

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

2014

Mgr. Lucie Siebertová

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Lucie Siebertová

PACHT VE SVĚTLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Rigorózní práce

Konzultant rigorózní práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Říjen 2014

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených a řádně citovaných a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 31.října 2014

Mgr. Lucie Siebertová

Poděkování:

Na tomto místě bych chtěla poděkovat panu doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., za jeho vstřícný přístup, odbornou pomoc a v neposlední řadě velmi cenné připomínky a náměty, které mi při vypracování této práce pomohly.

Dále patří velké poděkování mým rodičům za jejich podporu a pomoc, a to nejen během vypracování této práce.

OBSAH:

	ÚVOD.....	1
1.	PACHT V HISTORICKÝCH SOUVISLOSTECH	5
1.1	Nezbytnost rozlišení pachtu a nájmu	7
2.	ZÁKON Č. 946/1811 SB.Z.S., OBECNÝ ZÁKONÍK OBČANSKÝ	11
2.1	Vznik pachtu	13
2.1.1	Zápis pachtu do veřejného seznamu	14
2.2	Práva a povinnosti smluvních stran	16
2.2.1	Práva a povinnosti smluvních stran co do odevzdání, udržování, užívání	16
2.2.2	Práva a povinnosti smluvních stran co do břemen a dávek	18
2.2.3	Práva a povinnosti smluvních stran co do pachtovného	18
2.2.4	Práva a povinnosti smluvních stran co do vrácení předmětu pachtu	19
2.3	Skončení pachtu	19
2.4	Dědičný pacht a smlouva o dědičný úrok	21
3.	ZAKOTVENÍ PACHTU V ZÁKONĚ Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK	23
4.	PACHTOVNÍ SMLOUVA	24
4.1	K pachtovní smlouvě obecně	24
4.2	Smluvní strany	26
4.2.2	Propachtovatel	26
4.2.3	Pachtýř	27
4.3	Smlouvy uzavřené před nabytím účinnosti o.z.	28
5.	PŘEDMĚT SMLOUVY	31
5.1	Poživací právo pachtýře	31
5.2	Způsobilý předmět pachtu, přičinění pachtýře	32
5.3	Zápis pachtovního práva do veřejného seznamu	34
5.3.1	Veřejný seznam	34
5.3.2	Předpoklady a podmínky zápisu pachtovního práva	34
5.3.3	Zápis pachtovního práva do katastru nemovitostí	35
6.	ÚPLATA	37
6.1	Pachtovné	37
6.2	Splatnost a zajištění pachtovného	39
6.3	Zvýšení a snížení pachtovného	41

6.3.1	Sleva z pachtovného či jeho úplné prominutí	41
6.3.2	Zvýšení pachtovného	42
7.	DOBA TRVÁNÍ PACTU	44
7.1	Pacht na dobu určitou	44
7.2	Pacht na dobu neurčitou	45
7.3	Prodloužení pachtu na základě výzvy.....	46
7.4	Obnovení pachtu	49
8.	INVENTÁŘ.....	51
8.1	K inventáři obecně	51
8.2	Zástavní právo pachtýře.....	54
9.	SKONČENÍ PACTU	56
9.1	Výpověď pachtu.....	56
9.2	Změna vlastnictví propachtované věci	57
9.3	Zánik předmětu pachtu	59
9.4	Zánik smluvní strany	59
9.5	Odstoupení od pachtovní smlouvy.....	60
10.	PACT ZÁVODU	61
10.1	K pachtu závodu obecně.....	61
10.2	Obchodní závod	62
10.3	Vznik pachtu závodu, pachtovní smlouva.....	63
10.3.1	Zápis o předání závodu.....	65
10.3.2	Vady závodu.....	66
10.4	Pacht závodu a veřejný rejstřík	68
10.5	Zaměstnanci a prokuristé.....	75
10.6	Věřitelé a dlužníci	77
10.6.1	Oznámení o propachtování závodu.....	77
10.6.2	Dobytnost pohledávek	79
10.6.3	Zánik pachtu závodu ve vztahu k věřitelům a dlužníkům	81
10.7	Účinnost vzniku a zániku pachtu vůči třetím osobám	82
10.8	Pacht části závodu.....	83
11.	ZEMĚDĚLSKÝ PACT	84
11.1	K zemědělskému pachtu obecně.....	84

11.2	Zemědělský a lesní pozemek.....	85
11.3	Specifika zemědělského pachtu	87
11.3.1	Doba trvání a jeho výpověď.....	87
11.3.2	Pachtovné a pachtovní rok.....	91
12.	ZÁVĚR	92
13.	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	96
14.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A OSTATNÍCH ZDROJŮ	97
	Odborná literatura	97
	Právní předpisy a důvodové zprávy.....	99
	Rozhodnutí soudů.....	100
	Odborné články	102
	Webové portály	102
15.	RESUMÉ V NĚMECKÉM JAZYCE.....	103
16.	ABSTRAKT	106
17.	NÁZEV PRÁCE V ANGLICKÉM JAZYCE.....	107
18.	ABSTRACT	107
19.	KLÍČOVÁ SLOVA.....	108

ÚVOD

O zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, odbornou i laickou veřejností nazývaný jako „nový občanský zákoník“ bylo již řečeno i napsáno nesčetně mnoho. Objevili se jak jeho zastánci, tak jeho odpůrci, vyvstalo velké množství otázek, přičemž na mnoho z nich nebyla dosud nalezena odpověď. Spolu s kritikou jeho rozsáhlosti, jakkoliv tento argument odpůrců považují za zcela scestný, se někteří lidé začali pozastavovat nad tím, proč se v jeho textu objevují zcela zastaralé pojmy, názvy, či dokonce archaismy a z jakého důvodu se v zákoně objevují prastaré instituty, které v sousedních státech již dávno vymizely.

Jedním z institutů, jenž byl označován jakožto zastaralý a mnohými dokonce považován za archaismus je právě pacht¹, jenž se po dlouhé odmlce vrací, a dle mého názoru zcela oprávněně, do našeho právního řádu².

K argumentům, jež narážejí na údajnou zastaralost, či archaismus je třeba podotknout, že Ministerstvo spravedlnosti ČR si v listopadu roku 2008 nechalo u Ústavu pro jazyk český Akademie věd ČR, v.v.i., zpracovat jazykový posudek návrhu občanského zákoníku. V tomto posudku je ihned v úvodu obecně konstatováno: „Z jazykového hlediska je možno posuzovaný text návrhu nového občanského zákoníku celkově hodnotit v zásadě pozitivně. Základním rysem uvedeného textu je obecně dobrá srozumitelnost i pro „běžného“ občana bez speciálního právního vzdělání, což je vlastnost, kterou je v kontextu (či dokonce kontrastu) jiných právních norem potřeba ocenit“³. Po slovech chvály je však v posudku upozorněno na nedostatek spočívající v užití určitých jazykových prostředků již z hlediska dnešní češtiny zastaralých, kupříkladu „zhlédnutí osoby“ či „rozhrada“. I přes tuto výtku ale zpracovatel posudku dodává, že

¹ Kupříkladu advokátka a bývalá poslankyně za stranu KSČM, JUDr. Marie Nedvědová, na 19. schůzi Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky konané dne 08.06.2011, na níž byla projednávána vládní osnova občanského zákoníku, ve výčtu údajných anachronismů v nové kodifikaci uvedla na prvním místě právě pacht.

² Jiní autoři šli ve svých vyjádřeních tak daleko, že návrat pachtu do právní úpravy označili jako „vyhrabání pachtu z odkladiště historického harampádí“ viz článek autora Daniela Weinholda: WEINHOLD, Daniel. *S pachtem se ještě napachtíme*. Praha : IHNEC.cz, 28.01.2014, [cit. 2014-05-01]. Dostupný z WWW:

<<http://weinhold.blog.ihned.cz/c1-61625790-s-pachtem-se-jeste-napachtime>>.

³ Jazykový posudek návrhu občanského zákoníku Ústavu pro jazyk český Akademie věd ČR, v.v.i. ze dne 19.11.2008 dostupný z WWW:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Jazykovy_posudek__Ustavu__pro_jazyk_cesky__Akademie_ved__Ceske_republiky.pdf>.

v oblasti lexika může znovuzavádění termínů v odborném právním jazyce hrát pozitivní roli, a to zejména proto, že diskontinuita jejich užívání (a tedy jejich zastarání v jazyce) byla způsobena více či méně uměle za doby totality, kdy z běžného života zcela zmizela řada pojmů a s nimi samozřejmě i slova tyto pojmy označující. Jako „dobrý příklad“ je uvedena z oblasti „kolektivizovaného“ zemědělství absence pojmu a tedy i slova pacht. Zpracovatel posudku zaujímá k tomuto následující stanovisko: „Proti znovuzavedení či oživení takových slov proto nelze mít z hlediska jazykovědného námitky, protože jde o proces zřejmě funkční a smysluplný, který (za uvedených podmínek) je motivován nutností jemně diferencovat významové odlišnosti či odstíny (např. mezi pachtem a nájmem)⁴. Otázku, zda je takové zavedení funkční a smysluplné i z hlediska právní teorie, nechává jakožto otázku nepříslušející jazykovědě, nezodpovězenou. Dle mého názoru již zodpovězena byla, a to kladně. Ovšem tato práce nemá být jen pouhou proklamací mých názorů a přesvědčení, ale má sloužit mimo jiné k tomu, aby přesvědčila také ty, kteří zastávají názor odlišný, či je alespoň přiměla o mnou uvedených argumentech přemýšlet a vzít je na vědomí.

Je ovšem třeba říci, že se neobjevují jen kritické, pacht odmítající názory, ale kromě přesvědčení tvůrců nového občanskoprávního kodexu se vyskytují i stanoviska kladná, pachtu nakloněná, kladoucí si otázku: „proč by se nemělo používat to zvláštní a tradiční slovo, když označuje tradiční, dosti zvláštní, leč stále ještě potřebný smluvní typ?“⁵.

Od okamžiku nabytí účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, do roku 2014 bychom právní úpravu pachtu hledali v základním občansko-právním kodexu marně.

Nelichotivému stavu spočívajícímu ve snaze zakrýt rozdíl mezi institutem nájmu a pachtu, se rozhodl udělat zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „o.z.“) přítrž. Tento právní předpis se zdaleka nejen v oblasti úpravy pachtu opět vrací k odkazu zákona č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský (dále také jen „OZO“) a důrazně rozlišuje mezi smlouvou nájemní a smlouvou pachtovní, stejně jako tak činí civilní kodexy např. v Rakousku, Spolkové republice Německo, či Francii. Rozdíl mezi nájmem a pachtem však ctí nejen právní úpravy etablovaných demokracií. Pachtovní smlouvu např. upravují jak dosud platné občanské zákoníky z Maďarska

⁴ Tamtéž.

⁵ HAJN, Petr. *Chvála pacht(t)u*. Praha: Wolters Kluwer, 2012. Dostupný v ASPI, ASPI ID LIT40426CZ.

z roku 1959 nebo Polska z roku 1964, jakkoliv vznikly v dobách tzv. socialismu, tak i nově přijaté občanské zákoníky z Ruska z roku 1996, Běloruska z roku 1998 či Rumunska z roku 2009.⁶

Předmětem mého zkoumání a rozhodující část této rigorózní práce bude přirozeně věnována právní úpravě pachtu v platných a účinných právních předpisech – tj., jak již samotný název práce prozrazuje – novém občanském zákoníku. Dovolím si však zde s odkazem na citát známého římského řečníka, politika, filosofa a spisovatele Marcuse Tuliuse Cicera, jenž je autorem výroku: „*Historie je učitelkou života*“, poukázat na význam zohlednění historického vývoje. Nejen z tohoto důvodu jsou první kapitoly této práce věnovány pohledu do minulosti a reflektují vývoj právní úpravy pachtu v průběhu jednotlivých let, rokem 1811 počínaje a současností, tj. rokem 2014 konče. Z pohledu právních předpisů budu blíže rozebírat a komentovat především zákon č. 946/1918 Sb.z.s., obecný zákoník občanský, jelikož právě tento právní předpis byl tím posledním, jenž institut pachtu před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku upravoval a zároveň slouží jako jeden z hlavních inspiračních zdrojů, dále zaměřím svou pozornost krátce na zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, přičemž hlavním jádrem práce, jak již bylo shora zmíněno, je platný a účinný právní předpis, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zvláštní prostor je poté věnován pachtu závodu, jakož i zemědělskému pachtu. Jelikož se ve své koncipientské praxi věnuji především obchodnímu právu a právu obchodních společností, bude má pozornost detailněji směřovat k pachtu závodu. V souvislosti s mou koncipientskou praxí bych na tomto místě ráda poukázala na skutečnost, že naši klienti, resp. klienti advokátní kanceláře, v níž jsem zaměstnána, pocházející především ze Spolkové republiky Německo chtěli v minulých letech často při svých obchodních aktivitách na území České republiky institutu pachtu několikrát využít a jen s velkým podivem akceptovali naše sdělení, že v České republice institut pachtu upraven nebyl.

V textu práce je na mnoha místech nahlédnuto do právní úpravy ve Spolkové republice Německo, jelikož právě tato úprava, spolu s úpravou obsaženou v OZO, se stala jedním z nejvýznamnějších

⁶ ELIÁŠ, Karel. *Pacht*, Obchodněprávní revue č. 2/2013, 2013, str. 33-34.

inspiračních zdrojů o.z. v oblasti pachtu, což bude především za použití komparativní metody, v mé práci prokázáno.

Rigorózní práce je vypracována dle právního stavu ke dni 20.08.2014.

1. PACT V HISTORICKÝCH SOUVISLOSTECH

Institut pachtu se vrací zpět do naší právní úpravy po více než šedesáti letech. Naposledy byl pacht součástí českého (resp. tehdy československého) právního řádu v rámci zákona č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský, ze dne 01.06.1811, jenž byl po vzniku samostatného Československa převzat do československého právního řádu zákonem č. 11/1918 Sb. o zřízení samostatného československého. Konkrétně článek 2 uvedeného zákona stanovil: „Veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení zůstávají prozatím v platnosti“.

V OZO byla věnována úpravě pachtu hlava dvacátá pátá pod názvem „O nájemních a pachtovních, o dědičných nájemních smlouvách a o smlouvách o dědičný úrok“. Ustanovení § 1091, dalo by se říci stylem až učebnicovým, rozlišovalo mezi nájemní a pachtovní smlouvou.

S příchodem zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, přesněji nabytím jeho účinností dne 01.01.1951 se pacht z českého právního řádu na mnoho let vytratil. V textu zákona se objevila pouze úprava smlouvy nájemní, přičemž ustanovení § 387 stanovilo, že nájemní smlouvou přenechává pronajímatel za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně užíval anebo z ní bral užitky. Tehdejší odborná literatura dospěla k závěru, že: „zákon myslí při tomto rozdílu zřejmě na tradiční diferenciaci mezi nájmem a pachtem, alespoň po obsahové stránce“⁷. Já bych ovšem shora uvedené ustanovení komentovala spíše v tom smyslu, že zákon jakoukoliv diferenciaci mezi oběma instituty naprosto popírá a pouhá „myšlenka“ na rozdílnost je bez jakéhokoliv reálného dopadu a zakotvení v právní úpravě nedostatečná a nic nepřinášející. Samotná důvodová zpráva k tomuto zákonu se přitom veřejně hlásí k setření rozdílu mezi nájmem a pachtem⁸. Jako jistý odraz právní úpravy pachtu bylo možno vnímat ustanovení § 400 odst. 2⁹ regulující specifickou výpovědní dobu v případě pronajatého zemědělského nebo lesního pozemku.

⁷ KNAPP, Viktor et al. *Učebnice občanského a rodinného práva. Svazek II. (Závazkové právo)*. Praha: Orbis, 1954, s. 121.

⁸ Důvodová zpráva k ustanovení § 387 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

⁹ Viz ustanovení § 400 odst. 2 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník: „Nájemní smlouvu lze vypovědět: u nájmu zemědělských nebo lesních pozemků na půl roku, a to ke dni 1.října; u nájmu jiných nemovitostí čtvrtletně, nejpozději patnáctého dne měsíce ledna, dubna, července a října, a to ke konci příslušného kalendářního čtvrtletí; u nájmu věcí movitých na měsíc kdykoli“.

Občanský zákoník z roku 1964, tj. zákon č. 40/1964 Sb., (dále také jen „obč.zák.“) nejen že v tomto ohledu nic nezměnil, navíc, lze říci způsobem až tristním, se naopak snažil o odstranění institutu nájmu, když ve svém původním znění vyjma úpravy nájmu zemědělských pozemků¹⁰, nahradil tento institut zvláštními užívacími právy v závislosti na jednotlivých skupinách subjektů. Občané měli právo osobního užívání, státní socialistické organizace spravovaly národní majetek, jiné organizace jej mohly mít v trvalém nebo dočasném užívání a družstva měla právo družstevního užívání.¹¹ Institut nájmu byl do obč.zák. zakotven až po vzniku samostatné České republiky, novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Návrat pachtu bychom ovšem očekávali marně. Úvodní ustanovení hovořící o nájemní smlouvě po provedené novelizaci¹² téměř kopírovalo ustanovení § 387 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Obč.zák. nerozlišoval, zda má být předmětem jen užívání věci, či její požívání a tyto uvedené funkce směšoval dohromady. Pacht však nebyl ani za účinnosti obč.zák. neznámou. Jedna část odborné veřejnosti se spokojila se závěrem, že ustanovení pojednávající jak o užívání, tak požívání, „v sobě zahrnuje i dřívější pachtovní smlouvu“¹³, druhá část odborné veřejnosti tento stav kritizovala a nadějně vzhlížela k přijetí o.z., jež tyto dva instituty důrazně odděluje¹⁴. Obdobně jako v případě zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, se rovněž v obč.zák. objevilo pouze specifické ustanovení upravující zvláštní výpovědní dobu pro případ pronajatého zemědělského nebo lesního pozemku.

Klasický případ pachtu byl upraven v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ačkoliv jako pacht nebyl označen. Jednalo se o nájem podniku, který nyní nalezneme v o.z. jakožto „Pacht závodu“. Blíže k tomuto institutu včetně komparace s dřívější právní úpravou nájmu podniku bude uvedeno v kapitole 10.

Ve shora popsaném historickém vývoji pachtu jsou zmiňovány základní civilně právní kodexy, tj. občanské zákoníky, v nichž byla, či dle mého názoru měla být základní úprava pachtu obsažena.

¹⁰ Viz ustanovení § 494 obč.zák. ve znění účinném do 31.12.1991.

¹¹ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář*. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1866. ISBN 978-80-7400-108-6.

¹² Znění § 663 obč.zák. po novelizaci provedené zákonem č. 509/1991 Sb.: „Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky“.

¹³ KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné 2. Díl třetí: Závazkové právo*. 4.vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 240. ISBN 80-7357-131-5.

¹⁴ ELIÁŠ, Karel et al. *OBČANSKÝ ZÁKONÍK. Velký akademický komentář. 2. Svazek. § 488-880*. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 1995 – 1996. ISBN 978-80-7201-687-7.

Bylo by však velkým nedostatkem přehlédnout také ostatní právní předpisy, v nichž se pacht, často v souvislosti s určitými specifiky či druhy pachtu, vyskytoval.

V úvodu této kapitoly je konstatováno, že s účinností zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, se pacht z českého právního řádu na mnoho let vytratil. Toto tvrzení je pravdivé, co se obecné úpravy pachtu týče. Nelze však nezmínit zákon č. 126/1946 Sb., o úpravě zemědělských pachtovních poměrů, ze dne 16.05.1946, jenž nabyl účinnosti dne 19.06.1946. Tento právní předpis, čítající 10 paragrafů a upravující především výši a způsob výpočtu pachtovného u zemědělských pozemků a hospodářských celků, byl zrušen obč.zák.

1.1 Nezbytnost rozlišení pachtu a nájmu

Na tomto místě považuji za důležité zmínit se o jedné základní skutečnosti. Výše v textu jsem již uvedla nezbytnost důsledného rozlišování mezi smlouvou nájemní a smlouvou pachtovní, stejně jako na tuto nezbytnost poukážu ještě několikrát dále v textu práce, avšak dosud nebyl uveden důvod, proč je takto nutné činit, z jakého důvodu je třeba striktně vnímat diferenci mezi oběma instituty, jakož i z jakého důvodu je pouhá úprava smlouvy nájemní s absencí speciální úpravy smlouvy pachtovní nedostačující. Jako základní odlišnost obou institutů je v odborné literatuře a odborných člancích uváděna rozdílná hospodářská funkce.¹⁵ Jaká je tedy hospodářská funkce obou institutů a proč je natolik podstatné je od sebe odlišovat? Zatímco u nájemní smlouvy je věc přenechávána nájemci za tím účelem, aby ji dočasně užíval, v případě pachtovní smlouvy je věc přenechávána pachtýři s tím, aby dočasně nejen užíval, nýbrž i požíval. Z této jedné prosté věty vyplývá hned několik odlišností. Ta nejpodstatnější se dotýká odlišného předmětu obou smluv. Neboť předmětem pachtu může být jen taková věc, která může být předmětem výkonu poživacího práva, tj. věc plodonosná, přinášející výnos, nehledě na to, zda se jedná o plody naturální nebo civilní.¹⁶ Více ke způsobilému předmětu pachtu je uvedeno dále v kapitole č. 5.2. Z odlišného předmětu jednotlivých institutů dále vyplývají mimo jiné odlišná práva a povinnosti smluvních stran, způsoby zániku smluvního vztahu atd.

¹⁵ KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 456. ISBN 978-80-7400-524-4.

BEZOUŠKA, Petr. *Pacht, pachtýř, propachtovatel a pachtovné*. Praha: IHNED.cz, 24.06.2013, [cit. 2014-03-01]. Dostupný z WWW: <<http://zpravy.ihned.cz/c1-58686050-pacht-pachtыр-propachtovatel-a-pachtovne>>.

¹⁶ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 880. ISBN 978-80-7208-922-2.

Nutno podotknout, že v určitých případech může nezřídka nastat problém s určením, zda bude využit ten či onen institut. V praxi se totiž mohou vyskytnout i případy, kdy není zcela přesně určitelné, zda se má jednat o smlouvu nájemní, či o smlouvu pachtovní. V takových případech je možné postupovat dle následujících pravidel či vodítek.

Prvním vodítkem může být již samotný předmět smlouvy, jelikož určité věci mohou být předmětem pouze pachtovní smlouvy, kupříkladu typicky závod (o tomto blíže pojednává kapitola 10).

Druhým vodítkem pak budou okolnosti konkrétního případu, tj. vůle a hospodářský záměr smluvních stran. K ilustraci lze využít následujícího prostého příkladu. Smluvní strany ujednají dočasné přenechání pozemku za účelem kempování, přičemž část tohoto pozemku zabírají ovocné stromy. Není vyloučeno, aby osoba užívající pozemek, rovněž sklízela plody z ovocných stromů nacházejících se na zahradě, avšak ono sklizení plodů zdaleka není tím, co by strany k uzavření smlouvy vedlo a lze s největší pravděpodobností předpokládat, že by smluvní strany smlouvu uzavřely, i kdyby se ony stromy v zahradě nenacházely. Lze uzavřít, že zde poživací právo tvoří pouze jakousi doplňkovou funkci. Ze shora uvedeného je tedy zřejmé, že v tomto případě je na místě hovořit o nájemní smlouvě.

Odlíšná je situace v případě dočasného přenechání pozemku, na němž jsou ovocné stromy, ovšem osoba jej užívající nemá v úmyslu na pozemku kempovat, nýbrž jej využít pro sklizení plodů ze stromů a pěstování ostatních plodin. Za této situace je zcela jednoznačné, že za těchto okolností smluvní strany využijí institut pachtu.

Pro lepší ilustraci použiji ještě jeden příklad. Ustanovení § 2302 o.z. upravuje nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen. Budou-li úplatně dočasně přenechány místnosti či prostor k užívání druhé straně, aby tam mohla provozovat svou podnikatelskou činnost – bude se jednat o nájem prostoru sloužícího podnikání dle shora uvedeného ustanovení. Odlíšná situace je ovšem za předpokladu, že budou přenechány prostory již vybavené veškerými

nezbytnostmi, kterých je k provozování určité podnikatelské činnosti zapotřebí, např. již plně vybavená restaurace. Zde je zřejmé, že se nebude jednat o nájem, nýbrž o pacht. Nutno upozornit, že rozdílem v tomto případě zdaleka není skutečnost, zda jsou prostory přenechávány bez vybavení, či s vybavením, ale již zmíněná vůle a hospodářský záměr smluvních stran.

Další diference mezi nájmem a pachtem je představována osobou pachtýře, od kterého se (na rozdíl od nájemce) vyžaduje určitá činnost, aktivita, slovy OZO vyjádřeno jako „píle a přičinění“. K tomuto blíže v kapitole pojednávající o předmětu pachtu.

I přes demonstraci rozdílů a odlišných hospodářských funkcí obou institutů nepopírám, že v praxi může v určitých případech docházet k nejasnostem, zda pro smluvní ujednání využít právní úpravy nájmu, či právní úpravy pachtu, jen se subsidiárním použitím určitých ustanovení o nájmu. K tomu bezesporu přispěje i samotný fakt, že právní úprava pachtu se do našeho právního řádu vrátila zpět po mnoha letech. Zásadně však nesouhlasím s tvrzeními jistých autorů o tom, že se jedná o „smutný příklad legislativní změny, u níž se při debatě, zda je návrat k historickým termínům dobrý či špatný, jaksi zapomnělo hlavně na to, jak zoufale zbytečná taková obnova je“¹⁷.

Domnívám se, že názory tohoto typu vycházejí z obav před čímkoliv novým, neprobádaným, k čemu chybí větší množství odborné literatury a pro jehož řešení nejsme schopni na vyžádání odříkat číslo nálezu Ústavního soudu České republiky, který by danou problematiku či situaci vyřešil. Dále je to možná obava, že již nebude tak jednoduché pouze měnit subjekty a předmět ve vzorových smlouvách, ale bude zapotřebí zamyslet se, zda by tato smlouva, dříve označena jako nájemní, neměla být spíše smlouvou pachtovní. V takových případech se projeví skutečně kvalitní odborníci, a pokud bychom se s „problémem jménem pacht“ neuměli vypořádat, pak bychom asi nebyli lidmi na správných místech.

Nápomocni při řešení otázek souvisejících s odlišením nájmu a pachtu mohou být přiměřeně použitelná judikatura, která vznikla za účinnosti OZO, tak odborná literatura a judikatura

¹⁷ WEINHOLD, Daniel. *S pachtem se ještě napachtíme*. Praha : IHNED.cz, 28.01.2014, [cit. 2014-05-01]. Dostupný z WWW: < <http://weinhold.blog.ihned.cz/c1-61625790-s-pachtem-se-jeste-napachtime>>.

zahraniční, především německá, jelikož právě tamní právní úprava, jak už bylo zmíněno, se stala hlavním inspiračním zdrojem pro právní úpravu tuzemskou. I z tohoto důvodu je proto v této práci věnována zvýšená pozornost právní úpravě ve Spolkové republice Německo.

2. ZÁKON Č. 946/1811 SB.Z.S., OBECNÝ ZÁKONÍK OBČANSKÝ

OZO, jak již bylo zmíněno výše, striktně vymezil a definoval jak smlouvu nájemní, tak smlouvu pachtovní. Právní úprava smlouvy pachtovní se nalézala v dílu druhém nazvaném „O právu k věcem“, oddílu druhém s názvem „O osobních právech k věcem“, hlavě dvacáté páté nesoucí označení „O nájemních a pachtovních, o dědičných nájemních smlouvách a o smlouvách o dědičný úrok“.

Úvodní ustanovení § 1090, s následným detailním odlišením, obecně konstatovalo, že smlouva, kterou někdo obdrží užívání nezuživatelné věci na jistou dobu a za určitou cenu se nazývá nájemní nebo pachtovní smlouvou. Úřední (německý) text OZO v tomto ohledu pro nájem a pacht užívá širšího označení, zahrnující oba tyto instituty, a to německého termínu „Bestandvertrag“. V českém znění nebyl jednoslovný překlad pro tento pojem nalezen a je opisován slovy „nájem a pacht“ či „nájem v širším smyslu“. Výraz „Bestandvertrag“ s následnou diferenciací nájmu a pachtu je přitom do dnešního dne součástí rakouské právní úpravy¹⁸.

Tehdejší odborná rakouská literatura nejprve upozorňovala, že německá právní úprava je v tomto ohledu odlišná a s pojmem „Bestandvertrag“ neoperuje, nýbrž se spokojuje s označeními „pacht a nájem“ a dále vyvozovala, že v rakouském právním prostředí pojem „Bestandvertrag“ představuje typ konsensuální smlouvy, jejíž podstata spočívá v dočasném přenechání užívání nezuživatelné věci za určitou úplatu¹⁹.

Z takovéto koncepce poté uvedená odborná literatura vyvozovala podstatné znaky tzv. nájmu v širším smyslu (tzv. „Bestandvertrag“), kterými byly:

- a) Nezuživatelnost věci

¹⁸ Viz ustanovení § 1091 ABGB (rakouského občanského zákoníku):

„Bestandvertrag“, je v případě, kdy je do užívání dána věc, která takto může být užívána bez dalšího zpracování, smlouvou nájemní, pokud ale může být věc užívána jen na základě píce a přičinění, je smlouvou pachtovní. Jsou – li jednou smlouvou přenechány věci jak prvního tak druhého typu, posoudí se smlouva podle povahy hlavní věci.

¹⁹ KRASNOPOLSKI, Horaz. *Österreichisches Obligationsrecht. Band III. Obligationsrecht*. Wien: Hof-Verlags- und Universitäts-Buchhandlung, 1910, s. 398.

- b) Přenechání užívání
- c) Časové omezení užívání
- d) Stanovení úplaty

Jakoby zákon již tehdy předvídal hrozící nebezpečí potírání rozdílů mezi nájmem a pachtem a s vědomím tohoto možného rizika v ustanovení § 1091 upozorňoval na odlišné základní rysy obou smluv.

Smlouvu nájemní charakterizoval následujícím způsobem: „lze-li užívati věci dané do užívání bez dalšího zpracování“ nazývala se taková smlouva smlouvou nájemní, na rozdíl od smlouvy pachtovní, jež definoval takto: „lze-li jí však toliko pílí a přičiněním užívati“, nazývala se smlouvou pachtovní. Závěrem pamatoval i na situaci, kdy jednou smlouvou budou současně dány do užívání věci prvního i druhého druhu – v takovém případě měla být smlouva posuzována podle povahy hlavní věci.²⁰

Odborná literatura k tomuto předmětnému ustanovení doplňovala, že difference mezi nájmem a pachtem spočívá v tom, že v případě nájmu jde o prosté užívání věci, kdežto pacht předpokládá užitky, tj. dosahování výnosů, dosahování zisku z věci. I přes znění již citovaného § 1091 však literatura vycházela z toho, že pro rozlišení obou institutů nelze vycházet z pojmových znaků v tomto ustanovení uvedených, nýbrž z toho, zda druhá strana, přejímající věc do užívání, principiálně má věc výhradně užívat, či z ní brát také její plody a užitky. Závěrem neopomněla literatura ani zdůraznit, jak velký význam má rozlišování mezi nájmem a pachtem²¹.

Za zmínku jistě stojí i několik soudních rozhodnutí, která se zabývají právě odlišením jednotlivých smluvních typů. Tato soudní rozhodnutí navíc mohou být opět po několika letech použitelná a mohou se stát významným vodítkem pro současnou rozhodovací praxi.

Níže připojuji několik právních vět:

- Smlouva o užívání pozemkové plochy, jež jest tenisovým hřištěm, není pachtovní, nýbrž nájemní smlouvou.²²

²⁰ Srov. téměř totožné znění § 2332 odst. 2 o.z.

²¹ KRASNOPOLSKI, Horaz. *Österreichisches Obligationsrecht. Band III. Obligationsrecht*. Wien: Hof-Verlags- und Universitäts-Buchhandlung, 1910, s. 400.

²² Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 31.05.1932, sp. zn. Ob I 328/21, sb. č. III/59.

- Nejde-li při najmutí místnosti toliko o to, aby byla uspokojena potřeba bytu nebo obchodních místností, nýbrž aby byl dále provozován podnik v těchto místnostech již provozovaný, jest tu pacht, nikoliv nájem.²³
- O pachtovním poměru lze jen tehdy mluvit, odevzdává-li se podnik jako takový ve formě nájemní smlouvy za tím účelem, aby ho bylo hospodářsky využito. To, že se pronajmou místnosti zařízené pro živnost již provozovanou, neodůvodňuje ještě, že by tu byla pachtovní smlouva; rovněž ani závazek převzatý najimatelem, že bude dále provozovat právě tuto živnost.²⁴
- Přenechání průmyslového podniku zakládá pachtovní smlouvu. (Kdežto při takových podnicích „píle a přičinění“ podnikatele s podnikem se přímo slučuje, není takové přímé spojitosti při místnostech jako pouhých prostorách k umístění obchodního podniku.)²⁵
- Smlouva, kterou se někomu pronajmou místnosti k výčepu vína, není pachtovní, nýbrž nájemní smlouvou.²⁶

2.1 Vznik pachtu

OZO neztrácel příliš mnoho času vymezením náležitostí pachtovní smlouvy, jelikož co se předmětu pachtovní smlouvy, jakož i způsobu jejího uzavření týká, odkazoval na trhovou smlouvu (dnešní kupní smlouva). To stejné platilo pro úplatu – tzn. pachtovné, nedohodly-li se strany jinak.

Výše uvedené znamená, že pro zodpovězení otázek týkajících se vzniku pachtu, resp. podstatných náležitostí pachtovní smlouvy, bylo třeba nahlédnout do hlavy dvacáté čtvrté pojednávající o trhově smlouvě.

Na tomto místě bych však ráda upozornila na nedostatek úpravy OZO, a to v následující věci. V žádném ze základních ustanovení se nelze dopátrat, mezi kým má být pachtovní smlouva vlastně uzavřena, tj. jak se nazývají její smluvní strany. Označení smluvních stran ukrývá, dalo by se říci jen tak mimochodem, až ustanovení § 1096 v rámci práv a povinností smluvních stran co do odevzdání, udržování a užívání. Teprve v tomto ustanovení se dozvídáme, že těmi, kdo

²³ Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 08.06.1922, sp. zn. Ob I 567/22 ZBl sv. 40 č. 248.

²⁴ Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 13.12.1923, sp. zn. Ob I 804/23, ZBl. Sv. 41, č. 274, str. 618.

²⁵ Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 27.11.1923, sp. zn. Ob II 798/23, ZBl sv. 44, č. 272, str. 617.

²⁶ Časopis Právník, 1883, s. 410.

pachtovní smlouvu uzavírají, jsou propachtovatel na straně jedné a pachtýř na straně druhé.

Ovšem zpět k náležitostem pachtovní smlouvy. Jak je uvedeno výše, byla pro tuto otázku stěžejní úprava tržové smlouvy, konkrétně ustanovení § 1054 OZO vymežující náležitosti tržové smlouvy. Z tohoto ustanovení bylo možné zjistit, že k uzavření smlouvy je zapotřebí projevů vůle obou smluvních stran (zákon přesněji hovořil o „svolení kupitelovo a prodávatelovo“), určení jejího předmětu, jakož i ceny, přičemž co se podrobností projevů vůle, jakož i samotného předmětu smlouvy týče, odkazovalo uvedené ustanovení na obecná pravidla o smlouvách.

Nutno podotknout, že OZO nestanovil zvláštní formu pro pachtovní smlouvu. Předmětem smlouvy mohla být věc movitá, nemovitá, hmotná i nehmotná a rovněž věc hromadná, stejně tak věc budoucí. Zvláštní formu nevyžadovaly ani smlouvy, jejímž předmětem byla věc nemovitá, s jedinou výjimkou smluv, na jejímž základě mělo být pachtovní právo zapsáno do veřejného seznamu²⁷.

Přímo v ustanoveních regulujících nájem a pacht OZO stanoví, že smlouva je platně sjednána, pokud se strany dohodly o podstatné náležitosti pachtu, kterými jsou předmět a cena a v tomto případě se poté užívání věci pokládá za koupené. To ale neznamenalo uplatnění ustanovení o smlouvě tržové, nýbrž uplatnění obecných ustanovení o smlouvách dvoustranných.²⁸

Předmětem pachtovní smlouvy mohla být též práva (§ 1093 OZO), kupř. práva patentová či na rozdíl od současné právní úpravy živnostenská oprávnění.

2.1.1 Zápis pachtu do veřejného seznamu

Podobně jako to činí dnešní o.z., rovněž OZO umožňoval zápis pachtovního práva do veřejného seznamu (dříve veřejných knih). Pokud se tak skutečně stalo, bylo pachtýřovo právo posuzováno jakožto právo věcné (na rozdíl od konstrukce o.z.), které musel snášet po zbývající dobu také případný další nabyvatel propachtované věci. V podrobnostech je na tomto místě třeba poukázat

²⁷ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl IV.* Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, s. 730. ISBN 80-85963-79-5.

²⁸ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl V.* Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, s. 27. ISBN 80-85963-90-6.

na zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon), ze dne 25.06.1871 (dále také jen „knihovní zákon“).

Dle knihovního zákona se pozemkové knihy skládaly z hlavní knihy a ze sbírky nebo knihy listin a mohla se do nich zapisovat jen věcná práva, věcná břemena, právo zpáteční koupě, předkupní právo a v neposlední řadě rovněž právo nájemní a pachtovní (tzv. knihovní práva). Dále knihovní zákon výslovně normoval, že výše uvedených knihovních práv se nabývá a tato práva se převádějí, omezují, jakož i zrušují zápisem těchto jednání do hlavní knihy. Zapisována byla přitom podstatná ustanovení knihovních práv²⁹.

Jak knihovní zákon, tak OZO, však nechávaly, na rozdíl od o.z., nezodpovězenou otázku, zda je k zápisu pachtovního práva do pozemkových knih zapotřebí souhlasu propachtovatele (pouze v části knihovního zákona týkajícího se provádění záznamu bylo výslovně stanoveno, že záznam pachtovního práva se může provést v případě, je-li dostatečně osvědčeno jak právo samo, tak i svolení k jeho zápisu). Odpověď na tuto otázku přinesla následně až judikatura, která stanovila, že zápis (i poznámka) se mohla provést pouze se souhlasem propachtovatele³⁰. Dle jiného soudního rozhodnutí poté platilo, že jakékoliv pozdější změny pachtovní smlouvy, které nejsou zřejmé v pozemkové knize, právního nástupce nezavazují³¹.

V souvislosti s výše uvedenými soudními rozhodnutími si na tomto místě dovoluji poukázat rovněž na dvě vybraná rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu. To první se týká možnosti/nemožnosti vložení pachtovního práva na ideální podíl nemovitosti. Rakouský nejvyšší soud dospěl k závěru, že tento postup možný není, jelikož pachtovní právo má za předmět užívání nezuživatelné věci, tedy užívání buď celé nezuživatelné věci, nebo fyzické části a nemůže se proto vztahovat na ideální podíl nemovitosti³².

Druhé rozhodnutí se dotýká právních následků zápisu pachtovního práva do veřejných knih

²⁹ Viz § 5 zákona č.95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách: „Do hlavní knihy buďte zapsána podstatná ustanovení knihovních práv. Nepřipouštějí-li stručného znění, jest dovoleno, dovolati se v hlavní knize míst listin přesně označených, které jsou podkladem zápisu, s účinkem, že vytčená místa se pokládají tak, jako by byla zapsána do hlavní knihy.“

³⁰ Rozhodnutí publikované ve Sbírce rozhodnutí Glaser-Unger nová řada, 35 sv. (1.B) r. rozh. 1898, č. 403.

³¹ Rozhodnutí publikované ve Sbírce rozhodnutí Glaser-Unger nová řada, 35 sv. (1.B) r. rozh. 1898, č. 140.

³² Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 17.04.1923, sp. zn. Ob III 279/23, sb. č. V/85.

v případě tzv. mlčky obnovené pachtovní smlouvy. Úpravu takto mlčky obnovené pachtovní smlouvy obsahovalo ustanovení § 1114 a § 1115 OZO. Podrobněji se těmito ustanoveními budu zabývat v kapitole věnující se zániku pachtu, stručně lze jen předeslat, že pachtovní smlouvu bylo možné jak výslovně, tak i mlčky obnovit, přičemž se pak smlouva obnovovala za stejných podmínek, za kterých byla ujednána předtím. Nyní ovšem zpět k předmětnému rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 05.04.1922. Podstata tohoto rozhodnutí spočívá v tom, že věcný účinek, kterého nabývá smlouva zápisem do veřejných knih, se nevztahovala na smlouvu mlčky obnovenou. Důvodem je to, že mlčky obnovená smlouva je smlouvou zcela novou, i když je sjednaná za naprosto totožných podmínek jako ta původní. Věcný účinek smlouva ovšem nenabývá pouhým ujednáním smluvních stran, nýbrž teprve opětovným zápisem do veřejných knih. Z toho vyplývá, že aby pachtovní právo vzniklé na základě mlčky obnovené smlouvy získalo věcného účinku, muselo by být opětovně zapsáno do veřejných knih³³.

2.2 Práva a povinnosti smluvních stran

OZO rozděloval práva a povinnosti propachtovatele a pachtýře systematicky do pěti hlavních oblastí, podle toho, k čemu se jednotlivá práva a povinnosti váží, a to:

1. práva a povinnosti co do odevzdání, udržování, užívání
2. práva a povinnosti co do břemen a dávek
3. práva a povinnosti co do pachtovního
4. práva a povinnosti co do vrácení předmětu pachtu
5. práva a povinnosti co do zrušení pachtovní smlouvy

2.2.1 Práva a povinnosti smluvních stran co do odevzdání, udržování, užívání

K hlavním povinnostem propachtovatele ve shora uvedené oblasti se řadilo především propachtovanou věc vlastním nákladem v užitelném stavu odevzdat a udržovat a dále nerušit pachtýře v užívání. Nebylo-li potřeba věc pachtýři odevzdat, stačilo, pokud mu byla poskytnuta možnost faktického užívání³⁴.

³³ Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 05.04.1922, sp. zn. Ob I 136/22, sb. č. IV/34.

³⁴ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl V.* Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, s. 33. ISBN 80-85963-90-6.

Propachtovatel byl dále povinen udržovat věc po celou dobu trvání pachtovního vztahu v užitelném stavu³⁵, a to na svůj náklad. Proto musel činit potřebné opravy, přičemž odstraňoval nejen vady, které vykazovala věc jak v době odevzdání věci, tak takové vady, které se vyskytly v průběhu trvání pachtovní smlouvy a smluvené užívání znemožňovaly nebo mu překážely.³⁶ Jak bylo zmíněno výše, bylo povinností propachtovatele odstranit vady věci, přirozeně s výjimkou vad, jež vznikly zaviněním pachtýře nebo třetích osob, za něž pachtýř odpovídal (viz § 1111 OZO³⁷).

Pokud bylo skutečně potřeba provedení oprav, ke kterým byl dle zákona povinen propachtovatel, musel tuto potřebu pachtýř propachtovateli bez průtahů oznámit, v opačném případě byl povinen k náhradě škody tímto neoznámením vzniklé.

Pokud se však pachtýř po prohlédnutí předmětu pachtu zavázal k tomu, že opravy provede sám, bez nároku na náhradu, zprostil tím tak propachtovatele jeho povinnosti, aby věc odevzdal v upotřebitelném stavu a nemohl se tak na něm později pomáhat náhrady.³⁸

Zvláštní úpravu týkající se provádění oprav v případě, kdy byly propachtovány hospodářské budovy, obsahovalo ustanovení § 1096 ve druhém odstavci, jež ukládalo pachtýři, aby hradil obyčejné opravy hospodářské budovy, ovšem jen za předpokladu, že mohly být opatřeny „hmotami statku a službami, které jest oprávněn požadovati podle povahy statku“.

Z práv pachtýře lze zdůraznit především jeho právo dát propachtovanou věc do podpachtu, a to za současného splnění dvou podmínek:

³⁵ Dle judikatury má pojem „užitelný“ a pojem „dobrý“ stejný význam. Pokud tedy propachtovatel neodevzdal propachtovanou věc v dobrém stavu, nemá nárok na pachtovné, viz rozhodnutí nejvyššího soudu publikované ve Sbírce Glaser-Unger, 6.sv. r.rozh. 1867, č. 2903.

³⁶ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl V.* Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, s. 33. ISBN 80-85963-90-6.

³⁷ Jestli se najatá nebo propachtovaná věc poškodí nebo zneužíváním opotřebí, odpovídají nájemci a pachtýři jak za vlastní, tak i za zavinění podnájemníka (podpachtýře), nikoliv však za náhodu. Ale pronájemce (propachtovatel) musí požadovati soudně náhradu z této odpovědnosti do roka po vrácení najaté (pachtované) věci, jinak právo zaniklo.

³⁸ Viz rozhodnutí nejvyššího soudu publikované ve sbírce Glaser-Unger, dodatek ke svazku 25., r. rozh. 1886, č. 11.965.

1. podpacht nezpůsobí újmu propachtovateli a
2. ve smlouvě nebylo právo pachtýře dát propachtovanou věc do podpachtu výslovně vyloučeno.

Z výše uvedeného lze vyvodit závěr, že právní úprava OZO nebyla, co se podpachtu týče, zdaleka tak přísná, jako právní úprava současná v o.z. a podpacht v zásadě za splnění určitých předpokladů připouštěla – na rozdíl od o.z., jenž vychází z principu, že podpacht bez souhlasu propachtovatele není možný.³⁹

2.2.2 Práva a povinnosti smluvních stran co do břemen a dávek

V souvislosti s právní úpravou práv a povinností propachtovatele a pachtýře co do břemen a dávek bylo třeba rozlišovat dva druhy pachtu, odlišující se způsobem určení a výpočtu pachtovného. Prvním z nich byl tzv. pacht podle rozpočtu a druhým tzv. pacht úhrnkový.

Podstata tzv. pachtu rozpočtového spočívala v tom, že při výpočtu pachtovného již byla zohledněna břemena a dávky, které postihnou pachtýře a za základ byl tedy brán výnos z předmětu o břemena a dávky ponížený. Za této situace pak pachtýř nesl pouze břemena a dávky, které byly takto z výnosu odečteny. Odlišná situace byla v případě pachtu úhrnkového, kdy bylo pachtovné vyměřeno nehledě na břemena a dávky, které pachtýře postihnou – zde nesl propachtovatel jen břemena hypotekární, kdežto všechna ostatní šla k tíži pachtýře.

2.2.3 Práva a povinnosti smluvních stran co do pachtovného

OZO otázku platby pachtovného nechával v zásadě na samotných smluvních stranách a na místních zvyklostech. Až podpůrně pak stanovil, že je-li pacht ujednán na dobu jednoho roku a déle, platí se pachtovné půlročně pozadu, zatímco je-li pacht sjednán na dobu kratší, platí se pachtovné až po skončení pachtu.

Stejně jako dnešní právní úprava, rovněž právní úprava v OZO přiznávala propachtovateli

³⁹ Viz ust. § 2334 o.z.: „Propachtuje-li pachtýř propachtovanou věc jinému, přenechá-li ji jinému k užívání nebo změni-li hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.“

k zajištění pachtovného zákonné zástavní právo⁴⁰ a pachtýře zbavovala za určitých podmínek povinnosti platit pachtovné. Bylo tomu tak za situace, kdy nebylo možné předmět pachtu upotřebit nebo užívat, a to z důvodu mimořádné příhody, jakými byly dle OZO oheň, válka, nakažlivá nemoc, velké povodně, živelní pohromy nebo úplná neúroda.

2.2.4 Práva a povinnosti smluvních stran co do vrácení předmětu pachtu

Stejně jako bylo pro bližší vymezení práv a povinností smluvních stran co do břemen a dávek důležité rozlišit, zda je jedná o pacht rozpočtový, či pacht úhmkový, byla pro bližší specifikaci práv a povinností smluvních stran co do vrácení pachtu na místě diference, zda byl zřízen inventář či nikoliv. Byl-li inventář zřízen, byl pachtýř povinen po skončení pachtovní smlouvy povinen vrátit věc podle inventáře. Nebyl-li inventář zřízen, byl pachtýř povinen po skončení pachtovní smlouvy povinen vrátit ve stavu, v jakém ji převzal. Výjimku uváděl zákon pro propachtované pozemky, u jejichž stavu muselo být vzato v úvahu roční období, ve kterém pacht skončil, a pozemky musely být vráceny v takovém stavu, v jakém bývají obvykle v příslušném ročním období obhospodařeny.

2.3 Skončení pachtu

Dle OZO došlo ke skončení pachtu:

1. zánikem předmětu pachtu
2. uplynutím času – pokud byl sjednán na určitou dobu, ovšem zároveň za předpokladu, že nedošlo k jejímu obnovení
3. výpovědí
4. zcizením předmětu pachtu

Ad. 1. – zánik předmětu pachtu

Podobně jako současná právní úprava⁴¹ také právní úprava v OZO stanovila, že zánikem propachtované věci dochází ke skončení pachtu, přesněji zánikem celé propachtované věci. V případě, že zanikla propachtovaná věc pouze z části, neznamenal to skončení pachtu, nýbrž jen oprávnění pachtýře požadovat snížení pachtovného, či od smlouvy bez výpovědní doby

⁴⁰ Viz ustanovení § 1101 OZO.

⁴¹ Viz přiměřeně aplikovatelný § 2226 o.z.

odstoupit⁴².

Ad. 2. – uplynutí času

Byl-li pacht ujednán na dobu určitou, skončil uplynutím této doby. Již OZO (obdobně jako tak opět činí také o.z.⁴³) ovšem připouštěl za určitých okolností možnost obnovy pachtovní smlouvy (jak výslovně, tak mlčky), a to za stejných podmínek, za kterých byla ujednána smlouva původní. Způsob obnovy byl přitom závislý na skutečnosti, zda byla ve smlouvě smluvna její výpověď, či nikoliv. Dle ustanovení § 1114 OZO totiž platilo, že byla-li výpověď smluvna, docházelo k obnově mlčky tím, že výpověď nebyla dána a pakliže výpověď smluvna nebyla, došlo k jejímu obnovení mlčky tak, že pachtýř propachtovanou věc i nadále užíval a propachtovatel ho při tomto užívání „nechal“.⁴⁴ Ze znění uvedeného § 1114 přitom nevyplýval žádný další požadavek či podmínka, aby k obnově smlouvy skutečně došlo. Takovýto požadavek byl poněkud nesystematicky upraven v zákoně č. 113/1895 ř.z., o soudním řízení v občanských rozepřích právních (civilní řád soudní) (dále také jen „civilní řád soudní“), části šesté – Zvláštní druhy řízení, oddílu třetím – Řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní (pachtovní), konkrétně v ustanovení § 569, který stanovil, že k obnově smlouvy dojde jen za situace, kdy propachtovatel do čtrnácti dnů po uplynutí sjednané doby pachtu, nebo u smluv, které byly původně sjednány na dobu kratší než jeden měsíc, do lhůty, rovnající se polovině sjednané doby, nepodá žalobu na vrácení věci, a zároveň pachtýř ve stejné lhůtě nepodá žalobu na zpětvzetí věci.

Ad. 3. – výpověď

OZO dával smluvním stranám možnost ukončit smluvní vztah též výpovědí, přičemž určení výpovědní doby v první řadě ponechal na úvaze stran a zvláštních předpisech. Nebyla-li výpovědní doba smluvními stranami sjednána, ani určena zvláštními předpisy, určil ji zákon, a činila šest měsíců. Z nahlédnutí do civilního řádu soudního ovšem vyplývalo, že ještě před samotnou zákonnou výpovědní lhůtou je třeba přihlídnout k místní zvyklosti⁴⁵. Z mého pohledu

⁴² Na rozdíl od konstrukce OZO, jakož také obč.zák., jež za této situace využívali institutu odstoupení od smlouvy, již o.z. využívá institutu výpovědi bez výpovědní doby, viz ust. § 2226 odst. 2 o.z.

⁴³ Viz přiměřeně aplikovatelný § 2230 o.z.

⁴⁴ K věcně-právním účinkům mlčky obnovené smlouvy viz kapitola 2.1.1.

⁴⁵ Viz ustanovení § 560 civilního řádu soudního:

„Pokud je podle předpisů občanského práva zapotřebí výpovědi smlouvy o nájmu (pachtu) pozemků, budov a jiných nemovitých nebo zákonem za nemovité prohlášených věcí, lodních mlýnů a jiných staveních zřízených na lodích k

se takto koncipovaná právní úprava, kdy jednotlivé zákonné požadavky/předpoklady nacházíme střídavě v hmotně-právním a procesně-právní předpisu, jeví jako poněkud nepřehledná a matoucí a otázky týkající se kupříkladu výpovědních lhůt by dle mého názoru měly být upraveny výlučně v hmotně-právním předpisu.

Ad. 4. – zcizení předmětu pachtu

Ačkoliv OZO uváděl v ustanovení § 1120 pod písmenem d) jako způsob skončení věci zcizení věci, při důkladném studiu předmětného ustanovení ovšem dospějeme k závěru, že tomu tak v podstatě vůbec není. V kapitole 2.1.1 pojednávající o zápisu pachtu do veřejného seznamu již bylo uvedeno, že byl-li pacht zapsán do veřejného seznamu, bylo posuzováno jakožto právo věcné, které musel snášet po zbývajících dobu také případný další nabyvatel propachtované věci. V případě pachtu zapsaného do veřejného seznamu tak nelze hovořit o skončení pachtu v souvislosti se zcizením propachtované věci. Jinak tomu však není ani v případě pachtu do veřejného seznamu nezapsaného. Novému nabyvateli pouze vznikalo právo pacht vypovědět a pachtýři naopak právo žádat po propachtovateli náhradu za vzniklou škodu a ušlý zisk. Spornou zůstávala otázka, zda ono výpovědní právo, náležející dle výslovné dikce zákona pouze novému nabyvateli, náleželo také pachtýři. Jednou částí odborné veřejnosti byl tento závěr právě s poukazem na znění zákona odmítán, naopak judikatura právo výpovědi pachtýři přiznávala.⁴⁶

2.4 Dědičný pacht a smlouva o dědičný úrok

Na rozdíl od současné úpravy v o.z. upravoval OZO zvláštní typ pachtu označený jakožto pacht dědičný. Tento dědičný pacht vznikl na základě smlouvy, kterou se přenechalo užitkové vlastnictví statku dědičně s podmínkou, že za roční užitky bude hrazena určitá částka, určená

tomu, aby se předešlo obnovení nájemní (pachtovní) smlouvy mlčky nebo aby se docílilo jejího zrušení, smí být výpověď dána:

1. je-li tu zvláštní úmluva stran o lhůtě k výpovědi a ke vrácení předmětu najatého (pachtovaného), zpravidla toliko v této lhůtě.

2. Není-li takové úmluvy, musí se výpověď tam, kde předpisy o tom vydanými nebo, nebylo-li by jich, kde zvláštním místním zvykem jsou pro vyklizení předmětů najatých (pachtovaných) stanoveny jisté dny v roce s určitými výpovědními lhůtami, stát před uplynutím času pro to ustanoveného.

3. Ve všech jiných případech musí být pacht alespoň šest měsíců, roční nájmy nebo takové nájmy, jichž smluvní doba trvání převyšuje jeden rok, alespoň tři měsíce, nájmy pak, jichž smluvní doba sice je delší než jeden měsíc, avšak nedosahuje jednoho roku, alespoň čtrnáct dní, konečně všechny ostatní nájmy alespoň osm dní dříve vypověděny, než má najatý (pachtovaný) předmět být vrácen nebo zpětvzat.“

⁴⁶ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl V.* Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, s. 155. ISBN 80-85963-90-6.

podle poměru k výtěžku v penězích, plodech nebo i poměrných službách. Dále byla v rámci hlavy dvacátéprvní upravena rovněž smlouva o dědičný úrok. Jak ovšem uváděla již tehdejší dobová literatura, byla ustanovení týkající se jak dědičného pachtu, tak smlouvy o dědičný úrok obsolentní, jelikož patenty ze dne 07.09.1848 a ze dne 04.03.1849, č. 152 ř.z. byly zrušeny tehdejší právní poměry dědičného pachtu a dědičného úroku.⁴⁷

⁴⁷ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl V.* Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, s. 180. ISBN 80-85963-90-6.

3. ZAKOTVENÍ PACHTU V ZÁKONĚ Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK

Po více než šedesáti letech se do české právní úpravy a zcela po právu vrací institut pachtu. Nalezneme jej v části čtvrté – „Relativní majetková práva“, hlavě II – „Závazky z právních jednání“, dílu druhém – „Přenechání věci k užití jinému“ a konečně oddílu čtvrtém – „Pacht“. Tento oddíl, čítající celkem 26 paragrafů je dále rozdělen na tři pododdíly. První pododdíl je věnován obecným ustanovením pachtu a zbývající dva pododdíly upravují zvláštní typy pachtu, kterými jsou pacht zemědělský a pacht závodu. Při tvorbě nové právní úpravy pachtu (a zdaleka nejen v této oblasti) bylo přihlédnuto jak k právní úpravě v OZO, tak zahraničním právním úpravám, kterým je tento institut již mnoho let znám, a to především právní úpravě ve Spolkové republice Německo, resp. právní úpravě obsažené v tamním občanském zákoníku – zákoně ze dne 18.08.1896, Bürgerliches Gesetzbuch (občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „BGB“), jak deklarují samotní autoři o.z.⁴⁸.

V této práci již byla na několika místech zvýrazněna potřeba důrazného rozlišování mezi institutem nájmu a institutem pachtu, tak jak to ostatně po mnoha letech činí také samotný o.z. Ovšem ani tento předpis nezastírá určitou podobnost, určité shodné znaky obou těchto institutů, přičemž ustanovení týkající se pachtu vnímá jako ustanovení zvláštní práve vůči právní úpravě nájmu. Proto pokud určitou otázku neupravují ustanovení o pachtu, použijí se přiměřeně ustanovení o nájmu, ovšem za předpokladu, není-li v ustanoveních oddílu upravujících pacht stanoveno něco jiného.⁴⁹

V kapitole 2.1.1 bylo zmíněno, že za účinnosti OZO (na rozdíl od současné právní úpravy) nabýval pacht zápisem do veřejného seznamu věcně-právního účinku. Ačkoliv tomu tak dle o.z. není, nalezneme přece jen věcně-právní období pachtu v ustanovení § 1285 s násl. o.z. upravující služebnost poživacího práva.

⁴⁸ ELIÁŠ, Karel. *Pacht*, Obchodněprávní revue č. 2/2013, 2013, str. 36.

⁴⁹ Viz ustanovení § 2341 o.z.: „Není-li v ustanoveních tohoto oddílu stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu.“

4. PACHTOVNÍ SMLOUVA

4.1 K pachtovní smlouvě obecně

O.z. již v prvním paragrafu v rámci obecných ustanovení pododdílu prvního normuje způsob vzniku pachtu. Z předmětného ustanovení § 2332 se dozvídáme, že pacht vzniká na základě smlouvy. Na rozdíl od OZO zároveň přidává také označení smluvních stran, mezi kterými je pachtovní smlouva uzavírána – jsou jimi propachtovatel na straně jedné a pachtýř na straně druhé. Co se formy smlouvy týče, zákon nevyžaduje, aby smlouva byla uzavřena písemně. Smluvní strany mohou tedy smlouvu uzavřít ústně a případně pak využít možnost potvrdit si obsah ústně uzavřené smlouvy písemně⁵⁰.

Nehledě na skutečnost, že zákon písemnou formu smlouvy neukládá, velmi bych doporučovala smlouvu v písemné formě přeci jen uzavřít. Důvodem je posílení právní jistoty, dále usnadnění dokazování v případném sporu a v neposlední řadě praktické zkušenosti z praxe, resp. zkušenost z českého právního prostředí. Ještě stále se totiž v praxi příliš neprosazuje a nereflektuje zásada, kterou výslovně zakotvil o.z. v § 3 spolu s ostatními zásadami celého soukromého práva, a to „daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny“⁵¹. Jsem přesvědčena, že písemně uzavřená smlouva přece jen větší měrou přispěje k naplnění výše citované zásady.

Povinnost uzavřít pachtovní smlouvu v písemné podobě stíhá smluvní strany dle ustanovení § 1758 o.z. jen ve dvou případech. Tím první je případ, kdy se smluvní strany dohodnou, že pro uzavření pachtovní smlouvy užijí písemnou formu a druhým je situace, projeví-li jedna ze smluvních stran vůli, aby byla smlouva v písemné formě uzavřena. Sankcí za nedodržení písemné formy smlouvy je vyvratitelná právní domněnka, že smluvní strany smlouvou v písemné formě neuzavřené, nechtějí být vázány.

Třeba dodat, že písemné formy smlouvy bude zapotřebí také v případě, má-li být pacht zapsán do veřejného seznamu, např. katastru nemovitostí, neboť pachtovní smlouva (jakožto listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí) bude tvořit přílohu návrhu na zahájení vkladového řízení⁵². V této souvislosti bude třeba věnovat zvýšenou pozornost označení

⁵⁰ Viz § 1757 odst. 1 o.z.: „Po uzavření smlouvy mezi stranami v jiné formě než písemné je stranám ponecháno na vůli, zda si obsah smlouvy v písemné formě potvrdí.“

⁵¹ Viz ustanovení § 3 odst. odst. 2 písm. d) o.z.

⁵² Viz ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

nemovitostí v pachtovní smlouvě, aby odpovídalo požadavkům zvláštních předpisů (viz k tomuto kapitola o zápisu pachtovního práva do katastru nemovitostí).

Skutečnost, v jaké formě byla pachtovní smlouva uzavřena, je významná rovněž z toho důvodu, že v této formě je poté třeba učinit další právní jednání, jako např. výpověď pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, či je v písemné formě zapotřebí souhlasu propachtovatele se změnou věci.⁵³ Zároveň tato skutečnost ovšem působí poněkud rozporuplně, když přihlédneme k obecnému pravidlu, které zakotvil o.z., a jenž uvádím v odstavci níže.

Ještě za účinnosti obč.zák. totiž platilo, že pokud byla smlouva uzavřena v písemné podobě, musely být veškeré její změny, jakož i její samotné zrušení, provedeny v písemné formě⁵⁴. Nebyla-li takováto forma dodržena, byl právní úkon postižen sankcí v podobě absolutní neplatnosti. Takováto konstrukce by s přihlédnutím ke shora uvedenému nepůsobila nijak překvapivě ani zvláštně. o.z. však pravidlo zakotvené v obč.zák., dle kterého bylo možné písemně uzavřenou dohodu měnit či rušit pouze písemně, nepřevzal a vychází z konstrukce, kterou zvolil dříve zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále také jen „ObZ“) a které je dle důvodové zprávy „vstřícnější praktické potřebě“⁵⁵.

Konkrétně se jedná o pravidlo obsažené v ustanovení § 564 o.z.: „Vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě; vyžaduje-li tuto formu jen ujednání stran, lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevyklučuje“. Z citovaného ustanovení vyplývá, že nevykloučí-li smluvní strany v případě písemné pachtovní smlouvy možnost její změny v jiné, než písemné formě, lze-li měnit i jiné než písemné formě.

Dostáváme se tak do možné poněkud zvláštní situace, kdy samotná pachtovní smlouva (uzavřená v písemné formě) může být měněna ústně, avšak kupř. pro její výpověď je nutné dodržet formu písemnou.

⁵³ Viz ustanovení § 2339 odst. 1 o.z. regulující výpověď pachtu ujednaného na dobu neurčitou a dále ustanovení § 2220 o.z. vztahující se ke změnám na věci, jenž lze přiměřeně aplikovat na pacht.

⁵⁴ Viz ustanovení § 40 odst. 2 obč.zák.

⁵⁵ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 254. ISBN 978-80-7208-922-2.

Hovoříme-li o pachtovní smlouvě, je třeba připomenout, že pro kvalifikaci smlouvy jakožto pachtovní není podstatné, zda je takto smlouva v záhlaví označena, zda jsou smluvní strany nazývány jako pachtýř a propachtovatel, ani zda se v případě úplaty hovoří o pachtovním.⁵⁶ Rozhodující je samotný obsah smlouvy, což znamená, že i smlouva nazvaná smluvními stranami jako pachtovní, může být vzhledem ke skutečnému obsahu posouzena např. jako smlouva nájemní či naopak.

Co tedy patří k podstatným náležitostem pachtovní smlouvy?

1. závazek propachtovatele přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání
2. závazek pachtýře zaplatit propachtovateli pachtovné nebo mu poskytnout poměrou část výnosu z věci

4.2 Smluvní strany

O.z. na rozdíl od právní úpravy obsažené dříve v OZO již v úvodním ustanovení vymezuje smluvní strany, které pachtovní smlouvu uzavírají. Jsou jimi propachtovatel na straně jedné a pachtýř na straně druhé.

4.2.2 Propachtovatel

Propachtovatelem může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická (velmi často např. obchodní společnost). Ve valné většině případů bude osoba propachtovatele totožná s osobou vlastníka. Není však vyloučeno, aby se propachtovatelem stala osoba od vlastníka odlišná, např. insolvenční správce či osoba oprávněná z věcného břemene⁵⁷. Stejně tak je možné, aby na straně propachtovatele stálo více osob, kupř. několik spoluvlastníků. Stanou-li se propachtovatelem skutečně spoluvlastníci, bude v souvislosti s pachtovní smlouvou potřeba zohlednit právní úpravu regulující spoluvlastnictví, především tedy co se správy společné věci týče, která je obsažena v ustanovení § 1126 o.z. a násl.

⁵⁶ Pravidlo obsažené v ustanovení § 1746 odst. 1 o.z., které bylo dříve upraveno v § 269 odst. 1 ObZ.

⁵⁷ Skutečnosti, že propachtovatel nemusí být vždy totožný s vlastníkem věci, si je zákon vědom a patrné je to např. v ustanovení § 2333 o.z., jenž se týká zápisu pachtovního práva do veřejného seznamu. Zde zákon u osoby, která je oprávněná návrh na zápis pachtovního práva do veřejného seznamu podat, výslovně uvádí osobu vlastníka věci a nikoliv propachtovatele.

V souvislosti se správou společné věci o.z. rozlišuje:

1. běžnou správu věci – o té rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů;
2. rozhodnutí o významné záležitosti (zejména podstatné zlepšení či zhoršení společné věci, změně jejího účelu či její zpracování) – k přijetí tohoto rozhodnutí je zapotřebí dvoutřetinové většiny hlasů;
3. rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena, nebo její zatížení zrušeno, včetně rozhodnutí, na základě kterého mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let – v těchto případech je nutný souhlas všech spoluvlastníků.

Při zohlednění výše uvedených bodů lze dojít k jednoznačnému závěru, že souhlasu všech spoluvlastníků bude potřeba, pokud bude pachtovní smlouva uzavírána na dobu delší než deset. V takovém případě bude naplněno ustanovení § 1132 o.z., jelikož uzavřením pachtovní smlouvy na dobu delší než deset let budou práva spoluvlastníků na tuto dobu omezena.

Odlíšná je situace v případě, kdy bude pachtovní smlouva sjednána na dobu kratší. Spolu s určitými autory odborné literatury⁵⁸ jsem toho názoru, že i v případě sjednání pachtovní smlouvy na dobu kratší, bude rovněž zapotřebí souhlasu všech spoluvlastníků. Důvodem je skutečnost, že zatížením není jen zatížení věcně-právní (např. často uváděné zástavní právo), ale rovněž také zatížení obligační, založené pachtovní smlouvou.

Zcela nově je v právní úpravě zakotven institut správce společné věci, o jehož volbě a odvolání rozhodují spoluvlastníci stejně jako o záležitostech běžné správy, tj. prostou většinou hlasů, a který má právní postavení příkazníka.

Na závěr k otázce spoluvlastnictví je třeba dodat, že z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

4.2.3 Pachtýř

Také pachtýřem může být přirozeně osoba fyzická, či osoba právnická, stejně tak na straně pachtýře může stát několik osob. Tyto osoby mohou být zavázáni společně a nerozdílně či jako

⁵⁸ BEZOUŠKA, Petr; PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: Nakladatelství ANAG, 2013, s. 162. ISBN 978-80-7263-819-2.

spoludlužníci z dělitelného plnění, kdy bude každý ze spoludlužníků dlužit jen svůj díl.

Z pohledu věřitele (propachtovatele) je přirozeně výhodnější, pokud jsou dlužníci zavázáni společně a nerozdílně, jelikož za této situace je oprávněn požadovat celé plnění na kterémkoli ze spoludlužníků a kupř. případná platební neschopnost některého z nich jde k tíži ostatních spoludlužníků, nikoliv k tíži věřitele.

Oproti dřívější právní úpravě však o.z. zakotvil vyvratitelnou právní domněnku, spočívající v tom, že je-li k plnění zavázáno společně několik podnikatelů, má se za to, že jsou zavázáni společně a nerozdílně.⁵⁹

4.3 Smlouvy uzavřené před nabytím účinnosti o.z.

Smlouva pachtovní se objevila v českém právním řádu opět po mnoha letech. Vystává však zcela logická otázka, co se stane či stalo se smlouvami, jež byly uzavřeny před nabytím účinnosti o.z. – nehledě na to, že byly označovány smlouvami nájemními, ovšem obsahově se jednalo o smlouvy pachtovní. Změnily se snad tyto smlouvy automaticky na smlouvy pachtovní?

Odpověď na tuto otázku přináší přechodná ustanovení o.z., přesněji ustanovení § 3074 odst. 1. Bližším rozborem uvedeného ustanovení dospějeme k závěru, že o.z. stanoví odlišný režim pro smlouvy nájemní a smlouvy pachtovní, přičemž smlouvy nájemní dále diferencuje dle předmětu – zda se jedná o nájem movité či nemovité věci.

Nájem věcí nemovitých se ode dne účinnosti o.z. řídí novou právní úpravou, i když k jeho vzniku došlo přede dnem nabytí účinnosti o.z.. Vznik tohoto nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem účinnosti o.z. se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Odlišný režim platí pro nájemní smlouvy věcí movitých včetně pachtovních smluv. Tyto smlouvy se řídí i nadále původní právní úpravou.

Co je důvodem tohoto dvojího přístupu vysvětluje důvodová zpráva. Ta uvádí, že vzhledem ke znaku nájmu, kterým je dlouhodobost, je na místě, aby se od účinnosti nového zákona posuzoval dle tohoto zákona (pokud jde o práva a povinnosti vzniklé za účinnosti nového zákona). Zároveň je však v zákoně obsaženo zmírňující ustanovení k ochraně nabytých práv spojených s tzv.

⁵⁹ Viz ustanovení § 1874 o.z.

starými nájmy.

Nepravá retroaktivita je naopak „z důvodů především praktických“ výslovně vyloučena u nájmu movitých věcí a pachtu. Nájem věcí movitých je zpravidla krátkodobého charakteru a není zde, jak dodává důvodová zpráva, na rozdíl od nájmu věcí nemovitých, potřeba měnit jeho právní režim. Důvod, proč se i pacht řídí dosavadní právní úpravou, spočívá v tom, že dřívější právní úprava pacht neupravovala a dále v tom, že nejčastější případy, jež věcně odpovídají pachtu, upravuje zákon o půdě. Ostatní případy dříve uzavřených nájemních smluv, které věcně odpovídají pachtu, pak dle důvodové zprávy nejsou takového významu, aby bylo nutné měnit jejich právní režim přechodným ustanovením, které má ve své podstatě výjimečnou povahu.

Separátně se důvodová zpráva zmiňuje o tom, proč není v o.z. zahrnuto žádné přechodné ustanovení regulující pacht závodu (dříve nájem podniku). Dle znění důvodové zprávy není žádného přechodného ustanovení zapotřebí, jelikož nájem podniku upravený v ObZ vykazoval takové nedostatky, že jeho využití bylo marginální⁶⁰. Dle mého názoru není přechodného ustanovení zapotřebí, ať již bylo využití nájmu podniku marginální či nikoliv. Nájem podniku již ze své podstaty předpokládá nejen užívání, nýbrž i požívání, tudíž odpovídá věcně pachtovní smlouvě. Ze shora uvedeného vyplývá, že smlouvy o nájmu podniku uzavřené před účinností o.z. se budou i nadále řídit ObZ.

Závěrem ovšem třeba zdůraznit, že na práva a povinnosti smluvních stran, ačkoliv se posuzují dle dřívějších právních předpisů, budou použita ustanovení části první hlavy I. o.z., tj. základní zásady o.z.⁶¹ Uvedené pravidlo znamená, že mimo jiné i na nájemní smlouvy uzavřené před nabytím účinnosti o.z., věcně odpovídající pachtu, (přesto, že se budou řídit dřívější právní úpravou), se aplikují základní zásady o.z..

Pakliže by smluvní strany preferovaly, aby se jejich vzájemná práva a povinnosti řídila novou právní úpravou, o.z. jim v tom nebrání. Dle ustanovení § 3028 odst. 3 o.z. je smluvním stranám dána možnost dohodnout se na tom, že se jejich práva a povinnosti budou řídit ode dne nabytí účinnosti o.z. tímto zákonem. Otázkou zůstává, zda si strany mohou ujednat odlišný okamžik, od

⁶⁰ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 1083. ISBN 978-80-7208-922-2.

⁶¹ Viz ustanovení § 3030 o.z.

kterého se jejich práva a povinnosti budou řídit o.z., než kterým je nabytí účinnosti o.z., tzn. 01.01.2014.

Autorky jednoho z komentářů k o.z., JUDr. Eva Kabelková a JUDr. Hana Dejlová, Ph.D, LL.M. jsou toho názoru, že vzhledem k základnímu principu dispozitivnosti, na kterém je o.z. postaven, nelze ani tuto možnost vyloučit⁶². S tímto názorem lze souhlasit jednak s odůvodněním, že o.z. je skutečně postaven na principu dispozitivnosti a dále za použití argumentace spočívající v tom, že pokud o.z. dává stranám možnost, podřídit se jeho režimu od okamžiku nabytí účinnosti, nic nestojí v cestě ujednání toto učinit, avšak k pozdějšímu datu.

⁶² KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 461. ISBN 978-80-7400-524-4.

5. PŘEDMĚT SMLOUVY

Diference mezi nájmem a pachtem, se samozřejmě promítá do samotného předmětu pachtovní smlouvy. Zatímco předmětem nájmu může být věc nemovitá i věc movitá nezužitelná, část nemovité věci, či dokonce věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li možné ji dostatečně určit při uzavření smlouvy, předmět pachtovní smlouvy bude oproti smlouvě nájemní užší.

Přestože v právní úpravě pachtu bychom ustanovení s výslovným zakotvením jeho předmětu hledali, na rozdíl od úpravy nájmu a § 2202 o.z., marně, lze způsobilý předmět pachtu vyčíst ze základního ustanovení, tj. § 2332, jenž uvádí, že předmět pachtu má být přenecháván k dočasnému užívání a požívání a rovněž na závěr prvního odstavce zmiňuje jako možné protiplnění kromě pachtovního výnosy z propachtované věci.

5.1 Poživací právo pachtýře

Základní ustanovení se spokojuje s pouhým odkazem na poživací právo pachtýře, protože to je blíže definováno v ustanoveních § 1285 a násl. o.z. (v právní úpravě služebností). Poživací právo je rozsahem svých oprávnění nejšířší osobní služebností. Vedle práva užívat věc (*ius utendi*) zahrnuje rovněž právo na veškeré plody a užitky, které věc nese (*ius fruendi*). Rozsah uvedených práv je proto širší než u práva užívacího a je shodný s oprávněním vlastníka⁶³.

Ustanovení § 1285 o.z. vymezuje poživací právo následujícím způsobem: „Služebností poživacího práva se poživateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit podstatu věci.“

Plodem se dle zákona rozumí, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho⁶⁴, může se tedy jednat kupř. o mláďata zvířat, plody stromů, atd. Užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy⁶⁵.

⁶³ SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474)*. Komentář. 1.vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 1003. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁶⁴ Viz ustanovení § 491 odst. 1 o.z.

⁶⁵ Viz ustanovení § 491 odst. 2 o.z.

5.2 Způsobilý předmět pachtu, přičinění pachtýře

Při zohlednění shora uvedených skutečností dospějeme k závěru, že předmětem pachtu může být věc přinášející výnos, který může být jak řádný, tak mimořádný.

Tvůrci o.z. s odkazem na švýcarskou právní úpravu připouští (a připouštěl to již v minulosti také OZO), aby se předmětem pachtu vedle věci stalo také právo přinášející výnos⁶⁶. V případě švýcarského práva je to skutečně jednoznačné, jelikož článek 275 švýcarského občanského zákoníku (tzv. Zivilgesetzbuch, dále také jen „ZGB“) výslovně možnost propachtování práva připouští⁶⁷.

Obdobně je tomu v právní úpravě německé. Úvodní ustanovení § 581 BGB je následující: „Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje za doby trvání pachtu poskytnout pachtýři užívání propachtovaného předmětu a brání plodů, pokud na ně lze dle pravidel řádného hospodaření nahlížet jako na výnos. Pachtýř se zavazuje uhradit propachtovateli dohodnuté pachtovné.“ BGB zcela záměrně v úvodním ustanovení neoperuje s pojmem věci, nýbrž s pojmem předmětu. Je tomu tak proto, že zatímco nájemní smlouva se vztahuje pouze na věci⁶⁸, smlouva pachtovní se vztahuje nejen na věci, ale i na práva⁶⁹.

Česká právní úprava zvolila v § 2332 o.z. oproti právním úpravám zahraničním vymezení odlišné: „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“.

K výkladu tohoto ustanovení a zodpovězení otázky, co může být předmětem pachtu, je nevyhnutelné zjistit a objasnit, co vše je považováno za věc. Úvodem lze předeslat, že se o.z. na rozdíl od svého předchůdce vrátil k u nás dříve platnému, rakouskému širokému pojetí věci v právním smyslu⁷⁰ a mezi věci nehmotné řadí nově také práva, jejichž povaha to připouští.

⁶⁶ ELIÁŠ K., *Pacht*, Obchodněprávní revue č. 2/2013, 2013, str. 35.

⁶⁷ Jedná se o úvodní ustanovení v rámci právní úpravy pachtu, jenž normuje: „Pachtovní smlouvou se zavazuje propachtovatel přenechat pachtýři věc či právo umožňující užívání k požívání a brání plodů či výnosů a pachtýř se zavazuje za to uhradit pachtovné“.

⁶⁸ Na tomto místě je třeba zdůraznit odlišné chápání pojmu „věc“ v německém právním prostředí, jelikož věci jsou označovány hmotné předměty (§ 90 BGB).

⁶⁹ BASSENGE, Peter et al. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare*. 73.vydání. München: C.H.Beck, 2014, s. 782. ISBN 9783 406 644009.

⁷⁰ LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1-654). Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, s. 1728. ISBN 978-80-7400-529-9.

Předmětem pachtu může být věc movitá, věc nemovitá, hmotná, nehmotná⁷¹, ale i část nemovité věci. Zároveň je možné, aby byla propachtována věc, která má teprve v budoucnosti vzniknout, je-li ji možné při uzavření pachtovní smlouvy dostatečně přesně určit.⁷² Vzhledem k širokému vymezení věci v právním smyslu lze vyvodit závěr, že předmětem pachtu budou též práva, ovšem za splnění předpokladu, že přinášejí výnos, kupř. se může jednat o pohledávku, přičemž jejími užitky budou úroky.

Právní úprava v OZO připouštěla, aby bylo propachtováno také živnostenské právo. To ovšem v současné době s přihlédnutím k ustanovení § 10 odst. 7 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), (dále také jen „ŽivZ“), jenž vylučuje přenesení živnostenského oprávnění na jinou osobu, není možné.⁷³

Pachtýř obhospodařuje propachtovanou věc tak, aby přinášela výnos, a tento získaný výnos si ponechává, přičemž část může použít jako úhradu propachtovateli místo pachtovného (k tomu blíže v následující kapitole). Pachtýři náleží nejen výnosy řádné (např. plody ze stromů, úroda z propachtovaného pozemku), ale i výnosy mimořádné (získané např. uplatněním práva na náhradu škody). Odlišná je ovšem situace v případě, kdyby pachtýř na propachtovaném pozemku při sklizení úrody narazil na ukrytý poklad. V tomto případě je třeba postupovat dle ustanovení upravujících nález skryté věci, tj. § 1063 a násl. o.z. a § 1051 a násl. o.z.

V tomto ohledu je zřejmý další podstatný rozdíl mezi nájmem a pachtem. Zatímco v případě pachtu se předpokládá určitá činnost, aktivita ze strany pachtýře, slovy OZO velmi zdařile vyjádřeno „píle a přičinění“, vyvíjená za účelem získání co největšího výnosu z propachtované věci, v případě nájmu se žádná obdobná aktivita nájemce nepředpokládá.

O.z. po vzoru BGB pamatuje i na situaci, kdy jednou smlouvou dojde k přenechání dvou či více

⁷¹ Není mi zcela jasné, z jakého důvodu se v odborné literatuře objevuje tvrzení, že předmětem nájmu či pachtu může být pouze věc hmotná, viz LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1-654). Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, s. 1729. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁷² Viz přiměřeně aplikovatelný § 2202 odst. 2 o.z.

⁷³ OZO dokonce umožňoval, aby byla předmětem nájmu a pachtu věc, jejímž byl nájemce/pachtýř vlastníkem, náleželo – li užívání jinému (§1093 OZO) - viz ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl V*. Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, s. 26. ISBN 80-85963-90-6.

věcí, z nichž některé slouží užívání a jiné k požívání. V takovém případě se smlouva posoudí podle povahy hlavní věci.

O předmětu smlouvy v případě pachtu závodu a pachtu zemědělského je pojednáno v samostatných kapitolách.

5.3 Zápis pachtovního práva do veřejného seznamu

5.3.1 Veřejný seznam

O.z. po vzoru OZO připouští zápis pachtovního práva do veřejného seznamu. Ze všeho nejdříve je potřeba definovat samotný pojem „veřejný seznam“. Ačkoliv je tento pojem na mnoha místech v zákoně užíván, jeho legální definici bychom hledali marně. Několik málo poznámek ukrývá pouze důvodová zpráva k ustanovení § 980 o.z. Na tomto místě je veřejný seznam vymezen vůči veřejnému rejstříku, a to následovně: „Veřejný seznam je tedy souhrnné označení veřejných evidencí věcí, zatímco veřejný rejstřík je souhrnným označením veřejných evidencí osob“⁷⁴. Důvodová zpráva dále připojuje příkladný výčet toho, co se za veřejný seznam pokládá: např. katastr nemovitostí, patentový rejstřík, rejstřík průmyslových vzorů, atd. Adjektivum „veřejný“ má označovat veřejnou přístupnost evidence. Ne každá veřejnoprávní evidence je veřejně přístupná. Proto souhrn veřejných seznamů nezahrnuje všechny veřejnoprávní evidence věcí, ale jen ty, do nichž lze nahlížet, aniž je třeba překonávat formální překážky (např. osvědčením právního zájmu na nahlédnutí). To je důvod, proč zákon pod kategorií veřejných seznamů nezahrnuje např. rejstřík zástav nebo evidenci zaknihovaných cenných papírů.

5.3.2 Předpoklady a podmínky zápisu pachtovního práva

Pachtovní právo může být do veřejného seznamu zapsáno zcela logicky pouze tehdy, pokud je v tomto seznamu zapsána samotná propachtovaná věc. Pokud je ve veřejném seznamu zapsána jen jednotlivá věc, jež náleží k propachtované hromadné věci, může být pachtovní právo zapsáno pouze k této jednotlivé věci⁷⁵. Typickou věcí hromadnou je obchodní závod (blíže viz kapitola 10.) Obchodní závod může být tvořen jak věcmi movitými (stroje, zařízení), tak věcmi

⁷⁴ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 428. ISBN 978-80-7208-922-2.

⁷⁵ Legální definici věci hromadné nalezneme v ustanovení § 501 o.z.: „Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc.“

nemovitými (pozemky, budovy). Bude-li propachtován obchodní závod, nic nebrání zápisu pachtovního práva do veřejného seznamu např. k pozemku, který obchodní závod tvoří.

Zápisem pachtovního práva (na rozdíl od konstrukce v OZO), ovšem pacht nezíská věcně-právní status a zápis rovněž nepředstavuje žádné konstitutivní účinky. Ke vzniku pachtu dojde již na základě uzavřené pachtovní smlouvy bez ohledu na případný zápis do veřejného seznamu. Se zápisem pachtovního práva do veřejného seznamu je spojeno několik vyvratitelných domněnek. Ta první spočívá dle § 980 odst. 2 o.z. v tom, že je-li pachtovní právo do veřejného seznamu zapsáno, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem a dle druhé domněnky zakotvené ve stejném ustanovení se má za to, že bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, již neexistuje. Kromě uvedeného má zápis pachtovního práva do veřejného seznamu význam v tom smyslu, že nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje a nikdo se tudíž nemůže dovolávat s úspěchem toho, že o propachtování věci nevěděl.

Zápis pachtovního práva do veřejného seznamu lze provést, pokud to navrhne vlastník propachtované věci či se souhlasem vlastníka věci pachtýř. Zde zákon (jedná se o ustanovení § 2333 o.z.) výslovně uvádí osobu vlastníka věci, nikoliv osobu propachtovatele, což bude mít význam především tehdy, pokud propachtovatel věci a vlastník věci budou osobami odlišnými.

Konkrétní postup při zápisu pachtovního práva, nezbytné podmínky, předpoklady, jakož také časová a finanční náročnost je stanovena zvláštními právními předpisy, přičemž v praxi bude nejčastější zápis pachtovního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), (dále také jen „KatZ“).

5.3.3 Zápis pachtovního práva do katastru nemovitostí

Zápis pachtovního práva do katastru nemovitostí se v souladu s ustanovením § 6 KatZ provede vkladem. Návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři a spolu s ostatními potřebnými písemnostmi může být podán v listinné či elektronické podobě.

Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh na zápis pachtovního práva, vyznačí u dotčené nemovitosti nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou. Dále jsou o této změně informováni vlastníci nemovitosti a jiný oprávněný (tj. pachtýř). Pokud o to požádají, je

informace zaslána rovněž e-mailovou adresou nebo zprávou na mobilní telefon, což je v dnešní době velmi praktické a navíc také rychlé. KatZ nabízí i možnost využití služby sledování změn v katastru nemovitostí zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky. Podrobně je služba sledování změn v katastru nemovitostí upravena vyhláškou Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Okruh účastníků řízení o povolení vkladu je zákonem definován v ustanovení § 13 KatZ: „Účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“) je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje“. Z této definice vyplývá, že účastníky budou vždy jak vlastník věci, tak pachtýř.

Pakliže jsou podmínky pro povolení vkladu pachtovního práva splněny, katastrální úřad jeho vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace vlastníkovu a jinému oprávněnému o změně, jak bylo uvedeno výše. Je-li rozhodnutím, kterým se vklad povoluje, návrhu na povolení vkladu zcela vyhověno, rozhodnutí se již písemně nevyhotovuje⁷⁶. Záznamem ve spisu rozhodnutí o povolení vkladu pachtovního práva nabývá právní moci – právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

Účastníkům vkladového řízení je po provedení vkladu ze strany katastrálního úřadu pouze zasláno vyrozumění o tom, jaký vklad byl proveden, vkladová listina je vyjmuta ze spisu a založena do sbírky listin. Odlišně od předcházející právní úpravy platí, že je-li účastník vkladového řízení, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, zastoupen zmocněncem, je ze strany katastrálního úřadu vyrozuměn nejen tento zmocněnec, ale i on sám (§ 18 odst. 3 KatZ). Důvodem této změny má být zabránění podvodným převodům nemovitostí na základě padělaných plných mocí.

⁷⁶ Viz ust. § 18 odst. 2 KatZ.

6. ÚPLATA

6.1 Pachtovné

Pachtovní smlouva se řadí ke smlouvám úplatným a úplata tvoří podstatnou náležitost pachtovní smlouvy. Ustanovení § 2332 odst. 1 o.z. obsahuje závazek pachtýře platit propachtovateli pachtovné nebo mu poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

Znění výše uvedené konstrukce úplaty nebylo dle mého názoru zvoleno příliš šťastně. Na první pohled totiž může vzbuzovat dojem, že pachtovným je pouze plnění peněžité, jelikož je důsledně rozlišováno mezi pachtovným a poměrnou částí výnosu z věci. Navíc se toto dělení objevuje jen v základním ustanovení, zatímco v dalších ustanoveních upravujících např. slevu z pachtovného, zvýšení pachtovného, právo na prominutí pachtovného (viz § 2335, § 2337, § 2340 o.z.) je zmíněno již jen samotné pachtovné. Jakkoliv je s přihlédnutím ke skutečnosti, že rovněž výnos z věci může být plněním peněžitým zřejmé, že pachtovným je míněno nejen plnění peněžité, nýbrž také část výnosu z věci, působí ono rozdělení poněkud komplikovaně a mohlo by přinášet zbytečná nedorozumění. Domnívám se, že v tomto ohledu by se základní ustanovení dle německého vzoru mělo omezit pouze na označení „pachtovné“⁷⁷ a smluvním stranám by nic nebránilo v tom, aby jakožto pachtovné byla sjednána část výnosu z propachtované věci.

Určení konkrétní výše, jakož i způsobu úhrady pachtovného bude záležitostí pachtovní smlouvy a bude se odvíjet především od požadavků a potřeb smluvních stran, jakož také od předmětu pachtu. Pachtovné může být sjednáno v penězích, v naturáliích, či může být závislé na splnění nebo nesplnění určitých kritérií a v neposlední řadě je možné, aby byl ve smlouvě dohodnut pouze způsob jeho výpočtu, bez určení konkrétní částky.⁷⁸ Rovněž může být dohodnuta možnost jeho zvýšení či snížení v průběhu trvání smlouvy v závislosti např. na výnosech propachtované věci.

Nebyla-li přesto výše pachtovaného smluvními stranami ujednána, uplatní se přiměřeně aplikovatelný § 2217 o.z., dle kterého platí, že pachtýř je povinen platit pachtovné ve výši obvyklé v době uzavření pachtovní smlouvy s přihlédnutím k pachtovnému za pacht obdobných

⁷⁷ Viz ustanovení § 581 odst. 1 BGB.

⁷⁸ Dle dřívější judikatury lze smlouvu pachtovní sjednat též tak, že se pachtovné určí cenou určitého množství obilí, jakou bude mít v čase splatnosti pachtovného, viz rozhodnutí publikované ve Sbírce rozhodnutí Glaser-Unger nová řada, 39 sv. (V.B) r. rozh. 1902, č. 1763.

věcí za obdobných podmínek.

Obvyklá výše, resp. obvyklá cena je definována v českém právním řádu ve dvou právních předpisech. Tím prvním je zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jenž definuje cenu obvyklou v § 2 odst. 1 jako cenu, která by byla dosažena při propachtování stejné nebo obdobné věci v obvyklém obchodním styku v tuzemsku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů smluvních stran ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně propachtovatele nebo pachtýře, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi smluvními stranami. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána věci vyplývající z osobního vztahu k ní.

Druhým právním předpisem je zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, který vymezuje obvyklou cenu následovně: „Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

K obvyklé ceně se již mnohokrát vyjadřovala také judikatura, především Nejvyšší soud ČR, který dovodil několik pravidel pro stanovení výše obvyklé ceny – musí se jednat o cenu danou nabídkou a poptávkou, která odpovídá výši úhrady za obdobné plnění za běžných okolností a dále je nutno respektovat všechny specifické podmínky daného vztahu (způsob, okolnosti, místo, čas, charakter užívání)⁷⁹.

Nepodaří-li se ani takto výši pachtovného určit, je smluvním stranám dána možnost, obrátit se na soud, aby ji s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem určil (§ 1792 odst. 1 o.z.). V této souvislosti lze stranám jen doporučit, aby se na výši pachtovného raději dohodly, než

⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.02.2013, sp. zn. 28 Cdo 2359/2012.

aby její určení přenechávaly soudu. Rozhodnutí soudu je jen těžce předvídatelné a navíc tato cesta představuje větší finanční i časovou náročnost.

6.2 Splatnost a zajištění pachtovného

V oddílu čtvrtém, pododdílu prvním o.z., tj. základních ustanoveních o pachtu bychom splatnost pachtovného hledali marně. Specificky je splatnost pachtovného upravena v případě pachtu zemědělského (§ 2346 o.z.), kdy se pachtovné platí ročně pozadu a je splatné vždy k 1.říjnu. S výjimkou pachtu zemědělského se bude přiměřeně aplikovat ustanovení § 2218 o.z. a nájemné se bude platit měsíčně pozadu. Vzhledem k tomu, že obě výše zmíněná ustanovení o splatnosti jsou dispozitivní, mohou si smluvní strany sjednat splatnost od zákona odlišnou a lze předpokládat, že ve valné většině případů tomu tak skutečně bude a splatnost bude ujednána specificky v návaznosti na konkrétní potřeby a požadavky stran.

V této souvislosti je třeba upozornit na specifickou úpravu v případě, pokud by byl propachtován dopravní prostředek. V takovém případě se, se přiměřeně aplikuje (opět dispozitivní) ustanovení § 2324 o.z., dle kterého platí, že je-li pacht ujednán na dobu delší než 3 měsíce, platí se pachtovné ke konci kalendářního měsíce, kdežto je-li pacht ujednán na dobu kratší, platí se jednorázovou částkou až po ukončení pachtu.

Co ovšem v případě, kdy pachtýř pachtovné řádně a včas neuhradí? Pakliže pachtýř pachtovné řádně a včas neuhradí – je v prodlení. Je-li za toto prodlení také odpovědný, má propachtovatel právo, jestliže sám své smluvní a zákonné povinnosti řádně splnil, požadovat po pachtýři zaplacení úroku z prodlení. Pachtýř není za své prodlení odpovědný např., pokud nemůže plnit v důsledku prodlení propachtovatele. Na rozdíl od právní úpravy v obč.zák. nově umožňuje o.z. požadovat úroky z úroků, ovšem pouze za předpokladu, že to bylo smluvními stranami ujednáno⁸⁰.

Výše úroků z prodlení může být v první řadě stranami sjednána v pachtovní smlouvě, pak se jedná o tzv. úroky smluvní. Není-li smluvními stranami takto výše úroků z prodlení sjednána, uplatní se úroky z prodlení stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního

⁸⁰ Viz ust. § 1806 o.z.

správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob. Kromě úroků z prodlení mohou smluvní strany využít k zajištění pachtovného přirozeně některý z prostředků zajištění dluhu, či utvrzení dluhu, tj. např. ručení, zástavní právo, smluvní pokuta, atd.

Dle předcházející právní úpravy v obč.zák. (ust. § 672 obč.zák.), náleželo pronajímateli nemovitosti na zajištění nájemného tzv. zákonné zástavní právo k movitým věcem, které byly na pronajaté věci, a které patřily nájemci nebo osobám, které s ním žily ve společné domácnosti (s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí). Od této koncepce, kdy uvedené zástavní právo náleželo jen pronajímateli nemovitosti a navíc výhradně k zajištění nájemného a nikoliv k zajištění ostatních pohledávek pronajímatele, kupř. na náhradu škody či pohledávek podnájemného⁸¹, bylo upuštěno. o.z., konkrétně ustanovení § 2234, namísto zákonného zástavního práva zakotvuje právo zadržovací, jež je přiznáno nikoliv jen pronajímatelům nemovitostí a neomezuje se jen na zajištění nájemného, nýbrž na pohledávky vůči nájemci obecně, jak vyplývá z jeho znění: „Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní“. Důvodem, proč se o předmětném ustanovení blíže zmiňuji je jednoduše ten, že se ustanovení § 2234 přiměřeně aplikuje rovněž na pacht a pronajímatelovo zadržovací právo rovněž bude svědčit propachtovateli.

Se shora citovaným ustanovením je spojeno několik výkladových nejasností. Jedna z nich je spojena s otázkou, zda se zadržovací právo uplatní pouze ve vztahu k movitým věcem, které jsou ve vlastnictví nájemce, či zda se zadržovací právo (obdobně jako dřívější právo zástavní) uplatní také ve vztahu k movitým věcem patřících do vlastnictví osob od nájemce odlišných. Důvodová zpráva nám při hledání odpovědi příliš nápomocna není, jelikož pouze konstatuje: „Koncipuje se běžné zákonné zadržovací právo pronajímatele“. V odborné literatuře se objevil následující názor: „Aby nedošlo k nedůvodnému postižení práv takových třetích osob, je třeba upřednostnit výklad, podle kterého svědčí zadržovací právo pronajímateli pouze ve vztahu k movitým věcem, jejichž vlastníkem je nájemce; u věcí umístěných nájemcem do předmětu nájmu či na něj se však bude vlastnictví nájemce k nim presumovat. Pokud je bude chtít jejich skutečný vlastník vyloučit

⁸¹ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář*. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1914. ISBN 978-80-7400-108-6.

z výkonu zadržovacího práva, bude muset své vlastnické právo k nim prokázat⁸². S tímto názorem se ztotožňuji, a to nejen s poukazem na samotné znění předmětného ustanovení, ale rovněž s přihlédnutím ke skutečnosti, že pokud by se zadržovací právo mělo uplatnit kromě movitých věcí nájemce také ve vztahu k movitým věcem jiných osob, byla by dle mého názoru zvolena obdobná konstrukce jako v případě ust. § 672 obč.zák., tj. byla by tato možnost výslovně do znění příslušného ustanovení zakomponována.

Druhá nejasnost se může projevit v souvislosti s položením otázky, zda se má jednat výhradně o pohledávky vzniklé z titulu uzavřené nájemní/pachtovní smlouvy, či z jakéhokoliv jiného právního titulu. Jsem toho názoru, že se zadržovací právo uplatní pouze ve vztahu k pohledávkám vzniklým na základě uzavřené nájemní/pachtovní smlouvy. Ačkoliv to zákon výslovně uvádí, jsem přesvědčena, že je takovýto výklad zcela v souladu se smyslem a účelem institutu zákonného zadržovacího práva pronajímatele/propachtovatele.

6.3 Zvýšení a snížení pachtovného

Výše pachtovného se v průběhu trvání pachtu, zejména je-li ujednána delší doba jeho trvání v délce několika let, či dokonce desítek let, může pochopitelně měnit. Jednou z příčin může být zmíněná výnosnost předmětu pachtu, míra inflace, atd. Další důvody, pro které se výše pachtovného může posunout ať již směrem nahoru či dolů předpokládá samotný zákon. V následujících řádcích tyto důvody stručně nastíním, přičemž jednotlivým důvodům bude dále věnováno více prostoru v příslušných kapitolách této práce.

6.3.1 Sleva z pachtovného či jeho úplné prominutí

Pachtýř může požadovat slevu z pachtovného v následujících situacích:

1. V případě nezbytné opravy propachtované věci, která nemůže být odložena na dobu po skončení pachtu, trvá-li oprava s přihlédnutím k době pachtu nepřiměřeně dlouho, nebo ztěžuje-li oprava užívání či požívání věci nad míru obvyklou – přiměřeně aplikovatelný § 2210 odst. 2 o.z.;
2. Je-li pachtýř rušen v užívání či požívání věci nebo je jinak dotčen jednáním třetí osoby

⁸² KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 112. ISBN 978-80-7400-524-4.

- (zde ovšem za předpokladu, že pachtýř takové jednání třetí osoby propachtovateli včas oznámil) – přiměřeně aplikovatelný § 2212 odst. 3 o.z.;
3. Vzniknou-li pachtýři v souvislosti s prohlídkou propachtované věci či přístupem k ní ze strany propachtovatele za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby obtíže, které nejsou jen nepodstatné – přiměřeně aplikovatelný § 2219 odst. 2 o.z.;
 4. Zanikne-li část propachtované věci během doby pachtu (zde se kromě slevy z pachtovného pachtýři nabízí možnost pacht vypovědět bez výpovědní doby) – přiměřeně aplikovatelný § 2226 odst. 2 o.z.;
 5. Vzniknou-li pachtýři v souvislosti s prohlídkou propachtované věci či přístupem k propachtované věci, která má být znovu propachtována, obtíže, které nejsou jen nepodstatné – přiměřeně aplikovatelný § 2233 odst. 2 o.z.;
 6. Neodstraní-li propachtovatel bez zbytečného odkladu vadu věci, kterou má povinnost odstranit a klesne-li zároveň proto pachtýři výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu – § 2337 odst. 1 o.z.

Pachtýř může požadovat slevu z pachtovného či jeho prominutí v následující situaci:

1. Provádí-li propachtovatel na propachtované věci opatření, k nimž je dle smlouvy či jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen – § 2335 odst. 1 o.z.

Pachtýř může požadovat prominutí pachtovného v následující situaci:

1. Neodstraní-li propachtovatel vadu věci, která zásadním způsobem ztěžuje, nebo i znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze nanejvýš dosáhnout jen nepatrný výnos (zde se opět pachtýři nabízí také možnost vypovědět pacht bez výpovědní doby) – § 2337 odst. 2 o.z.

6.3.2 Zvýšení pachtovného

Okolností, za nichž se pachtýři přiznává právo na snížení pachtovného, vyjmenovává zákon poměrně mnoho. Odlišná situace je v případě práva propachtovatele na jeho zvýšení. Zde je relevantní jen ustanovení jediné, a to § 2335 odst. 2 o.z. Jedná se o situaci, kdy propachtovatel na propachtované věci učiní taková opatření, která vedou ke zlepšení propachtované věci do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu. Zde se tedy propachtovatel

může domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného. Konkrétní částka onoho „přiměřeného zvýšení“ bude v první řadě předmětem jednání smluvních stran, přičemž je logické, že zájmy každé z nich budou směřovat opačným směrem – zájmem propachtovatele bude zvýšení co nejvyšší, naopak zájmem pachtýře zvýšení co nejmenší. S přihlédnutím k této skutečnosti bude v praxi nezdědka docházet k tomu, že o tom, co je zvýšením přiměřeným, bude s konečnou platností rozhodovat soud.

7. DOBA TRVÁNÍ PACTU

Jedním z pojmových znaků pachtu je dočasnost, která je rovněž vyjádřena v základním ustanovení § 2332 o.z.: „Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání...“. To znamená, že již při uzavírání pachtovní smlouvy je smluvním stranám zřejmé, že přenechání věci k užívání a požívání není nekonečné, nýbrž že bude jednou ukončeno. Pacht může být ujednána jak na dobu určitou, tak dobu neurčitou. Určení, zda se bude jednat o první či druhou variantu je v první řadě na smluvních stranách. Je ovšem potřeba mít na paměti, že pokud smluvní strany dobu trvání nebo den skončení pachtu neujednají, bude platit, že se jedná o pacht na dobu neurčitou (viz přiměřeně aplikovatelný § 2204 o.z.).

7.1 Pacht na dobu určitou

Pacht na dobu určitou se vyznačuje určitým okamžikem, lhůtou, kdy má dojít k jeho skončení. Může tak být učiněno odkazem na jistou skutečnost (např. vznikem manželství), či činnost (např. po dobu studia na vysoké škole). Určitá doba může být také vymezena takovým způsobem, kdy je předem jisté, kdy nastane (certus an, certus quando), kupř. doba deseti let, nebo způsobem, kdy je sice předem jisté, že nastane, ovšem není jisté, kdy nastane (certus an, incertus quando) např. doba studia na vysoké škole. I pacht, jenž byl ujednána na dobu života pachtýře, je pachtem na dobu určitou⁸³.

V této souvislosti je nezbytné věnovat zvýšenou pozornost ustanovení § 2000 o.z., nacházející se rovněž v části čtvrté – „Relativní majetková práva“, hlavě I – „Všeobecná ustanovení o závazcích“, díle sedmém – „Zánik závazků“, pododíle druhém – „Jiné způsoby zániku závazků“. Předmětné ustanovení reaguje na situaci, kdy byla smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let. V takovém případě zákon přiznává právo domáhat se po uplynutí deseti let od vzniku závazku jeho zrušení. Soud navíc závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Ačkoliv zákon umožňuje, aby se

⁸³ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 839. ISBN 978-80-7208-922-2.

strana předem práva domáhat se zrušení závazku vzdala, je to možné pouze tehdy, kdy je zavázanou stranou právnická osoba. Není-li zavázanou stranou právnická osoba, ke vzdání se práva domáhat se zrušení závazku se nepřihlíží (§ 2000 odst. 2 o.z.).

7.2 Pacht na dobu neurčitou

Určité problémy ještě za účinnosti obč.zák. vyvstávaly v souvislosti s nájmy ujednanými na dobu neúměrně dlouhou, velmi frekventovanou dobou bylo kupříkladu devadesát devět nebo dokonce sto let. Nejvyšší soud ČR ovšem ve své rozhodovací praxi dospěl k závěru, že ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života (v posuzovaném případě šlo o nájemní smlouvu uzavřenou na dobu sto let) nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou a vyvodil závěr, podle něhož takové ujednání svědčí závěru, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou⁸⁴.

V návaznosti na shora uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR důvodová zpráva k o.z. uvádí, dle mého názoru zcela správně, že současná praxe je poněkud nejistá, zda např. doba trvání nájmu (dnes již také pachtu) v délce sedmdesáti let je ještě v souladu se závěrem vyvozeným Nejvyšším soudem ČR, či nikoliv. Ve snaze vyloučit do budoucna podobnou rozhodovací praxi se proto v textu o.z. objevilo ustanovení § 2204 odst. 2 o.z. týkající se nájmu, avšak přiměřeně použitelné pro pacht: „Ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době“. Důvodová zpráva zde doplňuje, že uvedené pravidlo je „vstřícně ke skutečné vůli stran“ koncipováno jakožto vyvratitelná právní domněnka, tudíž z okolností právního případu nebo z výslovně projevené

⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.03.2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

Na tomto místě je potřeba doplnit, že předmětné rozhodnutí, resp. názor Nejvyššího soudu ČR v tomto rozsudku prezentovaný, byl do určité míry „upřesněn“ v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.01.2014, sp. zn. 29 Cdo 60/2012, v němž Nejvyšší soud ČR dovodil, že jeho závěry formulované v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 k nájemním smlouvám sjednaným na dobu 100 let se nikterak neprotiví požadavku, aby v případě, že strany v souladu s principem smluvní autonomie vyjádřily jednoznačně vůli sjednat nájemní smlouvu na dobu určitou (v tomto případě 90 let), se úsudek, že při době nájmu „přesahující obvyklou délku lidského života“ jde ve skutečnosti o nájem sjednaný na dobu neurčitou, odvíjel též od zhodnocení účelu takto sjednaného nájmu. Nejvyšší soud ČR k tomuto dodává: „Dospěje-li odvolací soud k závěru, že pro nájemní smlouvu, jež má být sjednána na dobu určitou, je doba nájmu v délce 90 let sice nepřiměřeně dlouhá, ale úsudek, že jde o nájem sjednaný na dobu neurčitou, povede k popření účelu nájmu, bude namístě, by při respektu k principu smluvní autonomie (a přihlédnutím k § 41 obč.zák.) zvážil, zda taková nájemní smlouva nemá být nadále považována za smlouvu uzavřenou na dobu určitou.

vůle stran může vyplývat opačný závěr.⁸⁵

Bude-li pachtovní smlouva uzavírána např. na dobu šedesáti let a smluvní strany si nepřejí, aby byla posuzována jako smlouva na dobu neurčitou, lze smluvním stranám doporučit vyloučit aplikaci ustanovení § 2204 odst. 2 o.z. a to i přesto, že konstrukce v tomto ustanovení uvedená je vyvratitelnou domněnkou připouštějící důkaz opaku.

7.3 Prodloužení pachtu na základě výzvy

Pacht ujednaný na dobu určitou skončí uplynutím této doby. Byl-li pacht ujednaný na dobu alespoň tří let, může kterákoliv ze smluvních stran, v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím sjednané doby, vyzvat stranu druhou ke sdělení, zda hodlá v pachtu pokračovat. Sdělí-li vyzvaná strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas s pokračováním v pachtu, prodlouží se pacht o dobu, na kterou byl původně ujednaný. V opačném případě pacht skončí v původně ujednané době (§ 2338 o.z.).

V určité části literatury se ve vztahu k tomuto ustanovení a konstrukci vyskytl názor, že: „Úmyslem zákonodárce zřejmě bylo smluvní strany na možnost takového jednání otcovsky upozornit. Ustanovení je však z právního hlediska zcela nadbytečné“⁸⁶.

Co je tedy cílem, smyslem ustanovení § 2338 o.z.? Je skutečně z právního hlediska zcela nadbytečné?

Autoři o.z. deklarují, že ustanovení § 2338 odráží myšlenku § 594 BGB, ale „v poněkud posunuté podobě“⁸⁷. Nabízí se další otázka – jaká je myšlenka ustanovení § 594 BGB? Myšlenka, resp. princip je následující. Pachtovní smlouva, která byla uzavřena na dobu alespoň tří let, se automaticky prodlouží na dobu neurčitou, pokud jedna ze smluvních stran druhou stranu vyzvala, zda hodlá v pachtu pokračovat a vyzvaná strana pokračování pachtu ve lhůtě tří měsíců pokračování neodmítla.

Na první pohled jsou patrné dvě výrazné odlišnosti oproti ustanovení § 2338 o.z. – jednak nemá

⁸⁵ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 839. ISBN 978-80-7208-922-2.

⁸⁶ NOVOTNÝ, Petr; BUDÍKOVÁ, Petra; IVIČIČOVÁ, Jitka et al. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014, s. 161. ISBN 978-80-247-5164-1.

⁸⁷ ELIÁŠ K., *Pacht*, Obchodněprávní revue č. 2/2013, 2013, str. 38.

dojít k prodloužení pachtu o dobu, na kterou byl pacht původně ujednáán, a jednak je s neaktivitou vyzvané strany spojeno automatické prodloužení pachtu (jak bylo uvedeno, na dobu neurčitou).

Ke znění § 594 BGB dlužno poznamenat, že jak výzva, tak odmítnutí pokračování v pachtu je třeba učinit písemně, výzva musí výslovně poukazovat na následky spočívající v jejím nerespektování, resp. nereagování na ni a v neposlední řadě musí být výzva učiněna nejpozději poslední den před-předposledního pachtovního roku, tj. 2 roky před koncem pachtu.

Shora uvedená konstrukce ustanovení § 594 BGB je naprosto logická, věcná a má právní význam⁸⁸. Byla-li by převzata tato konstrukce v nikoliv „posunutě podobě“, ale v podobě v jaké za hranicemi České republiky již mnoho desítek let funguje, bylo by vše v pořádku. Návrh občanského zákoníku ve verzi z roku 2005 dokonce podobný koncept sledoval (jednalo se o ustanovení § 2015)⁸⁹. Ovšem v rekodifikační komisi Ministerstva spravedlnosti ČR proběhly rozsáhlé diskuze nad tématem, zda a nakolik lze s mlčením propachtovatele spojovat pokračující omezení jeho vlastnictví. Diskuze vyvrcholili úpravou koncepce a v roce 2007 bylo původní ustanovení § 2015 do návrhu občanského zákoníku zakomponováno jakožto ustanovení § 2046 s dvěma navrhovanými variantami. První varianta byla totožná s původním zněním § 2015 a druhá varianta se přibližovala znění současnému⁹⁰. Nakonec byla upřednostněna varianta druhá, kterou s drobnými úpravami nalézáme dnes v ustanovení § 2338 o.z.

Pokud bychom chtěli využít znění důvodové zprávy ke shora komentovanému ustanovení, příliš mnoho se nedozvíme, snad jen konstatování, že toto ustanovení vztažené k pokračování pachtu na základě výzvy propachtovatele či pachtýře odpovídá „specifické povaze pachtu“. Přiznávám,

⁸⁸ Význam a smysl tohoto ustanovení spočívá v tom, že má chránit obě smluvní strany krátce před skončením pachtu před nejistotou, zda bude v pachtu pokračováno, či nikoliv. Viz BASSENGE, Peter et al. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare*. 73. vydání. München: C.H.Beck, 2014, s. 928. ISBN 9783 406 644009.

⁸⁹ Ustanovení § 2015 ve znění návrhu občanského zákoníku z roku 2005:

„(1) Pacht skončí uplynutím ujednané doby pachtu.“

„(2) Je-li pacht ujednáán na dobu alespoň tří let, může strana v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby vyzvat druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, a že v případě, že do tří měsíců od doručení výzvy nevysloví svůj souhlas, pacht skončí v původně ujednané době; nevysloví-li se druhá strana včas, platí, že doba pachtu byla prodloužena o dobu, na kterou byl původně pacht ujednáán. Výzva i odpověď na ni vyžadují písemnou formu.“

⁹⁰ Ustanovení § 2046 odst. 2 ve znění návrhu občanského zákoníku z roku 2007, druhá varianta:

„(2) Je-li pacht ujednáán na dobu alespoň tří let, může strana v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby vyzvat druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, s tím, že nevysloví-li se kladně do tří měsíců od doručení výzvy, pacht skončí v původně ujednané době. Projeví-li druhá strana včas vůli pokračovat v pachtu, platí, že doba pachtu byla prodloužena o dobu, na kterou byl pacht původně ujednáán.“

není mi zcela jasné a zřejmé, jak se specifická povaha pachtu promítá právě do tohoto ustanovení s přihlédnutím k jeho konečnému znění.

Autoři o.z. jsou k této problematice sdílnější. Od nich se dozvídáme „logiku výsledné podoby“ § 2338 o.z.. Ta má spočívat v tom, že po relativně dlouhém trvání pachtu mohou strany vyhodnotit, nakolik jim současný stav vyhovuje a zda mají zájem v něm pokračovat. Zároveň se má jevit žádoucím, aby zájem na jeho pokračování daly včas najevo a zajistily si v předstihu před ukončením pachtu jistotu do budoucna⁹¹. S uvedenými argumenty lze jen souhlasit, ovšem otázkou zůstává, jak velký vliv na uvedené má komentované ustanovení § 2338 o.z. a zda by se na uvedeném něco změnilo, pakliže by ustanovení § 2338 o.z. v textu zákona chybělo. Dle mého názoru by se nezměnilo nic, mimo jiné i samotní autoři docházejí k závěru, že normativně má ustanovení velmi omezený význam a v podstatě se jedná o ustanovení apelativní povahy, přičemž žádné ze stran nebrání, aby o prodloužení pachtu žádala dříve či později. Jediné co má být právně významné je vázanost vyzyvatele výzvou, neboť vyzve-li strana druhou ke sdělení, zda hodlá v pachtu pokračovat, dává tím najevo, že sama takový úmysl má⁹². Mne to však vede k opětovnému zamyšlení, co by se na těchto skutečnostech změnilo, pakliže by ustanovení § 2338 o.z. do textu zákona zahrnuto nebylo.

Jsem toho názoru, že ustanovení § 2338 o.z. mělo v textu zákona zůstat v podobě, v jaké bylo navrženo v roce 2005 a které tudíž odpovídalo konstrukci § 594 BGB, aby došlo k uspokojení názorů odmítající mlčenlivost spojenou s omezením vlastnictví, měla být dle mého přesvědčení do návrhu tehdejšího ustanovení doplněna důležitá podmínka právní relevantnosti výzvy obsažená v § 594 BGB, tj. že výzva musí výslovně upozorňovat na následky s jejím nerespektováním, resp. jejím ignorováním spojené. S argumentací spočívající v nemožnosti spojovat mlčení propachtovatele s omezením jeho vlastnických práv si dovoluji nesouhlasit a přidávám komentář, že členové rekodifikační komise Ministerstva spravedlnosti ČR zřejmě pozapomněli na to, že se již několik let v právní úpravě objevuje obdobné ustanovení, které předpokládá obnovení nájmu mlčky (dříve ustanovení § 676 obč.zák., dnes § 2230 o.z., navíc přiměřeně aplikovatelné na pacht, viz následující kapitola 7.4).

V důsledku změn původně právně relevantního ustanovení se z něj stalo ustanovení takřka nic

⁹¹ ELIÁŠ K., *Pacht*, Obchodněprávní revue č. 2/2013, 2013, str. 38 – 39.

⁹² Tamtéž.

nepřinášející.

7.4 Obnovení pachtu

K pokračování pachtu může dojít jak na základě výzvy, o níž bylo pojednáno v předcházející kapitole, tak na základě užívání a požívání propachtované věci ze strany pachtýře i po uplynutí sjednané doby dle přiměřeně použitelného ustanovení § 2230 o.z., regulujícího obnovu nájmu. Podobné ustanovení s drobnými odchylkami bylo obsaženo již v dřívějším ustanovení § 676 obč.zák.

Princip ustanovení § 2230 o.z. spočívá v tom, že pokud pachtýř užívá a požívá věc i po uplynutí sjednané doby a propachtovatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že pachtovní smlouva byla smluvními stranami opět uzavřena, a to za podmínek, které byly ujednány původně. Výjimka se dotýká pouze doby pachtu. Byla-li původně sjednána doba pachtu delší než jeden rok, pak je nově uzavřena právě na jeden rok, byla-li původně sjednána doba pachtu kratší než jeden rok, je nově uzavřena na tuto kratší dobu.

Co se výzvy propachtovatele týče, neuvádí zákon žádné zvláštní požadavky na její obsah, ani její formu. Lze však velmi doporučit formu písemnou, jelikož pouhá ústní výzva, učiněná např. beze svědků, by propachtovatele mohla dovést do stavu důkazní nouze a pachtýř by se tak s úspěchem mohl dovolávat toho, že vyzván nebyl a tudíž došlo k automatickému prodloužení pachtu. Z obsahu výzvy musí být zřejmé, že se jedná o výzvu činěnou v souvislosti s uplynutím doby pachtu, z níž vyplývá vůle propachtovatele v pachtu dále nepokračovat a v návaznosti na to se tedy propachtovatel obrací na pachtýře, aby mu věc odevzdal zpět. Výzvu lze pachtýři předat jak osobně, tak zaslat poštou. V této souvislosti je nutné mít na paměti lhůtu jednoho měsíce od uplynutí doby pachtu, jež je lhůtou hmotně-právní a je tedy potřeba, aby výzva propachtovatele byla pachtýři ve lhůtě jednoho měsíce nikoliv jen odeslána, ale doručena.

Byla-li výzva propachtovatele odeslána s využitím provozovatele poštovních služeb, uplatní se vyvratitelná domněnka, že došla pachtýři třetí pracovní den po jejím odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, uplatní se vyvratitelná domněnka, že pachtýři došla patnáctý pracovní den po odeslání (§ 573 o.z.).

Ačkoliv pachtýř propachtovanou věc i po uplynutí sjednané doby užívá a požívá, i přesto za určitých okolností k obnově pachtu přeci jen nedojde. Je tomu tak jednak za situace, kdy některá ze smluvních stran dala v přiměřené době předem najevo, že pacht skončí, nebo kdy již dříve jedna ze stran pacht vypověděla (§ 2230 odst. 2 o.z.).

Co je myšleno přiměřenou dobou, jakož ani bližší specifikaci toho, jak dát druhé smluvní straně najevo, že pacht skončí, zákon neuvádí. Jaká doba je ještě přiměřená, bude záležet především na okolnostech konkrétního případu, přičemž jedním z vodítek bude bezesporu i sjednaná doba pachtu. Možností, jak dát druhé smluvní straně najevo, že pacht skončí, je několik. Jednou z nich je zajisté uskutečnění prohlídky propachtované věci (za přítomnosti pachtýře a propachtovatele) zájemci o tuto věc, která má být znovu propachtována (dle přiměřeně aplikovatelného ustanovení § 2233 odst. 1 o.z.)⁹³.

⁹³ Shodně: KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 489. ISBN 978-80-7400-524-4.

8. INVENTÁŘ

8.1 K inventáři obecně

Stejně jako OZO či BGB, rovněž o.z. věnuje několik ustanovení inventáři. Samotný pojem inventáře zákon ani ve své obecné části nijak nevymezuje. Důvodová zpráva jej definuje jako soubor věcí, zejména movitých, určených k užívání hlavní věci a jejímu řádnému obhospodařování.⁹⁴ Úvodem lze říci, že v oblasti právní úpravy inventáře je patrný velmi výrazný vliv, resp. velmi výrazná inspirace BGB, ostatně viz k tomuto dále v textu. Předmětná ustanovení BGB z nichž se při tvorbě o.z. vycházelo, se ovšem dotýkají pouze případů, je-li propachtován pozemek.

Německá odborná literatura charakterizuje inventář jako soubor movitých věcí, které mají určitý prostorový vztah k pozemku a které jsou určeny k tomu, aby mohl být pozemek v souladu s jeho hospodářským určením užíván. Inventář zahrnuje příslušenství a v závislosti na „Verkehrsauffassung“⁹⁵ také další věci, včetně zvířat. Inventáři je věnováno jedno z obecných ustanovení BGB, konkrétně se jedná o § 98, který demonstrativním výčtem předkládá, co je součástí inventáře v případě, je-li hlavní věcí budova trvale určená k provozování živnosti nebo venkovský statek. Jedná se o ustanovení vycházející ze stavu technického vývoje ve druhé polovině 19. století, které mělo usnadnit aplikaci ustanovení § 97 upravujícího příslušenství věci. Nejen z důvodu svého historického původu jsou výčty v něm uvedené již poněkud zastaralé a zcela nevyčerpávající, tzn. taxativní. Pravděpodobně i tyto skutečnosti vedly české tvůrce nové civilní úpravy k tomu, předmětné ustanovení do české právní úpravy neinkorporovat.

Dodejme, že je-li hlavní věcí budova určená k provozování živnosti (BGB kupříkladu zmiňuje mlýnici, kovárnu, pivovar a továrnu), je inventář tvořen stroji k provozování živnosti určenými a dále také jinými přístroji (kupř. dle judikatury se jedná o vybavení kanceláře či dekoraci restaurace)⁹⁶, je-li hlavní věcí venkovský statek (judikaturou definovaný jako pozemek vhodný a uzpůsobený pro samostatný provoz v oblasti zemědělství – kupř. polní hospodářství, chov dobytka, lesní hospodářství) je inventář tvořen nástroji a dobytkem, zemědělskými produkty –

⁹⁴ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 883. ISBN 978-80-7208-922-2.

⁹⁵ Pro slovo „Verkehrsauffassung“ neexistuje přesný český překlad. Jedná se však o jakési převažující mínění zainteresovaných subjektů, či ustálené mínění subjektů v příslušné sféře. V obchodním právu by tomuto pojmu nejlépe odpovídal pojem „obchodní zvyklost“.

⁹⁶ BASSENGE, Peter et al. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare*. 73.vydání. München: C.H.Beck, 2014, s. 77. ISBN 9783 406 644009.

pakliže jsou potřebné k pokračování hospodářství do doby, než budou získány produkty obdobné a dále je tvořen existujícími hnojivy, které byly získány na statku.⁹⁷

Co přesně inventář tvoří, závisí na konkrétním případě, resp. na charakteru hlavní věci. Půjde-li kupř. o pacht vinohradu, bude inventář zahrnovat nástroje a nářadí určené k práci a obhospodařování vinných rév, koše a zařízení určené ke sběru hroznů, nejrůznější zemědělskou techniku atd. Součástí inventáře mohou být, podobně jako v právní úpravě německé⁹⁸, také zvířata, ačkoliv nejsou věci, použijí se na ně obdobně ustanovení o věcech v rozsahu, ve kterém to neodporuje jejich povaze.

Dále je třeba mít na paměti, že zákon nikterak smluvním stranám nepřikazuje, aby byl inventář pořizován, záleží pouze na jejich vůli, zda bude inventář sepsán či nikoliv. Zvláštní pravidla týkající se inventáře pak nacházejí uplatnění při propachtování závodu – viz ust. § 2353 o.z. a kapitola 10.3.1 této práce.

Je-li inventář smluvními stranami skutečně pořízen (což lze z důvodů právní jistoty a posílení pozice při budoucím dokazování, jen doporučit), mohou přicházet v úvahu následující dvě situace:

1. Věc je propachtována společně s inventářem – § 2342 o.z.
2. Věc je propachtována společně s inventářem v ujednané ceně – § 2343 o.z.

Ad. 1

Propachtuje-li se věc společně s inventářem (např. u shora uvedeného příkladu vinohradu), bez dalšího, budou uplatněna obdobná pravidla jako u propachtované hlavní věci, tzn., pachtýři bude náležet k inventáři právo užívání a požívání, musí ovšem jednotlivé kusy inventáře zachovat. V případě, že se něco z inventáře zničí nebo opotřebí do té míry, že to již nelze dál užívat, je na propachtovateli, aby inventář obnovil. To ale přirozeně neplatí za situace, kdy je zničení či opotřebení přičitatelné pachtýři.

Shora uvedená pravidla se uplatní také v případě vad věci, náležející do inventáře.

Náleží-li do inventáře zvířata, platí pravidlo opačné – jejich stav obnovuje nikoliv

⁹⁷ Tamtéž.

⁹⁸ Viz ust. § 582 odst. 2 BGB.

propachtovatel, nýbrž pachtýř, a to s péčí řádného hospodáře⁹⁹.

Německá literatura k totožnému ustanovení § 582 BGB uvádí, že propachtování věci (v německém prostředí pozemku) společně s inventářem není v praxi příliš časté a zároveň upozorňuje na skutečnost, že veškerá ustanovení o inventáři jsou dispozitivní a smluvním stranám tudíž nic nebrání v tom, ujednat si pravidla odlišná.¹⁰⁰

Ad. 2

Pakliže by smluvním stranám postup, resp. princip uvedený pod Ad. 1 nevyhovoval, mohou využít druhé možnosti, kterou jim zákon, dle vzoru BGB¹⁰¹, nabízí. Princip spočívá v tom, že se propachtuje věc spolu s inventářem, ovšem s inventářem v určité ceně. Pachtýř se zaváže k vrácení inventáře při skončení pachtu v téže ceně a s inventářem může jako řádný hospodář volně nakládat, na druhou stranu však nese nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou. Pachtýř je oprávněn, na rozdíl od první konstrukce § 2342 o.z., nějakou složku inventáře zcizit, tj. může ji prodat, určitou věc nahradit věcí jinou, atd. – přesto je vlastníkem inventáře stále propachtovatel a po skončení pachtu je mu inventář vrácen. Obstará-li pachtýř skutečně během trvání pachtu nějaký nový kus inventáře, nabývá k tomuto kusu jeho zápisem do inventáře vlastnické právo propachtovatel. Vzhledem ke zmíněnému širokému oprávnění pachtýře je možné si snadno představit situaci, kdy pachtýř obstará namísto staré věci, jež byla součástí inventáře, věc novou a o mnoho dražší, nebo pachtýř obstará věc, která je dle mínění propachtovatele naprosto zbytečná a nepotřebná. Zákon takovouto situaci předvídá a nabízí následující řešení: propachtovatel má právo odmítnout převzít kus inventáře obstaraný pachtýřem, pokud má vzhledem k propachtované věci a k řádnému hospodaření s ní nepřiměřenou cenu nebo pokud je pro propachtovanou věc nadbytečný. Odmítnutím takového kusu inventáře ze strany propachtovatele nabývá vlastnické právo k předmětnému kusu pachtýř. Ustanovení § 2343 o.z. tedy zároveň upravuje zvláštní případ nabytí a pozbytí vlastnického práva.

Následně přichází logická úvaha a otázka, co se stane v případě, pokud je mezi cenou převzatého a vráceného inventáře rozdíl – v tom případě se rozdíl mezi cenou převzatého a vráceného inventáře se vyrovná v penězích.

⁹⁹ Srov. téměř totožné znění ust. § 582 BGB.

¹⁰⁰ KERN, Christoph. *Pachtrecht. Das gesamte Pachtrecht mit Nebengebieten. Kommentar*. Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, 2012, s. 385, ISBN 978 3 503 13849 4.

¹⁰¹ Srov. totožné znění ust. § 582a BGB.

Německá právní úprava nepojednává o ceně, nýbrž hodnotě inventáře a pro účely vyrovnání rozdílu mezi převzatým a vráceným inventářem dodává, že podstatné pro určení hodnoty převzatého a vráceného inventáře jsou ceny při zániku pachtu (viz ust. § 582a odst. 3 BGB). Dle názoru německého zákonodárce je spravedlivé, aby změny v cenách během trvání pachtu nešly k tíži pouze jen jedné ze smluvních stran. Na druhou stranu je pochopitelné, že z důvodu neudržitelného technického rozvoje a pokroku bude riziko snižování hodnoty inventáře v průběhu času postihovat především pachtýře (nebude-li mezi smluvními stranami jiného ujednání). Vzhledem k neustálému technickému rozvoji musí každý počítat se znehodnocením inventáře, které se nejvíce projeví přirozeně zejména při pachtu ujednaných na dlouhou dobu¹⁰².

8.2 Zástavní právo pachtýře

Ať jde o případ propachtování věci s inventářem bez dalšího, či propachtování věci s inventářem v ujednané ceně, je v obou případech vlastníkem jednotlivých věcí spadajících do inventáře propachtovatel a z tohoto důvodu je konstruováno pachtýřovo zákonné zástavní právo k věcem náležejícím do inventáře pro jeho pohledávky za propachtovatelem.¹⁰³ Propachtovatel má ovšem možnost v souladu s ust. § 2344 o.z. dát pachtýři jinou jistotu a v takovém případě se zástavní právo do výše složené jistoty neuplatní¹⁰⁴.

Onou „jinou jistotou“ může být v souladu s ust. § 2012 o.z. zřízení zástavního práva k jiné věci propachtovatele. Není-li možné dát jistotu zřízením zástavního práva, přichází v úvahu ručitelství. Zákon v této souvislosti konstruuje vyvratitelnou domněnku spočívající v tom, že stavební pozemek nebo věc nemovitá sloužící podnikatelským účelům jsou dostatečnou jistotou do poloviny obvyklé ceny, právo stavby je dostatečnou jistotou do výše poloviny obvyklé ceny, pokud úplata ujednaná jako stavební plat bude splacena nejpozději pět let před zánikem práva stavby, cenný papír zajišťující bezpečný výnos je dostatečnou jistotou do tří čtvrtin obvyklé ceny, vklady v bankách nebo spořitelních a úvěrních družstvech jsou způsobilou jistotou do výše pojištění, zbývající věci jsou pak dostatečnou jistotou do výše dvou třetin obvyklé ceny.

Zákon hovoří v souvislosti se zákonným zástavním právem o „pohledávkách pachtýře vůči propachtovateli“ aniž by tyto pohledávky blíže specifikoval. V této souvislosti vzniká otázka, o

¹⁰² KERN, Christoph. *Pachtrecht. Das gesamte Pachtrecht mit Nebengebieten. Kommentar*. Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, 2012, s. 399, ISBN 978 3 503 13849 4.

¹⁰³ ELIÁŠ, Karel. *Pacht*, *Obchodněprávní revue* č. 2/2013, 2013, str. 38.

¹⁰⁴ Srov. opět totožné znění § 583 BGB.

jaké pohledávky pachtýře se jedná, zda pouze pohledávky vzniklé v souvislosti s uzavřenou pachtovní smlouvou, nebo naopak i pohledávky vzniklé pachtýři na základě jiných právních titulů. Ustanovení, které bylo podnětem a inspirací pro tvorbu ust. § 2344 o.z. je ust. § 583 BGB, jehož znění je následující:

§ 583 odst. 1 BGB: „Pro pohledávky pachtýře pozemku vůči propachtovateli, vztahující se k propachtovanému inventáři, vázne zástavní právo na těch kusech inventáře, které se dostaly do držení pachtýře“;

§ 583 odst. 2 BGB: „Propachtovatel může realizaci zástavního práva pachtýře zabránit poskytnutím jistoty. Propachtovatel může každý jednotlivý kus inventáře zbavit zástavního práva tím, že poskytne jistotu ve výši hodnoty předmětného kusu inventáře“.

S přihlédnutím ke shora citovanému ustanovení jsou patrné určité podobné i rozdílné prvky. Jeden z rozdílných prvků se dotýká mj. užšího vymezení a specifikace pohledávek pachtýře, na které se zástavní právo vztahuje. Zatímco o.z. uvádí pohledávky pachtýře obecně, je BGB preciznější a z pohledávek pachtýře vůči propachtovateli vybírá pouze ty, které se vztahují k propachtovanému inventáři, což je logické. Odborná literatura k tomuto ustanovení doplňuje, že v případě propachtování věci s inventářem bez dalšího (viz Ad. 1), se jedná o nároky pachtýře na náhradu nákladů vzniklých z potřeby obnovy inventáře, z důvodu, že obnovu neprovedl propachtovatel, který je k tomuto povinen, v případě propachtování věci s inventářem v ujednané ceně (viz Ad. 2) se jedná o pohledávku pachtýře na vyrovnání rozdílu ceny převzatého a vráceného inventáře a shodně v obou případech (tj. Ad 1 i Ad. 2) se může jednat o pohledávku pachtýře na vrácení kauce, která byla pachtýřem propachtovateli za účelem zajištění jeho nároků vztahujících se k inventáři ze strany pachtýře poskytnuta.¹⁰⁵

Může být jen předmětem dohadů a spekulací, proč konstrukce obsažená v BGB nebyla do textu o.z. převzata. Závěrem lze uzavřít, že ačkoliv o.z. pohledávky pachtýře, pro které zákonné zástavní právo vázne, nijak blíže nedefinuje, bude se vzhledem k účelu a smyslu tohoto zajišťovacího institutu, kterým mají být zajištěny pohledávky vzniklé právě v důsledku uzavřené pachtovní smlouvy, jednat o pohledávky vzniklé z titulu pachtovní smlouvy a nikoliv pro pohledávky jiné.

¹⁰⁵ KERN, Christoph. *Pachtrecht. Das gesamte Pachtrecht mit Nebengebieten. Kommentar*. Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, 2012, s. 402, ISBN 978 3 503 13849 4.

9. SKONČENÍ PACTU

Na mnoha místech bylo poukázáno na pojmový znak pachtu, kterým je jeho dočasnost.

Skončení pachtu v souvislosti s uplynutím doby, včetně pojednání o pachtu ujednaném na dobu určitou a neurčitou, je věnována příslušná kapitola o době trvání pachtu.

Specifikům skončení pachtu závodu, jakož také pachtu zemědělského, je věnován prostor v rámci kapitol pojednávajících právě o těchto zvláštních druzích pachtu. V rámci této kapitoly bych zaměřila svou pozornost na výpověď pachtu, změnu vlastnictví propachtované věci, zánik předmětu pachtu, zánik smluvní strany a v neposlední řadě odstoupení od pachtovní smlouvy.

Pacht skončí kromě způsobů výše uvedených rovněž dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 1981 o.z. a splynutím dle ust. § 1993 o.z., tj. za situace, kdy se pachtýř stane vlastníkem propachtované věci.

9.1 Výpověď pachtu

Jedním z nejčastějších způsobů skončení pachtu je bezesporu jeho výpověď jednou ze smluvních stran. Dle přiměřeně aplikovatelného ust. § 2229 o.z. může pacht sjednaný na dobu určitou vypovědět každá ze stran, jen pokud byly v pachtovní smlouvě ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba. Pacht sjednaný na dobu neurčitou může být vypovězen i bez udání důvodů (nebylo-li ujednáno jinak) a to buď se sjednanou či zákonem stanovenou výpovědní dobou, která je dle zákona šestiměsíční a v případě pachtu zemědělského roční. Zákon navíc předpokládá skončení pachtu ujednaného na dobu neurčitou výpovědí tak, aby skončil koncem pachtovního roku.

Nehledě na to, zda byl pacht sjednán na dobu určitou či neurčitou, za určitých okolností jej lze vypovědět bez výpovědní doby.

Propachtovatel je oprávněn pacht bez výpovědní doby vypovědět v těchto situacích:

- Pachtýř dá propachtovanou věc bez souhlasu propachtovatele jinému do podpachtu;
- Pachtýř zřídí k propachtované věci bez souhlasu propachtovatele jinému užívací právo;
- Pachtýř změní bez souhlasu propachtovatele hospodářské určení věci anebo způsob jejího užívání nebo požívání;

- Pachtýř porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí propachtovateli značnou újmu (bude vždy záležet na okolnostech konkrétního případu);
- Pachtýř používá propachtovanou věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení věci a pachtýř, ačkoliv byl propachtovatelem k řádnému užívání a požívání vyzván, jakož také upozorněn na následky nerespektování výzvy, výzvy neuposlechl.

Pachtýř je oprávněn pacht bez výpovědní doby vypovědět v těchto situacích:

- Propachtovaná věc trpí vadou, která zásadním způsobem ztěžuje, nebo i znemožňuje její požívání tak, že z ní lze dosáhnout nanejvýš jen nepatrný výnos;
- Porušuje-li propachtovatel zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu pachtýři;
- Stane-li se propachtovaná věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, anebo není-li účel sjednán, k účelu obvyklému, a to z důvodů, jež nejsou na straně pachtýře;
- Zanikne-li zčásti propachtovaná věc (k tomu srov. 9.3).

O.z. na rozdíl od svého předchůdce¹⁰⁶, a zároveň dle vzoru BGB již nevyužívá institutu odstoupení od smlouvy, nýbrž výpovědi bez výpovědní doby. Konstrukce odstoupení od smlouvy byla již za účinnosti obč.zák. kritizována. Nově zavedené normativní řešení je u dlouhodobých právních poměrů, kde je alespoň jedna strana zavázána nepřetržitou činností druhé strany trpět nebo kde je alespoň jedna strana zavázána k nepřetržité nebo opakované činnosti (typickým příkladem je právě pacht či nájem) zajisté vhodnější než dosud aplikované odstoupení od smlouvy¹⁰⁷.

9.2 Změna vlastnictví propachtované věci

Nezřídka se může stát, že dojde ke změně vlastníka propachtované věci. Jelikož zvláštní ustanovení o pachtu na tuto situaci nijak nereagují, je třeba opět na základě ust. § 2341 o.z. využít přiměřeně ustanovení o nájmu, ve kterých již úpravu týkající se změny vlastníka nalezneme – jedná se o ust. § 2221 – 2223 o.z. Obecně lze říci, že tento bod do kapitoly skončení pachtu

¹⁰⁶ Obč.zák. v případech, ve kterých dnes o.z. užívá institutu výpovědi, zastával nesprávně institut odstoupení od smlouvy – viz kupř. § 666 odst. 2 obč.zák., § 667 odst. 2 obč.zák., § 679 odst. 1, odst. 2, odst. 3 obč.zák., § 684 obč.zák.

¹⁰⁷ ELIÁŠ, Karel. *Pacht*, Obchodněprávní revue č. 2/2013, 2013, str. 39.

v podstatě nepatří, jelikož změnou vlastnictví propachtované věci ke skončení pachtu nedochází. Obecně platí, že změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z pachtu na nového vlastníka. Nového vlastníka ovšem zavazují jen povinnosti stanovené zákonem, smluvně ujednané povinnosti jej zavazují, jen pokud o nich nový vlastník věděl. Smluvně ujednané povinnosti, o kterých nový vlastník nevěděl, stále zavazují původního vlastníka. Dle tvůrců o.z. jde o silný motivační nástroj nabádající zcizitele propachtované věci, aby nabyvatele informoval, že převážený objekt je propachtován a jaký je obsah pachtovní smlouvy¹⁰⁸.

Obecně platí, že pacht nemůže být vypovězen jen z toho důvodu, že došlo ke změně vlastníka věci, ledaže bylo smluvními stranami ujednáno jinak. Pakliže propachtovatel a pachtýř vědí, že nemají zájem setrvat ve smluvním vztahu v případě, došlo-li by ke změně vlastníka propachtované věci, je potřeba možnost výpovědi pro tento případ výslovně ve smlouvě sjednat a upravit.

Zákon poskytuje ochranu novému nabyvateli propachtované věci pro případ, když nemá při koupi rozumný důvod pochybovat, že věc není propachtována. Je-li tomu skutečně tak, poskytuje zákon novému vlastníkovi možnost pacht vypovědět – a to do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc propachtována a kdo je pachtýřem (§ 2222 odst. 2 o.z.). Pachtýřova práva vůči osobě, se kterou pachtovní smlouvu uzavřel, zůstávají ale nedotčena.

Z důvodové zprávy se dozvídáme, že chráněn je nikoliv jen kupující, nýbrž také analogicky ten, kdo propachtovanou věc nabyt směnou. Osobě, která věc nabyt bezúplatně, se však již ochrana neposkytuje. Důvodová zpráva dále upozorňuje, že se ustanovení § 2222 odst. 2 o.z. záměrně nedovolává dobré víry kupujícího (byť i tu o dobrou víru de facto jde), aby aplikační praxe nebyla svedena k tomu, že právní význam mají jen zápis do veřejného seznamu nebo výslovné upozornění prodávajícího. Naopak se předpokládá, že nabyvatel vyvine při uzavírání smlouvy takovou péči, jakou po něm lze se zřetelem k okolnostem případu očekávat, tj. že si např. kupovanou nemovitou věc prohlédne, že kupovanou movitou věc převezme, atd. Zanedbá-li kupující takovou pečlivost a přejde-li na něho pacht, je pachtýř chráněn. Kupující může v takovém případě uplatnit práva z vadného plnění proti prodávajícímu, jsou-li pro to splněny podmínky. Nezanedbá-li kupující pečlivost, pacht na něho sice také přejde, ale kupující je chráněn zvláštním právem výpovědi. Využije-li kupující tohoto práva, je na pachtýři, aby uplatnil

¹⁰⁸ ELIÁŠ, Karel. *Pacht*, Obchodněprávní revue č. 2/2013, 2013, str. 39.

svá práva vůči tomu, s kým uzavřel smlouvu¹⁰⁹.

Ustanovení § 2222 odst. 2 o.z., resp. otázka vlivu změny vlastníka na existující nájem/pacht byla diskutována již v průběhu rekodifikačních prací. o.z. se nakonec v tomto ohledu výjimečně odvrátil od konstrukce německého práva, které je ovládáno zásadou „Kauf bricht nicht Miete“ a „Kauf bricht Pacht nicht“, volně přeloženo „koupí nájem nekončí“ a „koupí pacht nekončí“¹¹⁰. V německém právu totiž platí, že dojde-li ke změně vlastníka propachtované věci, nastupuje tento nový vlastník na místo dosavadního vlastníka, a to ve všech právy a povinnostmi s tím spojenými. Účelem této úpravy je ochrana zájmu pachtýře na pokračování pachtu¹¹¹. S touto úpravou se o.z. nakonec neztotožnil, jelikož převládá názor, že není ústavně konformní řešení, pokud by zákoník poskytl vyšší míru ochrany nájemci nebo pachtýři, jejichž subjektivní právo se opírá o obligační titul, než vlastníkovi, jehož právo je právem věcným a čl. 11 Listiny základních práv a svobod zvláště chráněným¹¹².

9.3 Zánik předmětu pachtu

Obdobně jako u změny vlastnictví propachtované věci, rovněž problematiku spojenou se zánikem předmětu pachtu nalzáme v přiměřeně aplikovatelných ustanoveních o nájmu. Zanikne-li věc během doby pachtu, je celkem logické, že tím dojde zároveň k zániku pachtu (viz přiměřeně aplikovatelné ust. § 2226 odst. 1 o.z.). Zanikne-li věc během trvání pachtu pouze zčásti, má pachtýř právo na přiměřenou slevu z pachtovného, anebo může pacht vypovědět bez výpovědní doby. Uvedená konstrukce plně odpovídá konstrukci dříve obsažené v ust. § 1112 OZO a 1117 OZO.

9.4 Zánik smluvní strany

Smrtí propachtovatele či pachtýře obecně vzato ke skončení pachtu nedochází. Výjimku by představovala situace, pokud bylo právo užívání a požívání nerozlučně spjato s určitou osobou

¹⁰⁹ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 846. ISBN 978-80-7208-922-2.

¹¹⁰ Viz ust. § 593b BGB, které odkazuje na přiměřeně aplikovatelná ustanovení § 566 - § 567b BGB upravující změnu vlastnictví v případě nájmu. Pojem „koupě“ je však poněkud zavádějící, jelikož se nejedná pouze o koupi, nýbrž zcizení věci obecně – viz BASSENGE, Peter et al. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare*. 73.vydání. München: C.H.Beck, 2014, s. 885-886. ISBN 9783 406 644009.

¹¹¹ BASSENGE, Peter et al. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare*. 73.vydání. München: C.H.Beck, 2014, s. 885. ISBN 9783 406 644009.

¹¹² ELIÁŠ, Karel. *Pacht*, *Obchodněprávní revue* č. 2/2013, 2013, str. 39.

pachtýře (ust. § 2009 o.z.). Zvláštní úprava týkající se smrti pachtýře v případě pachtu zemědělského je obsažena v ust. § 2348 odst. 2 o.z., k tomu blíže příslušná kapitola v rámci zemědělského pachtu.

Byl-li pachtýř či propachtovatel právnickou osobou, jež zanikla bez právního nástupce, ke skončení pachtu dojde.

9.5 Odstoupení od pachtovní smlouvy

Ačkoliv byl institut odstoupení od smlouvy v o.z. u dlouhodobých právních poměrů potlačen a bylo upřednostněno řešení prostřednictvím výpovědi bez výpovědní doby, není samozřejmě vyloučeno, aby k odstoupení od pachtovní smlouvy docházelo. Od smlouvy lze odstoupit, jen pokud je to smluvními stranami ujednáno nebo stanoví-li tak zákon. Smluvní strany tedy mohou v prvé řadě využít možnosti si odstoupení od pachtovní smlouvy ujednat. Učiní-li skutečně tak a pokud ano, pro jaké situace, záleží pouze na nich a na okolnostech konkrétního případu.

Zákon umožňuje od smlouvy odstoupit v případě neodstranitelné vady propachtované věci (viz ust. § 1923 o.z.), v případě prodlení jedné ze smluvních stran, jenž zakládá podstatné porušení smlouvy (§ 1977 o.z.), či zakládající nepodstatné porušení smlouvy, ovšem za splnění dalších předpokladů (§ 1978 o.z.), a dále je umožněno odstoupit od smlouvy za situace, poruší-li některá ze smluvních stran pachtovní smlouvu podstatným způsobem, přičemž podstatným porušením je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; pro ostatní případy je stanovena vyvratitelná domněnka, že se o podstatné porušení nejedná (§ 2002 o.z.).

10. PACT ZÁVODU

10.1 K pachtu závodu obecně

Právní předpisy účinné do konce roku 2013 s propachtováním závodu nepočítaly. Místo pachtu se nesprávně hovořilo o nájmu a termín „obchodní závod“ byl pojmem neznámým, místo kterého se užívalo označení „podnik“¹¹³. Předcházející právní úprava, přesněji ObZ, reguloval v ustanoveních § 488b – § 488i nájem podniku, přičemž tato úprava doznala s příchodem o.z. výrazných změn.

Ačkoliv se jedná o velmi významnou změnu, důvodová zpráva je v tomto ohledu (co se ustanovení § 2349 – § 2357 o.z. týče) velmi strohá. Z jejího textu se pouze dozvídáme, že díky obecným ustanovením o pachtu v o.z. odpadne nezbytnost konstruovat zvláštní smluvní typ, který ObZ znal pod vadným označením jako smlouvu o nájmu podniku a dále pak důvodová zpráva poukazuje na specifikum ustanovení pachtu závodu vůči obecným ustanovením právní úpravy pachtu.

Hned na první pohled jsou oproti původní úpravě nájmu podniku viditelné změny terminologické, jakož i systematické. Nájem byl zcela správně nahrazen pachtem, jelikož jak bylo výše v této práci uvedeno, obchodní závod může být pouze předmětem pachtu, označení „podnik“ nahradil „obchodní závod“ a v neposlední řadě se právní úprava přesunula přímo do občanského zákoníku.

Pacht obchodního závodu je tak vedle pachtu zemědělského druhým zvláštním druhem pachtu. Jak uvádí samotná důvodová zpráva, nestanoví-li zvláštní ustanovení pachtu závodu jinak, aplikují se přiměřeně obecná ustanovení o pachtu, jakož v souladu s ustanovením § 2341 o.z. i ustanovení o nájmu.

Aby mohla být nová právní úprava co nejspíše pochopena, bude součástí této kapitoly nikoliv jen rozbor platné a účinné právní úpravy, ale rovněž bude její součástí srovnání s právní úpravou

¹¹³ Legální definice podniku byla obsažena v § 5 ObZ:

(1) Podnikem se pro účely tohoto zákona rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit.

(2) Podnik je věc hromadná. Na jeho právní poměry se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu. Tím není dotčena působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., pokud jsou součástí podniku.

předcházející.

10.2 Obchodní závod

Obchodní závod, v souladu s legislativní zkratkou, dále jen „závod“, je nově zavedeným termínem, jehož legální definici obsahuje ustanovení § 502 o.z.: „Obchodní závod (dále jen „závod“) je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.“ Z této definice vyplývají tři znaky závodu:

1. Jedná se o organizovaný soubor jmění;
2. Vytvořený podnikatelem;
3. Z jeho vůle sloužící k provozování jeho činnosti.

Co bylo ovšem důvodem této změny a byla skutečně nutná? Důvodová zpráva k ustanovení § 501 – § 503 o.z. předkládá důvodů hned několik. Hlavní důvod představuje stále silnější tlak *acquis* na používání pojmu „podnik“ především k označení osoby, popřípadě i v užším slova smyslu jako soutěžitele. Právo Evropské unie však také často používá slovo „podnik“ k vymezení prostoru. Toto vícevýznamové pojmání proniká i do platného práva a různé právní předpisy, zejména z oblasti práva veřejného, chápou podnik různě a nikoli jen v předmětovém slova smyslu, tj. jako objekt práv a povinností. Podpůrně lze dle důvodové zprávy poukázat na přesné německé právní pojmosloví, které také odlišuje mezi podnikem a závodem. o.z. tedy nelpí na dosavadním pojmu a i se zřetelem na potřeby vyplývající z práva Evropské unie jej uvolňuje k jinému využití¹¹⁴.

Závod, je stejně jako dříve podnik, věcí hromadnou, tzn. souborem jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a nesoucí společné označení (§ 501 o.z.). Protože nová právní úprava vychází z jednotného pojmu věci v právním smyslu (§ 489 o.z.), opouští se konstrukce podniku vymezeného jako soubor hmotných, nehmotných i osobních složek podnikání a závod je nově „organizovaným souborem jmění“, tedy souhrnem majetku a dluhů (§

¹¹⁴ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 233. ISBN 978-80-7208-922-2.

495 o.z.).

Dále se vychází z toho, že součástí závodu jsou ty věci, které z vůle podnikatele slouží k provozování jeho činnosti – rozhodující je tedy nikoliv evidence, nýbrž faktický stav. Vazba složek závodu na osobu podnikatele byla dle důvodové zprávy k o.z. stanovena na základě rozhodnutí Evropského soudního dvora ve věci č. 19/61 Mannesmann ze dne 13.06.1962¹¹⁵ a dále s přihlédnutím ke znění článku 2555 italského občanského zákoníku, který formuluje podnik jako souhrn věcí shromážděných a organizovaných podnikatelem k jeho podnikání.

Zákon ovšem v ust. § 502, větě druhé konstruuje vyvratitelnou právní domněnku, že: „závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu“. Uvedená domněnka nabude významu především při případném sporu, zda určitá věc k obchodnímu závodu patří či nikoliv. Odborná literatura hovoří v tomto případě o tzv. „objektivním testu přináležitosti k závodu“, a ačkoliv je rozhodujícím kritériem obvyklost, nesmí být dopad vyvratitelné domněnky přirozeně širší, než jaký je rozsah pojmu obchodní závod v souladu s jeho zákonem stanovenými pojmovými znaky¹¹⁶.

Na vůli podnikatele dále záleží, zda se určitá část závodu vykazující hospodářskou a funkční samostatnost, stane pobočkou (§ 503 odst. 1 o.z.). Bude-li pobočka zapsána do obchodního rejstříku, bude se jednat o odštěpný závod.

10.3 Vznik pachtu závodu, pachtovní smlouva

Je-li propachtován závod, pachtýř jej užívá i požívá způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu – to je první věta § 2349 o.z., uvozující pacht závodu a zdůrazňující nejen užívací i požívací právo pachtýře, nýbrž také řádné provozování závodu. Konkrétní rozsah, jakož také způsob užívání a požívání, který je k řádnému provozování závodu zapotřebí, pochopitelně zákon určit nemůže, jelikož tyto skutečnosti budou závislé na konkrétním

¹¹⁵ Rozhodnutí Evropského soudního dvora (dnes již Soudní dvůr Evropské unie) v této věci bylo jedním z prvních zabývajících se pojmem podnik. V souladu s tímto rozhodnutím byl podnik vymezen jako každý autonomní právní subjekt, kterému je podřízen soubor osotních, hmotných a nehmotných prvků a který trvale sleduje konkrétní hospodářský cíl. Od tohoto vymezení ovšem bylo brzy upuštěno ve prospěch ztotožnění podniku s „hospodářskou jednotkou“. GRMELOVÁ, Nicole. *Slučitelnost definice pojmu „podnik“ v českém a španělském právu s právem EU*. European Offroads of social science. 2010, 1, 18-26. Dostupný také z WWW: < http://http://www.euoffroads.cz/edice/a4106c6/_2010__obsah_casopisu>.

¹¹⁶ LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 - 654). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 1777.

případě, resp. charakteru konkrétního provozu a předmětu činnosti v něm provozovaném.

V předmětu činnosti provozovaném v závodě může pachtýř pokračovat nebo může rozhodnout o jeho změně. Takovou změnu však může pachtýř provést jen v případě, bylo-li to s propachtovatelem výslovně ujednáno (§ 2349 odst. 1 o.z.). Zde je zřejmý další odklon oproti předcházející právní úpravě (§ 488e odst. 1 ObZ¹¹⁷), která obsahovala nikoliv změnu předmětu činnosti, ale předmětu podnikání a podmiňovala ji souhlasem pronajímatele. Stejně jako za účinnosti ObZ mohl být dán souhlas pronajímatele ke změně ať již přímo ve smlouvě, či kdykoliv později¹¹⁸, jsem toho názoru, že rovněž ujednání o změně předmětu činnosti dle o.z. může být zahrnuto jak přímo v pachtovní smlouvě, tak může být ujednáno kdykoliv později po jejím uzavření. Jelikož zákon nestanoví pro toto ujednání nutnost písemné formy, lze tak učinit i ústně.

V této souvislosti je důležité upozornit na další diferenci obsaženou v o.z. Základní ustanovení původní úpravy smlouvy o nájmu podniku (§ 488b odst. 3 ObZ¹¹⁹) ukládalo smluvním stranám povinnost uzavřít smlouvu v písemné formě. Nebyla-li tato forma dodržena, byla smlouva neplatná. Toto pravidlo o.z. v souladu s jednou z hlavních zásad na kterých spočívá, tj. zásadou neformálnosti, nepřevzal a pro pachtovní smlouvu, jejímž předmětem je závod (stejně jako v případě obecné úpravy pachtu) žádnou zvláštní formu nepředepisuje. Ze stejných důvodů, jaké jsem uvedla v kapitole 4.1 týkající se formy pachtovní smlouvy, i v tomto případě přesto doporučuji smlouvu v písemné formě uzavřít.

Zvláštní právní předpis, kterým je zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), (dále také jen „ZOK“), ovšem upravuje i situaci, kdy je ze zákona zakázáno pachtovní smlouvu, jejímž předmětem je závod, uzavřít. Je tomu tak v případě sociálního družstva, kterému je zákonem mj. zakázáno převést, zastavit nebo propachtovat závod nebo pobočku nebo jejich část (§ 765 písm. e) ZOK). Jediná výjimka platí pro případ, kdy je i druhou smluvní stranou sociální družstvo. A co je vlastně podstatou

¹¹⁷ Viz ust. § 488e odst. 1 ObZ: „Nájemce je povinen provozovat podnik s odbornou péčí a bez souhlasu pronajímatele není oprávněn měnit předmět podnikání provozovaný v pronajatém podniku.“

¹¹⁸ KOBLIHA, Ivan; KALFUS, Jan; KROFTA, Jiří et al. *OBCHODNÍ ZÁKONÍK úplný text zákona S KOMENTÁŘEM*. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 1224. ISBN 80-7201-564-8.

¹¹⁹ Viz ust. § 488b odst. 3 ObZ: „Smlouva o nájmu podniku musí mít písemnou formu.“

sociálního družstva? Legální definice je obsažena v ust. § 758 ZOK: „Sociálním družstvem je družstvo, které soustavně vyvíjí obecně prospěšné činnosti směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní a sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních zdrojů podle místa sídla a působnosti sociálního družstva, zejména v oblasti vytváření pracovních příležitostí, sociálních služeb a zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje“. Kromě zákazu propachtovat závod je tomuto družstvu zakázáno kupř. emitovat dluhopisy, zajišťovat splnění povinností jiných osob, či být neomezeně ručícím společníkem obchodní společnosti.

V souvislosti se sjednáním pachtovní smlouvy je třeba respektovat ustanovení § 2351 o.z., výslovně zakazující převést na pachtýře práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, u nichž to vylučuje smlouva, kterou bylo právo průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví propachtovateli poskytnuto, nebo pokud je takovýto převod vyloučen v důsledku povahy práva průmyslového či jiného duševního vlastnictví. Vzhledem k výslovnému zákazu ve shora uvedeném ustanovení obsaženém a současnému zohlednění již několikrát zmíněného ustanovení § 1 odst. 2 o.z. lze vyvodit jednoznačný závěr, že od ustanovení § 2351 o.z. není možné se odchýlit. Co se práv průmyslového či jiného duševního vlastnictví týče, u nichž převod na pachtýře vylučuje smlouva, kterou bylo předmětné právo propachtovateli poskytnuto, bude třeba vždy pečlivě zkoumat tu či onu smlouvu, kterou bylo právo propachtovateli poskytnuto. V druhém případě zákazu převodu práv, u nichž to vylučuje samotná jejich povaha, se bude jednat např. o osobnostní či majetková práva autora k dílu dle zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), (dále také jen „AutZ“).¹²⁰

10.3.1 Zápis o předání závodu

Zákon dává smluvním stranám možnost, pořídit o předání závodu zápis. Na rozdíl od právní úpravy koupě závodu, kdy zákon, podobně jako ObZ v případě prodeje podniku, s pořízením zápisu o předání závodu automaticky počítá (viz ust. § 2179 o.z.), je u propachtování závodu

¹²⁰ Viz ust. § 11 odst. 4 AutZ: „Osobnostních práv se autor nemůže vzdát; tato práva jsou nepřevoditelná a smrtí autora zanikají“ a dále ust. § 26 odst. 1 AutZ: „Majetkových práv se autor nemůže vzdát; tato práva jsou nepřevoditelná a nelze je postihnout výkonem rozhodnutí; to neplatí pro pohledávky z takových majetkových práv vzniklé“.

smluvním stranám ponechána volba, bude-li tento zápis pořízen, či nikoliv.

Pakliže smluvní strany zápis skutečně pořídí a neodchýlí se od zákonného ustanovení § 2353 o.z., uvedou v něm vše, co propachtovaný závod zahrnuje a co se pachtýři předává, jakož také to, co chybí, ačkoliv to dle smlouvy či dle účetních záznamů závod spoluvytváří. Propachtovateli je v této souvislosti kladena povinnost, pachtýře nejpozději v zápisu upozornit na vady předmětu pachtu, o kterých ví, nebo o kterých vědět měl a mohl.

Neuvede-li se v zápisu věc náležející k závodu, nemá to na nabytí poživacího práva pachtýře k ní žádný vliv, neboť v takovém případě nabývá k této věci pachtýř poživací právo společně s poživacím právem závodu. Odlišná je však situace v případě neuvedení dluhu v zápisu. Ten pachtýř přejímá jen tehdy, musel-li jeho existenci alespoň rozumně předpokládat. Zde je patrný rozdíl oproti předcházející právní úpravě, neboť neuvedení dluhu v zápisu může za určitých okolností znamenat, že k jeho přechodu na pachtýře nedojde.

10.3.2 Vady závodu

Ačkoliv to již zákon v ustanoveních týkajících se pachtu závodu, odlišně od ObZ¹²¹ neuvádí, stále přirozeně platí, že propachtovatel je povinen přenechat pachtýři závod bez vad s vlastnostmi vymíněnými nebo obvyklými tak, aby bylo možné závod použít dle pachtovní smlouvy a pokud je smluvním stranám znám účel smlouvy, také podle jejího účelu. Není-li tomu tak, tj. plní-li propachtovatel vadně, má pachtýř práva z vadného plnění.

Propachtovatel plní vadně zejména:

- nemá-li závod stanovené či ujednané vlastnosti;
- neupozorní-li pachtýře na vady, které závod má, ač se v případě takového závodu obvykle nevyskytují;
- ujistí pachtýře, že závod nemá žádné vady;
- není-li oprávněn závod propachtovat;
- uplatňuje-li právo k závodu třetí osoba, ledaže o tom pachtýř věděl či musel vědět.

¹²¹ Viz ust. § 488c odst. 2 ObZ, jež odkazoval na ust. § 664 obč.zák.: „Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.“

Vyskytne-li se na závodě vada, musí ji pachtýř propachtovateli vytknout, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy měl možnost závod prohlédnout a vadu zjistit. Vytknutí vady může spočívat buď v jejím označení, nebo oznámení, jak se projevuje. Vadu lze vytknout nejpozději do šesti měsíců od převzetí závodu. Nevytkne-li pachtýř vadu závodu včas a propachtovatel opožděné vytknutí namítne, soud pachtýři právo z vadného plnění nepřizná. To ovšem neplatí v případě, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které pachtýř při předání závodu věděl nebo vědět musel.

o.z. tedy včasné neuplatnění práva z vadného plnění, na rozdíl od svého předchůdce obč.zák., nespojuje s jeho zánikem, jelikož se snaží vyhybat institutu prekluze¹²², zakládá ovšem právo namítnout opožděné vytknutí vady. Bude-li tato námitka vznesena, soud právo z vadného plnění nepřizná.

Právo z vadného plnění nenáleží pachtýři ani v případě, přenechal-li se závod úhrnkem, tj. tak jak stojí a leží, jelikož v tomto případě jsou vady závodu k tíži pachtýře – s výjimkou situace, kdy nemá závod vlastnost, o níž propachtovatel prohlásil, že ji má, nebo vlastnost, kterou si pachtýř vymínil.

Byla-li vada nápadná a zřejmá již při uzavírání pachtovní smlouvy, nebo lze-li vadu zjistit z veřejného seznamu (kupř. nahlédnutím do katastru nemovitostí) pachtýři právo z vadného plnění nenáleží. Zastřel-li však lstivě vadu propachtovatel či ujistil-li pachtýře výslovně, že závod takovou vadu nemá nebo snad že je bez jakýchkoliv vad, právo pachtýři z vadného plnění náleží.

A konečně pachtýři nenáleží právo z vadného plnění spočívající v tom, že na něj bylo převedeno právo k závodu, které propachtovateli nenáleželo, či které nebyl oprávněn zříditi – pakliže o této skutečnosti pachtýř věděl.

Práva pachtýře z vadného plnění se rozlišují v závislosti na tom, zda se jedná o vadu odstranitelnou, či neodstranitelnou.

Jedná-li se o vadu odstranitelnou, má pachtýř právo na:

- opravu vady nebo
- doplnění toho, co chybí anebo
- přiměřenou slevu z pachtovného.

¹²² ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 770. ISBN 978-80-7208-922-2.

Jedná-li se o vadu neodstranitelnou a nelze-li pro ni závod řádně užívat a požívat, je pachtýř oprávněn:

- odstoupit od pachtovní smlouvy anebo
- požadovat přiměřenou slevu z pachtovného.

Kromě shora uvedených práv z vadného plnění náleží pachtýři rovněž náhrada nákladů účelně vynaložených při uplatnění jeho práv z vadného plnění. Právo na tuto náhradu musí ovšem pachtýř uplatnit do jednoho měsíce po uplynutí lhůty, ve které je třeba vadu vytknout, jinak mu nebude právo soudem přiznáno – k tomu, aby pachtýři nebylo právo přiznáno je však i zde nutná námitka propachtovatele spočívající v pozdním uplatnění práva na náhradu účelně vynaložených nákladů.

Právo z vadného plnění nevylučuje právo pachtýře na náhradu škody, zákon ale stanoví zásadu, že čeho lze dosáhnout uplatněním práva z vadného plnění, toho se nelze domáhat z jiného právního důvodu.

Závěrem k této problematice je třeba zdůraznit, že propachtovatel nemůže předem omezit zákonný rozsah jeho povinností z vadného plnění. Pachtýř se ovšem v souladu s ust. § 1916 odst. 2, svého práva z vadného plnění předem vzdát může, vzdání se práva z vadného plnění ovšem vyžaduje písemnou formu. V každém případě lze očekávat, že k této situaci, tj. vzdání se pachtýře práva z vadného plnění, bude v praxi docházet jen velmi zřídka.

10.4 Pacht závodu a veřejný rejstřík

Další velmi podstatná změna nové právní úpravy se dotýká osoby pachtýře. Za účinnosti ObZ (§ 488d ObZ¹²³) mohl být nájemcem jen podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, mající navíc příslušné podnikatelské oprávnění, nebyly-li tyto předpoklady na straně nájemce splněny, přicházela opět sankce v podobě neplatnosti smlouvy. Takovéto pojetí je v o.z. překonáno a již se nevyžaduje, aby byl pachtýř zapsán v obchodním rejstříku, ani aby musel mít příslušná živnostenská oprávnění.

O.z., jak již bylo uvedeno v kapitole 5.3.1, operuje s pojmy „veřejný rejstřík“ a „veřejný

¹²³ Viz ust. § 488d ObZ: „Nájemcem může být jen podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, který má příslušné podnikatelské oprávnění, jinak je smlouva neplatná.“

seznam“. Veřejný seznam je souhrnné označení veřejných evidencí věcí, zatímco veřejný rejstřík je souhrnným označením veřejných evidencí osob. Odpověď na otázku, co vše je veřejným rejstříkem nalezneme v zákoně č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob (dále také jen „ZoVR“). Ustanovení § 1 odst. 1 ZoVR řadí pod veřejné rejstříky: spolkový rejstřík, nadační rejstřík, rejstřík ústavů, rejstřík společenství vlastníků jednotek, obchodní rejstřík a rejstřík obecně prospěšných společností.

Ačkoliv dle právní úpravy v o.z. nemusí být pachtýř ve veřejném rejstříku zapsán, je tato skutečnost rozhodující pro okamžik nabytí práva pachtýře k závodu. Okamžik nabytí práva pachtýře k závodu je důležitý mimo jiné také z hlediska pracovně-právního, jelikož pachtěm závodu dochází k převodu činnosti zaměstnavatele a pro tento převod činnosti, resp. okamžik převodu, je právě relevantní okamžik nabytí práva pachtýře k závodu.

Není-li pachtýř ve veřejném rejstříku zapsán, nabývá právo k závodu účinností pachtovní smlouvy (§ 2350 odst. 2 o.z.).

Je-li pachtýř ve veřejném rejstříku zapsán, nabývá právo k závodu zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu (§ 2350 odst. 1 o.z.). Dokladem o pachtu bude v první řadě pachtovní smlouva, ovšem jen v případě, pokud byla uzavřena v písemné formě. Nebyla-li smlouva uzavřena písemně, může jakožto doklad posloužit v první řadě písemné potvrzení o uzavření smlouvy dle ustanovení § 1757 odst. 1 o.z. či např. souhlasné prohlášení obou smluvních stran. Já osobně bych se přikláběla k tomu, aby jako doklad o pachtu závodu nesloužila samotná pachtovní smlouva, neboť smluvní strany dle mého nemají zájem na tom, aby bylo znění jimi uzavřené smlouvy všem veřejně přístupné. Spíše bych doporučila pro účely dokladu o pachtu závodu vyhotovit stručné prohlášení obsahující identifikaci smluvních stran, specifikaci předmětu smlouvy, případně informaci o době trvání smlouvy či jiné údaje, které budou smluvní strany považovat za vhodné. Uvedené prohlášení může být vyhotoveno až po uzavření pachtovní smlouvy či zároveň s ní, nebo může tvořit samotnou přílohu pachtovní smlouvy.

Ve Sbírce listin je již několik dokladů o pachtu uloženo a po jejich zhlédnutí lze konstatovat, že smluvní strany využívají jako doklad o pachtu závodu jak samotné pachtovní smlouvy, tak

souhlasná prohlášení obou smluvních stran. S přihlédnutím ke skutečnosti, že nová právní úprava je účinná teprve od začátku roku 2014 a pachtovních smluv přeci jen dosud příliš uzavřeno nebylo, nelze vyvozovat větších závěrů a je nutno zdůraznit, že vždy budou rozhodující především zájmy a vůle smluvních stran.

Nabízí se otázka, zda je ustanovení § 2350 o.z. kogentní, či nikoliv, resp. zda si mohou smluvní strany ujednat režim odlišný, např. s tím, že pachtýř, ačkoliv zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá právo k závodu nikoliv zveřejněním údaje o uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin, nýbrž účinností pachtovní smlouvy.

Ustanovení § 1 odst. 2 o.z. umožňuje ujednat si práva a povinnosti odchylně od zákona za těchto předpokladů:

- nezakazuje-li to zákon výslovně – což nepřichází v námi posuzovaném případě v úvahu, jelikož: žádný zákaz odchylného ujednání v ust. § 2350 o.z. nenalezneme, není v něm obsažen důsledek (sankce) odklonu v podobě neplatnosti takového ujednání, ani není stanoveno, že by se k takovému odchylující se mu ujednání nepřihlíželo;
- zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy – domnívám se, že odchylné ujednání smluvních stran v případě ust. § 2350 o.z., by dobré mravy nijak neporušovalo;
- zakázána jsou ujednání porušující právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti – ani v tomto bodu s ohledem na ujednání smluvních stran o odlišném okamžiku nabytí práv k závodu porušení práva týkající se postavení osob nespátřují;
- zakázána jsou ujednání porušující veřejný pořádek – co se přesně rozumí pojmem „veřejný pořádek“ zákon neupravuje a ani přesně upravovat nemůže. Dle důvodové zprávy lze vyjít orientačně z pojetí, že veřejný pořádek prostupuje celé právo a zahrnuje pravidla, na nichž leží právní základy společenského řádu zdejší společnosti, a představuje kritérium omezující autonomii vůle.¹²⁴

V posledním bodu narážíme na problém a osobně jsem toho názoru, že odchylné ujednání smluvních stran týkající se odlišného okamžiku nabytí práva k závodu, by se dostávalo do střetu s veřejným pořádkem. Dalším argumentem, svědčícím pro vyvozený závěr, je skutečnost, že

¹²⁴ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 61. ISBN 978-80-7208-922-2.

zákon v předmětném ust. 2350 o.z. pečlivě a výslovně upravuje zvlášť situaci, kdy je pachtýř ve veřejném rejstříku zapsán a situaci, kdy ve veřejném rejstříku zapsán není. Pakliže by mělo být zamýšleno, aby i pachtýř ve veřejném rejstříku zapsán, nabyl právo k závodu účinností smlouvy, nebylo by zřejmě takto striktně mezi pachtýřem ve veřejném rejstříku zapsaným a pachtýřem ve veřejném rejstříku nezapsaným, rozlišováno.

V literatuře se objevila v souvislosti s nabytím práv k závodu pachtýře zapsaného ve veřejném rejstříku zajímavá otázka související s platbou pachtovného.¹²⁵ Tato otázka zní, zda je pachtýř do doby, než bude zveřejněno uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin, povinen platit pachtovné. Ve stejné odborné literatuře nalezneme také odpověď na výše položenou otázku. Autoři ji zodpovídají kladně a přiklánějí se k názoru, že pachtýř je i po dobu, po kterou není uložení dokladu o pachtu závodu ve sbírce listin zveřejněno, pachtovné povinen platit. Tento názor je přitom opřen o skutečnost, že pokud by tomu tak nemělo být, byl by ze strany tvůrců o.z. aplikován režim odložené účinnosti celé pachtovní smlouvy a nebylo by odloženo jen nabytí práva k závodu. S tímto odůvodněním lze v zásadě souhlasit. Fakt, že je odložen okamžik nabytí práva k závodu ještě neznamená, že to automaticky zbavuje pachtýře povinnosti platit pachtovné. Navíc, jak autoři v odborné literatuře správně upozorňují, akceptace názoru opačného, tj. zbavení pachtýře povinnosti hradit pachtovné by jej pouze jistým způsobem motivovalo k tomu, okamžik zveřejnění uložení dokladu o pachtu co nejvíce oddalovat, což zcela jistě nebyl úmysl tvůrců o.z..

Jsem však toho názoru (při zohlednění ustanovení § 1 odst. 2 o.z.), že smluvním stranám nic nebrání v tom, aby počátek úhrad pachtovného vázaly právě na okamžik nabytí práva pachtýře k závodu, přičemž na této konstrukci bude mít zájem přirozeně pachtýř a nikoliv propachtovatel.

ZoVR uvádí, že údaj o propachtování závodu či jeho části a případný údaj o zániku závazků z těchto smluv je doplňující skutečností zapisovanou do nadačního rejstříku (§ 34 písm. e) ZoVR), rejstříku ústavů (§ 38 písm. d) ZoVR), jakož i do obchodního rejstříku (§ 48 odst. 1 písm. c) ZoVR – ovšem pouze v případě obchodních korporací). Formulář pro podání návrhu na zápis, změnu nebo výmaz zápisu ve veřejném rejstříku, samozvaný jako „inteligentní“, prostřednictvím

¹²⁵ NOVOTNÝ, Petr; BUDÍKOVÁ, Petra; IVIČIČOVÁ, Jitka et al. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014, s. 162. ISBN 978-80-247-5164-1.

kterého mohou být návrhy podávány¹²⁶, ovšem žádnou zvláštní sekci vymezenou pro zápis údaje o propachtování závodu či jeho části neobsahuje. Lze tedy vyvodit, že tento údaj bude zapisován do závěrečné sekce předmětné části návrhu „Ostatní skutečnosti“, ve které jsou zapisovány skutečnosti, jež ve formuláři nejsou samostatně specifikovány.

Poněkud zvláštní ovšem je, že v ustanovení § 66 ZoVR, jenž definuje obsah sbírky listin, a to doslovně od a) až do z), doklad o pachtu závodu chybí. Ještě větší zvláštnosti tento fakt nabývá s přihlédnutím k písm. s) § 66, pod kterým se skrývá „doklad o koupi závodu podle ustanovení občanského zákoníku o koupi závodu“. Zákon má mysli ustanovení § 2180 o.z., obsahující pro případ koupě závodu naprosto stejnou konstrukci nabytí práva k závodu, jako je tomu v případě pachtu závodu, tj. je-li kupující zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu (§ 2180 odst. 1 o.z.). Není – li kupující zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku účinností smlouvy (§ 2180 odst. 2 o.z.).

Z jakého důvodu tedy ustanovení § 66 ZoVR doklad o koupi závodu výslovně do sbírky listin zahrnuje, ovšem doklad o pachtu závodu nikoliv? Je to snad zapomnětlivostí zákonodárce? Dle mého názoru by součástí písm. s) § 66 ZoVR měl být rovněž doklad o pachtu závodu nebo by tento doklad měl být uveden hned pod písm. s) samostatně.

Stručně shrnuto a podtrženo, co má pachtýř, zapsaný ve veřejném rejstříku (budu vycházet z předpokladu, že se je pachtýřem obchodní korporace, zapsaná v obchodním rejstříku, neboť tato situace bude dle mého názoru v praxi převládat) učinit pro to, aby nabyl právo k závodu?

Pro lepší přehlednost rozdělím jeho kroky do dvou částí, a to:

1. Uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin
2. Zveřejnění údaje o uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin

¹²⁶ V souladu s § 18 a násl. ZoVR a § 17 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

Ad. 1

Jak již bylo uvedeno, je údaj o propachtování závodu či jeho části doplňující skutečností zapisovanou do obchodního rejstříku, přičemž návrh na zápis musí být v souladu s ust. § 11 odst. 2 ZoVR podán bez zbytečného odkladu po vzniku rozhodné skutečnosti, tzn. po uzavření pachtovní smlouvy. Spolu s návrhem podaným na speciálním formuláři je potřeba doložit listiny o skutečnostech, které mají být zapsány a dále listiny, které mají být uloženy do sbírky listin (ust. § 19 ZoVR).

V této souvislosti je na místě dodat, že ze strany pachtýřů skutečnost o propachtování závodu či jeho části příliš často do obchodního rejstříku zapisována není a z jejich strany pouze dochází k uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin. Lze se jen domnívat, co je důvodem tohoto postupu, zda neznalost právních předpisů či jejich úmyslné nerespektování s cílem vyhnout se finančním nákladům s podáním návrhu na zápis do obchodního rejstříku spojeným.¹²⁷

Návrh spolu s listinou, která se zakládá do sbírky listin (v našem případě doklad o pachtu závodu) se zasílají rejstříkovému soudu v listinné či elektronické podobě. Pokud by však pachtýř zakládal výhradně doklad o pachtu do sbírky listin, aniž by podal návrh na zápis údaje o propachtování závodu či jeho části do obchodního rejstříku – tudíž by se jednalo o založení listiny, jíž se nedokládají skutečnosti uvedené v návrhu na zápis, musel by doklad o pachtu zaslat rejstříkovému soudu pouze v elektronické podobě, v datovém formátu Portable Document Format (PDF)¹²⁸.

Rejstříkový soud je povinen zveřejnit zápis do obchodního rejstříku, jakož také uložení listin do sbírky listin, bez zbytečného odkladu. Poté, co bude doklad o pachtu uložen ve sbírce listin, může pachtýř přikročit ke druhému kroku, kterým je zveřejnění tohoto údaje o uložení.

Ad. 2

Dle ust. § 3018 o.z. je povinnost zveřejnit údaje splněna jejich zveřejněním v Obchodním věstníku, nestanoví – li jiný právní předpis jinak. V souladu s tímto ustanovením je pachtýř povinen zveřejnit údaj o uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin v Obchodním věstníku. Ke zveřejnění údaje o uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin je zapotřebí vyplnění

¹²⁷ V souladu se zákonem č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, v platném znění, je návrh na změnu zápisu v obchodním rejstříku zpoplatněn částkou 2000 Kč (viz položka č. 11 písm. e) Sazebníku poplatků, který tvoří přílohu k zákonu č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích).

¹²⁸ V souladu s ust. § 22 ZoVR a ust. § 18 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se mimo jiné upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

formuláře objednávky, který je k dispozici na internetových stránkách Obchodního věstníku¹²⁹. Součástí objednávky je příloha obsahující text, který má být zveřejněn. V našem případě se bude jednat o velmi stručné sdělení o tom, že doklad o pachtu závodu byl uložen do sbírky listin. Obsah sdělení je přirozeně závislý na konkrétních potřebách a konkrétní situaci – sdělení může být např. doplněno o informaci, kdy k uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin došlo, mohou být připojeny informace týkající se pachtovní smlouvy, tj. kdy byla uzavřena, mezi jakými smluvními stranami, co je předmětem této smlouvy atd.

Zveřejnění v Obchodním věstníku je zpoplatněno, úplata je závislá na rozsahu zveřejňovaného textu, a také na tom, zda je podání učiněno v listinné nebo elektronické podobě. Podání v elektronické podobě jsou vždy levnější než podání v podobě listinné. Zveřejnění podání v elektronické podobě v případě textu v rozsahu jedné strany stojí 2500 Kč, v rozsahu dvou a více stran 4900 Kč bez DPH. Připočteme-li k poplatku za zveřejnění jedné strany textu v Obchodním věstníku poplatek spojený s návrhem na zápis změn do obchodního rejstříku, jsme již na celkové částce 4500 Kč, což může představovat, zejména pro menší obchodní korporace, poměrně vysokou finanční zátěž.

Podání do obchodního věstníku jsou (za předpokladu, že splňují všechny náležitosti) zveřejňována druhý pracovní den po jejich přijetí.

Závěrem je v této souvislosti třeba upozornit na skutečnost, že není pouze právně významné, zda je pachtýř do veřejného rejstříku zapsán či nikoliv, ale rovněž dále to, zda jsou součástí závodu věci, k nimž jsou podle zvláštních právních předpisů zapisována práva. Je tomu tak proto, že ustanovením § 2050 o.z. nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů. V konkrétním případě se může jednat o praktickou situaci, kdy je součástí závodu silniční motorové vozidlo, které je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění zákona č. 307/1999 Sb. (dále také jen „ZoPV“) registrováno v registru silničních vozidel vedeným obecním úřadem obce s rozšířenou působností. Pakliže je propachtovatel vlastníkem silničního motorového vozidla a současně jeho provozovatelem, je v registru zapsán pouze jakožto

¹²⁹ <http://ov.ihned.cz/>

vlastník¹³⁰ a propachtováním bude nově do registru kromě osoby vlastníka zapsána také osoba pachtýře, jakožto jeho provozovatele. Pokud byl propachtovatel pouze provozovatelem silničního motorového vozidla, avšak nikoliv jeho vlastníkem, bude provedena změna v osobě provozovatele vozidla, kterým bude nově místo propachtovatele pachtýř.

10.5 Zaměstnanci a prokuristé

Propachtování závodu se dotýká nejen osoby pachtýře a propachtovatele, nýbrž ovlivňuje také další subjekty, kterými jsou zaměstnanci, prokuristé, věřitelé či dlužníci. Zatímco věřitelům a dlužníkům je v rámci zvláštních ustanovení o pachtu závodu věnován poměrně velký prostor, o zaměstnancích je zmínka pouze v jediné větě a vliv pachtu závodu na postavení prokuristů není ve zvláštních ustanoveních zmíněn vůbec, ale naopak logicky a systematicky v ustanoveních upravujících prokuru.

V souladu s ust. § 456 o.z. prokura pachtem závodu nebo pobočky, pro kterou byla udělena, zaniká. V tomto ohledu je na první pohled patrná změna oproti předcházející právní úpravě spočívající v tom, že prokuru lze nově udělit pouze pro určitou pobočku či pro určitý závod. Nic ovšem nestojí v cestě odlišnému ujednání, tj. že prokura pachtem závodu nezanikne. Ačkoliv zákon možnost odchylného ujednání výslovně neuvádí, vyplývá to dle důvodové zprávy již ze samotného znění § 1 o.z., konkrétně odstavce druhého, tj: „Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.“¹³¹ Stejný názor zaznívá také v odborné literatuře¹³².

Stejně jako koupě závodu, se i pacht závodu považuje za převod činnosti zaměstnavatele. V souladu s ustanovením § 388 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění (dále také jen „ZP“), platí, že k přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů může dojít jen v případech stanovených ZP nebo zvláštním právním předpisem. Tímto zvláštním právním předpisem je v našem případě právě o.z. Dochází-li k převodu činnosti zaměstnavatele, přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů v plném rozsahu na přejímajícího

¹³⁰ Viz ust. § 4 odst. 4 písm. b) ZoPV.

¹³¹ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 212. ISBN 978-80-7208-922-2.

¹³² LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 - 654). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 1692.

zaměstnavatele (pachtýře). Co se práv a povinností z kolektivní smlouvy týče, přecházejí rovněž i tyto na přejímajícího zaměstnavatele, ale pouze na dobu účinnosti kolektivní smlouvy a navíc nejdéle do konce následujícího kalendářního roku. Je ovšem třeba zdůraznit, že podmínkou přechodu je skutečnost, že pachtýř je způsobilý pokračovat v plnění úkolů dosavadního zaměstnavatele nebo činnosti obdobného druhu, tzn., že je způsobilý být zaměstnavatelem. Nebylo-li by tomu tak, nemohlo by dojít k přechodu práv a povinností.

Propachtovatele a pachtýře stihá v souvislosti s přechodem práv a povinností z pracovněprávních vztahů informační povinnost vůči zaměstnancům. Tato povinnost, resp. právo zaměstnanců na informace a projednání v souvislosti s přechodem práv a povinností z pracovněprávních vztahů při převodu zaměstnavatele, mající svůj původ v právu Evropské unie, konkrétně směrnicí Rady 2001/23/ES ze dne 12.03.2001 o sblížení právních předpisů členských států týkajících se zachování práv zaměstnanců v případě převodů podniků, závodů nebo částí podniků nebo závodů¹³³, je promítnuta v ust. § 339 ZP.

Dosavadní zaměstnavatel a přejímající zaměstnavatel jsou povinni v dostatečném časovém předstihu, nejpozději však 30 dnů před přechodem práv a povinností k jinému zaměstnavateli, o této skutečnosti informovat odborovou organizaci a radu zaměstnanců a projednat s nimi za účelem dosažení shody:

- a) stanovené nebo navrhované datum převodu,
- b) důvody převodu,
- c) právní, ekonomické a sociální důsledky převodu pro zaměstnance,
- d) připravovaná opatření ve vztahu k zaměstnancům.

Nepůsobí-li u zaměstnavatele odborová organizace ani rada zaměstnanců, je dosavadní a přejímající zaměstnavatel nejpozději 30 dnů přede dnem nabytí účinnosti přechodu práv a povinností k jinému zaměstnavateli povinen předem informovat zaměstnance, kteří budou převodem přímo dotčeni.

Jak již bylo shora zmíněno, přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů ke dni nabytí práva pachtýře k závodu.

¹³³ Ačkoliv někteří autoři, viz JOUZA, Ladislav. *Co musíte udělat při pachtu či prodeji závodu?* Praha : IHNED.cz, 14.02.2014, [cit. 2014-05-31]. Dostupný z WWW: < <http://pravni.radce.ihned.cz/c1-61700670-co-musite-udelat-pri-pachtu-ci-prodeji-zavodu>>, ještě stále odkazují na směrnici Rady 77/187/ES, byla tato směrnice směrnici Rady 2001/23/ES zrušena.

Není-li pachtýř zapsán do veřejného rejstříku, nabývá právo k závodu účinností pachtovní smlouvy – zde je poměrně snadné okamžik nabytí účinnosti smlouvy předem určit či stanovit.

Obtížnější je to ovšem za situace, kdy je pachtýř ve veřejném rejstříku zapsán a právo k závodu tak nabývá až zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu do sbírky listin. Za tohoto stavu je poměrně nelehké, spíše až nemožné, přesný okamžik nabytí práva pachtýře k závodu, resp. okamžik zveřejnění údaje o uložení dokladu o pachtu do sbírky listin, odhadnout či stanovit.

Z tohoto důvodu je v tomto případě velmi vhodné informovat zaměstnance předem s dostatečným časovým předstihem.

10.6 Věřitelé a dlužníci

10.6.1 Oznámení o propachtování závodu

Propachtovatel oznámí bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtěm závodu nabyt, že závod propachtoval – takto zní dikce ustanovení § 2352 odst. 2 o.z. Již na první pohled je zřejmé, že konstrukce oznámení o propachtování závodu dostala oproti původní právní úpravě v ObZ velkých změn. Dříve totiž platilo, že nájemce podniku (tj. dnešní pachtýř) oznamoval věřitelům převzetí závazků, zatímco pronajímatel (tj. dnešní propachtovatel) oznamoval dlužníkům přechod pohledávek na nájemce.¹³⁴

Jak, kdy a komu tedy musí propachtovatel propachtování závodu oznamovat? Nejsnáze nalezneme odpověď na otázku „jak“. Jelikož zákon, (v důsledku prosazování zásady neformálnosti) pro oznámení propachtovatele o propachtování závodu žádnou zvláštní formu nevyžaduje, může si propachtovatel zvolit formu libovolnou. Ovšem i skrze tuto skutečnost bych propachtovateli, mimo jiné ze stejných důvodů, které jsem uvedla v případě preference písemné formy pachtovní smlouvy, doporučovala písemnou formu zvolit. V rámci podnikatelských vztahů bude navíc jistě vhodnější zvolit ve vztahu k obchodním partnerům oznámení v písemné formě, nežli jen o propachtování kupř. telefonicky informovat.

Otázku „kdy“ zodpovídá samotný zákon, resp. ji zodpovídá částečně, pokud uvádí „bez zbytečného odkladu“. Od kterého okamžiku tak má ovšem propachtovatel bez zbytečného

¹³⁴ Viz ust. § 477 odst. 4 Obz v souvislosti s ust. § 488e odst. 2 ObZ: „Kupující je povinen bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků a prodávající dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího.“

odkladu učinit? Vycházím z obsahu samotného oznámení, kterým je sdělení, že závod propachtoval, tj. že k němu nabyl právo pachtýř. Vzhledem k této skutečnosti by měl propachtovatel oznámit propachtování závodu v případě pachtýře ve veřejném rejstříku nezapsaném, bez zbytečného odkladu po účinnosti smlouvy a v případě pachtýře ve veřejném rejstříku zapsaném, bez zbytečného odkladu po zveřejnění údaje o uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin.

Shora byly zodpovězeny otázky jak oznámení o propachtování závodu učinit, kdy jej učinit, ale zbývá nalézt odpověď na otázku, komu propachtování závodu oznamovat. Zákon v této souvislosti ukládá propachtovateli povinnost oznámit propachtování závodu jeho věřitelům a dlužníkům, jejich pohledávky a dluhy pachtem závodu nabyt pachtýř. Díkce zákona zní poněkud jednoduše, avšak odpověď na námi položenou otázku přesto nedává. K jejímu zodpovězení je potřeba nahlédnout do ustanovení § 2352 odst. 1 o.z. Dle tohoto ustanovení platí, že propachtováním závodu se pachtýř stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisí. Z dluhů však pachtýř přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. Všimněme si opět difference oproti původní koncepci v ObZ, dle které na nájemce podniku (tj. dnešního pachtýře) přecházely účinností smlouvy veškerá práva a závazky, které k pronajatému podniku náležely.

V této souvislosti se dostáváme do poněkud složitější situace, především co se přejímání dluhů týče. Problematické bude zejména zodpovězení otázky, jaké dluhy musí pachtýř rozumně předpokládat – to bude záležet vždy na konkrétních okolnostech případu. Ke dluhům, jež pachtýř musí rozumně předpokládat, se však např. budou řadit personální náklady, náklady na energie, či služby poskytované mobilními operátory.

Co ovšem naopak na pachtýře nepřechází, jsou v souladu s ustálenou judikaturou povinnosti veřejnoprávní, konkrétně povinnosti daňové. Judikatura dospěla k závěru, že i případná dohoda o přenosu daňové povinnosti by byla v tomto směru pro daňové řízení právně neúčinná¹³⁵.

K přechodu dluhů na pachtýře však nedochází automaticky bez dalšího. Aby se pachtýř stal dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisí, je totiž zapotřebí ingerence věřitele/věřitelů.

¹³⁵ Usnesení Ústavního soudu IV. ÚS 499/98, ze dne 15.01.1999, Rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 AfS 45/2011-56, ze dne 25.11.2011.

Při nahlédnutí do ObZ lze vyčíst v tomto ohledu opět významnou odlišnost. Dle ustanovení § 488e ObZ přecházely, jak již bylo zmíněno, automaticky veškeré závazky náležející k podniku účinností smlouvy o nájmu podniku na nájemce. Pronajímatel přitom ručil za závazky, které k pronajatému podniku náležely a jež vznikly před účinností smlouvy. Pro případ, kdy by v důsledku nájmu podniku bylo plnění závazků věřitelům ohroženo, bylo těmto věřitelům dáno právo domáhat se u soudu žalobou určení splatnosti závazků k účinnosti nájemní smlouvy, přičemž toto právo muselo být uplatněno do tří měsíců od účinnosti smlouvy, jinak zaniklo. V každém případě ovšem k přechodu závazků na nájemce nebylo zapotřebí souhlasu věřitele/věřitelů¹³⁶.

O.z. od shora uvedeného upouští a k přechodu dluhu na pachtýře vyžaduje souhlas věřitele. Neudělí-li věřitel souhlas, přičemž žádná zvláštní forma není zákonem předepsána, ručí propachtovatel za jeho splnění. Lze předpokládat a věřitelům doporučit, aby souhlas k převzetí dluhu pachtýřem neudělovali a ponechali si tak zajišťovací prostředek v podobě ručení propachtovatele.

Pachtýř se za shora uvedených podmínek nestává jen dlužníkem dluhů, nýbrž rovněž věřitelem pohledávek, které s provozem závodu souvisí. Nabytí pohledávek pachtýřem se dle ustanovení § 2352 odst. 1 o.z. řídí ustanoveními o postoupení pohledávek, tj. § 1879 – § 1887 o.z. Postoupením pohledávky nabývá pachtýř také její příslušenství a práva s ní spojená, včetně zajištění. Propachtovatel musí pachtýři vydat veškeré potřebné doklady o pohledávce a sdělit mu vše, co je k jejímu uplatnění zapotřebí. Dokud propachtovatel dlužníka nevyrozumí, nebo dokud pachtýř postoupení pohledávky dlužníku neprokáže, může se dlužník zprostit své povinnosti tím, že bude plnit propachtovateli nebo se s ním jinak vyrovná.

10.6.2 Dobytnost pohledávek

Jak již bylo konstatováno, ObZ přiznával věřitelům (bez ohledu na to, zda s převzetím dluhů vyslovili souhlas či nikoliv) právo, aby soud prohlásil všechny závazky pronajímatele náležející k podniku za splatné k účinnosti smlouvy o nájmu podniku, pakliže bylo nájmem ohroženo jejich plnění. Nebylo-li však toto právo uplatněno do tří měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu podniku,

¹³⁶ ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš et al. *Obchodní zákoník. Komentář*. 12.vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1066. ISBN 978-80-7400-055-3.

zaniklo. O.z. na rozdíl od ObZ přiznává věřitelům propachtovatele, za předpokladu, zhorší-li se pachtem dobytnost jejich pohledávek, právo domáhat se, aby soud rozhodl, že pacht je vůči němu neúčinný. Právo dovolat se neúčinnosti je i v tomto případě časově omezeno – není-li uplatněno do jednoho měsíce ode dne, kdy se o pachtu věřitel dozvěděl, nejpozději však do tří měsíců ode dne účinnosti smlouvy, zaniká. Zákon již tedy nevychází z konstrukce prohlášení závazků za splatné, nýbrž konstrukce neúčinnosti pachtu. Stejně jako za dřívější právní úpravy musí věřitelé respektovat a věnovat náležitou pozornost prekluzivní lhůtě. Subjektivní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet ode dne, kdy se věřitel o pachtu dozvěděl, objektivní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet ode dne účinnosti smlouvy. Nedovolá-li se věřitel neúčinnosti pachtu v zákonem stanovené lhůtě, jeho právo zaniká a k zániku jeho práva přihlédne soud i za situace, pokud by to propachtovatel nenamítl (viz ustanovení § 654 o.z.).

Co ovšem působí poněkud problémy a nejasnosti je část první věty ustanovení § 2354 o.z. Jedná se o to, že právo shora popisované, tj. dovolat se neúčinnosti pachtu svědčí pouze tomu věřiteli, „který s pachtem nesouhlasil“. Zatímco ustanovení § 2352 odst. 1 pojednává o souhlasu věřitele k převzetí dluhu pachtýřem, ustanovení § 2354 operuje se souhlasem věřitele s pachtem. Jaký je důvod této difference? Jedná se o rozdílnost účelovou, či jen nepozornost a nedůslednost tvůrců o.z.? Je věřitelem, jenž „nesouhlasil s pachtem“ myšlen pouze věřitel, který zároveň nedal souhlas „k převzetí dluhu pachtýřem“? Nebo naopak i věřitel, který souhlas k převzetí dluhu udělil, může být považován za věřitele, jenž s pachtem nesouhlasí? A jak vyřešit situaci v případě, kdy zůstane věřitel neaktivní a na pacht závodu nebude nijak reagovat? Lze z takového jednání vyvozovat, že s pachtem závodu souhlasil?

Předně lze konstatovat, že věřitel, jenž vyslovil nesouhlas k převzetí dluhu pachtýřem, rozhodně nemůže být považován za věřitele, který by s pachtem závodu souhlasil. Obtížnější je nalézt odpověď na otázku, zda s pachtem závodu souhlasil věřitel, který zůstal neaktivní, tj. který nevyslovil ani svůj souhlas, ani svůj nesouhlas a na oznámení propachtovatele o propachtování závodu nijak nereagoval. Část odborné literatury se s poukazem na osobu věřitele, jakožto osobu dotčenou jednáním třetích stran a nutnost jejího co nejmenšího zatěžování a co největšího šetření jejich práv přiklání k názoru, že k závěru o tom, že věřitel s pachtem závodu nesouhlasil, postačí

jeho prostá pasivita, neexistence aktivního jednání spočívajícího v udělení souhlasu¹³⁷. S tímto názorem lze souhlasit, jelikož spojovat nekonání věřitele s jeho souhlasem s pachtem a všemi důsledky s tímto spojenými považují za nesprávné. Tento názor podepírám mimo jiné také komentářem a okolnostmi spojenými s tvorbou a úpravou ustanovení § 2338 o.z., při němž bylo důrazně odmítáno spojovat mlčení propachtovatele s pokračujícím omezením jeho vlastnictví. Podobný názor, by dle mého úsudku, byl prosazován rovněž v tomto případě, tedy neslučovat mlčení věřitele s omezením jeho práv.

10.6.3 Zánik pachtu závodu ve vztahu k věřitelům a dlužníkům

Oznámení o propachtování závodu věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtem závodu nabyt, je povinností propachtovatele.

Oznámení věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtem závodu nabyt, o tom, že pacht zanikl, je naopak povinností pachtýře (ust. § 2355 odst. 2 o.z.). Pachtýř je tak povinen učinit bez zbytečného odkladu poté, co pacht zanikl, přičemž žádná zvláštní forma pro toto oznámení, stejně jako je tomu v případě oznámení propachtovatele o propachtování závodu, není zákonem vyžadována.

Dnem zániku pachtu přechází na propachtovatele pohledávky a dluhy, které „k závodu náleží“, z dluhů však propachtovatel nabývá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. Co se ručení týče, platí to stejné, co bylo řečeno v případě ručení propachtovatele v předcházející kapitole. Stejně tak nabytí pohledávek propachtovatele se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek.

I v případě zániku pachtu platí, že neudělil-li věřitel souhlas k převzetí dluhu propachtovatelem, ručí za jeho splnění pachtýř.

V ustanovení § 2355 o.z. se ovšem nalézají další formulační nesrovnalosti. Zatímco ustanovení § 2352 odst. 1 zmiňuje pohledávky a dluhy „které s provozem závodu souvisí“, ustanovení § 2355 uvádí pohledávky a dluhy „které k závodu náleží“.

Opět těžko usuzovat, zda je to záměr či pouze ne příliš precizní práce tvůrců o.z. Já se osobně

¹³⁷ KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 549. ISBN 978-80-7400-524-4.

přikláním spíše k druhé variantě, jelikož nevidím důvod, proč mezi pohledávkami a dluhy, které s provozem souvisí a pohledávkami a dluhy, které k závodu náleží, rozlišovat. Navíc pokud nahlédneme do právní úpravy koupě závodu, kde se obě shora zmíněná ustanovení takřka ve stejné podobě objevují, dojdeme k závěru, že na obou těchto místech se shodně uvádí pohledávky a dluhy, které k závodu náleží¹³⁸. Jsem toho názoru, že formulační nesrovnalost by měla být z textu ustanovení § 2352 odst. 1 o.z. odstraněna a nahrazena i na tomto místě formulací o pohledávkách a dlužích „které k závodu náleží“.

10.7 Účinnost vzniku a zániku pachtu závodu vůči třetím osobám

Jak již bylo shora uvedeno, nedotýká se propachtování závodu pochopitelně jen samotných smluvních stran, nýbrž dalších třetích osob, které musí být o vzniku pachtu závodu, jakož o zániku pachtu závodu, informovány. Okamžik, kdy se třetí osoba o propachtování dozví, je významný z několika hledisek, od tohoto okamžiku počíná běžet kupř. subjektivní lhůta věřiteli dovolat se neúčinnosti pachtu, zhorší-li se pachtem dobytnost jeho pohledávky (§ 2354 o.z.). Neprokáže-li pachtýř a propachtovatel, že vznik či zánik pachtu byl třetí osobě znám dříve (např. tím, že se třetí osoba účastnila spolu s dalšími lidmi obchodního jednání, na kterém se tato osoba o pachtu závodu dozvěděla), jsou vůči ní tyto skutečnosti účinné ode dne, kdy bylo oznámení o vzniku nebo zániku pachtu zveřejněno. Nicméně je třeba zohlednit ust. § 8 odst. 2 ZoVR, dle kterého se údajů a obsahu listin, jejichž zveřejnění zákon ukládá, nemůže zapsaná osoba dovolávat u jednání uskutečněných do šestnáctého dne po zveřejnění, jestliže třetí osoba prokáže, že o nich nemohla vědět.

Zmíněné zveřejnění o vzniku nebo zániku pachtu může být ovšem v určitých případech poněkud problematické. Je-li pachtýřem osoba zapsaná ve veřejném rejstříku, která v souladu se ZoVR zapsala údaj o propachtování závodu či jeho části (viz kapitola 10.4) do příslušného rejstříku, zapíše rovněž bez zbytečného odkladu po vzniku rozhodné skutečnosti, tj. zániku pachtu, údaj o zániku pachtu (slovy ZoVR „údaj o zániku závazků“ z pachtovní smlouvy) – zde tedy neshledávám potíže. Ta přichází u pachtýře, ve veřejném rejstříku nezapsaném. Jakým způsobem má tento pachtýř informaci o vzniku, jakož i o zániku pachtu zveřejnit? V úvahu přichází zveřejnění v Obchodním věstníku, celostátně distribuovaném deníku, či internetových stránkách pachtýře, pokud jimi pachtýř disponuje. Ačkoliv je první z uvedených způsobů spojen

¹³⁸ Viz ustanovení § 2177 odst. 1 o.z. a ustanovení § 2182 odst. 1 o.z.

s finančními náklady (viz opět kapitola 10.4) lze jej přesto jen doporučit.

10.8 Pacht části závodu

Předmětem pachtu, se stejně jako za předcházející právní úpravy, může stát také pouze část závodu, jež tvoří samostatnou organizační složku. Samostatná organizační složka není ovšem v o.z. nijak definována. Zákon přináší pouze legální definici pobočky, kterou v ust. § 503 o.z. definuje jako: „takovou část závodu, která vykazuje hospodářskou a funkční samostatnost a o které podnikatel rozhodl, že bude pobočkou“. Otázkou zůstává, zda se jedná o vědomé či nevědomé přehlížení problému a proč se ustanovení § 2357 o.z. opírá o pojem, jehož obsah je již několik let předmětem neutichajících diskuzí, zatím ovšem bez jakéhokoliv zdárného výsledku.

K pojmu a vymezení samostatné organizační složky se nijak nevyjadřuje ani důvodová zpráva a názory na to, co za samostatnou organizační složku považovat lze a co nikoliv, se již mnoho let jak v odborné literatuře, tak judikatuře, rozcházejí. S přihlédnutím ke shora uvedeným ne příliš pozitivním skutečnostem, nezbyvá nic jiného, než využít již existující soudní rozhodnutí a doufat v brzká rozhodnutí budoucí, která obsah shora uvedeného pojmu postaví najisto.

11. ZEMĚDĚLSKÝ PACTH

11.1 K zemědělskému pachtu obecně

Několik následujících řádků bude věnováno dalšímu zvláštnímu druhu pachtu, kterým je pacht zemědělský, jehož právní úprava se nachází ve čtyřech ustanoveních, konkrétně § 2345 – § 2348 o.z. Tato ustanovení jsou koncipována jakožto ustanovení zvláštní k obecné úpravě pachtu a obsahují především specifika tohoto druhu pachtu, co se doby pachtu týče, platby pachtovného, či jeho výpovědi. Zemědělský pacht je ujednán, pakliže je propachtován zemědělský nebo lesní pozemek (§ 2345 o.z.). Bude-li předmětem pachtu celý zemědělský závod (farma) či závod lesní, použijí se spolu s ustanoveními pachtu zemědělského rovněž ustanovení o pachtu závodu¹³⁹.

Určitý odraz zemědělského pachtu bylo možno najít již v obč.zák. Jednalo se o zvláštní úpravu výpovědní doby pro případ, že byl pronajat pozemek patřící do zemědělského nebo lesního půdního fondu (§ 677 odst. 2 obč.zák.). Za této situace bylo možné nájemní smlouvu vypovědět v jednoroční lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku. Uvedené ustanovení bylo převzato ze zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (viz § 400 odst. 2) a jak důvodová zpráva k tomuto zákonu uvádí, bylo dáno „potřebou umožnit sklizeň a připravit půdu k dalšímu obdělávání“¹⁴⁰.

Odlišně od ustanovení § 677 odst. 2 obč.zák. se v právní úpravě zemědělského pachtu již nepoukazuje na zařazení pozemku do zemědělského či lesního půdního fondu, nýbrž se musí jednat „pouze“ o zemědělský či lesní pozemek. Co je zemědělským či lesním pozemkem míněno, však zůstává v o.z. nezodpovězeno. Dle autorů o.z. „rozhoduje účelové určení pozemku, tj. zda fakticky slouží nebo zda je při propachtování způsobilý sloužit jako pole, zahrada, sad, pastvina nebo les k využití při podnikání v zemědělství nebo lesnictví“¹⁴¹.

Souhlasím s názorem¹⁴², že shora citovaný výklad ne zcela koresponduje se zněním ustanovení § 2345 odst. 1 o.z., neboť toto ustanovení neklade důraz na účelové určení pozemku, či fakticitu stavu, ale rozhodujícím faktorem je zde skutečnost, zda se jedná o zemědělský nebo lesní pozemek.

¹³⁹ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 884. ISBN 978-80-7208-922-2.

¹⁴⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, §398 – § 402.

¹⁴¹ ELIÁŠ, Karel. *Pacht*, *Obchodněprávní revue* č. 2/2013, 2013, str. 36.

¹⁴² KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 521. ISBN 978-80-7400-524-4.

Já se ovšem i přes výše uvedené přikláním k názoru, že by měl být za pomoci teleologického výkladu upřednostněn a vyvozen (mimo jiné na základě následujících argumentů) tento závěr: Za účinnosti obč.zák. byla v praxi nesčetněkrát kritizována judikatura dovozující neplatnost nájemní smlouvy, jejímž předmětem byly nezkolaudované stavby, neboť taková nájemní smlouva se svým obsahem dostává do rozporu se zákonným příkazem užívat stavby jen na základě kolaudačního rozhodnutí a k účelu v něm určenému¹⁴³. Takovéto, dle mého přesvědčení, nesmyslné rozhodovací praxi se rozhodl o.z. učinit přítrž, když na několika místech (viz § 2236 odst. 2 a § 2302 odst. 1 o.z.) výslovně vyzdvihl účelovost před veřejnoprávním určením. Nejen z tohoto důvodu zastávám názor, že stejný princip bude třeba aplikovat rovněž na právní úpravu zemědělského pachtu. Navíc, pakliže by bylo na prvním místě skutečně veřejnoprávní určení pozemku, zákonodárce by velmi pravděpodobně ponechal nutnost zařazení pozemku do zemědělského nebo lesního půdního fondu, či v této otázce alespoň poukázal na zvláštní právní předpisy zemědělský a lesní pozemek definující.

11.2 Zemědělský a lesní pozemek

I přes výše uvedenou preferenci účelovosti je třeba určení propachtovaného pozemku vyplývající z veřejnoprávních předpisů, z důvodů níže uvedených, respektovat.

Vymezení pojmu „zemědělský pozemek“ je obsaženo v § 3 odst. 2 KatZ. První věta předmětného druhého odstavce nejprve člení pozemky podle druhů na: ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Věta druhá následně doplňuje, že orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, jsou pozemky zemědělskými.

K zemědělským pozemkům dále náleží i pozemky zemědělsky obhospodařované tvořící dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „OchZPF“) zemědělský půdní fond, a to: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (pro tyto pozemky je užívána legislativní zkratka „zemědělská půda“) a dále půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (zde je užita legislativní zkratka „půda dočasně neobdělávaná“).

Do zemědělského půdního fondu dále v souladu s ustanovením § 1 odst. 3 OchZPF náležejí též

¹⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.11.2009, sp. zn. 26 Cdo 3714/2008.

rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.

Bližší specifikaci pozemku lesního nalezneme v zákoně č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), (dále také jen „LesZ“). Ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) do kategorie lesních pozemků zahrnuje: pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů.

Z jakého důvodu je tedy nezbytné určení propachtovaného pozemku vyplývající z veřejnoprávních předpisů respektovat? Je tomu tak proto, že zmíněné veřejnoprávní předpisy (OchZPF a LesZ) obsahují řadu ustanovení, jež ovlivňují dispozice a nakládání s pozemky spadajícími do jejich úpravy. Kupříkladu ustanovení § 3 odst. 1 OchZPF ukládá vlastníkům a nájemcům¹⁴⁴ pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu hospodařit na takovýchto pozemcích tak, aby neznečišťovali půdu a tím potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, nepoškozovali okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a chránili pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav. Kromě toho je orgán ochrany zemědělského půdního fondu z důvodu ochrany životního prostředí oprávněn uložit vlastníku či nájemci změnu kultury. Zvláštní pravidla týkající se lesních pozemků upravuje LesZ, který např. v ustanovení § 11 odst. 4 zakazuje užití lesního pozemku k jiným účelům (nestanoví – li tento zákon jinak).

Velmi podstatné je ovšem ustanovení § 12 odst. 2 LesZ, jež má výrazný dopad na pachtovní smlouvu. Podstata tohoto ustanovení spočívá v tom, že vlastníci mj. lesních pozemků jsou povinni do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy oznámit orgánu státní správy lesů vznik nájmu, podnájmu nebo výpůjčky lesních nebo jiných pozemků, jestliže trvají nebo mají trvat méně než pět let. Ačkoliv zde opět zákon předpokládá pouze vznik nájmu, podnájmu či výpůjčky, je zcela

¹⁴⁴ Na tomto místě zákon nesprávně odkazuje pouze na vlastníka a nájemce, tj. bez jakékoliv reflexe nové právní úpravy pachtu, bohužel stejně jako LesZ (§ 5 odst. 1, § 4 odst. 2, § 19 odst. 1, § 20 odst. 3, § 34 odst. 4 atd.).

zřejmé, že se analogicky uplatní rovněž v případě pachtu. Zákon navíc mimo povinnost oznámit příslušnému orgánu uzavření smlouvy stanoví, že tato smlouva musí být uzavřena v písemné formě – pokud tomu tak nebude, stíhá ji sankce neplatnosti. Ze shora uvedeného vyplývá následující závěr: pokud bude předmětem pachtovní smlouvy pozemek určený k plnění funkce lesa (tím je jak lesní pozemek, tak dále tzv. „jiný pozemek“ dle ust. § 3 odst. 1 písm. b) LesZ) a doba trvání pachtu bude kratší než pět let, vzniká vlastníkově propachtovaného pozemku povinnost oznámit uzavření smlouvy (a to do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy) orgánu státní správy lesů a pachtýři a propachtovateli vzniká povinnost uzavřít pachtovní smlouvu v písemné formě¹⁴⁵.

11.3 Specifika zemědělského pachtu

11.3.1 Doba trvání a jeho výpověď

Ustanovení § 2345 odst. 2 o.z. reaguje na situaci, je-li pacht ujednán na dobu delší než dva roky a současně pachtovní smlouva není uzavřena v písemné formě. Za této konstelace stanoví zákon vyvratitelnou právní domněnku spočívající v tom, že byl pacht ujednán na dobu neurčitou. Ačkoliv, jak již bylo uvedeno, jde o vyvratitelnou právní domněnku připouštějící důkaz opaku, smluvním stranám, jak prohlašuje důvodová zpráva, nic nebrání v tom, smluvně toto ustanovení vyloučit, jelikož se jedná o ustanovení dispozitivní¹⁴⁶.

Předmětné ust. § 2345 odst. 2 je doslovným opisem ust. § 585a BGB. V kapitole 7.3 jsem se v rámci prodloužení pachtu na základě výzvy věnovala mj. ust. § 2338 o.z., jehož „vzorem“ bylo ustanovení § 594 BGB. Poněkud „nešťastným“ způsobem se ovšem v zahraničí smysluplné a fungující ustanovení stalo díky provedeným českým úpravám a modifikacím ustanovením právně irelevantním. Bohužel lze konstatovat, že obdobného výsledku bylo dosaženo rovněž v případě ustanovení § 2345 odst. 2 o.z., ačkoliv se tomu tak nestalo tentokrát kupodivu za pomoci českých úprav, ale naopak prostým opisem bez jakýchkoliv změn či úprav a v neposlední řadě nerespektování smyslu ani účelu ust. § 585a BGB.

Smysl a účel ust. § 585a BGB je následující a je spojen především s případnou změnou

¹⁴⁵ K důvodům, proč je třeba oznamovat uzavření smluv, jejichž doba nepřesahuje pět let, zatímco smlouvy uzavřené na dobu delší nikoliv viz KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 523. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁴⁶ ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 884. ISBN 978-80-7208-922-2.

vlastnictví propachtované věci. Jak již bylo uvedeno v kapitole 9.2 této práce, dochází v německé právní úpravě, odlišně od právní úpravy české, změnou vlastnictví propachtované věci automaticky ke vstupu nového vlastníka na místo dosavadního propachtovatele se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými.

Smyslem ust. § 585a BGB je ochrana budoucího vlastníka, který vstupuje do existující pachtovní smlouvy. Tomuto nabyvateli nemá být upřena možnost seznámit se k okamžiku nabytí vlastnictví s uzavřenými pachtovními smlouvami a jejím obsahem, tedy s dlouhodobými právy a povinnostmi, které přebírá.

Ochrana nového vlastníka však není jediným smyslem komentovaného ustanovení. Další význam spočívá v oblasti důkazní, neboť dodržení písemné formy pachtovní smlouvy znamená průkaznost, že pachtovní smlouva vznikla a s jakým obsahem. V neposlední řadě má být tímto ustanovením dosaženo ochrany osob uzavírajících smlouvu před sjednáváním dlouhodobých závazků.¹⁴⁷

Velmi významnou je dále skutečnost, že ustanovení § 585a je ustanovením kogentním. Kogentnost vyplývá ze samotného smyslu a účelu – tj. ochrany zájmů nabyvatele propachtované věci jako třetí osoby. Dle některých autorů je kogentnost tohoto ustanovení dána všeobecně akceptovanou skutečností.¹⁴⁸ Zatímco jsou tedy veškeré ustanovení zemědělského pachtu českou důvodovou zprávou prohlašována za dispozitivní, je ust. § 585a BGB ustanovením, od něhož se nelze odchýlit.

Jak již bylo v textu práce uvedeno, je koncepce změny vlastnictví propachtované věci v české a německé právní úpravě odlišná. Připomeňme, že v české právní úpravě obecně platí, že nového vlastníka nezavazují veškerá práva a povinnosti vlastníka předchozího, nýbrž pro něj nejsou závazná ujednání o propachtovatelových povinnostech, které zákon nestanoví.

Ze shora uvedeného vyplývá, že smysl ustanovení § 585a BGB a smysl ust. § 2345 odst. 2 o.z. se poněkud rozcházejí.

Zemědělský pacht ujednaný na dobu neurčitou, nehledě na to, zda je tomu tak na základě vyvratitelné právní domněnky dle ust. § 2345 odst. 2 o.z., či nikoliv, lze vypovědět

¹⁴⁷ KERN, Christoph. *Pachtrecht. Das gesamte Pachtrecht mit Nebengebieten. Kommentar*. Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, 2012, s. 496, ISBN 978 3 503 13849 4.

¹⁴⁸ BASSENGE, Peter et al. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare*. 73.vydání. München: C.H.Beck, 2014, s. 842. ISBN 9783 406 644009.

v dvanáctiměsíční výpovědní době. Zde je zřejmé specifikum odůvodněné zvláštní povahou pachtu zemědělského, oproti obecné právní úpravě pachtu, kde je stanovena výpovědní doba poloviční, tj. šestiměsíční. Delší výpovědní lhůta má své opodstatnění, jelikož umožňuje pachtýři sklidit výsledky jeho činnosti, jeho „píle a přičinění“.

V komentovaném ustanovení § 2345 odst. 2 o.z. je zcela zřejmá inspirace německým BGB, konkrétně ustanovením § 585a BGB.

Zvláštní výpovědní doba je dále upravena pro případ úmrtí pachtýře, fyzické osoby (§ 2348 odst. 2 o.z.). Smrtí pachtýře, jak již bylo napsáno, pacht nekončí, ale naopak přechází na jeho dědice. Dědic či dědicové pachtýře ovšem ne vždy mohou mít zájem v pachtu pokračovat a plnit závazky z pachtovní smlouvy. Na tuto situaci bylo po vzoru BGB pamatováno. Dědic pachtýře, který nechce v pachtu pokračovat, má právo pacht vypovědět, a to nejen pacht sjednaný na dobu neurčitou, nýbrž i pacht sjednaný na dobu určitou. Výpovědní doba činí tři měsíce a výpověď musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.

Splnění poslední podmínky, tj. podání výpovědi do šesti měsíců ode dne smrti pachtýře, může být ovšem v praxi poněkud obtížné. Nezřídka je dědické řízení komplikované, není jasné, kdo dědicem je a kdo jím není a trvá poměrně dlouhou dobu. Avšak na druhou stranu nelze po propachtovateli rozumně požadovat, aby smrt pachtýře šla k jeho tíži, navíc je nezbytné zohlednit stav pozemku, který se po dobu, po níž jej nikdo neobhospodařuje, výrazně zhoršuje.

Německá právní úprava dříve přiznávala právo výpovědi z důvodu smrti pachtýře rovněž výhradně dědicům. Později však bylo právo výpovědi přisouzeno také propachtovateli. Důvod této změny spočíval dle německého zákonodárce v tom, že je v praxi velmi neobvyklá existence vůle či schopnosti dědiců pokračovat v pachtu a aby nedocházelo k bezdůvodnému zatížení propachtovatele, musí být také on oprávněn v případě smrti pachtýře pacht vypovědět¹⁴⁹. Tohoto oprávnění ovšem může využít jen za situace, pokud dědicové či třetí pověřená osoba skutečně v pachtu pokračovat nemohou či nechtějí. Mohou-li dědicové či pověřená třetí osoba předmět pachtu řádně obhospodařovat, je jim přiznáno oprávnění výpovědi propachtovatele odporovat a požadovat pokračování pachtu (§ 594d BGB).

¹⁴⁹ KERN, Christoph. *Pachtrecht. Das gesamte Pachtrecht mit Nebengebieten. Kommentar*. Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, 2012, s. 825, ISBN 978 3 503 13849 4.

Není mi znám důvod, proč byla do české úpravy převzata pouze část odpovídajícího ust. § 594d BGB a z jakého důvodu postrádáme výpovědní právo propachtovatele. Důvodová zpráva k ust. § 2348 o.z. je jen velmi strohá a takřka nic neříkající. Jsem toho názoru, že by právo výpovědi v případě smrti pachtýře nemělo svědčit jen dědicům pachtýře, nýbrž také propachtovateli, jelikož po něm nelze spravedlivě požadovat, aby pachtýřova smrt šla k jeho tíži a byl vůči dědicům nespravedlivě znevýhodněn.¹⁵⁰

Obhospodařování ať již zemědělského, či lesního pozemku vyžaduje ze strany pachtýře více či méně náročnější fyzickou i psychickou činnost. Je-li pachtýřem kupř. obchodní společnost, má oproti pachtýři osobě fyzické, výhodu, jelikož disponuje větší personální silou. Hůře je na tom pachtýř, osoba fyzická, který je na obhospodařování pozemku sám. U této osoby se v průběhu trvání pachtu může její zdravotní stav zhoršit natolik, že již nebude schopna pozemek obhospodařovat. Rovněž na to bylo tvůrci o.z. po vzoru německé právní úpravy pamatováno a pachtýře (logicky fyzické osobě), který se ze zdravotních důvodů stane nezpůsobilým na pozemku hospodařit, opravňuje pacht (nehledě na to, zda byl ujednáno na dobu určitou či neurčitou) v tříměsíční výpovědní době vypovědět (§ 2348 odst. 1 o.z.).

Jaké zdravotní důvody budou pachtýře k výpovědi pachtu opravňovat, zákon pochopitelně neupravuje a ani upravovat nemůže, jelikož vždy bude záležet na konkrétní osobě pachtýře, jeho věku, zdravotnímu stavu, jakož také charakteru propachtovaného pozemku.

Německá právní úprava, vycházejíc ze stejného principu, obsahuje přeci jen konstrukci v určitých bodech odlišnou. V první řadě co se zdravotní nezpůsobilosti pachtýře týče, odkazuje na příslušné právní předpisy důchodového pojištění. V druhé řadě neopravňuje pachtýře k výpovědi v tříměsíční výpovědní době, nýbrž výpovědní době zákonné, ale především opravňuje pachtýře k výpovědi až poté, co propachtovatel odmítne přenechání předmětu pachtu třetí osobě, která by zajišťovala jeho řádné obhospodařování (§ 594c BGB). Konstrukce německé právní úpravy by dle mého názoru v českém prostředí narazila. Domnívám se, že první problém by nastal již při hledání vhodné třetí osoby, jež by měla předmět pachtu obhospodařovat. Neumím si příliš dobře představit situaci, kdy pachtýř, v méně či více vážném zdravotním stavu ještě musí vyhledávat

¹⁵⁰ Rovněž také švýcarská právní úprava opravňuje v případě smrti pachtýře k výpovědi nejen dědice, nýbrž také propachtovatele, viz článek 297b ZGB.

vhodnou osobu, která by místo něj předmět pachtu řádně obhospodařovala. Problém druhý, neméně významný, spatřuji ve shodě v předmětné osobě, která má obhospodařování předmětu pachtu zajišťovat. Jsem přesvědčena, že by bylo velmi obtížné najít vzájemný konsensus na osobě, jež navrhl pachtýř. Nejen z těchto důvodů považuji pro české právní prostředí vhodnější konstrukci obsaženou v české právní úpravě, která opravňuje pachtýře v případě jeho zdravotní nezpůsobilosti k výpovědi pachtu bez dalšího.

11.3.2 Pachtovné a pachtovní rok

Další specifikum právní úpravy zemědělského pachtu spočívá v platbě a splatnosti pachtovného. Obecně je splatnost pachtovného stanovena v přiměřeně aplikovatelném ustanovení § 2218 o.z. – pachtovné se platí měsíčně pozadu. Je-li propachtován zemědělský či lesní pozemek, platí se pachtovné ročně pozadu a splatné je k 1. říjnu, tedy poté, co pachtýř sklídl výnosy svého hospodaření. Dochází tak ke změně oproti předcházející právní úpravě, neboť dle obč.zák. bylo pachtovné (v obč.zák. označeno jako nájemné) za zemědělské a lesní pozemky hrazeno půlročně pozadu 1. dubna a 1. října (§ 671 odst. 2 obč.zák.).

V obecných ustanoveních pachtu nalezneme vyvratitelnou právní domněnku, jež se dotýká pachtovního roku. Konkrétně mám na mysli ustanovení § 2339 o.z., které bych chtěla podrobit mírné kritice. Předmětné ustanovení se skládá ze dvou odstavců, přičemž odstavec první (který již byl výše podrobně komentován) reguluje obecnou výpovědní dobu pachtu a přidává požadavek výpovědi v písemné formě, byla-li rovněž samotná smlouva v písemné formě uzavřena.

Odstavec druhý, který je dle mého názoru nesprávně systematicky zařazen, normuje onu zmíněnou vyvratitelnou domněnku doby trvání pachtovního roku, a to nejen obecně, nýbrž i specificky pro pacht zemědělský. U pachtu zemědělského se má za to, že je pachtovní rok období od 1.října do 30.zářetí následujícího roku, u pachtů ostatních je pachtovní rok shodný s rokem kalendářním.

Za prvé jsem toho názoru, že pachtovní rok by měl být upraven v separátním ustanovení a za druhé specifikum pachtu zemědělského by mělo být součástí zvláštních ustanovení v rámci právě tohoto zvláštního druhu pachtu a nikoliv v rámci ustanovení obecných.

ZÁVĚR

Předložená práce se věnuje dle mého přesvědčení velmi aktuálnímu tématu, kterým je pacht. Jedná se o institut, který se do českého právního řádu vrací po dlouhé odmlce – nově je zakotven v základním občanskoprávním předpisu, tj. zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jež nabyl účinnosti dne 01.01.2014.

Úvod práce je věnován institutu pachtu obecně, je v něm reagováno především na negativní přístup části odborné i laické veřejnosti. První, uvozující, kapitola se zabývá historickým vývojem institutu pachtu, 19. stoletím počínaje, současností tj. rokem 2014, konče. Také v následné kapitole je nahlédnuto do historie, resp. do zakotvení pachtu v rámci zákona č. č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský. Uvedený právní předpis je tím posledním, který institut pachtu před jeho znovuzavedením prostřednictvím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravoval. Historickým exkurzem do tohoto předpisu mělo být mimo jiné poukázáno na skutečnost, že pacht je institutem tradičním, který na našem území již před mnoha lety existoval a byl považován za zcela přirozenou součást právního řádu.

V dalších kapitolách je podrobně pojednáno o pachtovní smlouvě, způsobilém předmětu pachtovní smlouvy, úplatě, době trvání pachtu, inventáři, jakož také o jednotlivých způsobech skončení pachtu. Poslední dvě kapitoly práce jsou vyhrazeny zvláštním druhům pachtu, kterými jsou pacht závodu a pacht zemědělský, aby tak byl podán ucelený výklad a komentář k institutu pachtu.

Jelikož se ve své právní praxi setkávám spíše s pachtem závodu než s pachtem zemědělským, je věnována zvýšená pozornost právě tomuto druhu pachtu.

Pacht závodu, za účinnosti zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, známý jakožto „nájem podniku“, doznal oproti dřívější právní úpravě velmi významných, dle mého názoru pozitivních, změn. Na první pohled je zřejmý odlišný název, jakož také umístění v právní úpravě – nově je součástí nejdůležitějšího soukromoprávního právního předpisu. Pakliže bych měla v této oblasti shrnout nejvýraznější obsahové změny, jednalo by se především o následující: smlouva nevyžaduje písemnou formu; není vyžadováno, aby byl pachtýř osobou zapsanou v obchodním rejstříku, ani aby musel mít příslušná živnostenská oprávnění; pachtýř může změnit předmět činnosti provozované v závodu jen, bylo-li to výslovně ujednáno; propachtovatel oznamuje svým

věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtem závodu nabyt, že závod propachtoval; k přechodu dluhu na pachtýře je vyžadován souhlas věřitele, přičemž není-li tento souhlas dán, ručí propachtovatel za jeho splnění; z dluhů navíc přejímá pachtýř výhradně ty, o jejichž existenci věděl nebo ji musel alespoň rozumně předpokládat; zhorší-li se pachtem dobytost pohledávky, má věřitel propachtovatele, který s pachtem nesouhlasil, právo domáhat se rozhodnutí soudu, že pacht je vůči němu neúčinný.

Přínos této práce spatřuji mimo jiné v tom, že jejím cílem nebylo se zaměřit výhradně na právní úpravu pachtu v České republice. Na mnoha místech je tuzemská právní úprava komparována s právní úpravou Spolkové republiky Německo, neboť jak již bylo uvedeno, byla to právě tato úprava, jež se stala hlavní inspirací pro právní úpravu pachtu v České republice. Německá právní úprava, a tím nemám na mysli pouze právní úpravu pachtu, je na velmi vysoké úrovni, patří k těm nejkvalitnějším a nejvyspělejším, a tudíž není nijak překvapivé, že se často stává inspiračním zdrojem pro ostatní státy. Jedna ze základních obecných německých zásad či chceme-li pravidel, spočívá v tom, že vše má svůj přesný smysl a vše má svůj přesný význam. Tato skutečnost se v našem prostředí poněkud přehlédla. Typickým příkladem je ust. § 2338 o.z., jenž bylo převzato z německého občanského zákoníku. Respektive nebylo přijato v úplném, nezměněném znění, ale dostalo několika „ryze českých“ úprav, které jej však učinili ustanovením zcela postrádající smysl a význam, který má mít.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jež nabyt účinnosti dne 01.01.2014 zasáhl do práv a povinností nesčetného množství osob, a to jak osob fyzických, tak osob právnických. V této souvislosti je nezbytné zohlednit přechodná ustanovení, jež jsou vodítkem pro zodpovězení otázky, jakým právním předpisem se budou řídit smlouvy uzavřené před shora uvedeným datem, jakkoliv jsou označeny jakožto smlouvy nájemní, avšak obsahově odpovídají smlouvě pachtovní. V souladu s ust. § 3074 se pachtovní smlouva uzavřená přede dnem 01.01.2014 bude i nadále řídit zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Ačkoliv se pachtovní smlouva uzavřená přede dnem 01.01.2014 bude řídit zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, je nezbytné mít na paměti, že na práva a povinnosti smluvních stran, přestože se posuzují dle dřívějších právních předpisů, budou vždy použita ustanovení části první hlavy I. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tj. základní zásady, na nichž spočívá tento zákon.

Ačkoliv je pacht částí odborné i laické veřejnosti stále odmítán a neakceptován, domnívám se, že k tomu není nejmenší důvod. Hlavní a zároveň také jediné argumenty odpůrců pachtu se opírají o údajnou zastaralost tohoto pojmu a zároveň o jeho neupotřebitelnost či nadbytečnost. Jsem toho názoru, že se ze strany těchto oponentů jedná spíše o jakousi „obrannou“ reakci, která se neprojevuje pouze ve vztahu k pachtu, nýbrž k čemukoliv novému. Mám za to, že se pacht stal zcela oprávněně součástí českého právního řádu. Uvedený institut je od nepaměti zcela přirozenou a nepostradatelnou součástí právní úpravy vyspělých států západní Evropy, přičemž se postupně objevuje rovněž v právních úpravách států střední a východní Evropy.

Shora uvedenými slovy ovšem nechci tvrdit, že je česká právní úprava pachtu naprosto bezchybná a dokonalá. Na tuto skutečnost je ostatně v textu práce několikrát poukázáno, kupř. se jedná o ne příliš zdařile koncipované ust. § 2338 o.z., nejasný výklad ust. § 2344 o.z., poněkud zmatečné rozlišování pachtovného a poměrné části výnosu z věci hned v základním ustanovení § 2332 o.z., či např. formulační nepřesnost týkající se přechodu dluhů v souvislosti s pachtem závodu v ust. § 2352 odst. 1 o.z. a ust. § 2355 odst. 1 o.z. Nejedná se však o nedokonalosti zásadního významu a i přes tuto mírnou kritiku, či spíše poukázání na určité nedostatky, vnímám českou právní úpravu pachtu kladně a jeho zakotvení do základního občanskoprávního předpisu jako krok správným směrem.

Jelikož se v případě pachtu jedná o institut, který byl naposledy součástí českého právního řádu před více než 60 lety, musíme se potýkat s potížemi spočívajícími v nedostatku literatury, jakož také relevantní judikatury.

Pouze do určité míry lze využívat literatury a judikatury k právní úpravě pachtu, která byla součástí zákona č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský, jakož také literatury a judikatury zahraniční, konkrétně mám na mysli literaturu a judikaturu Spolkové republiky Německo, protože právě tato úprava se stala hlavním inspiračním zdrojem právní úpravy české. V tomto ohledu je poněkud zarážející znění a především rozsah důvodové zprávy k předmětným ustanovením regulujícím pacht. Důvodová zpráva ust. § 2332 o.z. – § 2357 o.z. příliš velkou pozornost nevěnuje (jedná se v celkovém rozsahu důvodové zprávy o necelé 3 strany), v mnoha ohledech se spokojuje s prostým konstatováním: „...odpovídá specifické povaze pachtu...“ a

pachtu zemědělskému je dokonce zasvěceno pouze pět kratších vět. Nicméně nezbyvá než doufat, že se v brzké době objeví kvalitní odborná literatura. Co se relevantní judikatury týče, budeme muset vyčkat zřejmě delší dobu.

Nejen s přihlédnutím k této skutečnosti si dovoluji tvrdit, že předložená práce bude v tomto ohledu přínosem, a to mimo jiné z toho důvodu, že se nespokojuje s pouhým popisem a rozбором současné právní úpravy, nezaměřuje se výhradně na právní úpravu v České republice, nýbrž také upozorňuje na možné nedostatky a problémy, přičemž nabízí cestu, kterou je možné se při jejich řešení vydat.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AutZ – zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů

BGB – zákon ze dne 18.08.1896, Bürgerliches Gesetzbuch (občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů

KatZ – zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

o.z. – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

OZO – zákon č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů

ZGB – zákon ze dne 10.12.1907, Schweizerisches Zivilgesetzbuch (občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů

ZoPV – zákon č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění zákona č. 307/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů

ZP – zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů

ŽivZ – zákon č.455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A OSTATNÍCH ZDROJŮ

Odborná literatura

BASSENGE, Peter et al. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare*. 73.vydání. München: C.H.Beck, 2014, ISBN 9783 406 644009.

BEZOUŠKA, Petr; PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1.vydání. Olomouc: Nakladatelství ANAG, 2013, ISBN 978-80-7263-819-2.

ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

ELIÁŠ, Karel et al. *OBČANSKÝ ZÁKONÍK. Velký akademický komentář. 2. Svazek. § 488-880*. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, ISBN 978-80-7201-687-7.

KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-524-4.

KERN, Christoph. *Pachtrecht. Das gesamte Pachtrecht mit Nebengebieten. Kommentar*. Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, 2012, ISBN 978 3 503 13849 4.

KNAPP, Viktor et al. *Učebnice občanského a rodinného práva. Svazek II. (Závazkové právo)*. Praha: Orbis, 1954.

KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné 2. Díl třetí: Závazkové právo*. 4.vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005, ISBN 80-7357-131-5.

KOBLIHA, Ivan; KALFUS, Jan; KROFTA, Jiří et al. *OBCHODNÍ ZÁKONÍK úplný text zákona S KOMENTÁŘEM*. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, ISBN 80-7201-564-8.

KRASNOPOLSKI, Horaz. *Österreichisches Obligationsrecht. Band III. Obligationsrecht.* Wien: Hof-Verlags- und Universitäts-Buchhandlung., 1910, 556 s.

LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 - 654). Komentář.* 1. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9.

NOVOTNÝ, Petr; BUDÍKOVÁ, Petra; IVIČIČOVÁ, Jitka et al. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo.* 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. 232 s. ISBN 978-80-247-5164-1.

ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl IV.* Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, ISBN 80-85963-79-5.

ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl V.* Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, ISBN 80-85963-90-6.

SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474)). Komentář.* 1.vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.

ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš et al. *Obchodní zákoník. Komentář.* 12.vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3.

ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář.* 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, 1114 s. ISBN 978-80-7400-108-6.

Právní předpisy a důvodové zprávy

Důvodová zpráva k zákonu č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob

Vyhláška Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

Zákon č. 113/1895 ř.z., o soudním řízení v občanských rozepřích právních (civilní řád soudní)

Zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon)

Zákon č. 126/1946 Sb., o úpravě zemědělských pachtovních poměrů

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

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

Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách

Zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích

Zákon č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění zákona č. 307/1999 Sb.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

Zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách

Rozhodnutí soudů

Rozhodnutí Evropského soudního dvora ve věci č. 19/61 Mannesmann ze dne 13.06.1962

Rozhodnutí nejvyššího soudu publikované ve sbírce Glaser-Unger, dodatek ke svazku 25., r. rozh. 1886, č. 11.965.

Rozhodnutí publikované ve Sbírce rozhodnutí Glaser-Unger nová řada, 35 sv. (1.B) r. rozh. 1898, č. 403.

Rozhodnutí publikované ve Sbírce rozhodnutí Glaser-Unger nová řada, 35 sv. (1.B) r. rozh. 1898, č. 140.

Rozhodnutí publikované ve Sbírce rozhodnutí Glaser-Unger nová řada, 39 sv. (V.B) r. rozh.

1902, č. 1763.

Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 05.04.1922, sp. zn. Ob I 136/22, sb. č. IV/34.

Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 13.12.1923, sp. zn. Ob I 804/23, ZBl. Sv. 41, č. 274, str. 618.

Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 17.04.1923, sp. zn. Ob III 279/23, sb. č. V/85.

Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 27.11.1923, sp. zn. Ob II 798/23, ZBl sv. 44, č. 272, str. 617.

Rozhodnutí Rakouského nejvyššího soudu ze dne 08.06.1922, sp. zn. Ob I 567/22 ZBl sv. 40 č. 248.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.02.2013, sp. zn. 28 Cdo 2359/2012.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.11.2009, sp. zn. 26 Cdo 3714/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.03.2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.01.2014, sp. zn. 29 Cdo 60/2012.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Afs 45/2011-56, ze dne 25.11.2011.

Usnesení Ústavního soudu IV. ÚS 499/98, ze dne 15.01.1999.

Odborné články

WEINHOLD, Daniel. *S pachtem se ještě napachtíme*. Praha : IHNED.cz, 28.01.2014, [cit. 2014-05-01]. Dostupný z WWW: < <http://weinhold.blog.ihned.cz/c1-61625790-s-pachtem-se-jeste-napachtime>>.

HAJN, Petr. *Chvála pach(t)u*. Praha: Wolters Kluwer, 2012. Dostupný v ASPI, ASPI ID LIT40426CZ.

ELIÁŠ, Karel. *Pacht*, Obchodněprávní revue č. 2/2013, 2013.

BEZOUŠKA, Petr. *Pacht, pachtýř, propachtovatel a pachtovné*. Praha: IHNED.cz, 24.06.2013, [cit. 2014-03-01]. Dostupný z WWW: <<http://zpravy.ihned.cz/c1-58686050-pacht-pachtыр-propachtovatel-a-pachtovne>>.

GRMELOVÁ, Nicole. *Slučitelnost definice pojmu „podnik“ v českém a španělském právu s právem EU*. European Offroads of social science. 2010, 1, 18-26. Dostupný také z WWW: < http://www.euoffroads.cz/edice/a4106c6/___2010___obsah_casopisu>.

JOUZA, Ladislav. *Co musíte udělat při pachtu či prodeji závodu?* Praha : IHNED.cz, 14.02.2014, [cit. 2014-05-31]. Dostupný z WWW: < <http://pravniradce.ihned.cz/c1-61700670-co-musite-udelat-pri-pachtu-ci-prodeji-zavodu>>.

Webové portály

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

<http://ov.ihned.cz/>

RESUMÉ V NĚMECKÉM JAZYCE

RESÜMEE

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit einem nach meiner Überzeugung sehr aktuellen Thema – der Pacht. Es handelt sich um ein rechtliches Institut, das nach einer langen Pause in die tschechische Rechtsordnung zurückkehrt. Verankert ist die Pacht neu im neuen Bürgerlichen Gesetzbuch der Tschechischen Republik, dem Gesetz Nr. 89/2012 Slg., das am 01.01.2014 in Kraft trat.

Die Einführung der vorliegenden Abhandlung widmet sich der Pacht allgemein, Bezug genommen wird insbesondere auf die negativen Reaktionen der Fach- und der breiteren Öffentlichkeit. Das erste, einführende Kapitel befasst sich, beginnend mit dem 19. Jahrhundert, mit der historischen Entwicklung der Pacht, bis hin zur Gegenwart. Auch im folgenden Kapitel erfolgt ein Rückgriff auf die Geschichte, konkret auf die Verankerung der Pacht im Rahmen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches JGS Nr. 946/1811. Die gegenständliche Vorschrift war die letzte, die die Pacht vor deren Wiedereinführung in der Tschechischen Republik durch das Bürgerliche Gesetzbuch Nr. 89/2012 Slg. regelte. Mit dem gegenständlichen historischen Exkurs soll unter anderem auch auf die Tatsache verwiesen werden, dass die Pacht ein althergebrachtes rechtliches Institut ist, das bereits vor langer Zeit in den böhmischen Ländern seine Berechtigung hatte und das als völlig natürlicher Bestandteil der Rechtsordnung aufgefasst wurde.

In den weiteren Kapiteln werden detailliert behandelt: der Pachtvertrag, die möglichen Gegenstände eines Pachtvertrages, der Pachtzins, die Laufzeit einer Pacht, etwaiges Inventar sowie die einzelnen Formen einer Beendigung einer Pacht. Die letzten zwei Kapitel der Arbeit sind im Interesse einer komplexen Behandlung und eines umfassenden Kommentars zum gegenständlichen Thema besonderen Formen der Pacht vorbehalten, und zwar einer Unternehmenspacht und einer Landpacht.

Da in der Praxis eine Unternehmenspacht häufiger zum Tragen kommt als eine Landpacht, wird gerade der Unternehmenspacht eine besondere Aufmerksamkeit zuteil. Die Unternehmenspacht, die im ausgelaufenen Handelsgesetzbuch der Tschechischen Republik Nr. 513/1991 Slg. in der tschechischen Terminologie als „Vermietung eines Unternehmens“ bezeichnet wurde, erfuhr gegenüber der vorherigen rechtlichen Regelung ganz erhebliche, nach meiner Auffassung,

positive Änderungen. Als erstes fallen selbstverständlich die neue Bezeichnung als auch die Verankerung in der Rechtsordnung auf: neu ist diese in der wichtigsten privatrechtlichen Vorschrift des Landes ausgeführt. Sofern ich an dieser Stelle die wichtigsten inhaltlichen Änderungen benennen möchte, so handelt es sich insbesondere um folgende: der Vertrag erfordert keine Schriftform; der Pächter muss nicht im Handelsregister eingetragen sein und er benötigt keine entsprechenden Gewerbeberechtigungen; der Pächter kann den Gegenstand seiner im Unternehmen betriebenen Tätigkeit nur ändern, falls dies ausdrücklich vereinbart wurde; der Verpächter teilt seinen Gläubigern und Schuldnern, deren Forderungen und Schulden der Pächter durch die Pacht des Unternehmens erwarb, mit, dass er das Unternehmen verpachtet hat; für einen Übergang einer Schuld auf den Pächter ist eine Zustimmung des Gläubigers erforderlich, wobei der Verpächter für eine Erfüllung bürgt, sofern diese Zustimmung nicht erteilt werden sollte; an Schulden übernimmt der Pächter lediglich solche, von denen er Kenntnis hatte oder die er zumindest vernünftigerweise hätte annehmen müssen; verschlechtert sich durch die Pacht die Einbringlichkeit einer Forderung, hat ein Gläubiger des Verpächters, der der Verpachtung nicht zugestimmt hat, das Recht einer Geltendmachung vor Gericht, dass die Pacht ihm gegenüber unwirksam ist.

Einen positiven Beitrag der vorliegenden Arbeit sehe ich insbesondere darin, dass sie sich nicht ausschließlich auf die rechtliche Regelung der Pacht in der Tschechischen Republik konzentriert. Die rechtliche Regelung ist in der Tschechischen Republik in vielerlei Hinsicht mit der rechtlichen Regelung in der Bundesrepublik Deutschland vergleichbar, da gerade die einschlägigen deutschen Vorschriften bei der Ausformulierung der Regelung der Pacht in der Tschechischen Republik Pate standen.

Obwohl die Pacht durch einen Teil der Fachöffentlichkeit und einen Teil der breiten Öffentlichkeit nach wie vor abgelehnt wird, bin ich der Überzeugung, dass hierfür kein Grund gegeben ist. Die Hauptargumente – und die häufig einzigen Argumente – der Gegner einer Pacht stützen sich auf einen vorgeblich veralteten Begriff und die Überflüssigkeit der Pacht als solcher. Ich bin der Auffassung, dass es sich bei den genannten Gegnern eher um eine gewisse „Abwehrreaktion“ handelt, die sich nicht nur bezüglich der Pacht, sondern bezüglich allem Neuen erweist. Ich gehe davon aus, dass die Pacht vollkommen zurecht ein Teil der

tschechischen Rechtsordnung geworden ist. Das gegenständliche rechtliche Institut ist seit langem ein natürlicher und wichtiger Bestandteil der rechtlichen Regelung einiger entwickelter Staaten Westeuropas und setzt sich sukzessive in den Rechtsordnungen der Staaten Mittel- und Osteuropas durch.

Mit den angeführten Worten möchte ich nicht behaupten, dass die tschechische rechtliche Regelung der Pacht frei von Fehlern oder gar vollkommen ist. Auf diesen Umstand wird im Text im Übrigen mehrfach verwiesen, etwa auf die wenig gelungene Bestimmung des § 2338 BGB, auf die unklare Auslegung des § 2344 BGB, auf die in gewisser Hinsicht irreführende Unterscheidung des Pachtzinses und eines anteiligen Teils am Erlös aus einer Sache gleich in der grundlegenden Bestimmung des § 2332 BGB, oder auf die Ungenauigkeit bezüglich des Übergangs von Schulden im Zusammenhang mit der Unternehmenspacht in § 2352 Abs. 1 BGB und § 2355 Abs. 1 BGB. Gleichwohl handelt es sich hierbei nicht um grundsätzliche Verfehlungen, sondern nur um einen Hinweis auf gewisse Mängel. Die Regelung einer Pacht in der tschechischen Rechtsordnung kann ich positiv bewerten und ihre Verankerung in der zentralen zivilrechtlichen Vorschrift, dem Bürgerlichen Gesetzbuch, stellt nach meiner Auffassung einen Schritt in die richtige Richtung dar.

ABSTRAKT

Předložená rigorózní práce se věnuje institutu pachtu, který je po dlouhé odmlce opět součástí občanského zákoníku, tj. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Pacht se vymezuje oproti obdobnému institutu, jímž je institut nájmu mimo jiné tím, že jeho podstatou není pouhé dočasné přenechání věci k jejímu užívání, nýbrž také požívání. Úprava pachtu se nalézá v ustanoveních § 2332 – § 2357 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Kromě ustanovení obecných jsou upraveny také dva zvláštní druhy pachtu, a to pacht zemědělský a pacht závodu, jenž byl dříve za účinnosti zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, označen jakožto nájem podniku. I přes rozdílnost pachtu a nájmu nelze zakrýt jejich částečnou podobnost či určité shodné znaky, a proto se i z tohoto důvodu pro pacht (není – li přímo v jednotlivých ustanoveních stanoveno něco jiného) použijí přiměřeně ustanovení o nájmu.

V úvodu rigorózní práce je pojednáno o historickém vývoji pachtu, jakož také potřebě důsledného rozlišování mezi nájmem a pachtem. Předmětem dalších kapitol je rozbor pachtovní smlouvy, předmětu pachtu, úplaty, doby trvání pachtu, inventáře a v neposlední řadě rozbor jednotlivých způsobů skončení pachtu. Poslední kapitoly jsou věnovány dvěma zvláštním druhům pachtu, konkrétně pachtu závodu (včetně jeho srovnání s dříve upraveným nájmem podniku) a pachtu zemědělskému. Jelikož je česká právní úprava pachtu výrazně inspirována právní úpravou německou, je v jednotlivých kapitolách nahlédnuto právě do této právní úpravy.

NÁZEV PRÁCE V ANGLICKÉM JAZYCE

Usufructuary lease in the light of the New Civil Code

ABSTRACT

The professional thesis at hand is dedicated to the institute of usufructuary lease, which, following a long period of absence, has been incorporated into the Civil Code, i.e., Act No. 89/2012 Coll. Usufructuary lease differs from the related institute of lease, *inter alia*, by the fact that it is, in its essence, not the mere transfer of the use of an item for temporary use, but also for its utilisation. Usufructuary lease is enacted in Sections 2332 to 2357 of Act No. 89/2012. Coll., the Civil Code. These provisions entail, apart from general ones, also the usufructuary lease of agricultural land and of an enterprise. Under Act No 513/1991 Coll., the Commercial Code, the latter was referred to as the lease of a business. Despite its differences, it has to be said that usufructuary lease and lease share some common traits. This is also the reason that the provisions on lease apply, *mutatis mutandi*, to the provisions of usufructuary lease, unless stated otherwise by a specific provision of the law.

The introduction of the thesis deals with the historical development of usufructuary lease, as well as with the necessity of a consistent distinction between lease and usufructuary lease. The following chapters analyse the contract on usufructuary lease, the subject matter of usufructuary lease, the consideration, the duration of usufructuary lease, the inventory and, last but not least, the different forms of termination of usufructuary lease. The last chapters are dedicated to two special forms of usufructuary lease, the usufructuary lease of an enterprise (including comparison to its predecessor, the lease of a business) and agricultural usufructuary lease. Since Czech legislation regarding usufructuary lease was significantly inspired by its German equivalent, each chapter also discusses German legislation regarding usufructuary lease.

KLÍČOVÁ SLOVA	KEY WORDS
PACHT	USUFRUCTUARY LEASE
PROPACHTOVATEL	USUFRUCTUARY LESSOR
PACHTÝŘ	USUFRUCTUARY LESSEE