

Pacht, zemědělský pacht, pacht závodu

Anotace: Právní úpravu pachtu obsahovala prvorepubliková zákonná regulace, která ji recipovala z úpravy dřívější. Československé zákony z šedesátých let minulého století pacht neznaly. Do českého práva vrátil pacht občanský zákoník č. 89/2012 Sb. s účinností k 1. 1. 2014. Pacht je regulován v ustanovení § 2332 a násl. Nejprve je zde obecná úprava pachtu a posléze je pojednán zemědělský pacht a pacht závodu. O těchto otázkách pojednává tento příspěvek.

Klíčová slova: Občanské právo, Občanský zákoník, smlouva, pacht, zemědělský pacht, pacht závodu.

Obecná úprava pachtu

Právní úpravu pachtu obsahovala prvorepubliková zákonná regulace, která ji recipovala z úpravy dřívější. Československé zákony z šedesátých let minulého století pacht neznaly. Do českého práva vrátil pacht občanský zákoník č. 89/2012 Sb. s účinností k 1. 1. 2014. Pacht je regulován v ustanovení § 2332 a násl. Nejprve je zde obecná úprava pachtu a posléze je pojednán zemědělský pacht a pacht závodu.

Podle základního ustanovení se pachtovní smlouvou 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. Přenechá-li strana druhé smluvní straně jednou smlouvou více věcí, z nichž některé slouží k užívání a jiné k požívání, posoudí se smlouva podle povahy hlavní věci.

Důvodová zpráva k základnímu ustanovení uvádí, že rozdílně od nájmu, kdy má nájemce právo věc užívat, se pachtovní smlouvou zakládá pachtýři právo věc užívat i požívat. Základní ustanovení se spokojuje s poukazem na pachtýřovo požívací právo, protože podle důvodové zprávy, obsah tohoto práva dostatečně vyjasňuje ustanovení o požívacím právu v úpravě osobních společností.

Předmětem pachtu může být tedy jen věc plodivá, plodonosná, přinášející výnos, ať již jsou výnosem plody naturální nebo civilní.

Pravidelným rysem pachtu je pachtýřovo vlastní přičinění. Pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodaruje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky (výnos) a pachtýř si tento výnos přivlastňuje. Výnos může být řádný (běžně předpokládaný) i mimořádný.

Účelem pachtu však není „drancování“ propachtované věci, proto bylo navrženo spojit pachtýřovo právo na výnos s obhospodařováním věci podle zásad řádného hospodaření. Ovšem i při řádném hospodaření může z různých příčin (vyvolaných, např. přírodními či ekonomickými vlivy) dojít k výkyvům na výnosech. To je však především riziko pachtýře, které může být, např. kryto pojištěním. Možné je i takové smluvní ujednání, kdy výše pachtu bude sjednána na objemu pohyblivém apod.

Dílčí práva a povinnosti pachtýře vyplývají ze smlouvy, ale také závisí na povaze propachtované věci.

Česká právní úprava pachtu, na rozdíl od úprav v jiných zemích, opustila v r. 1950. Přitom, např. v Polsku a Maďarsku byla přísl. úprava zachována. Pacht je přitom upraven i v Německu, Švýcarsku, Rakousku a Rusku.

Forma pachtu může být vedle obvyklé písemné formy i ústní - podle povahy pachtu. Použije se obecná úprava o formách smluv (§1756 – 1758). Náležitosti smlouvy plynou z právní úpravy pachtu:

- právo požívat cizí věc,
- předmět pachtu,
- dočasnost,
- úplatnost.

Poživací právo je definováno jako služebnost, tedy věcné právo k věci cizí. Poživateli umožňuje právo užívat cizí věc, brát z ní plody a užítky, vč. mimořádného výnosu z věci. Na případnou skrytou věc nalezenou v pozemku však pachtýř právo nemá.

Pacht je spojen s aktivní činností pachtýře. Požívání věci v prospěch pachtýře odlišuje pacht od správy cizího majetku ve prospěch vlastníka. Vlastní aktivní činnost rozlišuje pacht od koupě. Pachtýř pečuje o věc jako řádný hospodář. K tomu, aby mohl pachtýř propachtovanou věc užívat, musí mu být věc předaná do detence. Pacht ovšem vzniká již obdržením užívání, nikoli až odevzdáním věci do detence – držby. Propachtovatel nemusí být vlastníkem věci, musí mít však právo nakládat s věcí na základě zákona či smluvního ujednání.

Plodem je přitom to, co propachtovaná věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy. Užítky jsou to, co propachtovaná věc poskytuje ze své právní povahy. Rozdíl mezi užtkem a plodem je tedy charakterizován v nahlížení na podstatu věci – právní a přirozenou povahu.

Předmětem pachtu je věc. Ta může být pronajatá i propachtová. Předmět pachtu bude věc – jak jsme již uvedli - plodivá, plodonosná, přinášející výnos (naturální nebo civilní, peněžitá). Je zde třeba aktivní činnost pachtýře.

Pacht je na rozdíl od jiných smluv smlouvou úplatnou. Úplata může být provedena v penězích, ale i jinak, např. poměrnou částí výnosů věci. Je možná i kombinace úplaty peněžité i výnosové. Výše úplaty může být určena úměrně k výnosům.

Pachtýř nemá užívací a požívací právo trvale. Pojmovým znakem pachtu je dočasnost. Doba trvání může být konstruována různými způsoby. Je-li sjednán pacht na dobu určitou, může se vypovědět jen ze zákonných důvodů nebo z důvodů dohodnutých ve smlouvě. Neobsahuje-li smlouva určení doby trvání pachtu, jde o pacht na dobu neurčitou. Jestliže by byl pacht sjednán na dobu delší než 50 let, jde o pacht na dobu neurčitou. V prvních 50 letech lze pak pacht vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

Je-li propachtovaná věc zapsaná do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i pachtovní právo, pokud to navrhne vlastník věci, nebo s jeho souhlasem pachtýř. To platí i v případě, že je do veřejného seznamu zapsaná jednotlivá věc náležející k propachtované hromadné věci.

Veřejný seznam je souhrnné označení veřejných evidencí věcí, např. katastru nemovitostí, patentového rejstříku, rejstříku průmyslových vzorů. Zapisují se věci, které jsou předmětem veřejného seznamu. Je zde možné zapsat i případné propachtování části věci. Do veřejného seznamu se ve formě poznámky zapisují i omezení rozsahu nebo způsobu užívání, nebo požívání věci spoluvlastníky.

Zápis do veřejného seznamu je fakultativní a jeho provedení nemá vliv na vznik či zánik pachtu, přiznává se mu však materiální publicita, nikoho tedy neomlouvá nezalost zapsaného údaje.

Obecná právní úprava pachtu řeší dále výpověď pachtu bez výpovědní doby. 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, pak může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby. Uvedené ustanovení určuje případy, ve kterých je propachtovatel oprávněn ukončit smluvní vztah bez souhlasu pachtýře.

Další výpovědní důvody si mohou sjednat strany ve smlouvě. Účinky výpovědi nastávají uplynutím výpovědní doby.

Navazující ustanovení je orientováno na opatření prováděná na propachtované věci (§ 2335). Provádí-li propachtovatel na propachtované věci opatření, k nimž je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, nahradí pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly. Požádá-li o to pachtýř, poskytne mu propachtovatel přiměřenou zálohu. Tím není dotčeno pachtýřovo právo na slevu z pachtovného nebo na jeho prominutí.

Zlepší-li propachtovatel propachtovanou věc do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, může se propachtovatel domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného. Počítá se tedy s tím, že propachtovatel může přijmout i takové opatření, které věc zlepší.

Skutečnost, že pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář plyne zásadně z jeho povinnosti k běžné údržbě a běžným opravám. Vyskytnou-li se na věci vady, které pachtýř nezpůsobil nebo k jejichž odstranění není povinen, je k odstranění těchto vad povinen propachtovatel.

Péče řádného hospodáře přitom zahrnuje potřebnou loajalitu, potřebné znalosti a pečlivost. I při dodržení této péče nelze však uvažovat s naprostou správností a bezchybností všech rozhodnutí.

Zákonná úprava se věnuje i problematice vady věci neodstraněné propachtovatelem (§ 2337). Neodstraní-li propachtovatel vadu věci, kterou má povinnost odstranit bez zbytečného odkladu a klesne-li proto výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného. Odstraní-li pachtýř vadu sám, má právo na náhradu vynaložených nákladů.

Pokud se jedná o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo i znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze nanejvýš dosáhnout jen nepatrný výnos, má pachtýř právo na prominutí pachtovného, nebo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby.

Slevu lze uplatnit při současném naplnění těchto podmínek: propachtovatel byl povinen vadu odstranit, propachtovatel neodstranil vadu bez zbytečného odkladu, výnos poklesl pod polovinu běžného výnosu, pokles výnosu nastal v souvislosti s vadou propachtované věci.

Právo na prominutí pachtovného nebo výpověď pachtu bez výpovědní doby vzniká při splnění podmínek: existence vady, vada zásadním způsobem ztěžuje nebo i znemožňuje požívání propachtované věci, lze dosáhnout jen nepatrný výnos.

Práva podle ustanovení § 2337 musí být uplatněna včas. Protože konkrétní úprava lhůty v úpravě pachtu chybí, musí být práva uplatněna ve lhůtách určených v ustanovení § 2208, tj. do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř vadu zjistil nebo zjistit mohl. K pozdějšímu uplatnění může propachtovatel vznést námitku promlčení.

Pacht sjednaný na určitou dobu končí uplynutím této doby. Je-li pacht sjednán alespoň na dobu tři let, pak podle ustanovení § 2338, může strana vyzvat, v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím sjednané doby, druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, s tím, že vysloví-li druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se pakt o dobu, na kterou byl původně ujednán. Jinak pacht skončí v původní ujednané době.

Není-li v ustanoveních o pachtu určeno jinak, použije se pro práva a povinnosti přiměřeně úprava nájmu. Platí tedy, že užívá-li pachtýř věc i po skončení sjednané doby pachtu a propachtovatel ho nevyzve, aby mu věc odevzdal do jednoho měsíce od skončení pachtu, pak se uplatní nevyvratitelná právní domněnka, že byla pachtovní smlouva znovu uzavřena, avšak jen na rok, byla-li původně sjednána na delší dobu, a na tu dobu, na kterou byla původně sjednána, pokud byla sjednána na dobu kratší než rok.

Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Byla-li smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje se i výpověď písemnou formou. Přitom se má za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září následujícího roku. U ostatních pachtů jde o kalendářní rok.

Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jakoby pacht trval. Plody a užitky vytěžené pachtýřem v té době se počítají jako užitky za celý rok (§ 2340). Skončí-li pacht z jakéhokoli důvodu, je pachtýř povinen odevzdat předmět pachtu.

Zákonné ustanovení řeší problematiku inventáře (§ 2342). Propachtuje-li se věc společně s inventářem, zachová pachtýř jednotlivé kusy inventáře. Náleží-li do inventáře zvířata, obnovuje pachtýř jejich stav s péčí řádného hospodáře. Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat, obnoví propachtovatel inventář, ledaže se škoda přičítá pachtýři. To platí i v případě vady propachtované věci.

Podle tohoto ustanovení nelze chápat inventář jako přesný seznam jmění. Inventář je zde chápán jako určitý soubor movitých věcí sloužících k podnikání (zejména zemědělského).

Propachtuje-li se věc společně s inventářem (§ 2343) v ujednané ceně a zaváže-li se pachtýř vrátit propachtovateli při skončení pachtu inventář v téže ceně, může pachtýř s inventářem jako řádný hospodář volně nakládat, nese však nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou. Pachtýř udržuje inventář a nahradí jej s péčí řádného hospodáře. Je-li věc zapsaná do inventáře, nabývá k ní propachtovatel vlastnické právo.

Pachtýř vrátí inventář propachtovateli, skončí-li pacht. Propachtovatel může 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. Tímto odmítnutím nabývá vlastnické právo k odmítnutému kusu pachtýř. Je-li mezi cenou převzatého a vráceného inventáře rozdíl, vyrovnává se v penězích.

Věci, které patří do inventáře, jsou ve vlastnictví propachtovatele. I věci, které pořídí pachtýř, aby nahradil původní kusy z inventáře, se zápisem do inventáře stávají vlastnictvím propachtovatele. Současně však slouží jako zástava pro zajištění pohledávek pachtýře (§ 2344), ale jen těch, jež vznikly v souvislosti s pachtem. Dá-li však propachtovatel pachtýři jinou jistotu, zástavní právo se do výše jistoty neuplatní.

Zemědělský pacht

Čtyři ustanovení zákonné úpravy (§ 2345 – 2348) řeší zemědělský pacht. Jde o takový pacht, u kterého je předmětem pachtu zemědělský nebo lesní pozemek. Je-li tento pacht ujednán na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, pak je určena vyvratitelná domněnka (má se za to), že byl v tomto případě ujednán na dobu neurčitou (§ 2345).

Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu. Toto ustanovení je však dispozitivní, což umožňuje odchýlnou dohodu.

Podle zákonného ustanovení (§ 2347) lze pacht ujednáný na dobu určitou vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době. V případě zemědělského pachtu pacht končí 30. 9. daného roku.

Jsou stanoveny důvody pro dřívější uplatnění výpovědní doby. Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, a to i když byl pacht ujednán na dobu určitou. Tato tříměsíční výpovědní doba se uplatní i tehdy zemře-li pachtýř. V tomto případě má pachtýřův dědic právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, a to také tehdy, když byl pacht ujednán na dobu určitou. Výpověď pak musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.

Protože do šesti měsíců případně nemusí být ukončeno řízení o pozůstalosti, má právo vypovědět pacht i správce dědictví, resp. dědic, jehož dědické právo je prokázáno, a který proto může před skončením řízení o dědictví požádat pozůstalostní soud (resp. notáře), aby s některými pozůstalostními předměty mohl nakládat.

Pacht závodu

Devět ustanovení oddílu občán. zák. o pachtu upravuje pacht závodu (§ 2349 – 2357).

Pro úplnost uveďme, že koupi závodu upravuje občán. zák. v ustanovení § 2175 a násl. a v ustanovení § 2183 upravuje další způsoby převodu závodu než je koupě (např. darování, vklad do obchodní společnosti apod.).

Je-li propachtován závod, pachtýř jej užívá i požívá způsobem a v rozsahu, v jakém je to třeba k řádnému provozování závodu. Předmět činnosti provozované v závodu může pachtýř změnit jen, bylo-li to výslovně ujednáno. Pacht závodu se přitom považuje za převod činnosti zaměstnavatele (viz § 338 odst. 1 zák. práce).

Propachtováním závodu zaniká prokura (viz § 456 občán. zák.).

Sociální družstvo smí propachtovat závod zase jen sociálnímu družstvu (srov. § 756 písm. e) zákona o obchodních korporacích).

Podle zákonného ustanovení (§ 2350 odst. 2) práva a povinnosti stran, pokud není pachtýř osobou zapsanou ve veřejném rejstříku, vznikají účinností smlouvy. Je-li však pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá právo k závodu zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin podle zvláštního právního předpisu (viz § 2350 odst. 1). Tím nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů. Podle katastrálního zákona lze však pacht zapsat do katastru jen se souhlasem vlastníka.

Práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví jsou součástí závodu a sdílí jeho osud. Stávají se předmětem pachtu spolu se závodem. Zakazuje se však (§ 2351) převést na pachtýře ta práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, u nichž to vylučuje smlouva, kterou bylo právo průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví propachtovateli

poskytnuto, nebo vylučuje-li to povaha takového práva. Takový zákaz může stanovit zejména licenční smlouva.

Pachtýř obchodního závodu je podle ustanovení § 2352 v obdobném postavení, jako je případný nabyvatel závodu. 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 je musel alespoň rozumně předpokládat. Neudělil-li věřitel souhlas k převzetí dluhu pachtýřem, ručí propachtovatel ze zákona za jeho splnění. Nabytí pohledávek pachtýřem se jinak řídí ustanoveními obč. zák. o postoupení pohledávek.

Zákon přitom ukládá propachtovateli povinnost, aby oznámil bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtěm závodu nabyt, že závod propachtoval.

O předání závodu může, ale také nemusí být sepsán zápis (§ 2353). Pro případ, že zápis bude sepsán, což lze jen doporučit, je dispozitivně stanoven obsah zápisu. Pořídí-li strany zápis, mají uvést výčet všeho, co propachtovaný závod zahrnuje a co se pachtýři předává, jakož i toho, co chybí, ač to jinak podle smlouvy nebo podle účetních záznamů závod spoluvytváří. Propachtovatel má nejpozději v zápisu upozornit pachtýře na vady předmětu pachtu, o kterých ví nebo o kterých vědět měl a mohl.

Neuvede-li se v zápisu věc náležící k závodu, nabývá k ní pachtýř poživací právo společně s poživacím právem závodu. Neuvede-li se v zápisu dluh, pachtýř jej nabývá, musel-li jeho existenci rozumně předpokládat.

Pokud se propachtováním zhorší dobytnost věřitelovy pohledávky, může se věřitel žalobou domáhat určení (§ 2354), že je vůči němu pacht neúčinný. Musí se však tohoto práva dovolat do jednoho měsíce ode dne, kdy se o pachtu dozvěděl, nejpozději však do tří měsíců ode dne účinnosti smlouvy. Jinak právo dovolat se neúčinnosti zaniká.

Zanikne-li pacht (důvod zániku přitom není rozhodující), přecházejí pohledávky i dluhy související s provozem propachtovaného závodu zpět na propachtovatele (§ 2355). Z dluhů však propachtovatel nabývá jen ty, o jejichž existenci věděl, nebo ji musel alespoň rozumně předpokládat. Neudělil-li pak věřitel souhlas k převzetí dluhu propachtovatelem, ručí pachtýř za jeho plnění. Nabytí pohledávek propachtovatelem se i zde řídí jinak obecnými ustanoveními obč. zák. o postoupení pohledávek.

Pachtýř je přitom povinen oznámit svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky pachtýř pachtěm závodu nabyt, že pacht zanikl. Oznámení musí provést bez zbytečného odkladu. Neprokáží-li strany, že vznik nebo zánik pachtu byl třetí osobě znám dříve, jsou vůči ní tyto skutečnosti účinné ode dne, kdy bylo oznámení o vzniku nebo zániku pachtu zveřejněno (§ 2356).

Ustanovení o pachtu závodu se přitom použijí obdobně i na pacht části závodu tvořící samostatnou organizační složku.

Právní úprava v občanském zákoníku je zásadně dispozitivní, umožňuje tedy, aby si strany smlouvy v mnoha případech sjednaly příslušné otázky tak, jak jim to vyhovuje.

Literatura

JOUZA, L., 2019. Prodej a pacht závodu, *Bulletin advokacie*. Online 1. 3. 2019, 10 s. ISBN 1805-8280.

- KINDL, M., ROZEHNAL, A. a kol., 2019. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. II. díl. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství A. Čeněk, 937 s. ISBN 978-80-7380-742-9.
- LIŠKA, P., 2014. *Účet, jednorázový vklad, akreditiv a inkaso v občanském zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, a.s.. 225 s. ISBN 978-80-7478-722.
- LIŠKA, P., 1999. *Zákon o bankách a předpisy související. Zákony s poznámkami*. 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 677 s. ISBN 80-7179-176-8.
- LIŠKA, P., ELEK, Š., MAREK, K., 2014. *Bankovní obchody*. Wolters Kluwer, 216 s. ISBN 978-80-7478.
- MAREK, K., 2008. *Smluvní obchodní právo. Kontrakty*. 4. vydání, MU Brno, 390 s. ISBN 80-210-3951-5.
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., 2014. *Občanský zákoník, část V. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 1700 s. ISBN 978-80-7478-639-9.

Keywords: Civil law, Civil code, contract, lease, agricultural lease, lease of the plant

Summary

The First Republic law contained the legal regulation of the lease, having adopted it from the previous legislation. Czechoslovak law from the 1960s did not include the lease. The lease was reestablished in the Czech law by the Civil Code No. 89/2012 Coll., and came into effect on 1 January 2014. The lease is regulated in the provision of section 2332 et seq. In the article, the author deals with the general regulation of the lease, agricultural lease, and lease of the plant.

*prof. JUDr. Karel Marek, CSc.
Vysoká škola finanční a správní, a. s.
Katedra občanského a pracovního práva,
Fakulta právních a správních studií
Estonská 500
110 00 Praha 10
Česká republika
e-mail: k.marek@centrum.cz
tel.: 255 785 731,*

Recenzent: prof. JUDr. Mojmír Mamojka, PhD.