



EVROPSKÁ UNIE
Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova
Evropa investuje do venkovských oblastí
Program rozvoje venkova



**Zemědělský svaz
České republiky**

ZEMĚDĚLSKÝ SVAZ ČR

Vlastnické a užívací vztahy k půdě jako jedna z klíčových podmínek úspěšného zemědělského podnikání

Cílem projektu je seznámit účastníky se všemi zásadními změnami, které do oblasti vlastnických a užívacích vztahů přináší nová právní úprava, podrobně rozebrat rozdíly oproti dřívější právní úpravě a rozebrat zejména rozdílnost situace, kdy část právních poměrů se řídí dřívější právní úpravou a část právních poměrů se řídí novou právní úpravou. Cílem projektu je tudíž zvýšit účastníkům jejich úroveň znalostí v oblasti vlastnických a užívacích vztahů k půdě, a to zejména z pohledu toho, který právní předpis je třeba v konkrétním případě aplikovat, a současně tím přispět i ke zvýšení konkurenceschopnosti podniků, kde pracují.

Seminář je pořádán v rámci Programu rozvoje venkova, Operace 1.2.1 Informační akce.

2017



EVROPSKÁ UNIE
Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova
Evropa investuje do venkovských oblastí
Program rozvoje venkova



**Zemědělský svaz
České republiky**

ZEMĚDĚLSKÝ SVAZ ČR

sborník ze semináře

Vlastnické a užívací vztahy k půdě jako jedna z klíčových podmínek úspěšného zemědělského podnikání

JUDr. Stanislav A. Marchal, CSc.

Zemědělský svaz ČR

Seminář je pořádán v rámci Programu rozvoje venkova, Operace 1.2.1 Informační akce.

2017

© Zemědělský svaz ČR a Institut vzdělávání v zemědělství o.p.s.

ISBN 978-80-87262-90-0 (Institut vzdělávání v zemědělství o.p.s., Hybernská
38, 110 00 Praha 1)



Vlastnické a užívací vztahy k půdě jako jedna z klíčových podmínek úspěšného zemědělského podnikání

V úvodu je třeba připomenout, že vlastnické a užívací vztahy k půdě nejsou upraveny v jediném právním předpise, ale právní úprava je obsažena v řadě platných právních předpisů. Právní řád České republiky tak neobsahuje platný právní předpis, který by bylo možné považovat za jakýsi kodex upravující právní vztahy k půdě jako takové nebo vlastnické či užívací vztahy k půdě jako celek. V této souvislosti je vhodné připomenout přijetí tzv. zákona o půdě, tj. zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Tento zákon byl od svého přijetí v květnu roku 1991 a nabytí účinnosti v červnu téhož roku všeobecně označován jako zákon o půdě což vyvolávalo dojem, že se jedná o výše zmíněný kodex upravující právní vztahy k půdě jako celku. Tak tomu ovšem nikdy nebylo. Zákon o půdě v ustanovení § 1 odst. 3 stanoví, že právní vztahy k majetku na který se vztahuje tento zákon se řídí právními předpisy pokud v tomto zákoně není stanoveno jinak. Znamená to, že záležitosti výslovně upravené zákonem o půdě se řídí tímto zákonem a v případě absence příslušné právní úpravy se použije právní úprava obsažená v dalších právních předpisech, typicky občanském zákoníku.

Právním předpisem, který upravuje podstatnou část právní materie týkající se vlastnických a užívacích vztahů k půdě je občanský zákoník, tento předpis má nejbližší tomu, aby mohl být považován za výše zmíněný předpis kodexového charakteru ve vztahu k materii, která je předmětem tohoto pojednání.

Za východisko vlastnických a užívacích vztahů k půdě lze vzít ustanovení § 2 odst. 1 zákona o půdě, tj. zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého kromě vlastníka mají právo užívat půdu jiné osoby jen na základě smlouvy uzavřené s vlastníkem nebo na základě smlouvy uzavřené s pozemkovým fondem, není-li zákonem stanoveno jinak. Zákon o půdě nabyl účinnosti dne 24. 6. 1991 s tím, že citované ustanovení § 2 odst. 1 nebylo upraveno v souvislosti s přechodem



kompetencí dřívějšího Pozemkového fondu na Státní pozemkový úřad a to zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Z těchto důvodů je třeba v citovaném ustanovení § 2 odst. 1 zákona o půdě tam, kde se hovoří o dřívějším pozemkovém fondu, rozumět Státní pozemkový úřad a přirozeně případně též Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, neboť zemědělské podniky v některých případech užívají půdu i na základě smluv uzavřených s tímto úřadem.

Ustanovení § 2 odst. 1 zákona o půdě hovoří o tom, že „kromě vlastníka mají právo užívat půdu...“, z dikce tohoto ustanovení tak vyplývá, že zákon o půdě vychází z premisy, že základním užívacím titulem zemědělské půdy je právo vlastnické. Znamená to, že se primárně předpokládá, že půdu bude užívat sám jej vlastník a pokud nikoliv, pak jí budou užívat jiné osoby a to buď na základě smlouvy uzavřené s vlastníkem nebo uzavřené s právnickou osobou, která v zastoupení státu uzavírá smlouvy o užívání půdy ve vlastnictví státu. Z tohoto principu pak zákon upravuje výjimku a to pro případy, kdy zákon stanoví jinak což jsou typicky případy vzniku nájemního vztahu přímo ze zákona.

V době legislativních prací na zákoně o půdě počátkem devadesátých let minulého století se předpokládalo, že po nebytí účinnosti tohoto zákona bude vlastnické právo majoritním užívacím titulem k užívání zemědělské půdy, předpokládalo se tudíž, že větší část vlastníků bude svou zemědělskou půdu také sama užívat. Tento předpoklad se za necelých 26 let účinnosti zákona o půdě nepotvrdil a stále převládá užívání zemědělské půdy osobami odlišnými od jejího vlastníka, tj. buď nájemci nebo pachtýři s tím, že nájem mohl vzniknout jak na základě smlouvy / a to ať již písemné nebo konkludentně uzavřené/, tak i na základě nájemního vztahu ze zákona, což je typicky případ ustanovení § 22 zákona o půdě. Jak bude uvedeno dále, mezi zásadními rozdíly mezi institutem nájmu a pachtu patří i absence možnosti vzniku pachtovního vztahu přímo ze zákona.

Zásadní změnou týkající se jak vlastnických, tak i užívacích vztahů k půdě, kterou přinesl nový občanský zákoník, tj. zákon č. 89/2012 Sb. /NOZ/, je nová právní úprava zemědělského pachtu. NOZ upravuje pacht jako nový institut odlišný od nájmu s tím, že je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednán



zemědělský pacht. **Rozdíl mezi nájmem a pachtem je spatřován v tom, že nájemce má právo věc užívat, ale pachtovní smlouvou se zakládá pachtýři právo věc nejenom užívat, ale i požívat, kdy předmětem pachtu může být tudíž jen věc přinášející plody nebo užitky a pachtýř si tento výnos přivlastňuje.¹**

Toto je stav typický právě pro zemědělskou výrobu, neboť smyslem užívání zemědělské půdy jsou právě užitky a plody. Znamená to, že pokud by nově po účinnosti tohoto zákona, tj. po 1. 1. 2014, byla v případě užívání zemědělského pozemku uzavřena nájemní a nikoliv pachtovní smlouva, umožňovala by taková smlouva sice pozemek užívat, ale nikoliv již požívat. Vzhledem k ustanovení § 507 NOZ dle kterého je součástí pozemku rostlinstvo na něm vzešlé, nebylo by možné na základě nájemní smlouvy přisvojit si z takto pronajatého pozemku úrodu. Již na tomto místě je třeba podtrhnout, že toto se týká smluv nově uzavřených po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., tj. po 1. 1. 2014. Právní úprava obsažená v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů /OZ/, tj. právní úprava účinná do 31. 12. 2013 v zásadě instituty nájmu a pachtu směřovala. Nájem dle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 v sobě do jisté míry subsumuje i pacht, neboť pojímá nájem tak, že cílem a smyslem nájemní smlouvy je nejenom užívání pronajaté věci, ale i braní užitků z této pronajaté věci. Odborná literatura k OZ toto vysvětluje tak, že toto pojetí nájemní smlouvy v sobě zahrnuje i dřívější smlouvu pachtovní, resp. pachtovní vztahy. V případě pachtu tudíž nejde o zavedení zcela nového právního institutu do českého právního řádu, ale o znovuzavedení institutu, který byl součástí právního řádu před nabytím účinnosti tzv. středního občanského zákoníku, tj. zákona č. 141/1950 Sb., k nabytí účinnosti tohoto zákona došlo ke dni 1. 1. 1951. Přirozeně pokud odborná literatura k OZ hovoří o dřívějších smlouvách pachtovních resp. o dřívějších pachtovních vztazích, má tím na mysli právě právní úpravu z doby před rokem 1951. Odborná literatura zde poukazuje např. na ustanovení § 663 OZ, které se týká nájemcova oprávnění braní užitků a nebo též na ustanovení § 677 odst. 2, které upravuje speciální výpovědní lhůtu je-li předmětem nájmu zemědělský nebo lesní pozemek.² Rozlišení nájmu a pachtu dle NOZ je zásadní vzhledem k tomu, že

¹ Viz např. Eliáš Karel, Pacht, Obchodněprávní revue 2/2013

² Viz např. Bičovský Jaroslav, Holub Milan., Občanský zákoník, poznámkové vydání s judikaturou, Vyd. 3. LINDE Praha, 1995, 672 s., ISBN 80-85647-59-1, s. 488 a násl.



NOZ zná jak institut nájmu, tak i institut pachtu s tím, že rozlišení těchto institutů je klíčové ve vztahu k smlouvám nově uzavřeným po 1. 1. 2014, tj. již za účinnosti NOZ. Základní rozdíl mezi institutem nájmu a institutem pachtu tak lze spatřovat v tom, že základní oprávnění nájemce spočívá v tom pronajatou věc užívat, naproti tomu pachtýř vedle užívání má právo propachtovanou věc i požívat, tj. přisvojit si užitky což v případě zemědělského pachtu představuje typicky úrodu z propachtovaného pozemku. Vzhledem k tomu, že institut pachtu velmi úzce souvisí s institutem nájmu, pojmá nová právní úprava vzájemný vztah nájmu a pachtu jakožto vztah obecného a speciálního. NOZ tak vychází z koncepce, že ustanovení o pachtu jsou speciální ustanovení ve vztahu k ustanovením o nájmu s tím, že v těch případech, kdy NOZ neobsahuje zvláštní právní úpravu pro pacht, platí subsidiárně příslušná ustanovení o nájmu což vyplývá z ustanovení § 2341 NOZ. Vztah nájmu a pachtu tak lze do jisté míry chápat jakožto vztah obecného a speciálního. Z těchto důvodů je tak třeba věnovat v souvislosti s právní úpravou pachtu i adekvátní pozornost ustanovením NOZ upravujícím nájem.

Základním předpokladem toho, aby došlo ke vzniku pachtu, je uzavření pachtovní smlouvy a to mezi vlastníkem propachtované věci, tj. propachtovatelem a uživatelem, resp. poživitelem propachtované věci, tj. pachtýřem. Pacht tak nemůže vzniknout přímo ze zákona a to na rozdíl od nájmu, kdy ustanovení § 22 zákona o půdě, tj. zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, upravuje vznik nájemního vztahu ze zákona – viz výše. Vzhledem ke kontinuitě stávajících nájemních vztahů k půdě, které věcně odpovídají pachtu / viz ustanovení § 3074 odst. 1 NOZ, jak o tom bude podrobněji pojednáno dále/, nájemní vztah vzniklý na zákoně o půdě, pokud přirozeně trval ke dni 31. 12. 2013, resp. 1. 1. 2014, kontinuálně pokračuje i po účinnosti NOZ, nicméně po účinnosti NOZ již nemůže pachtovní vztah ze zákona nově vzniknout. Důvodová zpráva k NOZ výslovně poukazuje na kontinuitu nájemních vztahů vzniklých na základě zákona o půdě. Z ustanovení § 2332 NOZ vyplývá, že základním předpokladem toho, aby smlouva mohla být považována za smlouvu pachtovní je ujednání, že propachtovatel přenechává pachtýři věc k jeho



dočasnému užívání a požívání a současně, že pachtýř se zavazuje za toto užívání a požívání hradit propachtovateli pachtovné. Obecné pravidlo výkladu právních úkonů, resp. po 1. 1. 2014 právních jednání zní, že právní úkony se posuzují dle svého obsahu a nikoliv dle toho jak jsou nazvány resp. označeny. Pokud tudíž z obsahu smlouvy vyplývají výše uvedené náležitosti, znamená to, že smlouvu je nutné posuzovat jako smlouvu pachtovní a to bez ohledu na skutečnost, zda budou použity výše uvedené termíny – pachtýř, propachtovatel, pachtovné apod. Zde je nutné vycházet z obecného pravidla týkajícího se obsahu smluv a to ustanovení § 1746 odst. 1 NOZ dle kterého zákonná ustanovení upravující jednotlivé typy smluv se použijí na smlouvy, jejichž obsah zahrnuje podstatné náležitosti smlouvy stanovené v základním ustanovení pro každou z těchto smluv. Pokud tudíž smluvní strany sjednají po 1. 1. 2014 smlouvu, kterou nazvou jakožto smlouvu nájemní, ale ve smlouvě výslovně sjednají oprávnění uživatele přisvojovat si plody a užitky z pronajaté věci, potom je zřejmé, že bez ohledu na skutečnost, že smlouva je formálně označena jakožto smlouva nájemní, je třeba tuto smlouvu posoudit jakožto smlouvu pachtovní s tím, že v daném případě byla věc dána nikoliv do nájmu, ale do pachtu. Platí obecné pravidlo, že propachtována může být pouze věc přinášející užitky, resp. výnos s tím, že pro oblast zemědělství je přirozeně asi nejtypičtější pronájem zemědělské půdy. Je ovšem třeba upozornit na skutečnost, že předmětem pachtu může být i věc movitá a zde pro oblast zemědělství připadá do úvahy např. pacht individuálně určených kusů hovězího dobytka apod. Z pohledu pachtýře je primárním cílem pachtu dosažení výnosu z propachtované věci s tím, že pojem výnos zahrnuje vedle plodů a užitků také po dobu trvání pachtu i přírůstky. Pachtýři tak náleží vedle běžných výnosů i výnosy, které lze považovat do jisté míry za výnosy mimořádné, které typicky mohou vzniknout na základě uplatnění práva na náhradu škody apod. Pachtovné je tak úplatou za propachtování předmětu pachtu s tím, že pachtovné může mít nejenom formu peněžní, ale i formu jinou, tomu naopak koresponduje skutečnost, že výnosem z věci nemusí být klasické plody a užitky, ale i peníze např. při propachtování obchodního zemědělského závodu.

Základem stanovení výše pachtovného je smluvní ujednání obou stran, tj. propachtovatele a pachtýře. Přirozeně v praxi může nastat situace, kdy je z obsahu



smlouvy patrné, že jde o smlouvu pachtovní, ale ze smlouvy není patrná konkrétní výše pachtovného, ze smlouvy je však jednoznačně patrný úmysl obou stran pachtovné sjednat. Za tohoto stavu je nutné vycházet z ustanovení § 2217 odst. 1 NOZ, které upravuje nájemné s tím, že úprava obsažená v ustanovení § 2217 odst. 1 NOZ se dle ustanovení § 2341 NOZ použije přiměřeně i pro pacht, týká se tudíž i výše pachtovného. Dle ustanovení § 2217 odst. 1 NOZ nájemné se platí v ujednané výši, není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Z ustanovení § 2217 odst. 1 NOZ tak vyplývá, že přednost má výše nájemného či pachtovného sjednaného dohodou. Pokud však k dohodě o výši nájemného či pachtovného nedojde, pak absence tohoto ujednání nemá za následek, že by pronajímateli či propachtovateli nevznikl nárok na nájemné nebo na pachtovné, ale vzniká mu nárok na nájemné nebo pachtovné v obvyklé výši. Z ustanovení § 2217 odst. 1 NOZ současně vyplývá, že absence ujednání výše nájemného nebo pachtovného nemá za následek neplatnost nájemní či pachtovní smlouvy, neboť zákon výslovně připouští, že tato výše nemusí být mezi smluvními stranami ujednána a může se řídit právní úpravou obsaženou přímo v zákoně.

Zemědělský pacht NOZ upravuje jako zvláštní druh pachtu. Obdobně zvláštním druhem pachtu je i pacht obchodního závodu, pro oblast právních vztahů v zemědělství připadá do úvahy pacht zemědělského obchodního závodu typicky farmy, ale zemědělským obchodním závodem může být např. i zahradnictví. Pokud tudíž dojde k propachtování zemědělského obchodního závodu, potom je třeba vedle ustanovení o pachtu obchodního závodu využít i ustanovení o zemědělském pachtu. Z těchto důvodů je třeba zaměřit se primárně na pacht zemědělský. Zvláštní právní úprava je zde podmíněna specifiky propachtované věci, které vyvolávají nutnost některých ustanovení odchylných od obecných ustanovení upravujících pacht jako takový. Základním předpokladem toho, aby šlo o pacht zemědělský je předmět, totiž to, že předmětem pachtu je zde zemědělský nebo lesní pozemek. Dle ustanovení § 2345 odst. 1 NOZ je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednáno zemědělský pacht. Na tomto místě je třeba poukázat na rozdíl oproti úpravě nájmu



zemědělských a lesních pozemků dle ustanovení § 677 odst. 2 OZ. Ustanovení § 677 odst. 2 OZ u pojmu zemědělský půdního fondu odkazovalo na zákon o ochraně zemědělského půdního fondu a u pojmu lesního půdního fondu pak na lesní zákon, které tyto pojmy vymezují. Takovýto odkaz resp. vymezení v NOZ chybí. Ustanovení § 2345 odst. 1 vychází z obecných pojmů zemědělský nebo lesní pozemek. Dle nové právní úpravy je tak klíčové konkrétní účelové určení propachtované věci, tedy skutečnost, zda slouží, či ještě lépe řečeno, zda může sloužit jako orná půda, louka, pastvina, ovocný sad nebo les k podnikání v zemědělství nebo lesnictví. Nová právní úprava tak do jisté míry dává přednost fakticitě využití pozemků před jejich evidencí jakožto zemědělského nebo lesního půdního fondu. Do jisté míry tento přístup koresponduje soudní judikatuře, která zařazení konkrétních pozemků do zemědělského půdního fondu posuzuje nejenom z hlediska evidenčního, ale i z hlediska faktického využití těchto pozemků k zemědělské výrobě. V souvislosti se zemědělským pachtem je třeba ještě poukázat na ustanovení § 2336 NOZ dle kterého pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář. Zákon zde používá tradiční terminologii o péči řádného hospodáře, kterou judikatura vykládá tak, že pojmovými znaky péče řádného hospodáře je pečlivost a odbornost. Souvislost péče řádného hospodáře se zemědělským pachtem je patrná zejména ve vztahu k tomu jaké problémy v současné době představuje neobdělávaná půda. Tento problém souvisí s tím, že právní úprava před rokem 1989 vycházela z principu, že užívat půdu je nejenom právo, ale také povinnost, žádnou takovou povinnost současná právní úprava nezná. Dochází tak k zásahům do práv a právem chráněných zájmů zejména vlastníků sousedních pozemků, které jsou zasaženy plevy apod. tam, kde některé pozemky nejsou dlouhodobě obhospodařovány. Podmínka péče řádného hospodáře upravená přímo zákonem má ve vztahu k zemědělskému pachtu velmi zásadní důsledek a to povinnost pachtýře užívat propachtovanou věc za situace, kdy by neužívání věci mělo za následek její zhoršení. Toto je typické právě pro obhospodařování většiny zemědělských pozemků. Platná právní úprava tak již sice nevychází z principu povinnosti užívat zejména zemědělskou půdu, ale v případě, že předmětem pachtu je právě zemědělská půda, může být toto vykládáno jako obligační povinnost pachtýře propachtovanou věc užívat, neboť vzhledem k charakteru zejména zemědělské půdy



by absence užívání vedla k jejímu zhoršení. Zde je třeba vycházet z ustanovení § 2213 NOZ dle kterého nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné. Zákon tak upravuje užívání pronajaté a vzhledem k ustanovení § 2341 i propachtované věci s péčí řádného hospodáře jakožto povinnost vyplývající přímo ze zákona, tato úprava tudíž nevyžaduje nutně, aby tato povinnost byla v nájemní, resp. v pachtovní smlouvě výslovně sjednána. Pachtýř však musí taktéž důsledně dodržet účel pachtu, který může vycházet z ujednání stran v pachtovní smlouvě anebo může vycházet z obvyklého účelu užívání propachtované věci. Pokud tudíž došlo k propachtování pozemku k zemědělským účelům, není možné pozemek využívat např. jako autokemp případně na pozemku těžit třeba štěrk nebo písek.

Je-li zemědělský pacht ujednán na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou / § 2345 odst. 2 NOZ/. Pokud má být tudíž zemědělský pacht sjednán na dobu delší než dva roky, pro tento případ zákon vyžaduje obligatorní písemnou formu pachtovní smlouvy. Na tomto místě je možné pro zajímavost poukázat na zcela odlišné pojetí právní úpravy pokud se týká formy nájemní či pachtovní smlouvy v příslušných právních předpisech např. v Německu, Rakousku i ve Francii. K přenechání zemědělské půdy jiné osobě je zde ze zákona třeba dodržet obligatorní písemnou formu. Tak tomu v případě české právní úpravy není a nebylo ani do 31. 12. 2013, kdy byl účinný dřívější občanský zákoník. V Německu, Rakousku i Francii je tudíž obligatorní písemná forma chápána jako jedna ze základních podmínek vzniku nájmu či pachtu, jde tudíž o jakési *conditio sine qua non* byt' ne zcela absolutní. Určitou výjimkou je zde možnost dle německé právní úpravy uzavřít smlouvu o pronájmu půdy v jiné než písemné podobě ovšem za předpokladu, že není sjednána delší doba pronájmu než jsou dva roky. V tomto případě nastupuje právní domněnka, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Jde tudíž o napohled identickou úpravu jakou představuje výše citované ustanovení § 2345 odst. 2 NOZ. V obou případech absence písemné formy nezakládá neplatnost právního jednání, ani v jednom z těchto případů tudíž není absence písemné formy nájemní resp. pachtovní smlouvy spojena se sankcí její neplatnosti, ale dochází k významné modifikaci smluvního



ujednání, kdy v obou případech smluvní strany sjednávají nájem resp. pacht na dobu určitou a důsledkem jejich dohody je vznik nájmu resp. pachtu na dobu neurčitou. Jde o jistý průlom do zásady určitosti právního jednání, který je zdůvodněn nedodržením písemné formy. Mezi právní úpravou v České republice a ve jmenovaných státech však existuje zásadní rozdíl uvedený již výše, že totiž v českém právním prostředí jak dřívější občanský zákoník účinný do konce roku 2013, tak ani současný občanský zákoník obligatorní písemnou formu nájemní či pachtovní smlouvy pro platný vznik nájemního či pachtovního vztahu nevyžaduje a nikdy ani nevyžadoval. Obligatorní písemnou formu nájemní smlouvy přirozeně neupravoval ani zákon o půdě, tj. zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, což je dáno podstatou zde založených nájemních vztahů, které vznikly zpravidla ke dni účinnosti tohoto zákona, tj. ke dni 24. 6. 1991 přímo ze zákona tedy tzv. ex lege. U vzniku nájemního vztahu ze zákona je obligatorní písemná forma nájemní smlouvy vyloučena již z logiky věci a zákon o půdě zde vychází z opačného principu, že totiž uzavření nájemní smlouvy ať již v písemné nebo v jiné podobě naopak vylučuje existenci nájemního vztahu ze zákona. Z výše uvedeného tak vyplývá, že ačkoliv právní úprava obsažená v ustanovení § 2345 odst. 2 NOZ a právní úprava německá je napohled identická, příslušná právní úprava zde vychází ze zcela opačných východisek. Zatímco z hlediska české právní úpravy jde o výjimku ze zásady, že nájemní či pachtovní smlouva nemusí být obligatorně uzavřena v písemné formě, jde v případě právní úpravy německé o výjimku zcela opačnou, kdy absence písemné formy, která je obecně spojena se sankcí neplatnosti zde má za následek vznik pronájmu půdy avšak za jiných než sjednaných podmínek. Toto srovnání je velice zajímavé zejména z hlediska toho, že výjimkou ze zcela odlišných zásad může vzniknout totožná právní úprava.

Pokud se vrátíme k platné právní úpravě zemědělského pachtu, pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu /§ 2346 NOZ/. Je-li pacht ujedнан na neurčitou dobu, lze pacht vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době / § 2347 NOZ/, pacht pak skončí k 30. září. Toto vyplývá z ustanovení § 2340 odst. 2 NOZ dle kterého se má za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října



do 30. září následujícího roku s tím, že u ostatních pachtů jde o kalendářní rok. Na tomto místě je třeba odkázat na ustanovení § 1 odst. 2 NOZ, které stanoví, že 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. Dle citovaného ustanovení si tudíž mohou osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona tam, kde to nezakazuje zákon výslovně. Nepochybně tak lze toto ustanovení aplikovat i ve vztahu k pachtovním smlouvám, kdy si propachtovatel a pachtýř mohou sjednat např. výpovědní dobu odlišnou oproti zákonu. Absence jakékoliv soudní judikatury v tomto okamžiku znemožňuje odpovědět na otázku, zda bude možné sjednat libovolně dlouhou výpovědní dobu a nebo zda i zde budou nějaké limity, byť tato situace se zatím nejeví být jako typickou pro případ, kdy by bylo možné uvažovat o rozporu s dobrými mravy. Pokud se týká výpovědi pachtu sjednaného na dobu určitou, zde je třeba poukázat na již citované ustanovení § 2341 NOZ dle kterého není-li v ustanoveních tohoto oddílu stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu. Z těchto důvodů je tudíž třeba vycházet z ustanovení § 2229 NOZ dle kterého nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba. Zákon tak umožňuje vypovědět i pacht sjednaný na dobu určitou ovšem za podmínky, že důvody výpovědi tohoto pachtu byly sjednány v pachtovní smlouvě a současně pachtovní smlouva obsahuje i výpovědní dobu. Zákon pamatuje i na situaci, kdy se stane pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, potom má právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní lhůtě, i když byl pacht ujednaný na dobu určitou / ustanovení § 2348 odst. 1 NOZ/. Jde tudíž o zvláštní ustanovení v právní úpravě zemědělského pachtu jehož podstatou je ochrana toho, kdo si pozemek propachtoval a v průběhu pachtu mu zdravotní důvody znemožňují, aby na pozemku řádně hospodařil. Toto ustanovení se přirozeně týká výlučně případů, kdy je pachtýřem osoba fyzická, fyzických osob se také týká ustanovení dle kterého zemře-li pachtýř, má pachtýřův dědic právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednaný na dobu určitou, výpověď musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel / § 2348 odst. 2 NOZ/. Pachtýřův dědic tak má právo, nikoliv povinnost pacht vypovědět, je tudíž věcí jeho



úvahy, zda jako pachtýř vstoupí do práv a povinností svého právního předchůdce a nebo zda využije svého zákonného oprávnění a pacht vypoví. Toto své oprávnění však může využít pouze ve lhůtě do šesti měsíců ode dne úmrtí pachtýře – viz ustanovení § 2348 NOZ. Po uplynutí této lhůty pak může pacht vypovědět za zcela identických podmínek za jakých byl jej mohl za svého života vypovědět jeho právní předchůdce.

Dřívější právní úprava /OZ z roku 1964/ umožňovala nájemci pozemku, aby dal pozemek do podnájmu třetí osobě s tím, že souhlas vlastníka jakožto pronajímatele s podnájemem se vyžadoval pouze v těch případech, kdy byl tento souhlas vyžadován nájemní smlouvou. Nová právní úprava však jak nájem, tak i pacht upravuje na zcela opačném principu, totiž, že k podnájmu i k podpachtu musí být výslovný souhlas pronajímatele, resp. propachtovatele. Podnájem upravuje NOZ v ustanovení § 2215 s tím, že dle ustanovení § 2215 odst. 1 NOZ souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Dle ustanovení § 2215 odst. 2 zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Dle ustanovení § 2215 odst. 3 pak užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci s tím, že se nepřihlíží k odchýlnému ujednání. V případě pachtu jde o ustanovení § 2334 dle kterého propachtuje-li pachtýř bez propachtovatelova předchozího souhlasu propachtovanou věc jinému, přenechá ji jinému k užívání nebo změní-li hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby. Dřívější občanský zákoník tak vyžadoval souhlas pronajímatele s podnájemem pouze v těch případech, kdy je tento souhlas v nájemní smlouvě výslovně sjednán. Nová právní úprava je založena na přesně opačném principu, že totiž bez výslovného sjednání možnosti podnájmu, či obdobného řešení v případě pachtu – tzv. podpacht, je možné nájemní vztah, resp. pacht vypovědět. Proti tomuto řešení lze mít oprávněné námitky, neboť se jedná o typickou ukázkou změny právní úpravy, která řadu let nečinila v právní praxi nejmenší problémy, neboť tam, kde si pronajímatel podnájem nepřeje, výslovně si tento nesouhlas může vyhradit v nájemní



smlouvě. Nová právní úprava obecně je sice úprava deklarovaná na liberálních principech s tím, že tato nová právní úprava podnájmu se však zde jeví jako rozporná právě s těmito liberálními principy. Nabízí se otázka, zda se nejedná o snahu o diskontinuitu se stávající právní úpravou za každou cenu. Pokud totiž navrhovatelé deklarovali jako jeden z hlavních principů nového občanského zákoníku diskontinuitu se „socialistickými“ občanskými zákoníky z let 1950 a 1964, pak se nová právní úprava týkající se podnájmu a obdobně i pachtu jeví jako typická snaha upravit nějaký institut na opačných zásadách než které obsahuje dnešní právní úprava aniž by proto byl nějaký zvláštní právní nebo věcný důvod³. Právní věda se obecně shoduje v tom, že významné změny v právní úpravě a zvláště pak v případě občanského zákoníku, který má charakter kodexu, by neměly být prováděny za každou cenu, ale ke každé takové zásadní změně by měl být závažný důvod. V daném případě není důvod této změny vůbec jasný. Souhlas propachtovatele s podpachtem má závažný dopad i ve vztahu k tomu, že pacht bez ohledu na skutečnost, zda došlo k jeho sjednání na dobu určitou nebo neurčitou, může propachtovatel vypovědět v případě bez výpovědní doby v případě závažných porušení povinností ze strany pachtýře. Typickým případem může být výše zmíněný případ porušení povinností souvisejících s péčí řádného hospodáře, ale spadá sem právě i situace, kdy by pachtýř bez souhlasu propachtovatele dal propachtovanou věc do podpachtu a nebo kdyby jiné osobě zřídil bez tohoto souhlasu nějaké užívací právo apod.

Z hlediska kontinuity stávajících nájemních vztahů je zásadní ustanovení § 3074 odst. 1 zařazený mezi Přejímací ustanovení zákona. Ustanovení § 3074 odst. 1 stanoví, že nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem, vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti, vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht. V důvodové

³ Viz podrobněji Marchal Stanislav Antonín, Vybraná ustanovení nového občanského zákoníku pro zemědělskou prvovýrobu, Institut vzdělávání v zemědělství o.p.s., Vyd. 1, Praha 2014, 73 s., ISBN 978-8087262-41-2, str. 1 a násl.



zprávě z roku 2009, která byla součástí návrhu nového občanského zákoníku tak, jak šel do připomínkového řízení, se k tomu uvádí, že u pachtu je třeba zohlednit, že platné právo pachtovní smlouvu neupravuje a nejčastější případy, které věcně odpovídají pachtu, upravuje dnes zákon o půdě, do nich tento zákon nemínil zasahovat.⁴ Určitý problém spočívá ve skutečnosti, že zákon o půdě, tj. zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, na který důvodová zpráva výslovně odkazuje, upravuje nájem pozemků pouze ze zákona. Tyto případy se tak vztahují na situaci, kdy mezi původním uživatelem ke dni účinnosti zákona o půdě /typicky zemědělským družstvem/ nebo jeho právním nástupcem a původním vlastníkem nebo jeho právním nástupcem zůstal zachován nájemní vztah k pozemkům, který vznikl ke dni účinnosti tohoto zákona, tj. 24. 6. 1991 a nedošlo k uzavření nájemní smlouvy. V současné době se tak již jedná jen o malou část nájemních vztahů. Jakmile totiž došlo k uzavření nájemní smlouvy, nejedná se již o nájemní vztah ze zákona o půdě, ale o nájemní vztah ze smlouvy dle občanského zákoníku a to bez ohledu na to, zda se jedná o právního nástupce původního družstva či jiného uživatele ke dni účinnosti zákona o půdě a nebo o nový právní subjekt⁵. Pokud je nájemcem osoba, která není právním nástupcem uživatele půdy ke dni 24. 6. 1991, potom tato skutečnost vylučuje existenci nájemního vztahu dle zákona o půdě. Deklarovaná snaha nezasahovat do stávajících nájemních vztahů k zemědělské půdě je tak sice v důvodové zprávě vyjádřena s odkazem na právní předpis, který lze v současné době aplikovat ve vztahu k nájemnímu vztahu jen v omezené míře, klíčový je zde však záměr zákonodárce, aby se toto týkalo nejenom nájemních vztahů dle zákona o půdě, ale také smluvních vztahů dle dřívějšího občanského zákoníku. Z těchto důvodů také ustanovení § 3074 odst. 1 výslovně hovoří o pachtu ačkoliv tento institut upravuje až právní úprava účinná po 1. 1. 2014. Jakkoliv tak lze mít určité výhrady jak k dikci citovaného ustanovení § 3074 odst. 1, tak i k jeho zdůvodnění, z jeho obsahu vyplývá jednoznačně závěr, že současné nájemní vztahy k zemědělské půdě, které věcně odpovídají pachtu dle NOZ, zůstávají zachovány i po 1. 1. 2014

⁴ Viz podrobněji Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, Ministerstvo spravedlnosti 2009

⁵ K obdobným závěrům dochází interní materiál Nový občanský zákoník a užívací vztahy k půdě zpracovaný legislativním a právním odborem Ministerstva zemědělství v roce 2013



bez ohledu na skutečnost, že jsou založeny nájemními a nikoliv pachtovními smlouvami s tím, že se nadále řídí právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně ustanoveními §§ 663 – 684. Tento závěr byl v prosinci 2013 zpochybněn v materiálu, který se týká nájmu a pachtu a jehož autorkou je prof. Ing. Hana Vomáčková, CSc., auditorka RAVO-AUDIT s. r. o., Praha 6.⁶ Auditorka se ve svém materiálu zabývá problémem, zda nájemní smlouva uzavřená do konce roku 2013 je dostatečná pro užívání a využívání zemědělských pozemků nájemcem po 1. 1. 2014 kdy uvádí, že řešení plyne z přechodných ustanovení NOZ a dále z vymezení obsahu nájmu a obsahu pachtu. V závěru tohoto materiálu se sice správně dovozuje rozdíl mezi nájmem a pachtem když se uvádí, že nájem dovoluje pronajatou věc jen užívat např. na pronajatém pozemku parkovat dopravní prostředky, ale pacht dovoluje propachtovanou věc užívat a požívat, tj. obdělávat, prací působit a získávat z propachtované věci hodnotové přírůstky, výnosy – úrodu. Dále se však v tomto materiálu uvádí, že nájemní smlouva uzavřená do konce roku 2013 je platná i po 1. 1. 2014 co do vzniku smlouvy, práv a povinností ujednaných v této smlouvě, ale mění se obsah nájmu, tj. nájemní smlouva po 1. 1. 2014 umožňuje užívání najatých pozemků, ale neumožňuje jejich požívání, tj. využívání k dosažení výnosů z obdělávání pozemků. Úroda sklizená z takto najatých pozemků by patřila pronajímateli. Proto je nutné, aby najaté zemědělské pozemky užívané k zemědělské výrobě s cílem získat z těchto pozemků úrodu byly ošetřeny od 1. 1. 2014 ne nájemní, ale pachtovní smlouvou. Z těchto důvodů se doporučuje situaci řešit dodatkem k nájemní smlouvě v podobě smlouvy o pachtu pozemku.

S výše uvedeným závěrem nelze souhlasit, neboť neodpovídá dikci platné právní úpravy, tj. ustanovení § 3074 odst. 1 NOZ, které nabylo účinnosti dne 1. 1. 2014. Ustanovení § 3074 odst. 1 vychází z principu nepravé retroaktivity, kdy nájem se posuzuje od účinnosti NOZ dle nové právní úpravy. Současně se však nepravá

⁶ Viz Vomáčková Hana, materiál RAVO-AUDIT s. r. o., Praha 6, 2013 – k problému, zda nájemní smlouva uzavřená do konce roku 2013 je dostatečná pro užívání a využívání zemědělských pozemků nájemcem po 1. 1. 2014



retroaktivita výslovně vylučuje u nájmu movitých věcí a u pachtu. V důvodové zprávě k NOZ se k tomu uvádí, že u pachtu je třeba zohlednit, že platné právo pachtovní smlouvu neupravuje a do případů, které věcně odpovídají pachtu tento zákon nemíni zasahovat. Jak z platné právní úpravy /§ 3074 odst. 1 věta druhá NOZ /, tak i z důvodové zprávy zcela jednoznačně vyplývá, že pokud byla nájemní smlouva uzavřena do 31. 12. 2013 a jde o nájemní smlouvu, která věcně odpovídá pachtu dle NOZ, tj. typicky smlouvu o pronájmu zemědělských pozemků, zůstává zachován stávající stav aniž by bylo nutné nájemní smlouvu jakýmkoliv způsobem měnit dodatky apod. Vzhledem k tomu, že ustanovení § 3074 odst. 1 výslovně vylučuje nepravou retroaktivitu v případech, které věcně odpovídají pachtu dle NOZ, umožňuje takováto nájemní smlouva uzavřená do 31. 12. 2013 nejenom užívání, ale i požívání pronajatých pozemků po 1. 1. 2014. V této souvislosti považuji za nutné zdůraznit, že totožný výklad podává i Ministerstvo zemědělství v interním materiálu nazvaném Nový občanský zákoník, užívací vztahy k půdě, který zpracoval legislativní a právní odbor ministerstva. Vedle ustanovení § 3074 odst. 1 NOZ je vhodné v této souvislosti ještě citovat ustanovení § 3028 odst. 3 NOZ dle kterého není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti. Z ustanovení § 3028 odst. 3 NOZ ve spojení s ustanovením § 3074 odst. 1 NOZ tak lze dovodit, že nájemní vztahy vzniklé před nabytím účinnosti NOZ se v plném rozsahu řídí „starým“ občanským zákoníkem.

Od nabytí účinnosti NOZ již uplynuly více než tři roky a za tuto dobu se logicky objevilo několik nejasností týkajících se nájemních smluv uzavřených před účinností tohoto zákona. Jde např. o situaci, kdy byla uzavřena nájemní smlouva na několik pozemků a nyní má pronajímatel zájem rozšířit předmět nájemní smlouvy o další pozemek, který ve stávající nájemní smlouvě není uveden. Vzniká otázka, zda na nový pozemek je třeba uzavřít novou, tentokrát již pachtovní smlouvu dle NOZ a nebo zda je možné k dosavadní nájemní smlouvě uzavřít dodatek a tímto dodatkem



rozšířit předmět této nájemní smlouvy o další pozemek. V daném případě by na nový pozemek měla být uzavřena po 1. 1. 2014 již nová pachtovní smlouva. Tento pozemek totiž nebyl předmětem nájmu do 31. 12. 2013 a nelze tudíž dovodit, že se i na něj vztahuje stávající nájemní smlouva, která uzavřením nové pachtovní smlouvy není nijak dotčena. V daném případě tak sice s jedním vlastníkem budou uzavřeny dvě smlouvy a to smlouva nájemní a smlouva pachtovní což se nemusí jevit optimální z hlediska praktičnosti řešení, bude to však mít nepochybně význam z hlediska právní jistoty obou stran.

Druhou často dotazovanou situací je případ, kdy se obě strany domluví na dodatku „staré“ nájemní smlouvy, zda se tento dodatek uzavírá v právním režimu „starého“ občanského zákoníku nebo v právním režimu NOZ. Z platné právní úpravy vyplývá, že pokud došlo před nabytím účinnosti NOZ k uzavření nájemní smlouvy, která věcně odpovídá smlouvě pachtovní dle NOZ, potom se nájemní vztah i nadále řídí dřívější právní úpravou pokud se ovšem strany nedomluví, že se práva a povinnosti z této smlouvy budou řídit NOZ. Z ustanovení § 3028 odst. 3 ve spojení s ustanovením § 3074 odst. 1 tak lze dovodit, že pokud nedojde mezi stranami k jiné dohodě, řídí se tyto vztahy i nadále právní úpravou obsaženou v dosavadních právních předpisech, tj. primárně v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů. To ovšem neznamená, že by pro tyto vztahy byla aplikace NOZ zcela /absolutně/ vyloučena, neboť je třeba poukázat na ustanovení § 3030 NOZ dle kterého **i na práva a povinnosti, která se posuzují podle dosavadních právních předpisů, se použijí ustanovení části první hlavy I.** Z citovaného ustanovení § 3030 NOZ tak vyplývá, že i v těchto případech nesmí být sjednaná práva a povinnosti v rozporu s principy nové právní úpravy. Z výše uvedeného tudíž vyplývá, že i dodatky k dosavadním nájemním smlouvám se budou řídit dřívější právní úpravou, pokud se ve smyslu ustanovení § 3028 odst. 3 NOZ obě strany nedomluví, že se budou řídit NOZ s tím, že však tyto dodatky nesmí být dle ustanovení § 3030 NOZ v rozporu s principy nové právní úpravy. Dodatkem ke stávající nájemní smlouvě lze řešit i situaci zúžení předmětu nájmu, kdy v nájemní smlouvě byl sjednán pronájem více pozemků a z nejrůznějších důvodů se obě strany dohodnou, že k některým z pronajatých pozemků nájemní vztah zanikne při zachování nájemního vztahu ke



zbývajícím pozemkům. Za tohoto stavu není nutné uzavírat novou smlouvu, ale vše lze řešit dodatkem stávající smlouvy nájemní. Na rozdíl od výše zmiňovaného rozšíření předmětu nájmu při jeho zúžení uzavření nové smlouvy není nutné a postačuje uzavření dodatku ke smlouvě stávající.

S problematikou pachtovních a nájemních vztahů velmi úzce souvisí i problematika **spoluvlastnictví a předkupního práva**, neboť pro vlastnické vztahy k zemědělským nemovitostem je typické spoluvlastnictví více osob k jedinému pozemku což má samozřejmě dopad i do užívacích vztahů k půdě, kdy ne vždy musí mít všichni spoluvlastníci totožný názor na způsob využívání jejich společné věci.

Dřívější úprava nakládání s věcí ve spoluvlastnictví byla obsažena v § 137 a násl. OZ z roku 1964. Z ustanovení § 139 odst. 1 OZ vyplývalo, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně s tím, že při hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou / § 139 odst. 2 OZ/ platil tudíž princip nadpoloviční většiny, současně však ustanovení § 139 odst. 3 upravovalo soudní ochranu přehlasovaných spoluvlastníků u významné věci. Konkrétně dle ustanovení § 139 odst. 3 OZ jde-li o důležitou změnu společné věci, mohli přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud. Z ustanovení § 139 OZ tak vyplývalo, že platí rozhodnutí o hospodaření společnou věcí pokud o něm rozhodli spoluvlastníci s většinovým podílem a spoluvlastníci s menšinovým podílem byli tímto rozhodnutím vázáni a to bez soudního rozhodnutí, pokud se ovšem nejednalo o důležitou změnu společné věci. V této souvislosti je vhodné ocitovat část komentáře k ustanovení § 139 OZ, který byl publikován v komentáři k občanskému zákoníku, který v roce 1995 vydalo nakladatelství LINDE Praha /autoři Holub a Bičovský/.⁷ Na str. 143 této publikace se uvádí toto: „Kdy jde o důležitou změnu věci, závisí na konkrétních okolnostech jako je např. druh věci, její ekonomické určení apod. Za důležitou je třeba považovat změnu týkající se podstaty věci, kterou se mění samotný předmět spoluvlastnictví /např.

⁷ Bičovský Jaroslav, Holub Milan., Občanský zákoník, poznámkové vydání s judikaturou, Vyd. 3. LINDE Praha, 1995, 672 s., ISBN 80-85647-59-1, s. 143



přeměna zahrady na stavební parcelu, zásadní přestavbu domu/, tedy nikoliv obvyklé nebo opakující se záležitosti / prodej ovoce ze zahrady, vybírání nájemného/. Citovaný komentář tak chápe nájemní vztah a vybírání nájemné za obvyklou záležitost při hospodaření se společnou věcí, nikoliv tudíž o důležitou změnu věci, kde by bylo založeno oprávnění přehlasovaných spoluvlastníků žádat soud, aby rozhodl.

Ustanovení § 140 OZ upravovalo úplatné předkupní právo (s výjimkou osob blízkých). Z těchto důvodů je třeba věnovat velkou pozornost jednomu z přechodných ustanovení NOZ a to konkrétně ustanovení § 3062 NOZ, neboť dle tohoto ustanovení zákonné předkupní právo spoluvlastníků dle § 140 OZ zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. To neplatí v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu. S výjimkou spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu tudíž zákonné předkupní právo zaniklo ke dni 1. 1. 2015 s tím, že bylo znovuoobnoveno s účinností od 1. 1. 2018 zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Znamená to, že ještě v průběhu celého roku 2017 platí právní úprava dle které se předkupní právo spoluvlastníků vztahuje pouze na případy zemědělského a rodinného závodu. V této souvislosti je třeba ještě uvést, že novela NOZ přijatá pod č. 460/2016 Sb. nabývá z větší části účinnosti již ke dni 28. 2. 2017, ale některá ustanovení včetně těch, která se týkají znovuoobnovení institutu předkupního práva spoluvlastníků nabývají účinnosti až k 1. 1. 2018.

Z těchto důvodů je důležité porovnat text zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017 s textem, který nabude účinnosti dne 1. 1. 2018.



Ustanovení § 1124 a § 1125 NOZ ve znění účinném do 31. 12. 2017⁸:

§ 1124

(1) **Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo**, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednávají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

(2) Předkupní právo **mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně**; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

§ 1125 (trvalé předkupní právo)

(1) Vzniklo-li spoluvlastnictví **k zemědělskému závodu** pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo; předkupní právo se vztahuje i na dědický podíl. Neujednávají-li si spoluvlastníci nebo spoludědicové, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

(2) Převádí-li spoluvlastník svůj podíl osobě, která by byla jeho dědicem podle ustanovení o zákonné posloupnosti dědiců, nebo jinému spoluvlastníku, odstavec 1 se nepoužije. To platí i v případě, že se spoluvlastník předkupního práva v písemné formě vzdal.

⁸ Viz též Marchal Stanislav Antonín, Vybraná ustanovení nového občanského zákoníku pro zemědělskou prvovýrobu, Institut vzdělávání v zemědělství o.p.s., Vyd. 1., Praha 2014, 73 s., ISBN 978-8087262-41-2, str. 48 a násl., upraveno



Účel tohoto ustanovení je zjevný, je jím snaha o zachování celistvosti zemědělských farem. Souvisejícími jsou pak ustanovení § 495, § 502 jakož i ustanovení § 2148 NOZ

Dle novely občanského zákoníku **s účinností od 1. 1. 2018** bude dikce ustanovení § 1124 a § 1125 tato:

§ 1124

(1) Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

(2) Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.

§ 1125

Spoluvlastník se může vzdát předkupního práva podle § 1124 s účinky pro své právní nástupce. Jde-li o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj zapisuje.

I po nabytí účinnosti novely NOZ a to i po 1. 1. 2018, kdy nabude účinnosti ustanovení § 1124 NOZ zůstane zachováno ustanovení § 3062 NOZ dle kterého zákonné předkupní právo spoluvlastníků dle § 140 OZ zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona s výjimkou případů spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu. Důvodem zachování ustanovení § 3062 NOZ i po 1. 1. 2018 je skutečnost, že toto ustanovení ruší zákonné předkupní právo spoluvlastníků dle ustanovení § 140 OZ a ustanovení § 140 OZ upravovalo zákonné



předkupní právo spoluvlastníků při jakémkoliv převodu spoluvlastnického podílu s výjimkou převodu tohoto podílu na osobu blízkou. Ustanovení § 1124 odst. 1 NOZ se však týká pouze převodů spoluvlastnických podílů na nemovité věci, netýká se tudíž převodů spoluvlastnických podílů na věcech movitých, kde došlo k zániku zákonného předkupního práva k 1. 1. 2015 a kde tudíž ke znovuoobnovení zákonného předkupního práva spoluvlastníků nedojde.

Velmi důležitým ustanovením, které upravuje právní režim spoluvlastnictví, resp. rozdělení zemědělského pozemku je ustanovení § 1142 odst. 2.

§ 1142

(2) **Zemědělský pozemek může být rozdělen** jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit.

V návaznosti na výše zmíněnou úpravu obsaženou ve „starém“ občanském zákoníku je třeba ocitovat příslušná ustanovení NOZ, a posoudit jejich obsah v návaznosti na nájemní a pachtovní vztahy

§ 1128

(1) O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci **většinou hlasů**.

§ 1129

(1) K rozhodnutí **o významné záležitosti** týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o



jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků.
Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.

§ 1132

K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být **práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků.**

§ 1133

Ke zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově postačí rozhodnutí alespoň dvoutřetinové většiny spoluvlastníků.

K ustanovení § 1129 odst. 1 je třeba uvést, že je věcí výkladu co je významnou záležitostí a co je třeba chápat jakožto podstatné zlepšení nebo zhoršení věci. Vzhledem k absenci relevantní soudní judikatury není zcela jasné, zda pachtovní vztah uzavřený na delší dobu bude chápán jakožto významná záležitost nebo nikoliv, a jaká sjednaná délka výpovědní doby nebo délka trvání pachtovního vztahu bude považována za významnou záležitost. Jednoznačně toto lze posoudit pouze ve vztahu k uzavírání pachtovních smluv na dobu delší než deset let a to vzhledem k dikci výše citovaného ustanovení § 1132. Pokud totiž zákon hovoří o zatížení společné věci, resp. o omezení spoluvlastnických práv, může jít o jakékoliv právo k věci cizí, počínaje právem stavby, ale může jít i o obligační zatížení či omezení (nájem, pacht, výměnek....), má-li spoluvlastníky omezovat delší dobu (alespoň 10 let). Ustanovení § 1132 se tudíž týká i nájemních a pachtovních vztahů a **u pachtovních smluv nad 10 let je tudíž nutný souhlas všech podílových spoluvlastníků.**



Jak již bylo uvedeno výše, NOZ v ustanovení § 3062 stanoví, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. To neplatí v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu. Vzhledem k tomu, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků zůstalo i po 1. 1. 2015 zachováno pro případy spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu, je vhodné se zabývat problematikou vymezení pojmu zemědělský závod. V důvodové zprávě k ustanovení § 3062 NOZ se uvádí toto: „Protože nová úprava opouští konstrukci zákonného předkupního práva spoluvlastníků, stanovuje se, že tato práva, pokud vznikla za účinnosti platného občanského zákoníku, zaniknou v jednoroční době počítané od účinnosti nového zákoníku. Výjimka platí pro rodinné a zemědělské **obchodní závody**, u nichž i nová úprava zamýšlí předkupní právo zachovat“. Z důvodové zprávy je tak zcela zřejmý úmysl zákonodárce, který předkupní právo vztahuje k zemědělskému obchodnímu závodu. Z těchto důvodů je třeba při výkladu pojmu zemědělský závod vycházet z pojmu obchodní závod v ustanovení § 502 NOZ a to v korelaci s ustanovením § 1125 NOZ / ve znění účinném do 31. 12. 2017 – viz výše/. Dle ustanovení § 502 NOZ obchodní 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. Dle ustanovení § 1125 odst. 1 NOZ ve znění účinném do 31. 12. 2017, vzniklo-li spoluvlastnictví k zemědělskému zákonu pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo; předkupní právo se vztahuje i na dědický podíl. Neujednají-li si spoluvlastníci nebo spoludědicové, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. V důvodové zprávě k ustanovení § 1125 NOZ se mimo jiné odkazuje na zemědělské usedlosti v Německu, Rakousku, Polsku a jinde a také se odkazuje na dřívější právní úpravu, která platila i na území dnešní České republiky až do roku 1964 a to zákon č. 139/1947 Sb., o rozdělení pozůstalosti se zemědělskými podniky a zamezení drobení zemědělské půdy. V důvodové zprávě se dále uvádí, že se zřetelem k zdejší tradici a se zohledněním zahraničních inspirací se



proto navrhuje stanovit zvláštní pravidla pro spoluvlastnictví k zemědělskému závodu v tom směru, že spoluvlastníci budou mít ke svým podílům zákonné předkupní právo trvale. Dále se pak v důvodové zprávě k ustanovení § 1125 NOZ uvádí, že protože ratio legis sleduje účel zachovat vlastnické právo k zemědělskému závodu dosavadním spoluvlastníkům nebo alespoň některému z nich a omezit nebezpečí nežádoucích sporů a rozbrojů, které nekontrolovaná záměna spoluvlastníka může přinést, navrhuje se zákonné předkupní právo i v případě spoluvlastnictví zemědělského závodu – obdobně jako v předchozím ustanovení – založit pro úplatné i pro bezúplatné zcizení spoluvlastnického podílu. Vzhledem k tomu, že NOZ pojem zemědělský závod výslovně nevymezuje, je třeba vyjít z vymezení obchodního závodu v ustanovení § 502 jakožto organizovaného souboru jmění, které podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti s tím, že se má za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu, a to ve vazbě na ustanovení § 1125 NOZ, které upravuje předkupní právo v případě vzniku spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností. Z důvodové zprávy k ustanovení § 1125 NOZ je tak jednoznačně patrný úmysl zákonodárce ve vztahu ke kterému konkrétnímu majetku se pojem zemědělského závodu vztahuje a to mimo jiné k těm zemědělským pozemkům, které tvoří určitý celek a to ať již v důsledku vlastnických práv k těmto pozemkům a nebo ke způsobu jejich užívání.

Vzhledem k významu stability vlastnických a užívacích vztahů k zemědělské půdě z hlediska právní jistoty subjektů působících v oblasti zemědělství, byl na základě dohody Zemědělského svazu České republiky a Agrární komory České republiky zpracován návrh zákona o některých otázkách spojených s převodem vlastnického práva k zemědělským pozemkům. Návrh zákona je publikován dále s tím, že hlavním důvodem předložení tohoto návrhu je řešení alespoň části problémů spojených s vlastnictvím a užíváním půdy v České republice.



N á v r h

ZÁKON

ze dne

o některých otázkách spojených s převodem vlastnického práva k zemědělským pozemkům

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

§ 1

Předmět úpravy

Tento zákon upravuje některé otázky spojené s převodem vlastnického práva k zemědělským pozemkům.

§ 2

Zemědělský pozemek

- (1) Zemědělským pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí zemědělská půda podle jiného zákona⁹.
- (2) Za zemědělský pozemek se podle tohoto zákona nepovažuje:
 - a) zahrada¹⁰,
 - b) pozemek nacházející se v zastavěném území obce¹¹,
 - c) pozemek určený na jiné než zemědělské účely podle jiného právního předpisu¹²,
 - d) pozemek, který je přilehlý ke stavbě určené pro jiné než zemědělské účely, se kterou svým umístěním a využitím tvoří souvislý funkční celek,
 - e) pozemek určený územním plánem nebo regulačním plánem anebo

⁹ § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰ Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

¹¹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹² Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.



rozhodnutím o umístění stavby k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo stavbami dopravní infrastruktury nebo těmito stavbami již zastavěný,

- f) pozemek ve vojenských újezdech¹³,
- g) pozemek tvořící rezervu státních pozemků¹⁴
- h) pozemek, jehož celková výměra dle evidence katastru nemovitostí je menší než 1000 m².

§ 3

Převod vlastnického práva k zemědělskému pozemku

- (1) Převodem vlastnického práva k zemědělskému pozemku se pro účely tohoto zákona rozumí úplatný nebo bezúplatný převod zemědělského pozemku, popřípadě převod za účelem výkonu zástavního práva nebo za účelem výkonu zajišťovacího převodu práva.
- (2) Za převod vlastnického práva k zemědělskému pozemku se pro účely tohoto zákona nepovažuje bezúplatný převod do vlastnictví oprávněných osob podle jiného právního předpisu¹⁵.
- (3) Tento zákon se nevztahuje na nabývání vlastnického práva k zemědělskému pozemku při realizaci pozemkových úprav¹⁶ a při převodu vlastnického práva ve veřejném zájmu za účely, pro které lze zemědělský pozemek vyvlastnit¹⁷.

§ 4

Předkupní právo k zemědělskému pozemku

- (1) Oprávněný uživatel a stát mají předkupní právo k zemědělskému pozemku, který má jeho vlastník nebo jiná osoba oprávněná převést vlastnické právo k tomuto pozemku („vlastník zemědělského pozemku“) v úmyslu převést do vlastnictví jiné osoby. Při realizaci předkupního práva jedná za stát Státní pozemkový úřad. V případě střetu obou předkupních práv má přednost oprávněný uživatel.
- (2) Oprávněným uživatelem je osoba, která je zemědělským podnikatelem¹⁸ a

¹³ Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴ Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵ Zákon č. 229/91 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶ Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸ § 2e zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.



zároveň

1. je nájemcem, pachtýřem nebo podnájemcem či podpachtýřem v případě uzavření podnájemní či podpachtovní smlouvy mezi majetkově propojenými osobami,
 2. obhospodařuje zemědělskou půdu po dobu nejméně tří let přede dnem uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k zemědělskému pozemku v obci, ve které se zemědělský pozemek nachází, a
 3. má na území České republiky trvalý pobyt po dobu nejméně deseti let, pokud se jedná o fyzickou osobu; v případě právnické osoby musí podmínku trvalého pobytu na území České republiky po dobu nejméně deseti let splňovat všechny osoby, které se na této právnické osobě majetkově podílí nejméně z deseti procent, a právnická osoba musí mít na území České republiky sídlo nejméně po dobu deseti let („oprávněný uživatel“).
- (3) Vlastník zemědělského pozemku může tento pozemek převést do vlastnictví jiné osoby pouze za předpokladu, že nejprve převod vlastnického práva k zemědělskému pozemku nabídne oprávněnému uživateli a státu.
- (4) Vlastník zemědělského pozemku je povinen oprávněnému uživateli a státu učinit písemnou nabídku, která bude obsahovat návrh kupní smlouvy včetně kupní ceny („předkupní právo“). Pokud oprávněný uživatel ani stát tuto nabídku do dvou měsíců od jejího doručení nepřijme, má se za to, že nemá v úmyslu využít svého předkupní práva; tím však jeho předkupní právo nezaniká.
- (5) V případě, že vlastník zemědělského pozemku převede vlastnické právo k zemědělskému pozemku na osobou odlišnou od oprávněného uživatele nebo státu bez učinění nabídky oprávněnému uživateli, má oprávněný uživatel a stát právo domáhat se neplatnosti takového právního jednání, a to ve lhůtě 3 let od okamžiku, kdy se o změně vlastnického práva k zemědělskému pozemku dozvěděl, nejpozději však ve lhůtě 10 let od okamžiku, kdy k převodu vlastnického práva k zemědělskému pozemku došlo.
- (6) Předkupní právo se nevztahuje na případy bezúplatného převodu zemědělského pozemku na osoby blízké¹⁹.

§ 5

Zákaz nabývání vlastnického práva k zemědělským pozemkům

- (1) Nabývat zemědělský pozemek do vlastnictví nemůže stát, občan státu, fyzická osoba s pobytem nebo právnická osoba se sídlem ve státě, jehož právní pořádek neumožňuje občanu České republiky, fyzickým osobám s pobytem na území

¹⁹ § 22 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



České republiky ani právnickým osobám se sídlem v České republice nabývat vlastnictví k zemědělskému pozemku; to se nevztahuje na případy, kdy k nabytí vlastnictví k zemědělskému pozemku došlo děděním.

- (2) To neplatí pro občany států ani fyzické osoby s pobytem nebo právnické osoby se sídlem ve státech Evropské unie, Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska ani států, pro které vyplývá něco jiného z mezinárodní smlouvy, kterou je Česká republika vázána.

§ 6

Přechodné ustanovení

Ustanovení tohoto zákona se nevztahuje na řízení o zápisech převodu vlastnictví k zemědělským pozemkům do katastru nemovitostí zahájená a pravomocně neukončená před nabytím účinnosti tohoto zákona.

§ 7

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti 15. dnem po dni jeho vyhlášení.

Návrh zákona je koncipován jako návrh speciální právní úpravy v podobě zvláštního zákona, který by upravoval některé aspekty spojené s převodem vlastnického práva k zemědělským pozemkům a byl by ve vztahu speciálního právního předpisu k obecné právní úpravě obsažené primárně v občanském zákoníku. Návrh zákona obsahuje definici pojmu „převod vlastnického práva“ pro účely uvažované právní úpravy, kdy smyslem tohoto ustanovení je ujasnění, kterých forem a způsobů převodu vlastnického práva k zemědělským pozemkům se právní úprava týká, aby byl zajištěn soulad s jinými platnými právními předpisy upravujícími právní vztahy k půdě. Dále se navrhuje, aby zákon upravoval předkupní právo státu a předkupní právo oprávněných uživatelů k zemědělským pozemkům včetně vymezení osob oprávněných a povinných z předkupního práva, realizace předkupního práva, následky porušení těchto povinností a výjimky z předkupního práva. Klíčovou je zde definice „oprávněného uživatele“ zemědělského pozemku, který má k pozemku předkupní právo, tato definice je koncipována stanovením



podmínek, které tato osoba musí splňovat, aby mohla být oprávněným uživatelem ve smyslu navrhovaného zákona. Mezi tyto podmínky s ohledem na účel navrhované právní úpravy patří v první řadě kvalifikační předpoklady – osoba by musela být zemědělským podnikatelem ve smyslu § 2e zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, současně by musela být nájemcem, pachtýřem nebo podnájemcem či podpachtýřem v případě uzavření podnájemní či podpachtovní smlouvy mezi majetkově propojenými osobami prodávaného zemědělského pozemku. Tímto by byla zajištěna kontinuita využívání daného zemědělského pozemku k zemědělským účelům a zároveň jeho další užívání osobou, která jej již obhospodařuje, což zabezpečuje i lepší koncepčního využití pozemku. Zároveň se navrhuje i podmínka obhospodařování zemědělské půdy po dobu nejméně tří let přede dnem uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k zemědělskému pozemku, která by zaručovala dostatečnou kvalifikaci oprávněného uživatele, po němž by požadovala minimálně tříletá praxe v dané oblasti. Dále by navrhovaná právní úprava měla sledovat zájem na tom, aby byly zemědělské pozemky pokud možno v co největší míře vlastněny osobami, které jsou buď občany ČR, nebo se na území ČR již dlouhodobě zdržují, což do velké míry zaručuje pravděpodobnost, že tomu tak bude i nadále. Řádné obhospodařování zemědělské půdy samozřejmě vyžaduje velkou pozornost a péči, kterou je třeba vykonávat lokálně v oblasti, kde se zemědělské pozemky nachází. Jedině tak je možné při využívání a obhospodařování půdy brát v úvahu veškeré aspekty místního života a podmínek, které ovlivňují způsob a kvalitu využívání zemědělské půdy. Zároveň tato podmínka odpovídá i hlavním trendům politiky EU v oblasti zemědělství, kterými jsou mimo jiné podpora menších a středně velkých farmářů a snaha o oživení venkova. Zemědělský pozemek by tedy mohl být jeho vlastníkem či jinou oprávněnou osobou převeden do vlastnictví osoby odlišné od státu nebo oprávněného uživatele pouze za předpokladu, že je nejprve nabídnut státu či obci a oprávněnému uživateli tohoto pozemku ke koupi.

V zájmu právní jistoty by zákon musel specifikovat některé náležitosti nabídky vůči státu nebo oprávněnému uživateli zemědělského pozemku – písemná forma nabídky a stanovení ceny. Dále by pak stanovil přiměřenou lhůtu – např. lhůtu dvou



měsíců od doručení nabídky, ve které by měl stát případně obec a oprávněný uživatel možnost zvážit, zda nabídku přijme. Tato lhůta by byla dostatečná pro zvážení veškerých podnikatelských záměrů a rizik spojených s případným přijetím nabídky. Zároveň by s ohledem na výše uvedené nebylo vhodné stanovit lhůtu kratší. Na místě by bylo i zakotvení právní domněnka odmítnutí nabídky v případě, že stát nebo oprávněný uživatel, vůči kterému byla nabídka učiněna, nabídku ve výše uvedené lhůtě dvou měsíců nepřijme. Tímto by byla chráněna práva a oprávněné zájmy vlastníka zemědělského pozemku, který po uplynutí dvouměsíční lhůty nebude dále blokován v možnosti zemědělský pozemek volně prodat. Zákon by měl zavést tzv. reciproční přístup ke státům, občanům států, fyzickým osobám s pobytem nebo právnickým osobám se sídlem ve státech, jejichž právní pořádek neumožňuje občanu České republiky, fyzickým osobám s pobytem na jejím území či právnickým osobám se sídlem na jejím území nabývat vlastnictví k zemědělským pozemkům. Tento zákaz nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům by neplatil v případě, že by se jednalo o nabytí vlastnického práva k pozemku děděním, nebo pokud by se jednalo o občany států, fyzické osoby s pobytem nebo právnické osoby se sídlem ve státech EU, Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska nebo států, pro které vyplývá něco jiného z mezinárodní smlouvy, kterou je Česká republika vázána.

Uvažované přijetí zvláštního zákona by bylo v souladu s právní úpravou v některých západoevropských státech a to v případě Německu s právní úpravou poměrů k půdě obsaženou v Občanském zákoníku (Bürgerliches Gesetzbuch) a dále v zákoně o zemědělství (Landwirtschaftsgesetz), zákoně o prodeji zemědělské půdy (Grundstückverkehrsgesetz) a sídelním zákoně (Reichssiedlungsgesetz). Podle sídelního zákona je možné omezit nebo odmítnout prodej zemědělské nebo lesní půdy zájemcům, kteří nesplňují základní předpoklady ve smyslu předmětného zákona; těmito předpoklady jsou např. pobyt v obci, kde se prodáváný pozemek nachází, nebo požadavek, aby u zájemců existovala záruka řádného hospodaření s půdou. V případě Rakouska je třeba především připomenout, že dle příslušné právní úpravy je nutné, aby převod vlastnického práva k zemědělské půdě schválil příslušný úřad. Konkrétní požadavky, podmínky a procedurální otázky upravuje každý ze spolkových států samostatně. V některých spolkových státech např.



existuje předkupní právo farmářů k prodávaným zemědělským pozemkům. Ve Francii je systém ochrany zemědělských pozemků při jejich zcizování v některých rysech obdobný systému polskému. Jakýkoliv zamýšlený prodej zemědělského pozemku je nutné nahlásit agentuře SAFER (les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), která má pravomoc ve lhůtě dvou měsíců transakci zrušit a pozemek nabídnout místnímu zemědělci. Agentura SAFER taktéž stanovuje cenu zemědělské půdy a ceny v případě jejího pronájmu. V této souvislosti je třeba ještě uvést, že ve Francii je vedle předkupního práva nájemce upraveno v případě zemědělských pozemků i předkupní právo zemědělského družstva podle zákona SAFER a v závislosti na poloze pozemků existují i předkupní práva města. Určitou obdobou je zde předkupní právo obce dle rakouské právní úpravy.

Název: Vlastnické a užívací vztahy k půdě jako jedna z klíčových podmínek
úspěšného zemědělského podnikání

Vydavatel: Institut vzdělávání v zemědělství o.p.s.
Hyberská 38, Praha 1

Druh publikace: Sborník ze semináře

Odborní garanti: Ing. Veronika Hlaváčková, Ph.D.

Určeno: manažeři zemědělských podniků

Vydání: první

Rok vydání: 2017

Náklad: 308 výtisků

ISBN 978-80-87262-90-0 (Institut vzdělávání v zemědělství o.p.s., Hyberská 38,
110 00 Praha 1)

Za obsahovou a jazykovou správnost díla odpovídají autoři.