

11. 12. 2013

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

Návrat pachtu do českého práva

S účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku („NOZ“) se po více než 60 letech do českého právního řádu vrací termín „pacht“.

Pacht do konce roku 1950 upravoval zákon č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský („OZO“), který ve svém ustanovení § 1091 definoval pacht následovně:

„Lze-li užívati pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, nazývá se taková smlouva smlouvou nájemní; lze-li ji však užívati jen pílí a přičiněním, nazývá se smlouvou pachtovní. Byly-li smlouvou současně pronajaty věci prvního i druhého druhu; budiž smlouva posuzována podle povahy hlavní věci.“

Definice pachtu v § 2332 NOZ z úpravy v OZO vychází:

(1) Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

(2) 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.

Současná úprava zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, platném znění (dále jen jako „OZ“) pacht nezná, současná laická ani právní veřejnost tento termín v praxi nepoužívají. Nebytové prostory, zemědělské pozemky i podniky se tak dnes pronajímají, nikoliv propachtovávají.

Je otázkou, zda má význam do českého práva vracet nepoužívaný archaický termín, když ve vyspělém světě je trendem přizpůsobovat právo a právní jazyk neprávníkům. Obávám se, že nejen laická ale i právní veřejnost bude mít značné problémy rozlišit od sebe pacht a nájem.

S ohledem na přechodná ustanovení NOZ konkrétně §3074 přitom bude rozlišení pachtu a nájmu u smluv uzavřených před 1.1.2014 velmi důležité. Dle § 3074 odst.1 NOZ se budou nájemní smlouvy řídit NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Oproti tomu nájem movité věci a pacht se však budou řídit dosavadní právní úpravou (OZ).

Jasně odlišitelný od nájmu je jen zemědělský pacht a pacht závodu. Zde se zřetelně projevuje požívání věci - pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky (výnos) a pachtýř si tento výnos přivlastňuje.

Problém nastává u pachtu jiných věcí, zejména prostor sloužících k podnikání (restaurace, fotografický ateliér, ordinace, fitness centrum) či movitých věcí (zmrzlinářský vůz, pojízdné rychlé občerstvení).

Odlišení pachtu a nájmu způsobovalo problémy i za První republiky, důvodem byla zejména skutečnost, že nájemce na rozdíl od pachtýře požíval zvýšené právní ochrany[1]. Úprava nájmu a pachtu v OZO byla téměř shodná, ustanovení §1090-1116 používaly termíny nájem a pacht vedle sebe.

Judikatura k OZO za klíčové pro rozlišení obou institutů považovala to, zda na pachtýře vedle nájmu místností přechází i živnostenské oprávnění propachtovatele:

A. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 1925, Rv II 270/25

Jde o pacht, nepoživající ochrany nájemců, byly-li za jednotnou úplatu přenechány místnosti k výlučnému užívání pro účely hostinské živnosti.

*Proti příkazu k vyklizení hostinských místností podal vypovězený námitky, jimž procesní soud první stolice vyhověl a příkaz zrušil. Odvolací soud ponechal příkaz v platnosti. Důvody: Záštitu zákona o ochraně nájemců požívají pouze nájmy, pachtu podle §u 7 (1) zákona jenom tehdy, když se jedná o pacht živnosti v najatých místnostech, tedy tehdy, když byly jednou smlouvou najmuty místnosti, druhou zpachtována živnost, neboť jen tehdy je možno mluvit o najatých místnostech. **V případě však, o který jde, se věc tak nemá, neboť žalovanému přenechána byla hostinská živnost, jejíž využitkování vyžaduje péle a přičinění žalovaného, takže jde o pacht.** Touže smlouvou, touž osobou a za jednotnou úplatu, tedy ne zvláště, přenechány mu místnosti, takže i ony jsou pouze prostředkem výdělečné činnosti, poněvadž se v nich soustřeďuje živnost hostinská, a jsou tedy místnosti ty žalovanému spolupropachtovány. Proto místnostem těm nepřisluší záštita zákona o ochraně nájemců. Byla tudíž žalobkyně oprávněna navrhnouti dle §u 567 c. ř. s., by vydán byl příkaz k vyklizení, jež bylo dle §u 572 c. ř. s. ponechati v platnosti.*

B. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. září 1946, Rv I 49/46

Propachtování mlýna jako podniku tak, že pachtýř provozuje mlynářskou živnost na základě živnostenského listu propachtovatelova, je pachtovní smlouvou o provozování živnosti v najatých místnostech, která podléhá ochraně nájemníků podle § 1 vládního nařízení ze dne 26. června 1941, č. 248 Sb.

Toto rozlišení v judikatuře k OZO bylo jasné a srozumitelné i laické veřejnosti. Bohužel toto měřítko nebude dnes použitelné, neboť převod živnosti dle platné právní úpravy[2] není možný.

Některé komentáře k úpravě pachtu v NOZ jako měřítko k rozlišení pachtu od nájmu berou inventář.[3] Nájem prázdných místností bude podle nich nájmem, kdežto přenechání místností s inventářem bude pacht. Tento výklad považuji za nepoužitelný, neboť v praxi k přenechání věci s celým inventářem dochází jen zřídkakdy, častěji dochází k odprodeji inventáře nebo jen k částečnému převodu inventáře. Navíc ustanovení §2342 a §2343 NOZ počítají s možností propachtovat věc i bez inventáře. Osobně se domnívám, že toto měřítko převodu inventáře je nepoužitelné a bude velmi obtížné rozlišit, co je nájmem a co pachtem.

Nájemce nemá oproti pachtýři zvýšenou právní ochranu jako za První republiky. Ustanovení o nájmu a pachtu se v NOZ příliš neliší, navíc dle § 2341 NOZ se pro pacht použijí přiměřeně ustanovení o nájmu. Uznávám, že u zemědělských pozemků a zejména u podniku (závodu) dává úprava pachtu smysl, nicméně domnívám se, že by stačilo převzít speciální úpravu nájmu zemědělských pozemků z OZ (§671, 672, 673 a 677) a nájmu podniku z obchodního zákoníku (§488b - 488i).

S ohledem na výše uvedené nenacházím praktické důvody, proč autoři NOZ vrátili termín pacht do českého práva a **obávám se, že s ohledem na §3074 NOZ vznikne řada sporů to, zda je smluvní vztah nájmem a řídí se tak od 1.1.2014 NOZ, či zda je pachtem a řídí se tak dosavadní právní úpravou.**[4]

Rostislav Šivara,

[1] Zákon 48/1925 sb. z. a n. o ochraně nájemníků

[2] Zákon č. [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění

[3] CALLAGHAN, Ida: Pacht, 18.10.2013, dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

[4] Zákon č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

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

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)