

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jakou úpravou se řídí nájemní smlouvy uzavřené do roku 2013?

Nový občanský zákoník účinný od roku 2014 uplatňuje ve věcech nájmu princip tzv. nepravé retroaktivity. Ten spočívá v tom, že od 1. 1. 2014 se nájemní smlouvy zásadně řídí novou právní úpravou nehledě na to, že byly uzavřeny ještě před uvedeným datem. Výjimku z tohoto pravidla pak představují smlouvy o nájmu movité věci a pacht.

Povaha smluvního vztahu rozhoduje o právním režimu

Ustanovením, z něhož výše popsané dělení vyplývá, je § 3074 odst. 1 nového občanského zákoníku. Podle něj se nájem řídí novým občanským zákoníkem 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.** Právě uvedené znamená, že v případě těchto dvou smluvních typů se vůbec neuplatní nová právní úprava.

Zatímco určení toho, kdy se jedná o nájem movité věci, by mělo být v zásadě triviální, potíže může představovat posouzení, zda se povahou jedná či nejedná o pacht. Pachtovní smlouvu totiž předchází občanský zákoník jako smluvní typ neznal a všechny smlouvy byly tedy nájemní. S ohledem na výše uvedené je však po přijetí nové právní úpravy potřeba zkoumat, zda je určitá nájemní smlouva skutečně jen nájemní smlouvou, nebo materiálně nenaplnuje znaky pachtu. V této souvislosti je vhodné připomenout, že zatímco dle nájemní smlouvy má nájemce právo věc užívat (*ius utendi*), **v případě pachtovní smlouvy jde navíc o právo věc požívat** (*ius fruendi* – brát plody).

V praxi se drtivá většina pachtovních smluv vztahuje k zemědělské činnosti, a to primárně k hospodaření na zemědělských pozemcích.

V některých případech může být ovšem rozlišení nájmu a pachtu složitější, o čemž svědčí i skutečnost, že již v této konkrétní věci existuje více judikátů Nejvyššího soudu. Z těch dřívějších lze například odkázat na rozhodnutí ve věci spis. zn. 26 Cdo 782/2019 a spis. zn. 26 Cdo 1379/2018, v nichž bylo řešeno, zda je pachtem nájemní smlouva na pozemky, na nichž měl nájemce provádět těžební činnost.

Logicky přitom Nejvyšší soud dospěl k závěru, že taková smlouva pachtem je.

Může být propachtováno parkoviště?

Zatímco aspekt požívání (*ius fruendi*) je u pozemku k těžební činnosti poměrně zřejmý, v případě parkoviště jej lze jistě hledat hůře. Povahou takové nemovitosti, resp. práv k ní vykonávaných dle před rokem 2014 uzavřené nájemní smlouvy se zabýval Nejvyšší soud v rozhodnutí ve věci spis. zn. 26 Cdo 3721/2019 ze dne 29. 1. 2020. Mimo jiné přitom konstatoval, že **užívání pozemku (jeho části) jako parkoviště v sobě bez dalšího nezahrnuje též jeho požívání, a to ani v případě, že jde o parkoviště veřejné.** Dále též v obecné rovině upozornil, že soud by měl být zdrženlivý při posuzování smluv uzavřených před 1. 1. 2014, tedy za účinnosti předcházející právní úpravy, která pacht neznala. S ohledem na ustanovení § 3074 odst. 1 nového občanského zákoníku soud musí

samozřejmě u smluv o nájmu, které byly uzavřeny do 31. 12. 2013, zvažovat, zda nejde o pacht, ale **k uplatnění výjimky z nepravé retroaktivity stanovené v § 3074 odst. 1 nového občanského zákoníku by mělo docházet jen v případech, kdy podle obsahu smluv není pochyb, že kdyby byly uzavírány již za současné právní úpravy, jednalo by se o pacht.**

Nejvyšší soud tedy poněkud kreativní výklad předmětné nájemní smlouvy odmítl a shrnul, že v případě nájemních smluv uzavřených před rokem 2014 půjde materiálně o pacht zejména, když byl pozemek přenechán nájemci do užívání k **zemědělské nebo lesnické činnosti, předmětem nájmu byl podnik (závod), lom apod., neboť právě takové vztahy byly pro svou specifickou povahu z účinků nepravé retroaktivity vyloučeny.**



JUDr. Jakub Celerýn
advokát

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář](#)

Kováčků 554/24
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350
Fax: + 420 296 368 351
e-mail: law.office@mn-legal.eu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)

- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)