18. 10. 2013

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

Pacht

Právní institut „PACHT“ po delší historické odmlce opět zavádí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“). I když je tento archaický termín proti srsti mnohým z právnické i laické veřejnosti, institut i když současnou právní úpravou neupravený je využíván v každodenním životě. Níže uvedený článek se snaží shrnout novou úpravu tohoto institutu a upozornit na pár ustanovení, která by v případě ignorance tohoto staronového institutu mohla způsobit nežádoucí důsledky pro účastníka pachtovního vztahu.

Původ a význam pachtu

Termínem „pacht“ (lat. *Pactum*) se ve středověku označoval časově vymezený pronájem zemědělské půdy a zemědělských objektů. Vztah mezi zemědělcem, který si půdu pronajal (pachtýř) a vlastníkem půdy (propachtovatel) na rozdíl od pouhého nájemního vztahu s právem věc užívat, byl spojen i s právem věc požívat.

Jak uvedeno v úvodu, jedná se o znovuzavedení daného institutu do české právní úpravy. Pacht upravoval do konce roku 1950 zákon č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský, který ve svém ustanovení § 1091 definuje institut pacht a rozdíl od institutu nájmu:

„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 prvého i druhého druhu; budiž smlouva posuzována podle povahy hlavní věci.“

Pacht navzdory svému archaickému původu a znění má využití i v současnosti, a právě z tohoto důvodu se tvůrci NOZ rozhodli tento institut do nové právní úpravy zahrnout. I když současná úprava zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, platném znění (dále jen jako „OZ“) tento termín nezná, neznamená to, že by se takovéto vztahy v praxi nevytvářely. Vzhledem k tomu, že pacht má nejblíže k nájemnímu vztahu, smluvní strany často volí odkazy právě na tento smluvní typ při úpravě svých vztahů nebo použijí obecnou úpravu smlouvy nepojmenované.

A které jsou to pachtovní smlouvy? Jedná se o nájem hmotné či nehmotné věci, které se spojeno právě s právem předmět pronájmu požívat. Když tedy třetí osobě pronajmu prázdné nebytové prostory, bude se jednat o klasickou nájemní smlouvu. Nicméně pokud někomu pronajmu kompletně vybavené fitness centrum, a je zřejmé, že druhá smluvní strana bude tyto prostory a jejich zařízení využívat k výdělečné činnosti (bude tedy věc užívat a brát z ní užitky), bude se jednat o pacht. Je tedy zřejmé, že se pacht v reálném životě má své uplatnění (a vždy měl) a nová právní úprava tomuto institutu poskytne zastřešení pod zákonný smluvní typ a časem příslušnou judikaturu k příslušným ustanovením zákona pro srozumitelnější a jednoznačný výklad právní úpravy.

Právní úprava pachtu v novém občanském zákoníku

Právní úprava pachtu je zakotvena v ustanoveních § 2332 až § 2358 NOZ, přičemž je rozdělena do tří pododdílů (obecná ustanovení, zemědělský pacht a pacht závodu). Nový občanský zákoník pachtovní smlouvou rozumí závazek propachtovatele přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a závazek pachtýře platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci (ustanovení § 2332 odst. 1 NOZ). Lze si samozřejmě představit, že výše pachtovného bude v závislosti na objemu výnosu pohyblivá. Taktéž si lze kromě pachtovného v penězích představit pachtovné ve formě poměrné části výnosu z předmětu pachtu nebo kombinace uvedených.

Vzhledem k právu k plodům u pachtovního vztahu je přirozeně omezen předmět pachtu, kterým může být pouze věc plodivá, plodonosná, přinášející výnos, ať již jsou výnosem plody naturální nebo civilní. Výnos může být řádný i mimořádný (běžně nepředpokládaný). Typickým znakem pachtu je pachtýřovo právo a povinnost současně věc pachtu vlastní prací nebo jinou činností obhospodařovat tak, aby přinášela plody nebo užitky a pachtýř si tento výnos přivlastňuje. Tento požadavek je upraven v ustanovení § 2336 NOZ jako povinnost péče řádného hospodáře.

Je-li propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu, NOZ dává možnost k zápisu pachtovního práva do takového seznamu, pokud to navrhne vlastník věci nebo pachtýř se souhlasem vlastníka věci. Uvedené platí i v případě jednotlivé věci náležející k propachtované věci hromadné.

Trvání pachtu a výpovědní lhůta

Pokud se jedná o délku pachtovního vztahu, pokud je tato sjednána na dobu určitou alespoň na dobu 3 let a jedna strana vyzve minimálně 6 měsíců před uplynutím této lhůty druhou stranu, aby sdělila, jestli hodlá v pachtu pokračovat, a druhá strana do 3 měsíců od doručení výzvy s návrhem souhlasí, prodlouží se pacht o dobu, na kterou byl původně sjednán.

Nadzvednuté obočí nicméně způsobují ustanovení § 2339 NOZ ohledně výpovědní doby u pachtu uzavřeného na dobu neurčitou. Zákonodárce se tady snažil zdůraznit dlouhodobost pachtovního vztahu, a tudíž se dispozitivně vyžaduje, aby 6 měsíční výpovědní doba končila spolu s pachtovním rokem, přičemž zde platí vyvratitelná domněnka, že pachtovním rokem je rok kalendářní (u zemědělského pachtu platí vyvratitelná domněnka, že pachtovní rok trvá od 1.10 do 30.9. následujícího roku).

Tady si autorka dovoluje upozornit na tvrdost předmětného ustanovení a při uzavírání nové pachtovní smlouvy doporučuje nespoléhat se na úpravu tohoto institutu v zákoně. Pachtovní smlouvu je nutno dispozitivně upravit podle konkrétních potřeb klienta, zejména pokud se jedná o nový vztah mezi klientem a jeho potencionálním propachtovatelem, kdy je vhodné upřednostnit smlouvu na dobu určitou. Jinak by mohlo dojít ku příkladu k následující situaci.

Podnikatel uzavře pachtovní smlouvu na dobu neurčitou, přičemž předmět pachtu bude restaurace. Již po několika měsících podnikatel zjistí, že se jedná o nevýhodnou investici (naproti restauraci bude záhy otevřená jiná obdobná restaurace, které podnikatel nebude schopen konkurovat) a podnikatel bude chtít pachtovní smlouvu vypovědět. Vzhledem k tomu, že pachtovní smlouva byla ve svém obsahu velice strohá, a vzhledem k tomu, že rozhodnutí ukončit pacht provede podnikatel v červenci, nastane situace, že ke skončení pachtovního vztahu dojde až k poslednímu dni v prosinci příštího roku. V návaznosti na uvedené nelze tento institut podcenit a zamyslet se nad situací a potřebami konkrétního klienta při uzavírání pachtovní smlouvy.

Ustanovení § 2340 NOZ též odráží zvláštní povahu pachtu. Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jako by pacht trval; plody a užitky vytěžené pachtýřem v té době se počítají jako užitky za celý rok.

U pachtu se přiměřeně použijí ustanovení o nájmu v souladu s ustanovením § 2341 NOZ.

Inventář

Ustanovení § 2342 až 2344 NOZ upravují pacht věci společně s inventářem (může se jednat i o zvířata). V případě zničení nebo opotřebení inventáře (pokud se škoda nepřičítá pachtýři), propachtovatel inventář obnoví. Nenavrhuje se uložení povinnosti inventář sepisovat, záleží na stranách samotných. Pacht věci hlavní ovšem nevyvolává nutnost jejího propachtování společně s inventářem. Strany si mohou ujednat, že pachtýř inventář odkoupí (třeba i za souhrnnou odhadní cenu) a že jej od něho při skončení pachtu zase odkoupí propachtovatel.

Zemědělský pacht

Nový občanský zákoník speciálně upravuje zemědělský pacht ve svých ustanoveních § 2345 až § 2348 NOZ, kterým je k propachtování poskytnut zemědělský nebo lesní pozemek. Zákon stanoví vyvratitelnou domněnku ohledně trvání pachtovní smlouvy. Je-li pacht ujednán na dobu delší než 2 roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou.

Odlišně je zde upravena délka výpovědní lhůty, která je 12 měsíců. Z pravidla jsou zavedeny 2 výjimky – v případě zdravotních potíží pachtýře, které pachtýře činí nezpůsobilým k hospodaření na pozemku a v případě smrti pachtýře. V uvedených případech je výpovědní lhůta 3 měsíce. Pachtovné se u zemědělského pachtu platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu.

Pacht závodu

Zařazením ustanovení o pachtu závodu do nového občanského zákoníku zmizne z právní úpravy zvláštní smluvní typ, který platný obchodní zákoník zná pod vadným označením jako smlouvu o nájmu podniku.

Bylo-li to výslovně ujednáno mezi propachtovatelem a pachtýřem, může pachtýř změnit předmět činnosti provozované v propachtovaném závodu.

Propachtováním závodu dojde ke změně věřitele pohledávek a dluhů, které s provozem závodu souvisí, a to z propachtovatele na pachtýře. To neplatí o dluzích, o jejichž existenci pachtýř nevěděl a nemohl je ani rozumně předpokládat. Neudělil-li věřitel dluhu souhlas k převzetí dluhu pachtýřem, ručí propachtovatel za jeho splnění. Propachtovatel má povinnost oznámit bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtem závodu nabyl, že závod propachtoval. Zhorší-li se pak pachtem dobytnost pohledávky, má věřitel propachtovatele, který s pachtem nesouhlasil, právo domáhat se (do 1 měsíce ode dne, kdy se o pachtu dozvěděl, nejpozději však do 3 měsíců ode dne účinnosti smlouvy), aby soud rozhodl, že pacht je vůči němu neúčinný.

Podobný režim pak platí při zániku pachtu, kdy na propachtovatele přechází pohledávky a dluhy, které k závodu náleží, kromě těch, o kterých nevěděl a ani je nemohl rozumně předpokládat. Pachtýř ručí za splnění dluhů, u nichž věřitel neudělil souhlas k jejich převzetí ze strany propachtovatele. Nabytí pohledávek pachtýřem a naopak propachtovatelem se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek.

Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku

V ustanoveních § 3073 až 3079 NOZ jsou upravena přechodná pravidla pro závazkové vztahy vzniklé před nabytím účinností nového občanského zákoníku.

V souladu s ustanovením § 3074 NOZ bude nájem se zřetelem k jeho dlouhodobosti od účinnosti NOZ posuzován podle jeho úpravy, kromě vzniku nájmu, práv a povinností vzniklých přede dnem nabytí účinnosti NOZ, které se budou nadále posuzovat podle současných právních předpisů.

Jak uvádí důvodová zpráva k NOZ[1], co se pachtu (společně s nájmem movitých věcí) týče, přechodná ustanovení nového občanského zákoníku výslovně vylučuje nepravou retroaktivitu.

Z textace NOZ lze dovodit, že pokud bude smlouva smlouvou nájemní, bude posuzována podle nové právní úpravy. Pokud však bude mít smlouva charakter pachtu, bude posuzována podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že současné pachtovní smlouvy jsou často označovány jako smlouvy nájemní a vzhledem k tomu, že v mnohých případech nebude rozdíl mezi nájmem a pachtem zjevný, distinkci mezi tím, co je ještě nájmem a co je už pachtem bude v jednotlivých případech nepochybně provádět Nejvyšší soud České republiky při své činnosti interpretace právních předpisů.



Mgr. Ida Callaghan, LL.M.,
advokátka

autorka působí v advokátní kanceláři MSB Legal, v.o.s.

MSB Legal, v.o.s.

Bucharova 1314/8
158 00 Praha 13

Tel.: +420 251 566 005
Fax: +420 251 566 006
e-mail: praha@msblegal.cz

---

[1] Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění) ze dne 3. 2. 2012

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva