla tohoto zákona představují speciální právní úpravu vůči obecnému občanskému zákoníku, který platí subsidiárně, tedy pokud lex specialis nestanoví jinak.

¹³⁵ Nájem resp. výpůjčka ovšem nepředstavuje jediný užívací institut k pozemkům. Jde pak zejména o tzv. právo hospodaření, a to organizačních složek státu a státních organizací, s pozemky ve vlastnictví státu (dle z. č. 219/2000 Sb.). Režim hospodaření upravuje též zvláštní zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku. Mezi další užívací instituty lze zařadit i tzv. správu nemovitostí ve vlastnictví státu vykonávanou Pozemkovým fondem ČR.

¹³⁶ Ustanovení § 21 obč. zák. výslovně stanoví pouze občanskoprávní vztahy, zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v § 6 hovoří obecně o právních vztazích.

Stát je plnohodnotným právním subjektem, tedy i subjektem práva vlastnického. Platný zákon o majetku státu ovšem neuvádí žádný výčet součástí majetku státu. Naopak je založen na zásadě, že státu nelze odeprít právo na žádný druh majetku a vychází tak z Ústavou zaručeného rovného postavení vlastnického práva všech subjektů. Předmětem práva hospodaření jsou tak vedle jiného majetku všechny pozemky ve vlastnictví státu, vyjímaje nemovitého zemědělského majetku, uvedeného v ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., o půdě, který byl ke dni účinnosti tohoto zákona (tj. 24.6.1991) ve vlastnictví státu a který spravuje Pozemkový fond ČR.¹³⁷ Stát přitom využívá svůj majetek obzvláště k plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním těchto funkcí, a dále k zajišťování veřejně prospěšných činností či pro účely podnikání.¹³⁸

Zvlášť důležité je stanovit, kdo bude za stát a jeho jménem vykonávat práva a povinnosti vlastníka, a to i se zvláštním zřetelem k vlastnictví pozemků. Právo hospodaření s majetkem státu není ničím jiným, než realizací vlastnického práva státu. Tuto realizaci pak stát uskutečňuje buď přímo prostřednictvím organizačních složek,¹³⁹ anebo nepřímo, prostřednictvím státních organizací jako právnických osob. Klíčovou povinností osob, které hospodaří s majetkem ve vlastnictví státu, je tento majetek užívat účelně a hospodárně k plnění funkcí státu a k výkonu stanovených činností. Organizační složka je povinna počínat si tak, aby svým jednáním majetek nepoškozovala a neodůvodněně nesnižovala jeho rozsah, hodnotu nebo výnos. Nakládá-li organizační složka s věcmi, které se evidují v katastru nemovitostí ČR, zajistí, aby byl proveden jejich záznam.

Jednou z dalších povinností osoby hospodařící s majetkem státu, je povinnost rozhodnout o nepotřebnosti takového majetku. Subjektem oprávněným o nepotřebnosti rozhodnout je zásadně vedoucí příslušné organizační složky státu nebo statutární orgán státní organizace. Rozhodnutí samo pak musí splňovat požadavek písemné formy.

¹³⁷ Podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky se jedná o pozemky, které náleží do zemědělského půdního fondu a pozemky zastavěné obytnými a hospodářskými budovami a jinými stavbami sloužícími zemědělské nebo lesní výrobě a s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství.

¹³⁸ Srov. Havlan, P.: Majetek státu v platné právní úpravě, 3. aktualizované a podstatně doplněné vydání, Linde Praha, a.s. 2010, st. 84.

¹³⁹ Organizační složky, které nejsou právnickými osobami, nahradily velkou část státních (především rozpočtových) organizací, které právnickými osobami byly. Jednání organizačních složek, resp. zaměstnanců státu v nich působících, je právně vždy jednáním státu, které také přímo jemu jako právnické osobě zakládá, mění, ruší práva a povinnosti. Zde je třeba zdůraznit, že samotné organizační složky nemají vlastní majetek.

Zákon o majetku státu vyžaduje, aby s majetkem, o kterém bylo rozhodnuto, že je nepotřebný, příslušná organizační složka státu nebo státní organizace naložila způsoby a za podmínek stanovených v tomto zákoně.

V části třetí zákona o majetku státu nesoucí název „Nakládání s majetkem“ je vedle dalších zmíněna i možnost přenechání státního majetku do úplatného nebo bezúplatného užívání fyzické či nestátní právnické osobě.¹⁴⁰ Ustanovení § 27 formuluje závazná pravidla pro pronajímání majetku státu (pozemků nebo jejich částí) nebo pro jeho vypůjčku. Pronajmout nebo vypůjčit lze jen takovou věc, kterou příslušná organizační složka nebo státní organizace dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo pokud by tímto užíváním mohl být daný předmět využíván účelněji a hospodárněji. Výjimku z obou těchto důvodů může povolit pouze Ministerstvo financí.¹⁴¹ V případě přenechání majetku do užívání, ten zůstává i nadále ve vlastnictví státu. Příslušnost organizační složky státu nebo státní organizace k hospodaření s majetkem užívaným jinou osobou se tak po celou dobu užívání nemění. K uvedenému je pak třeba ještě podotknout, že užívání majetku státu nestátní právnickou osobou nebo fyzickou osobou je možné teprve tehdy, neprojeví-li o takové užívání zájem jiná organizační složka nebo státní organizace.

Užívání věci nebo její části lze sjednat zásadně na dobu určitou, v trvání nejdéle osmi let pro jednoho uživatele, přičemž budou-li i po uplynutí sjednané doby dodrženy podmínky pro přenechání věci do užívání (tj. dočasná nepotřebnost věci nebo její účelnější a hospodárnější využití), lze užívání témuž uživateli prodloužit, zásadně však nejdéle opět na dobu osmi let. Požadavek uzavření smlouvy na dobu určitou znamená, že uzavření takové smlouvy na dobu neurčitou by mělo za následek její absolutní neplatnost (§ 39 OZ).¹⁴²

Smlouva o užívání musí vždy obsahovat ujednání o možnosti ukončit uživatelský vztah výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, kdy jako důvod pro odstoupení bude to, že uživatel řádně a včas neplní své povinnosti ze smlouvy, nebo že podmínky pro přenechání věci do užívání přestanou být splněny. To znamená, že organizační složce

¹⁴⁰ Úplatné užívání věci nebo její části se zpravidla sjednává nájemní smlouvou (§ 663 a násl. OZ). Právním úkonem vedoucím ke vzniku bezúplatného uživatelského vztahu je dnes smlouva o vypůjčce.

¹⁴¹ To znamená, že buď povolí přenechání věci do užívání z jiného důvodu, než stanoví zákon, nebo povolí užívání bez splnění těchto zákonem stanovených důvodů.

¹⁴² I v tomto případě může povolit výjimku Ministerstvo financí. Sjednaná neurčitost doby užívání pak samozřejmě není důvodem neplatnosti dané smlouvy.

nebo státní organizaci vznikne za trvání užívacího vztahu potřeba mít věc nebo její část pro sebe. Taková potřeba vznikne tehdy, odpadne-li celková dočasná nepotřebnost věci nebo není užíváním dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití věci.¹⁴³

Platný zákon o majetku státu specificky upravuje výši nájemného, a to tak, že stanoví jeho minimální výši, pod kterou nesmí klesnout. Nájemné nesmí být sjednáno v částce nižší, než kterou jako nejvyšší možné nájemné stanoví zvláštní právní předpis.¹⁴⁴ Výše nájemného u pozemků, které neslouží podnikání, je tradičně regulována cenovým výměrem Ministerstva financí č. 1/2011 kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Není-li výše nájemného takto právním předpisem upravena, nesmí být sjednána v částce nižší, než je dle místních podmínek obvyklé.

Možnost sjednat bezúplatné užívání věci nebo její části je vázána na kumulativní splnění dvou předpokladů. Osoba, s níž je užívání sjednáváno, se nezabývá podnikáním (resp. toto podnikání není hlavním předmětem její činnosti) a současně se užívání sjednává pouze k zajištění výkonu státní správy v přenesené působnosti anebo pro zákonem vymezené veřejnosti prospěšné účely.¹⁴⁵ Obsah a rozsah jednotlivého účelu bude třeba v každém konkrétním případě ve smlouvě uvést a blíže specifikovat. Zákon umožňuje odchýlit se od stanovených pravidel na základě výjimky povolené Ministerstvem financí.

7.2 Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích

Zákonná úprava hospodaření s nemovitým majetkem obce či kraje vychází ze skutečnosti, že obecní resp. krajský majetek je veřejným statkem, jenž vyžaduje zvláštní ochranu před nevhodným zacházením. Z tohoto důvodu zákonodárce stanovil specifická pravidla nakládání s ním, obsažená v ustanovení § 39 a § 41 zákona o obcích a § 18 a § 59 zákona o krajích, jež jsou aplikovatelná též v případě nájmu či výpůjčky pozemků.

Pokud má obec (kraj) v úmyslu pronajmout (vypůjčit) svůj pozemek, je povinna tento záměr zveřejnit. Zveřejněním záměru přitom zákon rozumí jeho vyvěšení na

¹⁴³ Srov. Havlan, P.: Majetek státu v platné právní úpravě, 3. aktualizované a podstatně doplněné vydání, Linde Praha, a.s. 2010, st. 259.

¹⁴⁴ Konkrétně ustanovení § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

¹⁴⁵ Ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., poslední věta: „...pro účely sociální, humanitární, požární ochrany, ochrany obyvatelstva, integrovaného záchranného systému, vzdělávací, vědecké, kulturní, sportovní, tělovýchovné, ochrany přírody a péče o životní prostředí a práce s dětmi a mládeží.“

úřední desce po dobu nejméně 15 dnů (u krajů 30 dnů) před rozhodnutím v příslušném orgánu obce.¹⁴⁶ Vyvěšení záměru na úřední desce je nezbytností, vedle toho ovšem může být záměr zveřejněn též způsobem v místě obvyklým, např. zveřejnění v místním tisku, na webových stránkách obce či opakované vyhlásování záměru obecním rozhlasem. Účelem zveřejnění záměru je umožnit všem potencionálním zájemcům se k záměru vyjádřit a předložit své nabídky. Ustanovení § 39 zákona o obcích však neřeší otázku, který její orgán je příslušný k rozhodnutí o vyhlášení předmětného záměru. Je tak třeba vycházet z toho, že ten orgán obce, který je oprávněn o příslušné dispozici s obecním majetkem rozhodnout, je též oprávněn tento záměr i zveřejnit.¹⁴⁷ V případě nájmu či výpůjčky je tak ke zveřejnění oprávněna rada obce, která je příslušná k těmto právním úkonům výslovně dle ustanovení § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích.

Nezbytnou náležitostí každého záměru je konkrétní identifikace právního úkonu, který obec hodlá učinit (tj. nájemní smlouva či smlouva o výpůjčce) a dále jednoznačné vymezení pozemku, kterého se daný právní úkon týká. Zákon výslovně stanoví, že u nemovitostí musí být uvedeny údaje, které jsou dle ustanovení § 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, nezbytné pro zapsání do evidence. Pokud rada stanovila další podmínky a omezení budoucího právního vztahu (např. účelově určený způsob užívání pozemku), i tyto by měl záměr obsahovat.

Jestliže obec (kraj) záměr pronajmout (vypůjčit) svůj majetek předepsaným způsobem nezveřejní,¹⁴⁸ je následný právní úkon od samého počátku absolutně neplatný. Povinnost zveřejnit záměr ovšem není dána, jde-li o pronájem hrobového místa nebo pronájem či výpůjčku na dobu kratší než 30 dnů (90 dnů u kraje). Stejně tak, jde-li o pronájem právnické osobě zřízené obcí či krajem, zveřejnění se nevyžaduje. V těchto případech nezveřejnění záměru logicky nezpůsobuje neplatnost příslušného právního úkonu.

Zákon o obcích (krajích) již dále nevymezuje obsahové náležitosti nájemní smlouvy, s výjimkou ustanovení § 41 (resp. § 23 zákona o krajích). Dle těchto

¹⁴⁶ Z dikce zákona plyne, že zveřejnění musí vlastnímu rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy předcházet bezprostředně. Délku vyvěšení přitom zákon stanoví jako minimální, kdy lze záměr vyvěsit i po dobu delší. Srov. Koudelka, Z., Ondruš, R., Průcha, P.: Zákon o obcích (obecní zřízení): komentář, 4. vydání, Linde Praha, a.s., 2009, st. 150.

¹⁴⁷ Srov. st. 147 tamtéž.

¹⁴⁸ Za nezveřejněný lze považovat též záměr, který nebyl prokazatelně na úřední desce vyvěšen nejdříve 15. den (30. den) před jednáním rady obce (kraje), a také takový, v němž pozemky nebyly identifikovány zákonem předepsaným způsobem, či neobsahuje všechny podmínky radou stanovené.

ustanovení musí být nájemní smlouva, případně listina osvědčující takový právní úkon, opatřena doložkou, již bude deklarováno splnění zákonem stanovených podmínek (tj. zveřejnění záměru a schválení nájemní smlouvy radou). Doložka sama ovšem obligatorní podmínkou platnosti nájemní smlouvy není. Proto, není-li do smlouvy začleněna, nezpůsobuje to její neplatnost, za předpokladu, že zákonem stanovené podmínky platnosti byly skutečně splněny.

7.3 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích

Dne 1.1.1996 nabyl účinnosti zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), jehož primárním účelem je úprava vztahů zajišťujících všestrannou péči o les, včetně jeho obnovy a zachování. Spolu se skutečností, že les je jednou z významných složek životního prostředí, tak zákon představuje právní úpravu, z níž plynou pro vlastníka lesa nejen četné povinnosti při jeho užívání, ale též určitá omezení při nakládání s lesními pozemky. Tato omezení se pak vztahují i ke zřizování odvozených užívacích práv, kterými jsou nájem, resp. podnájem a výpůjčka.

Ustanovení § 12 odst. 2 lesního zákona zavazuje vlastníka lesních pozemků k oznamovací povinnosti vůči orgánu státní správy lesů (v tomto případě vůči obecnímu úřadu). Pokud nájem (podnájem) či výpůjčka pozemků určených k plnění funkcí lesa¹⁴⁹ má trvat méně než pět let, jsou vlastníci do 30 dnů od uzavření smlouvy o užívání povinni tuto skutečnost oznámit příslušnému orgánu. Dotčené pravidlo zajistilo orgánům státní správy lesů přehled také o těch užívacích vztazích, které nebyly předmětem evidence v katastru nemovitostí, neboť tam se zapisovaly pouze právní vztahy nájmu a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků, které trvaly nebo měly trvat alespoň po dobu pěti let. S účinností od 1.7.1996 však novela katastrálního zákona č. 89/1996 Sb. tehdejší ustanovení § 2 odst. 1 písm. f) ze zákona č. 344/1992 Sb. vypustila, leč výše uvedená oznamovací povinnost ve vztahu k nájůmům trvajícím méně jak pět let zůstala v lesním zákoně paradoxně zachována.¹⁵⁰

¹⁴⁹ Ustanovení § 3 zákona o lesích.

¹⁵⁰ Lesní zákon sám nemá ustanovení, které by umožňovalo sankcionovat nesplnění ohlašovací povinnosti. Toto jednání je však možno kvalifikovat jako přestupek proti pořádku ve státní správě dle zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích. Srov. Drobník, J., Dvořák, P.: Lesní zákon (komentář), Wolters Kluwer ČR, a.s., Praha 2010, st. 27.

Nájemní smlouva, stejně tak smlouva podnájemní nebo smlouva o výpůjčce, jejichž předmětem jsou pozemky určené k plnění funkcí lesa, musí být pod sankcí absolutní neplatnosti uzavřeny v písemné formě.

Tradičně zákon omezuje nakládání s lesními pozemky ve vlastnictví státu, a to tak, že výslovně zakazuje jejich nájem a podnájem za účelem lesního hospodaření. Tento zákaz, formulovaný v ustanovení § 5 odst. 1 ovšem není zákazem absolutním, neboť lesní pozemek ve vlastnictví státu je možné pronajmout k jinému účelu, např. k výstavbě a užívání rekreačních chat. Nakládání s lesy ve vlastnictví státu je navíc omezeno v tom smyslu, že nájemní smlouvy či smlouvy o výpůjčce vyžadují ke své platnosti předběžný souhlas Ministerstva zemědělství.¹⁵¹ O předběžný souhlas bude zásadně žádat právnická osoba, které je svěřeno nakládání s těmito lesy.¹⁵²

Opačné pravidlo oproti obecné úpravě obsažené v občanském zákoníku (§ 666 odst. 1) zakotvuje lesní zákon pro úpravu podnájmu. Ten není dle ustanovení § 5 odst. 2 dovolen, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak. Bude-li proto nájemce lesa uvažovat o jeho podnájmu, musí na tuto možnost pamatovat v nájemní smlouvě.

¹⁵¹ Souhlasu Ministerstva zemědělství není třeba u smluv, jejichž předmětem je nájem nebo výpůjčka lesních pozemků, u nichž orgán státní správy lesů rozhodl o jejich omezení nebo dočasném odnětí plnění funkcí lesa (§ 13 odst. 1).

¹⁵² Právnickou osobou, které byl svěřen výkon práva hospodařit v převážné většině lesů ve vlastnictví ČR, je podnik Lesy ČR, s. p. Nakládat s lesy ve vlastnictví státu ovšem přísluší i dalším právnickým osobám, jsou to dále Vojenské lesy a statky, s. p., ČR – Kancelář prezidenta republiky a ČR – Správy národních parků. Srov. Drobník, J., Dvořák, P.: Lesní zákon (komentář), Wolters Kluwer ČR, a. s., Praha 2010, st. 12.

8. Uživací práva k půdě dle návrhu nového občanského zákoníku

Dne 9. listopadu 2011 Poslanecká sněmovna ve třetím čtení schválila návrh nového občanského zákoníku a postoupila jej Senátu. Horní komora parlamentu pak k návrhu nepřijala žádné usnesení. Proces přijímání zákona byl dovršen dne 20. 2. 2012 podpisem prezidenta republiky. Nový kodex je tak platný s účinností od 1. ledna 2014. Zákoník je výsledkem mnohaleté snahy o rekonstrukci českého soukromého práva. Občanům přinese nemálo změn, z nichž některé se úzce dotýkají též problematiky užívání půdy.

Z pohledu této práce je snad nejpodstatnější úprava obsažená v části čtvrté zákona, jež mezi smlouvy o přenechání věci k užití jinému zahrnuje nově též smlouvu pachtovní. Návrh nového kodexu tak počítá se znovuzavedením právní úpravy pachtu do českého právního řádu. Rozlišování smlouvy pachtovní a nájemní činil již Obecný zákoník občanský z roku 1811. Tento rozdíl však setřela zákonná úprava při rekonstrukci v roce 1950 (tzv. střední kodex), a od této doby již není institut pachtu na našem území zvlášť upraven. Platný občanský zákoník, jak již bylo několikrát zmíněno, upravuje nájemní smlouvu, aniž by činil rozdíl mezi pouhým užíváním věci a bráním užitků z ní. Návrh tak opětovně počítá s oddělenou úpravou nájmu a pachtu, přičemž úprava nájmu má být ve vztahu k pachtu pro jejich mnohé společné rysy úpravou podpůrnou.

Návrh obecně koncipuje nájemní smlouvu jako smlouvu, kterou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné. Je zřejmé, že nájem jako institut obligačního práva je v návrhu pojímán tradičním způsobem. Rozdílně od nájmu, kdy nájemce má právo věc užívat, pacht¹⁵³ je charakteristický poživacím právem nájemce. Požíváním je přitom míněno užívání propachtované věci, jež je spojeno s právem brát z ní plody a jiné užitky a nabývat k nim vlastnické právo.¹⁵⁴

¹⁵³ Srov. ustanovení § 2306 nového občanského zákoníku: „Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.“

¹⁵⁴ Předmětem pachtu tak může být pouze věc plodivá či plodonosná, jež řádným obhospodařováním přináší pachtýři plody či jiné užitky (výnos). Takovou věcí pozemek bezesporu je. Pacht se tak jeví jako vhodný prostředek pro přenechání pozemku k užití jinému, neboť už i dnes je zpravidla pronajímán proto, aby nájemci nějaký výnos přinesl.

Zajímavou se jeví především část věnovaná pachtu a proto několik poznámek k předkládané úpravě. Právní úprava pachtu zahrnuje § 2306 až § 2331, přičemž z hlediska systematického je dále rozdělena do tří pododdílů, a sice na Základní ustanovení, Zemědělský pacht a Pacht závodu. Subjekty pachtu jsou pachtýř a propachtovatel. Pachtovní smlouva má být typicky smlouvou úplatnou, pachtovným ovšem nemusí být pouze peníze, nýbrž i poměrná část výnosu z propachtované věci. Obdobně jako u nájmu, kodex zakotvil právo pachtýře v zákonem kvalifikovaných případech žádat slevu z pachtovného nebo jeho úplné prominutí. S ohledem na obsahovou blízkost institutů nájmu a pachtu, formuluje zákoník v § 2306 odst. 2 kolizní pravidlo pro případ přenechání souborů věcí, z nichž některé slouží k užívání, jiné k požívání. V takovém případě se smlouva posoudí podle povahy věci hlavní. Kodex navrhuje možnost zápisu pachtovního práva do katastru nemovitostí nebo jiného veřejného seznamu, a to i v případě, kdy je do takového seznamu zapsána pouze dílčí složka hromadné věci (typicky pozemek jako složka propachtovaného podniku). Dále lze uvést například, že pachtýř dle návrhu nemá právo propachtovat jím pachtovanou věc někomu jinému bez předchozího souhlasu propachtovatele, učiní-li tak, je stanovena zákonná sankce výpovědi pachtu ze strany propachtovatele bez výpovědní lhůty. Současně platný občanský zákoník takovou striktnost při zřizování podnájmu nevykazuje. Vzhledem ke specifické povaze pachtu se rozdílně od nájmu upravují též otázky vztahující se k prodloužení a výpovědi pachtovní smlouvy.

V souvislosti s pachtem zákoník zavádí institut tzv. inventáře. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku k tomu uvádí, že cit. „Hospodářský účel pachtu vede k tomu, že propachtovatel přenechává věc pachtýři s inventářem, tedy se souborem věcí, zejména movitých, určených k užívání hlavní věci a jejímu řádnému obhospodařování.“¹⁵⁵ V tomto smyslu je inventář souborem věcí, které jsou též předmětem pachtu. Zákon neukládá stranám povinnost inventář sepisovat, zdá se to být ovšem vhodné jak při samotném předání věci pachtýři, tak při jejím zpětném vrácení propachtovateli. Sepsání inventáře pak zakládá především povinnost pachtýře jej zachovávat a udržovat s péčí řádného hospodáře.

Samostatně je pak v zákoně upraven pacht zemědělský, jehož ustanovení se použijí v případě, kdy předmětem smlouvy má být zemědělský nebo lesní pozemek. Jde ovšem

¹⁵⁵ Srov. důvodová zpráva k § 2316 až 2318 nového občanského zákoníku.

o ustanovení dispozitivní povahy, záleží tudíž na vůli stran. Pachtovné je u tohoto pachtu splatné ročně pozadu a to k 1. říjnu.¹⁵⁶ Zemědělský pacht sjednaný na dobu neurčitou lze zrušit výpovědí s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou.

Jak již bylo uvedeno výše, zákoník setrvává na tradičním vymezení nájmu, a to jak pokud jde o systém, tak pokud jde o obsah. Přesto však nově upravuje či zpřesňuje některé otázky spojené s tímto právním institutem. Významnou se jeví například nově zakotvená možnost vlastníka pronajaté věci nebo i nájemce dát zapsat nájemní právo do veřejného seznamu. Je ale věcí smluvních stran, zda některá z nich navrhne nájemní právo zapsat či nikoli. Obzvláště u nezastavených pozemků, u kterých se jen málokdy hned pozná, zda jsou pronajaty či nikoli se však z mého pohledu toto řešení jeví jako praktické a může pomoci předejít případným budoucím sporům.

Stávající občanský zákoník též neřeší případy uzavírání nájemních smluv na dobu neúměrně dlouhou, přesahující délku průměrného lidského života. K této otázce se tak musel vyjádřit až Nejvyšší soud.¹⁵⁷ Ve snaze posílit právní jistotu kontrahentů a zároveň vyloučit do budoucna podobnou rozhodovací praxi soudu, stanoví nový občanský zákoník vyvratitelnou právní domněnku, dle které nájem ujednaný na dobu delší než padesát let se považuje za nájem ujednaný na dobu neurčitou, avšak s tím, že v prvních padesáti letech je možnost vypovězení takového nájmu omezena jako by šlo o nájem ujednaný na dobu určitou (pouze z ujednaných důvodů a v ujednané výpovědní době).¹⁵⁸

Kodex má též odchylnou úpravu podnájmu, kdy nově je již ke zřízení tohoto užívacího práva potřebný souhlas pronajímatele. Pokud byla navíc nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, musí i souhlas tuto formu naplňovat.

Pravidlem skončení nájmu na dobu neurčitou je výpověď ve výpovědní době, která u věcí nemovitých činí tři měsíce. Také nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze smluvních stran vypovědět, ovšem pouze za předpokladu, že si zároveň ve smlouvě ujednaly výpovědní dobu a důvody výpovědi. Zákoník počítá též s možností okamžité výpovědi (tzn. výpovědi nájmu bez výpovědní doby) pro případ, že jedna smluvní strana závažným způsobem poruší své povinnosti a způsobí tak druhé straně značnou

¹⁵⁶ Návrh zavádí pojem „pachtovní rok“, kterým je u zemědělského pachtu období od 1. října do 30. září následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok.

¹⁵⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007 sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

¹⁵⁸ Srov. důvodová zpráva k § 2180 nového občanského zákoníku.

újmu. Předpokládá se, že seznam „závažných způsobů“ porušení smlouvy časem vymezí judikatura.

Dalším užívacím právem, jež se sice ve vztahu k pozemkům uplatňuje jen ojediněle, je výpůjčka. Návrh úpravy smlouvy o výpůjčce navazuje na platnou úpravu občanského zákoníku, byť s určitými odchylkami. Stranou výpůjčky však návrh zavádí i možnost tzv. výprosy (precarium), která se od výpůjčky liší především tím, že při ní není předem dohodnuta doba ani účel bezplatného vypůjčení věci. Půjčitel tak může požadovat po tzv. výprosníkovi její vrácení kdykoliv podle libosti.

Kodex též nově upravuje problematiku věcných břemen, kdy rozdílně od stávajícího občanského zákoníku, vychází z jejich rozdělení na služebnosti¹⁵⁹ a reálná břemena. Návrh úpravy služebností zahrnuje ustanovení § 1248 až § 1293 a i nadále setrvává na jejich klasickém dělení na pozemkové a osobní. Povahou užívacími právy jsou služebnosti osobní a proto pár poznámek právě k nim. Charakteristickým znakem tohoto druhu služebností je, že jsou vždy spojeny s určitou konkrétní osobou. Nelze je tedy spojit s osobou jinou, a to ani svémocně, ani dohodou. Jen pro užívací právo k prostoru pod povrchem pozemku návrh připouští možnost zřídit ho jako dědičné nebo zcizitelné. Kodex nepřevzal abstraktní pojetí věcných břemen, které je příznačné pro stávající občanský zákoník, ale ve shodě s klasickým pojetím demonstrativně uvádí dvě typické osobní služebnosti (právo užívací a právo požívací), kterým se pak postupně zvlášť věnuje. Obsahem služebnosti užívacího práva je nárok oprávněné osoby užívat cizí nemovitost (pozemek) pro potřebu svou a své domácnosti. Oproti tomu požívací právo zahrnuje vedle užívání též oprávnění brát z věci plody a jiné užitky. Poživatel ovšem sám nese náklady nutné k dosažení těchto plodů.

Z uvedeného je zřejmé, že nový občanský zákoník rehabilituje některé tradiční instituty občanského práva známé již z Obecného zákoníku občanského (pacht, výprosa, služebnost). Otázkou je, zda obnovení těchto institutů, jež jsou veřejností často vnímány bez znalosti jejich reálného obsahu, nepřinese více komplikací než užitku. Na tuto otázku však odpoví až aplikační praxe následujících let. Dle mého názoru však znovuzavedení těchto institutů, především pak pachtu, vyplňuje určité „vakuum“ v právní úpravě užívání cizích pozemků a je bezesporu krokem správným směrem.

¹⁵⁹ Podstata služebností spočívá v pasivním chování vlastníka služebné věci (ten je povinen ve prospěch jiného něco strpět nebo se něčeho zdržet). Naopak povinnost vlastníka věci k nějakému konání je typická pro reálná břemena.

9. Závěr

Jak jsem uvedla již v úvodu své práce, mým záměrem bylo čtenáři komplexně představit institut užívacích práv k půdě, poukázat na roztržitost současně platné právní úpravy vztahující se k této problematice a zároveň analyzovat historické souvislosti, jež dnešní podobu právní úpravy významně ovlivnily. Studium tématu mě přivedlo k nespočtu informací, obsažených v různých materiálních pramenech, pro které nebylo snadné práci sjednotit a přehledně uspořádat.

Užívání půdy, přesněji řečeno pozemků, subjekty odlišnými od vlastníka se v současné době realizuje prostřednictvím užívacích práv, jež jsou projevem oprávnění vlastníka svobodně s předmětem vlastnictví nakládat. Nejrozšířenější právní formou takového užívání pozemků je institut nájmu. Tak tomu ale nebývalo vždy. Rozvoj zvláštních užívacích institutů, vytvořených k převážné většině půdy jak v soukromém tak státním vlastnictví od počátku 50. let minulého století, souvisel s potlačováním přirozeného obsahu vlastnického práva, což mělo dopad také na možnost, resp. nemožnost vlastníka se svým pozemkem disponovat a přenechat jej do užívání jiné osobě. Právní pojetí těchto institutů odráží tehdejší politické a hospodářské nazírání společnosti a spočívá v zásadě na preferenci zájmu celospolečenského nad zájmem individuálním. Při koncipování práce jsem proto považovala za nezbytné vysvětlit a popsat alespoň základní pojmy a instituty týkající se této oblasti úpravy.

Právní úprava transformace uvedených užívacích institutů na vztahy nájemní a jiné, obsažená převážně, nikoliv však vyčerpávajícím způsobem v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, se stala další oblastí, kterou jsem se v práci detailněji zabývala. Jako významný projev této transformace vnímám především to, že i dnes se ještě lze setkat s existencí tohoto zvláštního ze zákona vytvořeného nájemního vztahu i přesto, že vznikl pouze jako důsledek nutnosti dočasného řešení situace, která u nás na počátku 90. let minulého století v oblasti vlastnických a uživatelských vztahů k pozemkům panovala.

Problematiku užívacích práv k půdě v současné době upravují v právním řádu nestejnorodé právní předpisy. Těžiště právní úpravy představuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a jeho obecná ustanovení o nájemní

smlouvě (resp. smlouvě o výpůjčce). Tato ustanovení se však výslovně o pozemcích zmiňují pouze stručně, a to v souvislosti s úpravou nájemného a skončení nájmu. V ostatních případech tak bylo nezbytné je interpretovat ve vazbě na specifické vlastnosti, jimiž se pozemek, respektive půda, vyznačuje. Dílčími otázkami pozemkových užívacích vztahů se v rámci své věcné působnosti zabývají též předpisy zvláštní, přičemž některé z nich jsem v zájmu komplexnosti dané problematiky v práci blíže představila. Jelikož občanský zákoník vystupuje v pozici generálního právního předpisu, použijí se jeho ustanovení tehdy, nestanoví-li pravidla zvláštních právních předpisů jinak.

Hendikepem stávající právní úpravy užívacích práv je, dle mého názoru, její značná roztržitost a současně nedostatečné zohlednění specifického předmětu, jakým pozemek bezesporu je. Platný občanský zákoník totiž nerozlišuje smlouvu nájemní a pachtovní, tedy právní vztah typický požívacím právem nájemce, který je pro užívání obzvláště zemědělských pozemků příznačný. Z mého pohledu zjednodušení celé úpravy však přináší koncepce nového občanského zákoníku, podle které by se měl do našeho právního řádu vrátit institut pachtu. Pokud bude pozemek přenechán k pouhému *ius utendi*, půjde o nájem, pokud ovšem bude jeho účelem *ius fruendi*, bude možné aplikovat zvláštní ustanovení o pachtu, jež k specifické povaze pozemků v mnohém přihlíží. Součástí platné úpravy užívacích práv zůstanou bezesporu též předpisy zvláštní, které upravují jen některé otázky dílčí. S tímto nelze nesouhlasit, neboť půda vystupuje jako objekt nejrůznějších společenských vztahů, jež jsou regulovány nestejnorodými právními předpisy.

Domnívám se tedy, že nově zakotvená možnost použít pro přenechání pozemků k brání užitků z něj dispozitivních pravidel o pachtu, je v zájmu větší právní jistoty krokem správným směrem.

Seznam použité literatury

Monografie:

- Barešová, E.: Zákon o půdě – komentář, Praha: Panorama, 1991
- Bradáč, A., a kol.: Věcná břemena od A do Z, Praha: Linde Praha, a.s., 2001
- Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010
- Drobník, J., Dvořák, P.: Lesní zákon – komentář, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010
- Havlan, P.: Majetek státu v platné právní úpravě, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2010
- Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník - poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, Praha: Linde Praha, a.s., 2006
- Janků, M.: Nemovitosti – koupě, prodej a další právní vztahy, 2. aktualizované vydání, Brno: Computer Press, a.s., 2006
- Karfík, Z., Karfíková, M., Spáčil, J.: Pozemky a právo, Praha: Orac, s.r.o., 2001
- Kolesár, J., a kol.: Československé pozemkové právo, Praha: Panorama, 1987
- Koudelka, Z., Ondruš, R., Průcha, P.: Zákon o obcích (obecní zřízení): komentář, 4. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2009
- Lazar, J., Švestka, J., a kol.: Občanské právo hmotné I., Praha: Panorama, 1987
- Liška, P.: Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí, Praha: Prospektrum, 1994
- Liška, P.: Zákon o půdě, Praha: Prospektrum, 1991
- Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1996
- Plecitý, V., Hlavsa, P., Kocourek, J.: Civilní kodexy – výklad, judikatura, související předpisy, Praha: Eurounion, s.r.o., 2001
- Průchová, I.: Základní pojmy a instituty pozemkového práva, Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1996
- Průchová, I.: Zákon o půdě po novele, Zlín: Živa, 1992
- Schelle, K., Schelleová, I.: Civilní kodexy 1811-1950-1964, Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1993
- Suchánek, J.: Nové zemědělské a lesní právo, Praha: Prospektrum, 1996

Odborné články:

Eliáš, K. Součást věci a příslušenství věci, Ad Notam, 2007, č. 4

Marchal, S. Ještě k novele zákona o půdě, Právní rádce, 1993, č. 9

Marchal, S. O zahrádkových a chatových osadách, Právní rádce, 1996, č. 4

Pekárek, M. Právní režim porostů, Časopis pro právní vědu a praxi, 1998, č. 2

Pekárek, M. Uživací vztahy k pozemkům jako překážka vrácení pozemku jeho vlastníkovi, Správní právo, 1993, ročník XXIV.

Průchová, I. Některé problémy spojené s právem náhradního užívání, Časopis pro právní vědu a praxi, 1994, č. 4

Summary – Rights to use the land

The presented diploma thesis discusses the issue of rights to use the land, which are legal means that allow other subjects than owners to use land. The introductory part of the work defines the legal meaning of the terms of land, estate or lot, which represent the unmistakable object of legal relations and which are characterised by entirely specific properties that significantly determine the content of the usufruct. In relation to those particularities, the use of land differs from the use of other objects in many respects.

The institute of lease is the most common form of usufruct. The history of the legal regulation of the lease relation to land is discussed in Chapter 4. The civil regulations that regulated the institute of lease include the Common Civil Code of 1811, later replaced by the Civil Code of 1950 (the so-called central code) and the Civil Code of 1964 (as amended prior to 1 January 1992). Chapter 4 is also devoted to the system of special land-legal user institutes whose gradual incorporation in our law system from the beginning of 1950s factually pushed the use of land out of the title of lease contracts into the background.

The following chapter deals with the transformation of the stated user institutes into lease and other relations, included in the Act on Land.

The focus of the thesis lies in an analysis of the valid law and order. At present, the legal basis for the lease of land is represented by the general civil regulation of lease included in Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, as amended by later regulations. However, these subsidiary rules only mention land fragmentarily, i.e. in relation with the maturity of rent and the notice period. Like the prevailing lease rules, those are dispositive standards that can only be used when another arrangement of the contracting parties is absent. Naturally, the thesis also covers other forms of usufructs, such as loan, personal right of use and last, but not least, the right to manage national property; however, those rights of use are only mentioned marginally.

The issue of usufructs is also regulated by other special regulations related to the Civil Code and the thesis introduces some of them more closely. Chapter 7 briefly examines regulations that I regard as the most significant ones within this topic, i.e. Act No. 219/2000 Coll., On the Property of the Czech Republic and Its Representation in

Legal Relations; Act No. 289/1995 Coll., On Forests; Act No. 128/2000 Coll., On Municipalities and Act No. 129/2000 Coll., On Regions, all of which as amended by later regulations.

The final chapter of the thesis concerns itself with an outline of the amendment of usufructs in the latest version of the Civil Code, primarily with focus on the reintroduction of the institute of tenure into our legal order.

Abstrakt

Předmětem této práce je problematika užívacích práv k půdě. Nejrozšířenější formu těchto práv reprezentuje institut nájmu. Práce seznamuje obzvláště s platnou právní úpravou tohoto institutu, obsaženou v obecných ustanoveních občanského zákoníku o nájemní smlouvě a v dílčích ustanoveních zvláštních právních předpisů. Neoddělitelnou součástí problematiky tvoří též historie právní úpravy užívacích práv, kterou práce nastiňuje od 19. století. Práce stručně představuje další formy užívacích práv, kterými jsou výpůjčka, osobní věcné břemeno a v neposlední řadě, právo hospodaření s majetkem státu. Závěrečná ustanovení jsou pak věnována podobě právní úpravy v novém občanském zákoníku.

Abstract

The subject matter of the thesis is the issue of the rights to use the land. The most common form of such rights is represented by the institute of lease. The thesis informs of the valid legal regulation of this institute contained in the general provisions of the Civil Code on lease contracts and in the individual provisions of special legal regulations. The thesis also outlines the history of the legal regulation of usufructs from the 19th century as it is an integral part of the issue in question. The thesis briefly introduces other forms of usufructs, such as loan, personal right of user and last, but not least, the right to manage national property. The final chapter concerns itself with the form of the legal regulation in the latest version of the Civil Code.

Klíčová slova

Uživací práva k půdě/ Rights to use the land

Pozemek/ Estate

Nájem/ Lease