



Praktika správy zemědělských pozemků a jiných nemovitostí zemědělským závodem z pohledu právníka I. a II. část (2022/2023)

Úvodní slovo lektora

Je nesporné, že jedním ze základních předpokladů úspěšného podnikání zemědělských podnikatelů (právnických i fyzických osob podnikajících především v zemědělské prvovýrobě) jsou jak dobře sjednané užitelské vztahy a uzavřené nájemní smlouvy (do 31.12.2013 podle zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník – OZ 1964) a pachtovní smlouvy (od 1.1.2014 podle zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník – NOZ 2012), tak zvládnutí obvyklých situací, ke kterým při užívání cizích pozemků dochází.

Důležitou součástí je i užívání jiných nemovitých věcí, než jsou zemědělské pozemky. I zde je nesporný požadavek na dobře sjednané užitelské vztahy a uzavřené nájemní smlouvy (od 1.1.2014 podle zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník – NOZ 2012).

Takové smlouvy a na jejich základě vzniklé užitelské vztahy k zemědělským pozemkům a jiným nemovitým věcem ve vlastnictví jiných osob mohou sjednávat pouze dobře připravení odborní pracovníci zemědělských podnikatelů, kteří mají na starosti správu a evidenci užitelských vztahů k nemovitostem.

Témata semináře II.

Připravenost odborných pracovníků předpokládá, že budou mít alespoň základní znalosti obsahu příslušných částí právních předpisů, které tuto oblast právních vztahů upravují a umí je správně aplikovat.

Prvním tématem je právní úprava směn užitelských práv k zemědělským pozemkům („výměny“, „směny“, „náhradní pozemky“, „vydávání pozemků“). Zemědělská praxe ne vždy volí správné právní řešení situace, kdy dochází k výměně užitelských práv k pozemkům ve stejném území zejména za účelem optimalizace jejich užívání. Účelem přednesení tohoto tématu je vymezení správného právního postupu a právních forem sjednání takových směn a řešení z toho vzniklých situací.

Druhým tématem je dosud nepřednášená problematika užívání jiných nemovitých věcí ve vlastnictví třetích osob zemědělskými podnikateli, tedy užívání jiných pozemků než takových, které patří do zemědělského půdního fondu a staveb. V rámci tématu bude specifikován pojem stavba, právní důvody užívání (PDÚ) k užívání těchto nemovitých věcí,

právní režimy smluv uzavřených před 1.1.2014 a nájem prostoru určeného podnikání. Dílčím tématem je i uplatnění nově upravené superficiální zásady ve vlastnictví nemovitých věcí. V praxi dochází i ke kolizi vlastnických práv k pozemku a ke stavbě na něm stojící, pokud je vlastní různí vlastníci a je nutno znát právní úpravu řešení takových vztahů. Novým institutem je právo stavby.

Aktuálním tématem je i problematika nedostatečně identifikovaných vlastníků zemědělských pozemků a účinnost právní úpravy řešící tuto nežádoucí právní situaci od 1.1.2024.

Na aktuálnosti nabývá i problematika právních důsledků erozí a ztráty plodonosnosti zemědělských pozemků a její průmět do vztahů mezi vlastníky a uživateli zemědělských pozemků.

Staronovým tématem je řešení právní přístupnosti zemědělských pozemků a právní institut nezbytné cesty.

Konečně praktickou situací, se kterou se zemědělství podnikatelé při užívání cizích zemědělských pozemků setkávají jsou důsledky vykonávacích, exekučních a obdobných řízení vedených proti jejich vlastníkovi z hlediska dalšího průběhu a trvání sjednaných užívacích vztahů.

Příloha

Přílohou tohoto materiálu je opět tisk základu budoucí prezentace část II. v poznámkovém vyhotovení, které Vám jako účastníkům semináře umožní konfrontovat tento podklad s vlastním průběhem semináře a činit si do něj podle potřeby své osobní poznámky.

Závěr

Vlastnické a užívací vztahy k půdě a ostatním nemovitým věcem jsou složitým komplexem právních úprav a jejich praktické realizace, které jsou v současné době zásadně ovlivňovány aplikací OZ 1964 a NOZ 2012 a vytvářením aplikační praxe, a to jak vlastníky a uživateli půdy, tak soudy a státními orgány. Je proto důležitá průběžná výměna praktických zkušeností a jejich zobecňování pro potřeby zemědělské praxe.

JUDr. Pavel Truxa
Rokycany, duben 2023

Kontaktní údaje:
ak_truxa@iol.cz
kancelar@aktruxa.cz
+420 606 041 440