

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

Pacht závodu a zákaz přenechání věci třetí osobě

Na rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 As 38/2025 ze dne 11. 3. 2026 upozornil na svém profilu na síti LinkedIn soudce NSS Petr Mikeš. Jde o rozhodnutí neobvyklé tím, že ačkoli bylo vydáno správními soudy ve věci vedené podle zákona č. [252/1997](#) Sb., o zemědělství, řeší velmi praktickou civilněprávní otázku. Konkrétně, zda lze pacht závodu považovat za nepřípustné přenechání propachtované věci třetí osobě ve smyslu § 2334 o. z. Nejvyšší správní soud se tak v této věci dostal k výkladu institutu, který bychom jinak očekávali spíše v judikatuře civilních soudů. To ale nijak nesnižuje význam jeho závěrů.

Skutkový základ věci

Skutkový základ věci byl poměrně jednoduchý. Vlastníci zemědělských pozemků měli s původním pachtýřem uzavřeny pachtovní smlouvy, v nichž bylo sjednáno, že pachtýř **nesmí bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele předmět pachtu ani jeho část podpachtovat, ani přenechat k užívání třetí osobě**. Následně však původní pachtýř uzavřel se žalobcem **smlouvu o pachtu závodu**. Součástí závodu byly i závazkové vztahy související s provozem zemědělské činnosti, včetně pachtovních smluv k dotčeným pozemkům. Vlastníci pozemků v tom spatřovali porušení tohoto smluvního omezení, pachtovní smlouvy vypověděli a spor se následně promítl do řízení o aktualizaci evidence půdy v LPIS.

Pacht závodu nelze ztotožnit s podpachtem jednotlivých věcí

Správní orgány i městský soud zpočátku vycházely z toho, že postupem původního pachtýře skutečně došlo k nepřípustnému přenechání pozemků třetí osobě. Nejvyšší správní soud ale ve svém rozsudku dospěl k závěru, **že pacht závodu nelze bez dalšího ztotožnit s podpachtem jednotlivých věcí**, které závod tvoří, ani s přenecháním konkrétní věci třetí osobě k užívání ve smyslu § 2334 o. z. Zvláštní úprava pachtu závodu podle § 2349 a násl. občanského zákoníku má totiž podle NSS aplikační přednost před obecným pohledem na jednotlivé dílčí složky.

Pacht závodu

Závod je organizovaný soubor jmění, tedy funkčním celkem, s nímž se právně nakládá jako **s jednou věcí hromadnou** (§ 502 o. z.). Právě z toho NSS dovodil, že předmětem pachtu závodu nejsou jednotlivé pozemky nebo jednotlivé závazky, ale závod jako celek, a že práva a povinnosti související s jeho provozem přecházejí na pachtýře závodu ze zákona podle § 2352 odst. 1 o. z. Pachtýř závodu tak nenabývá užívací oprávnění k jednotlivým složkám závodu na základě samostatných dílčích smluv nebo samostatné dispozice s každou jednotlivou věcí, ale na základě **zákonných účinků pachtu závodu**. Opačný výklad by dle NSS vedl k obtížně přijatelnému důsledku, že k pachtu závodu by bylo třeba **získávat individuální souhlasy vlastníků všech jednotlivých složek**, které jsou v závodu užívány na základě nájmu nebo pachtu. Ve věci samotné hrálo významnou roli i to, že šlo o závod zemědělský. NSS výslovně uvedl, že užívací práva k zemědělským pozemkům budou zpravidla představovat základní a nezbytnou složku zemědělského závodu a jejich vyčlenění by často činilo

závod nefunkčním.

Zneužití pachtu závodu

Soud výslovně připustil, že konstrukce závodu jako věci hromadné a zákonné účinky jeho propachtování by teoreticky mohly být v některých situacích použity účelově, například k obcházení smluvních nebo zákonných omezení vztahujících se ke konkrétní složce závodu. I proto soud doplnil důležitou korekci: pacht závodu může být v konkrétním případě zkoumán i z hlediska svého materiálního obsahu. Pokud by ve skutečnosti nešlo o pacht funkčního celku, ale jen o formální zastření podpachtu jednotlivé věci, bylo by možné § 2334 o. z. aplikovat. Jen by to muselo být v řízení tvrzeno a prokázáno.

Důsledky pro právní praxi

Po tomto rozhodnutí už podle mého názoru nebude možné spoléhat na to, že v pachtovní smlouvě běžně formulovaný zákaz podpachtu nebo obecný zákaz přenechání věci třetí osobě automaticky pokryje i situaci, kdy pachtýř zahrne příslušnou věc do závodu, který následně propachtuje jako celek. Při přípravě pachtovních smluv bude nezbytné se závěry rozsudku NSS sp. zn. 8 As 38/2025 počítat a mnohem **pečlivěji formulovat omezení týkající se další dispozice s předmětem pachtu**. Kdo chce takovému scénáři skutečně zabránit, bude to muset do smlouvy promítnout výslovně a v pachtovní smlouvě výslovně zakázat zahrnutí předmětu pachtu nebo práv a povinností z pachtovní smlouvy do závodu, který má být převáděn nebo propachtován. Stejně tak je vhodné do pachtovní smlouvy zakomponovat zvláštní výpovědní důvod a případně i smluvní sankce. Obdobné závěry jsou pak aplikovatelné i pro nájemní vztahy.



Mgr. Pavla Krejčí
Advokát



DBK PARTNERS®
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[DBK PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Vinohradská 938/37
120 00 Praha 2

Tel.: +420 244 912 463

Fax: +420 244 912 803

E-mail: ak@dbkp.cz

Další články:

- [Sdílení elektřiny v obecních projektech, změny po 1.8.2026 a zapojení bateriových úložišť](#)
- [Jak naložit s „oznámením“ přestupku soukromých osob? A je to vlastně oznámením ve smyslu zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich?](#)
- [Systémová podjatost ve správním řízení aneb požadavek na překročení nadkritické míry rizika systémové podjatosti](#)
- [Bezpilótní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulační požadavky a praktické aspekty](#)
- [Pacht závodu a zákaz přenechání věci třetí osobě](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)