18. 7. 2014

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

Řešení problematiky nájmu a pachtu pozemku

V předchozích článcích Problematika vyznačení právního vztahu nájmu v katastrální mapě[1] a Vymezení sporných otázek v souvislosti s možností nájmu a pachtu pozemku[2] jsem nastínil problematiku právního vztahu nájmu a pachtu ve vztahu ke katastru nemovitostí, zvláště k části parcely, a dále možné praktické dopady při vkladovém řízení před katastrálním úřadem, spory smluvních stran o rozsah předmětu již uzavřené a „zavkladované“ smlouvy, důsledky změny rozsahu práva a zánik předmětu smlouvy a zpochybnění zákonem deklarované podstaty a smyslu katastru nemovitostí (dále jen „katastru“).

Sice se opakuji, ale úmyslně, pokud konstatuji, že s ohledem na dlouhodobou tradiční a historickou exaktnost českého katastru a jeho vyspělou technickou zeměměřickou podstatu se jeví být krokem zpátky občanským zákoníkem nabízená možnost vkladu práva nájmu a pachtu, i jen k části parcely, s následnou evidencí těchto uživatelských vztahů k části parcely, podložená jen náčrtem či zákresem „od ruky“ smluvního účastníka, natož slovním popisem ve vkladové smlouvě, jen v souboru popisných informací, a pro praktické použití jak v právním slova smyslu (tj. závazně vypovídající o předmětu nájmu, zvláště jeho rozsahu), tak i technickém smyslu v podstatě nepoužitelné.

Domnívám se, že obdobný způsob značení jako jest nastolen u věcných břemen, by bylo žádoucí zvolit i pro tyto právní vztahy nájmu i pachtu, zvláště co do jejich vyznačení v souboru geodetických informací a nejen příslušné katastrální předpisy a postupy v tomto směru jednoznačně upřesnit a upravit, neboť jednotlivé normy občanského, pozemkového, správního i finančního práva na sebe nenavazují či se staví do protikladu.

Již sama dispozitivně pojatá evidence nájemního či pachtovního vztahu, v případě části parcely s ručním náčrtem či slovním popisem, jen v souboru popisných informací nemá bez návaznosti na soubor geodetických informací a podložení formalizovanou grafickou přílohou příslušné vkladové smlouvy praktický vypovídací efekt, popírá základní účely katastru nemovitostí[3] a informace o existující obligaci se nemusí dostat ke straně v jednání.

Pouhé dva paragrafy, a to § 2203 a § 2333, z celého rozsáhlého zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen “občanský zákoník“) s jeho 3081 paragrafy, na nějž musela katastrální úprava následně reagovat, aniž by k tomu měla adekvátní prostor a svázána dispozičním charakterem vkladu práva nájmu a pachtu, vytvořily shora uvedený stav a řešení problematiky popisované v těchto předchozích článcích je nutné pojmout jako zcela komplexní, aby na sebe navazovaly normy a instituty souvisejících právních odvětví, ve vztahu k danému tématu pozemkové – katastrální zákon, občanské – občanský zákoník, životního prostředí – lesní zákon a finanční – zákon o daních z příjmů.

Toliko drobný exkurs k oběma předchozím příspěvkům.

K uvedení do obsahu tohoto posledního příspěvku k tématu, zabývajícího se možným řešením, jest s ohledem na rozsah předchozích příspěvků žádoucí taktéž drobná rekapitulace stěžejních norem, z nichž se odvíjí řešená problematika právního vztahu nájmu, resp. i pachtu, tak jak je definovaná občanským zákoníkem a návazností na normy jiných právních odvětví, zvláště normy katastrální.

Jak již bylo uvedeno, základem všeho je formulace § 2203 občanského zákoníku:

Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.

Obdobně dle § 2333 občanského zákoníku:

Je-li propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i pachtovní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem pachtýř.

Následně § 2202 odst. 1 občanského zákoníku praví: „Pronajmout lze věc nemovitou i nezuživatelnou věc movitou. **Pronajmout lze i část nemovité věci**; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části." a § 2341: „Není-li v ustanoveních tohoto oddílu stanoveno něco jiného, **použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu**."

Na tato ustanovení pak logicky navazuje zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (dále jen „katastrální zákon") ustanovením § 11 odst. 1 písm. q) a r):

Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

q) nájem, *požádá-li* o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
r) pacht, *požádá-li* o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,

a ustanovení § 7 odst. 2 katastrálního zákona:

„**Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, *jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje*. Geometrický plán se považuje za součást listiny.**",[4]

přičemž taxativně pojatý § 79 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška") nezná jako účel vyhotovení geometrického plánu právní vztah nájmu a pachtu, a na výše uvedené v podstatě nuceně reaguje stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-03027/2014-15 ze dne 14. února 2014 (dále jen „stanovisko") ve vztahu k rozsahu předmětu nájmu je v předložené smlouvě, tj. se *„zapíše v katastru nemovitostí vždy k celé parcele s tím, že v bližším popisu práva bude uvedeno, že se jedná o právo pouze k části dotčeného pozemku. Součástí listiny (nájemní smlouvy, na základě které bude nájem zapsán do katastru nemovitostí, by měl být náčrt, popř. kopie z katastrální mapy (z důvodu určitosti smlouvy), na kterých rozsah nájmu bude vyznačen. Rozsah nájmu k části pozemku lze však popsat i slovně*".

Před uvedením následných možností řešení jest také záhodno velmi stručně shrnout vývoj právní úpravy evidence nájmu a pachtu v našem právním prostředí.

Předchozí právní úprava[5] vztah vkladu práva nájmu a pachtu[6] do katastru obecně neřešila, ovšem s určitou specifickou výjimkou.

Původně se totiž v katastru dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. f) předchozího katastrálního zákona[7] evidovaly mj. nájmy zemědělských a lesních pozemků, jestliže trvaly nebo měly trvat alespoň pět let, což z pohledu evidence vytvářelo jistý duplicitní stav např. s tehdy platným zněním ustanovení § 48 odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb. lesního zákona, podle kterého tehdejší okresní úřady vedly evidenci mj. nájmů pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Novela katastrálního zákona č. 89/1996 Sb., účinná od 1. července 1996, změnila cit. ustanovení

katastrálního zákona, podle kterého se již nadále tyto vztahy v katastru neevidovaly,[8] a dle § 48 odst. 2 písm. a) lesního zákona evidenci mj. nájmů převzaly obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Vlastníkům lesních pozemků a jiných pozemků byla a je dle § 12 odst. 2 lesního zákona dána povinnost oznámit do 30 dnů orgánu státní správy lesů vznik mj. nájmu, jestliže trvají nebo mají trvat méně než pět let.

A předešlý zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí,[9] evidenci právního vztahu nájmu neumožňoval, obdobně např. zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,[10] nemluvě o občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.[11]

Obdobně se evidencí nájmu, a ani pachtu, nezabýval tzv. střední zákoník občanský č. 151/1950 Sb.[12]

Ovšem pohlédneme-li do časů císařských a prvorepublikových, poválečných, ba i raného socialismu, pak zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách,[13] svým ustanovením § 9 umožňoval do pozemkových knih zapisovat i nájemní a pachtovní právo, a to v návaznosti na ustanovení § 1095 obecného zákoníku občanského č. 946/1811 Sb.z.s.,[14] podle něhož byla-li[15] nájemní (pachtovní) smlouva zapsána do veřejných knih, bylo nájemcovo (pachtýřovo) právo pokládáno za věcné právo.[16]

Lze tedy shrnout, že možnost vyznačení nájmu a pachtu ve veřejných knihách existovala v období od 1. ledna 1812 do 31. března 1963, dle občanskoprávní úpravy jen do 31. prosince 1950, poté jen dle katastrálního zákona k nájmu krátce od 1. ledna 1993 do 30. června 1996 a v současnosti od 1. ledna 2014 jak k nájmu, tak i k pachtu z pohledu občanskoprávní i katastrální úpravy.[17]

Během přípravy stávající občanskoprávní úpravy byla avizována možnost opětovného vkladu nájmu a pachtu do katastru nemovitostí a tudíž s ohledem provázanost s jinými právními předpisy jiných právních odvětví byl důvod předpokládat, že nová, tj. stávající právní úprava bude toto téma řešit komplexněji, ať již třeba jen proto, že konzistentnost právního systému spočívá i v jeho logické bezrozpornosti, integrity a úplnosti.

Nicméně stalo se, výsledkem je dle mého názoru *reformatio in peius*.

V zásadě existují následné varianty řešení stavu popisovaného v předchozích dvou příspěvcích co do zápisu práva nájmu a pachtu k parcelám do katastru vkladem:

1. nájem a pacht do katastru nezapisovat vůbec,

2. **nájem a pacht do katastru zapisovat**, avšak:

    2.1. jen k celé parcele

        2.1.1. obligatorní povaha vkladu

        2.1.2. dispozitivní povaha vkladu

    2.2. **i k části parcely**

        2.2.1. **obligatorní povaha vkladu**

        2.2.2. dispozitivní povaha vkladu (současný stav)

Pokud jde o obligatorní vklad, k tomu se nabízí vždy dvě dílčí varianty:

a) **obligatorně jen ve vztahu k veřejným subjektům**,
b) obligatorně *erga omnes*.

Pro řešení potencionálního východiska jest žádoucí zohlednit normy lesního zákona (evidence nájemních vztahů kratších pěti let), zakládající možný souběh evidencí (dispozitivní vklad do katastru v. povinnost evidence obcemi) a normy zákona o daních z příjmů, zakládající daňovou povinnost k příjmům z pronájmu a pachtu.

Tučně zvýrazněné varianty dávají dohromady řešení, ke kterému se, s ohledem na vše předešlé, přikláním, tj. **právo nájmu a pachtu k parcelám evidovat do katastru vkladem i k části parcely obligatorně jen vůči veřejným subjektům**, které by takové smluvní vztahy uzavíraly (především stát, kraje, obce).

Ideálním stavem by samozřejmě bylo mít všechny tyto smluvní vztahy podchyceny obligatorně *erga omnes*, leč čistě pragmaticky vzato, při založení takové povinnosti by problémem byla kontrola dodržování této povinnosti, protože dost dobře nelze takovému vkladu dát konstitutivní účinek[18], a tím pádem, pokud by právní vztah vznikal již samotným uzavřením smlouvy a vklad do katastru by byl jen deklaratorního charakteru – tj. vzetí již existujícího stavu na vědomí, pak není způsob a síly, jak smluvní strany, v první řadě neveřejné subjekty, donutit, aby smlouvu s návrhem na vklad na katastrální úřad doručili a ta byla do katastru vložena.

Navíc nájemní či pachtovní smlouva nemusí mít písemnou formu, neboť každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem[19], přičemž písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo **převádí věcné právo** k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší[20].

Pro zajímavost, nájem i pacht jsou považovány za právní instituty závazkového práva[21] (*obligationes ex contractu*), zatímco obecný zákoník občanský je svého času pokládal v případě zápisu do veřejné knihy za instituty věcného práva[22] a současný katastrální zákon ve vztahu ke vkladu v § 6 uvádí *„…se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.“*, z kteréžto „vydělující“ formulace by bylo možno usuzovat, že na tyto též nepohlíží ani pro účely zápisu do katastru jako na práva věcná.

A smluvní vztahy sjednané ústně, pokud to zákon umožňuje, tj. nepochybně v první řadě typicky např. mezi fyzickými osobami (soused se sousedem úmluvou přes plot, nad zahradním grilem či ve *Vychlazeném šenku*) dost dobře podchycovat nelze (natož zdaňovat a přitom dani podléhají…).[23]

Zachovat současný stav (varianta 2.2.2.), tj. všeobecně ponechat zápisu nájmu a pachtu do katastru dispozitivní povahu vč. možnosti vkladu práva i jen k části parcely, a při stávající katastrální úpravě, s problematicky formulovaným popisem rozsahu práva, si dovoluji považovat za variantu nejméně vhodnou.

Leč pohlédněme blíže na některé z výše uvedených variant, přičemž dispozitivní povahu vkladu k právnímu vztahu nájmu a pachtu nepovažuji všeobecně za žádoucí, byť s určitou pragmatickou výjimkou ve variantě uvedené jako poslední (2.2.1.a).

Ad 1. Právní vztah nájmu a pachtu do katastru nezapisovat, resp. nevkládat

Tato varianta řešení by sice poněkud nabourala záměr tvůrců občanského zákoníku umožnit občanům disponovat se svými právy k nemovitostem vůči katastru, leč s ohledem na zřejmou návaznost na předpisy veřejného práva a dovolím si tvrdit i veřejný zájem, všeho s mírou, i s dispozitivitou.

K této variantě se nepřikláním, nikoliv proto, že by občané byli zbaveni možnosti se sami, svobodně a demokraticky rozhodnout, zda si právo nájmu či pachtu vložit do katastru, nýbrž zcela pragmaticky pro určitou kolizi s normami pozemkového práva, práva životního prostředí a finančního práva.[24]

Zastávám názor, že pokud jedno odvětví práva něco ukládá, tak ta ostatní by mu v tom měla být nápomocna, což mne vede k závěru právní vztah nájmu a pachtu evidovat, ale jak?

Ad 2.1.1. Nájem a pacht do katastru zapisovat obligatorně jen k celé parcele

Toto řešení by odstranilo v prvním příspěvku zmiňovanou kolizi se stávající katastrální úpravou i potřebu cit. stanoviska či jiného neurčitého řešení[25], neboť evidence právního vztahu jen k celé parcele, tak jak je vedena v katastru nemovitostí, by eliminovala potřebu jakéhokoliv slovní či grafické specifikace rozsahu předmětu.

Samozřejmě by předpokládalo korespondující občanskoprávní a katastrální úpravu, umožňující zápis práva jen k celé parcele, protože příp. nejednotnost v podobě možnosti uzavřít smlouvu jen k části parcely podle občanského zákoníku, ale vložit do katastru jen k celé parcele podle katastrálního zákona, je principiálně a systematicky nežádoucí a navíc by ještě více omezila přehled evidovaných práv a zpochybnila princip dobré víry v katastr.

Na druhé straně by ale jednotnost řešení jak podle občanskoprávní, tak i katastrální úpravy, zbavila vlastníky a nájemce vstupovat do právních vztahů k části parcely, což by bylo poněkud nepraktické u rozsáhlých parcel, kdy by vznikla opravdu důvodná potřeba pronajmout jen část jejich plochy.

Čistě teoretické řešení technicky umožnit „drobit“ parcely oddělením určité části a vznik nové samostatné parcely jen pro účely **dočasného** vztahu (co pak s nově vzniklou parcelou po ukončení smluvního vztahu?) považuji z pohledu správy a přehlednosti katastru za zcela nežádoucí.

Dalším důvodem pro nepřiklonění se k této variantě je již zmíněná problematická kontrola existence smluv, u nichž právo vzniká již jejich uzavřením a nikoliv konstitutivně vkladem, kdy by toto řešení vedlo až k cílenému neuzavírání smluv písemnou formou a tudíž i následnému nepodávání vkladu, protože strany (zvláště občané) by faktickou a důvodnou potřebu ošetřit užívací vztah jen k části parcely řešily ústně a že by to zákon jen k části parcely neumožňoval, by je nepochybně moc nevzrušovalo pro neprokazatelnost a nezjistitelnost takového latentního „právního vztahu“.

Tudíž i tato varianta řešení by byla kontraproduktivní.

Ad 2.2.1.b Nájem a pacht do katastru zapisovat i k části parcely obligatorně vůči všem

Jak jsem již shora naznačil, ideálním stavem by bylo mít všechny tyto smluvní vztahy podchyceny v katastru obligatorně *erga omnes*, což je bez změny pojetí nájemního a pachtovního vztahu co do okamžiku jeho vzniku s návazností na vznik určitých právních skutečností v podobě daňové povinnosti (předmětu daně), nereálné a přineslo by to velmi výrazný zásah do soukromoprávních vztahů neveřejných subjektů.[26],[27]

Ad 2.2.1.a Nájem a pacht do katastru zapisovat i k části parcely, avšak obligatorně jen ve vztahu k veřejným subjektům (preferované řešení)

Na druhé straně u subjektů veřejných (především stát, kraje, obce), jejichž postavení jest upraveno zvláštními zákony, a které jsou již z principu své veřejnoprávní podstaty „svázány“ řadou norem omezujícího a kontrolního charakteru, nevidím důvod, proč by nemohly mít povinnost tyto právní vztahy vkládat do katastru nemovitostí.

Jednalo by se totiž mj. o naplnění obecných principů kontroly veřejné správy a hospodaření jak s veřejným nemovitým majetkem, tak i s veřejnými prostředky.[28] Tato povinnost by se měla vztahovat na veřejné subjekty jak v postavení pronajímatele, tak i nájemce.

V prvním případě, veřejného subjektu jako pronajímatele proto, aby byla možnost nahlédnutím do veřejného seznamu zjistit komu a za jakých podmínek, tj. zda např. z hlediska výnosu nájemného je tento vztah pro veřejný subjekt výhodný a efektivní. Ve druhém případě, veřejného subjektu coby nájemce pak pro zjištění a kontrolu, za jakých podmínek jsou vynakládány veřejné finance na úhradu nájemného, tj. zda je takové vynaložení prostředků efektivní a jako základní východisko pro posouzení, zda k tomu jest vůbec důvod.[29]

Zavedená, systematická a osvědčená existence veřejného seznamu ve vztahu k nemovitostem a s nimi souvisejícím právům v podobě katastru, vč. jeho principu veřejnosti[30], vytváří základní předpoklad pro naplnění této veřejné kontroly.

Zde je na místě zmínit i otázku tzv. registru smluv[31], jehož poslanecký návrh zákona je v současnosti projednáván v Poslanecké sněmovně jako tisk č. 42/0[32], a jehož navrhované znění v § 2 odst. 1 předpokládá povinnost v registru smluv uveřejňovat smlouvy uzavřené písemně, jejichž stranou by byla:

a) Česká republika
b) územní samosprávný celek
c) právnická osoba zřízená zákonem
d) právnická osoba, kterou stát nebo územní samosprávný celek sám nebo s jinými samosprávnými celky ovládá, a to i prostřednictvím jiné právnické osoby.

Důvodová zpráva k tomuto poslaneckému návrhu uvádí, že *„smlouvy, které jsou uzavírány mimo rámec již existujícího zákona o veřejných zakázkách[33] (kupní, nájemní, darovací, atd.) pak povinně nejsou uveřejňovány vůbec, nejde-li o zvláštní případy stanovené např. katastrálním zákonem (sbírka listin katastru nemovitostí) či obchodním zákoníkem (sbírka listin obchodního rejstříku).*“

Oním zvláštním případem je např. obligatorní vklad do katastru ve smyslu § 11 katastrálního zákona, přičemž dle § 10 právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu, v nezbytné návaznosti na příslušná ustanovení občanského zákoníku, jmenovitě § 560 *„Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší*“, ustanovení § 2128 odst. 1 věty první *„Při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje kupní smlouva formu podle § 560“* a ustanovení § 1105 *„Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu*.“.

Z důvodové zprávy vyplývá, že předkladatelé si uvědomují existenci veřejného seznamu v podobě katastru, do kterého se zapisuje smlouva, na jejímž základě se převádí věcné právo k nemovité věci, nebo kterou se toto právo mění nebo ruší, samozřejmě jsou-li tyto nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nicméně alespoň mně osobně z návrhu zákona o registru smluv, tak jak jest formulován, v podstatě plyne, že evidence jako taková (uložení listiny), by byla paralelní, tj. kupní smlouva k nemovitosti by byla jak v katastru nemovitostí (materiální forma), tak i v registru smluv (elektronická forma).

Pokud jde o zveřejnění, tj. v konečném důsledku možnost dálkovým přístupem nahlédnout do evidence a smlouvu si prohlédnout, pak tato by byla technicky dána (resp. již obecně je) v tzv. portálu veřejné správy, jehož by byl registr smluv součástí, v případě elektronické formy listiny, zatímco katastr toto v současnosti neumožňuje.

Jsem ale přesvědčen, že čistě z pohledu technického není překážek k tomu, aby i katastr, tradičně a dlouhodobě existující veřejný seznam ve vztahu k nemovitostem, nabídl možnost evidence a zveřejnění smlouvy v elektronické formě, zvláště za situace, kdy současný stav elektronizace veřejné správy dosáhl úrovně, kdy naprostá většina[34] dokumentů je vyhotovována v elektronické podobě a může být takto katastru postoupena prostřednictvím systému datových schránek. Nemluvě o tom, že technicky vzato by vstup do aplikace katastru, umožňující zveřejnění smlouvy a nahlédnutí do jejího obsahu, mohl být směrován přes portál veřejné správy – z pohledu běžného uživatele je to jen otázka umístění aplikace a její internetové adresy „na webu“ a Český úřad zeměměřický a katastrální již řadu webových aplikací dálkového přístupu ke svým datům úspěšně a kvalifikovaně provozuje.

Právní úprava by měla výše uvedené řešit komplexně, tj.:

- prostřednictvím katastrálního zákona umožnit a uložit evidenci a zveřejnění smluv v elektronické podobě, vyřešit způsob evidence nájmu a pachtu zvláště k části pozemku,
- ve vztahu k institutu vkladu občanský zákoník nepřímo[35] a zvláštní předpisy[36] přímo ukládat veřejným subjektům povinnost vkládat i smlouvy nájemní a pachtovní do katastru nemovitostí,
- do zákona o registru smluv zahrnout výjimku z povinnosti zveřejňování ve vztahu ke smlouvám, vloženým do katastru,
- v lesním zákoně opustit povinnost ohlašovat orgánu státní správy lesů vznik mj. nájmů, jestliže trvají nebo mají trvat méně než pět let, neboť pro potřeby evidence by obecní úřady obcí s rozšířenou působností čerpaly údaje z katastru[37],
- vhodným způsobem naplnit cíle zákona o daních z příjmů ve vztahu k příjmům z nájmu a pachtu nemovitostí, ale…

Co s tou daní?

Jak jsem zdůraznil v předchozím příspěvku, je-li předmětem daně z příjmů mj. příjem z nájmu[38], zahrnující i příjem z nájmu nemovitých věcí[39] (např. fyzická osoba pronajímající nemovitost nezařazenou v obchodním majetku), pak stávající právní úprava v podstatě usnadňuje daňový únik, protože daň z příjmu z nájmu nemovitosti nepochybně neplatí všichni pronajímatelé, kteří by ji jako poplatníci s ohledem na existenci příjmu a jeho výši platit měli a ti, kteří by si „neprozřetelně“ nechali smlouvu o nájmu nemovitostí vložit do katastru coby veřejného seznamu (ač podle stávající úpravy nemusejí), by tak zjednodušili správci daně v rámci jeho vyhledávací činnosti nalézt daňový subjekt, zjistit jeho příjem a následně vyměřit daň…[40]

Čili na jedné straně právní řád ukládá povinnost, na druhé straně vytváří svou nedůsledností podmínky usnadňující tuto povinnost obcházet.

Výše jsem prezentoval názor, že pokud jedno odvětví práva (finanční – zákon o daních z příjmů) něco ukládá, tak ta ostatní (pozemkové – katastrální zákon, občanské – občanský zákoník a životního prostředí – lesní zákon) by mu v tom měla být nápomocna, což mne vede k závěru právní vztah nájmu a pachtu evidovat i vůči neveřejným subjektům, ale jak?

Obligatorní vklad nájmu a pachtu do katastru ve vztahu k veřejným subjektům by poskytnul správci daně informaci o subjektech a vztazích, které sice nejsou od daně z příjmu za pronájem (pacht[41]) povětšinou osvobozeny[42], zatímco informace o nestátních subjektech, typicky fyzických osobách, tvořících dominantní množinu personálního substrátu poplatníků této daně, by správce daně k dispozici neměl z důvodů předešle uvedených (nechat si dobrovolně vložit smlouvu do katastru = upozornit na svůj zdanitelný příjem).

Z pohledu předpokladů pro plnění a kontrolu daňové povinnosti by šlo o určitou nežádoucí

nerovnost.

Povinnost vkládat smlouvy o nájmu a pachtu do katastru i pro např. fyzické osoby by, jak už bylo zmíněno, přinesla velmi výrazný zásah do soukromoprávních vztahů neveřejných subjektů, avšak daně se platit musí a má-li se z něčeho platit daň, měl k tomu právní řád vytvořit odpovídající podmínky.

Současné pojetí dispozitivního charakteru vkladu práva z nájemní či pachtovní smlouvy ale vytváří pro subjekty – pronajímatele a poplatníky daně východisko pro chování *renuntiare iuri suo*…

… vzdát se práva (ve sféře soukromoprávní) vkladu do katastru, aby si tím usnadnili vyhnutí se daňové povinnosti a ztížili správci daně dohledání pro nesplnění této povinnosti (ze sféry práva veřejného) zaplatit daň. Jsem si ovšem zcela vědom problematiky případného konstitutivního účinku vkladu práva z nájemní a pachtovní smlouvy, neboť jde „jen“ o práva užívací, nedochází zde ke změně práva vlastnického, z něhož se odvíjejí práva ostatní, neboť v subjektivním smyslu zakládá způsobilému právnímu subjektu pozemek v mezích objektivního práva užívat, držet, brát z něj užitky a nakládat s ním na základě své svobodné vůle a ve svém zájmu[43], není-li ovšem omezen zákonem.

Ale to už je problém vztahu, rovnováhy či přednosti norem soukromého a veřejného práva, soukromého a veřejného zájmu, nad rámec tohoto tématu.

Závěr

Formulace ustanovení § 2203 občanského zákoníku o nájmu (analogicky i § 2333 o pachtu) ve svém důsledku nenapomohla konzistentnosti právního systému, spočívající mj. i v jeho logické bezrozpornosti, integrity a úplnosti.

Právní normy práva pozemkového – katastrální zákon, občanského – občanský zákoník, životního prostředí – lesní zákon a finančního – zákon o daních z příjmů, zabývající se jakkoliv nájmem, resp. pachtem, si v podstatě každá upravuje jen to „své“, aniž by alespoň konvergovala s těmi ostatními.

Tato kontradikce by měla být odstraněna *uno actu* tak, aby výsledná interakce norem jednotlivých právních odvětví tvořila od počátku unitární stav *in favorem*.

Již jsem předeslal preferované řešení v podobě ***obligatorního vkladu právního vztahu nájmu a pachtu i k části pozemku vůči veřejným subjektům***, **nejen pro umožnění kontroly nad nakládání s veřejným majetkem a prostředky, i proto, že právě vůči veřejným subjektům lze efektivně uplatnit vnitřní a vnější kontrolní mechanismy a příp. porušení – nesplnění vkladové povinnosti zjistit** (u neveřejných subjektů, např. občanů, analogické mechanismy v podstatě neexistují).

Toto řešení by předpokládalo jisté, v podstatě drobné, leč komplexní, legislativní úpravy, z nichž klíčové by byly následující:

- 1. v ustanoveních § 2203 a § 2333 občanského zákoníku doplnit formulaci *„nestanoví-li jiný právní předpis (zákon) jinak“*, příp. uvést i odkaz na tyto jiné předpisy,
- 2. v zákoně č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, (např. v § 17) zakotvit povinnost organizačních složek státu, vkládat do katastru smlouvy zakládající vznik, změnu, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv definovaných v ustanovení § 11 odst. 1 katastrálního zákona,[44]
- 3. analogickou povinnost vkladu práva uvést do zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, obdobně i ve vztahu k zákonu č. 77/1997 Sb., o státním podniku, zákonu č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, aj. předpisech řešících nakládání s

veřejným majetkem,

- 4. v katastru nemovitostí vytvořit dálkový přístup k takto definovaným a vloženým smlouvám přes portál veřejné správy,
- 5. v připravovaném zákoně o registru smluv pak uvést výjimku pro smlouvy obligatorně vkládané do katastru (viz body 1 - 3, 9) a přístupné přes portál veřejné správy (bod 5),[45]
- 6. ustanovení § 79 odst. 1 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb. rozšířit o možnost vyhotovení geometrického plánu i pro účely vyznačení nájmu a pachtu i k části pozemku a dosáhnout tak bezrozporného stavu s ustanovením § 7 odst. 2 katastrálního zákona,
- 7. doplnit ustanovení § 18 odst. 4 katastrální vyhlášky o evidenci rozsahu vymezení práva,
- 8. ponechat vkladu a nájmu deklaratorní účinky, spadají do závazkového práva a vztah vzniká uzavřením smlouvy, nicméně zvážit jejich pojetí jako práva věcného v případě vkladu do katastru…,
- 9. v zákoně č. 289/1995 Sb., o lesích, v případě nájmu, podnájmu a výpůjčky[46] lesních pozemků rozšířit (např. v ustanovení § 12 odst. 2) shora uvedenou obligatorní povinnost vkladu i na nestátní subjekty (což je právě ona již zmíněná výjimka), pokud je požadován a existuje veřejný zájem a potřeba společnosti na evidenci těchto užívacích vztahů z důvodu ochrany lesa a tudíž i na jejich smysluplné evidenci,
- 10. změnit oznamovací povinnost vlastníků pozemků na *„povinnost oznámit vklad práva do katastru nemovitostí příslušnému orgánu ochrany lesa*“, resp. tuto oznamovací povinnost spíše přenést na orgány veřejné správy, neboť je to ona, která tuto povinnost vyžaduje. Vlastníci lesa by neměli být zatěžováni informační povinností o právním vztahu, který by byl předmětem vkladu do veřejného seznamu, takže příslušnou informaci by si orgány veřejné správy mohly (v případě obligatorního vkladu smlouvy o nájmu lesního pozemku) zprostředkovat prostřednictvím svých informačních systémů, resp. katastrální úřad by orgán ochrany lesa o takovém právním vztahu vyrozuměl.[47]

Nový občanský zákoník zdůraznil ve svém § 1 odst. 1 nezávislost uplatňování soukromého práva na právu veřejném, a jak jsem vyjádřil v přechozím druhém článku, otázkou jest, zda i nezávislost by neměla mít určitou míru a nikoliv aby formulace soukromoprávních norem v podstatě znemožňovala naplnění souběžně existujících a závazných norem veřejného práva. Obdobně k tomuto ustanovení zdůraznil P. Baudyš, že *„chápání uvedené věty v tom směru, že každý je oprávněn při svém soukromoprávním jednání zcela ignorovat právo veřejné a právo veřejné má naproti tomu zcela ignorovat existenci práv soukromých, by nevedlo k ničemu jinému než k rozkladu právního řádu*“.[48]

Příprava nové občanskoprávní úpravy byla evidentně příliš zaměřena na sebe sama a ne zcela důsledně se zabývala řešením návaznosti na jiná právní, zvláště veřejnoprávní odvětví, přičemž právě v případě řešeného právního vztahu nájmu a pachtu dle § 2203 a § 2333 občanského zákoníku se jejich dopad prolíná relativně bez povšimnutí několika souvisejícími právními odvětvími, a to normami a instituty od občanského práva – *občanský zákoník*, pozemkového práva – *katastrální zákon*,[49] práva životního prostředí – *lesní zákon*, až po finanční právo – *zákon o daních z příjmů* a napříč těmito odvětvími logicky i správního práva procesního, neboť většina těchto odvětví patří právě do práva veřejného s participací činnosti správních orgánů.

A proto, jak plyne z celé materie, problematika *locatio conductio rei* je komplexní a její řešení musí kráčet důsledně cestou *intra legem*, nikoliv *extra viam* individuálními výklady nebo analogií či dokonce *contra legem* postupy, o nichž není radno se zmiňovat.

Není smysluplné evidovat v katastru právní vztah k části pozemku bez grafického vymezení jeho rozsahu, je diskutabilní umožnění dispozitivního vkladu práva nájmu a pachtu do katastru a narušit tak jeho systematičnost, přehlednost, věrohodnost a vypovídací schopnost o právních vztazích pro jiné subjekty a účely dané zákonem, je nedobré nevyužít

již existujícího veřejného seznamu – katastru k evidenci těchto smluvních vztahů ze strany veřejných subjektů pro naplnění jejich veřejné kontroly, není žádoucí tímto stavem usnadnit obcházení daňové povinnosti, zkomplikovat ochranu přírody a krajiny, zvláště lesa a obecně postavit vůči sobě normy soukromého a veřejného práva, zájem veřejný a soukromý.

Cílem mých příspěvků tak bylo, vycházejíc z 23 let praxe, zkušeností a kvalifikace v agendě velmi specifického oboru pozemkového práva, definovat primární problém (vztah občanského zákoníku a katastrálního zákona), vymezit navazující sporné otázky (jak mezi předešle uvedenými a zvláště mezi katastrálními předpisy, tak i vůči zákonu o daních z příjmů, lesnímu zákonu aj.) a navrhnout v základních tezích shora navrhované řešení.[50]

Praktická náprava popisovaného stavu je již v jiných rukou.

Bc. Lumír Fojtík
e-mail: lumir.fojtik@seznam.cz

---

[*]Stav k datu 6. července 2014

[1] Dostupné na www, k dispozici >>> zde. [2.5.2014]
[2] viz - dostupné na www, k dispozici >>> zde. [25.6.2014]
[3] Viz § 1 katastrálního zákona
[4] Pozn.: podtržený text zvýraznil autor
[5] zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, platné do 31. prosince 2013
[6] Pozn.: pacht v první řadě proto, že se do českého právního řádu navrátil až po 1. lednu 2014, do té doby jsme se hodně dlouho „pachtili bez právního podkladu“
[7] účinný od 1. ledna 1993 do 31. prosince 2013
[8] Pozn.: evidence se tak v katastru vedla relativně krátkou dobu od 1. ledna 1993 do 30. června 1996
[9] účinný v období od 1. dubna 1964 do 31. prosince 1992
[10] účinný v období od 1. května 1990 do 31. prosince 2013
[11] účinný v období od 1. dubna 1964 do 31. prosince 2013
[12] účinný v období od 1. ledna 1951 do 31. března 963, resp. zbytkové ustanovení § 352 až do 31. prosince 1991, zrušené tehdejším obchodním zákoníkem č. 513/1991 Sb.
[13] účinný od 15. února 1872 do 31. března 1963
[14] účinný od 1. ledna 1812 do 31. března 1950 (některá, s tématem nesouvisející ustanovení do 31. prosince 1965)
[15] Pozn.: „byla-li“, což znamená, že zápis nebyl obligatorní, a tento stav mohl být možná východiskem pro současnou občanskoprávní úpravu
[16] Pozn.: obecný zákoník občanský upravoval vztahy nájmu a pachtu počínaje §-em 1090 již od své účinnosti v roce 1812
[17] Pozn.: V průběhu let docházelo k souběžnosti či částečnému překrývání možnosti evidence těchto práv předpisy občanského práva a knihovními, resp. evidence nemovitostí či katastru, nebo naopak vzájemná provázanost norem jednotlivých právních odvětví chyběla, např. tzv. střední zákoník občanský tuto možnost evidence neupravoval, souběžný obecný zákon o pozemkových knihách ano. V minulosti tak možnost evidence nájmu a pachtu souběžně jak dle pozemkové, tak občanskoprávní úpravy existovala jen v letech 1812 – 1950.

[18] Pozn.: primárně by šlo zřejmě již o přílišný zásah veřejné moci do soukromoprávních vztahů
[19] viz § 559 občanského zákoníku, a contrario ustanovení např. § 17 zákona o majetku České republiky či § 12 lesního zákona, vyžadující písemnou formu
[20] viz § 560 občanského zákoníku
[21] ELIÁŠ, Karel a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s., ISBN 978-80-7208-922-2
[22] viz § 1095 obecného zákoníku občanského
[23] Pozn.: občanský zákoník, řečí důvodové zprávy k § 2203, možnost vkladu odůvodňuje dobrou vírou o existenci práv pro obchod s realitami, nicméně mi poněkud uchází smysl úpravy, vedoucí právě pro svůj dispozitivní charakter („vlož, když chceš“) ve svém důsledku jen k neúplné a nepřesné evidenci, která tím pádem prostě nemůže dobrou víru zajistit. Věta: “Zápis nájemního práva nemá konstitutivní účinky, ale má význam vzhledem k dobré víře ve skutečnosti zapsané do veřejného seznamu.“, pak působí poněkud úsměvně.
Viz ELIÁŠ, Karel a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s., ISBN 978-80-7208-922-2, str. 838
[24] viz přechozí příspěvek, dostupné na www, k dispozici >>> zde. [25.6.2014]
[25] viz - dostupné na www, k dispozici >>> zde. [2.5.2014]
[26] Pozn.: nicméně pokud by nájem a pacht coby závazková práva byla pro účely evidence ve veřejném seznamu pojata jako instituty věcného práva…
[27] Pozn.: Ovšem jak se říkává v Brně na katedře práva životního prostředí a pozemkového práva, „stačí jeden škrt pera zákonodárce a Vaše odborná knihovna se stává makulaturou“.
[28] např. HAVLAN, Petr: Veřejné vlastnictví v právu a společnosti. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, 318 s., ISBN 978-80-7179-617-6, str. 185 a 220
[29] Pozn.: předpokladem výše uvedeného by byly příslušné legislativní změny jak katastrálního zákona, tak zvláštních předpisů jako zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, aj., které by v případě veřejných subjektů vklad nepodmiňovaly souhlasem vlastníka a smluvním stranám povinnost vkladu výslovně ukládaly
[30] § 52 odst. 1 katastrálního zákona
[31] Pozn.: Podle důvodové zprávy k návrhu zákona by registr smluv byl veřejně přístupný seznam povinně uveřejňovaných smluv, objednávek a faktur, vedený Ministerstvem vnitra v elektronické podobě způsobem umožňujícím dálkový přístup a zřízený jako součást portálu veřejné správy, čímž by bylo definováno právní i technické řešení vycházející ze stávajícího portálu veřejné správy a ze stávajícího zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů. V současné době je portál veřejné správy funkční a přístupný >>> zde.
[32] viz - dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[33] zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách
[34] Pozn.: zdráhám se předpokládat, že by snad ještě mohly být někde psány na psacím stroji přes kopírák či husím brkem na pergamenu za svitu petrolejové lampy…
[35] Pozn.: tj. „… nestanoví-li zvláštní zákon jinak.“
[36] Např. již zmiňovaný zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích, zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, aj.
[37] Pozn.: pokud vůbec má lesním zákonem takto pojatá evidence smysl, neboť tento stav je zřejmě důsledkem určité legislativní rezignace na konzistentnost právního systému a jeho logickou bezrozpornost, integritu a úplnost. V době, kdy stávající lesní zákon nabyl účinnosti, byly mj. nájmy lesních pozemků trvající déle než 5 let předmětem evidence v katastru nemovitostí podle § 2 odst. 1 písm. f) tehdy platného zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění do 30. května 1996. Existoval tak relativně logický a kontinuitní stav, kdy nájmy lesních pozemků do 5 let byly povinně evidovány okresními úřady a nájmy nad 5 let zapsány v katastru nemovitostí.
Následnou katastrální novelou byl zápis do katastru zrušen, a ve vztahu k lesnímu zákonu došlo k paradoxní situaci, kdy evidence nájmů lesních pozemků na dobu do 5 let stále trvá již

prostřednictvím obecních úřadů obcí s rozšířenou působností, avšak o nájmech nad 5 let jaksi žádný přehled není…
[38] § 3 odst. 1 písm. d) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů,
[39] § 9 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů
[40] Pozn.: Samozřejmě, že správce daně má teoreticky i jiné možnosti, jak hříšníka tajícího daň z příjmu z nájmu nemovitosti zjistit, např. lze předpokládat, že nájemce, je-li podnikatelským subjektem, si nájemné zahrne do nákladů a v rámci kontroly daňového přiznání by tak „berňák“ měl logicky zjistit, že pokud existuje jeden, kdo nájemné zaplatil a odečítá si nájem do nákladů, pak musí být někdo druhý, který nájemné přijal a vzniknul mu příjem. Leč otázka zní, do jaké míry jest takto důsledná křížová kontrola prováděna.
[41] Viz § 21c odst. 3 zákona o daních z příjmů: „Ustanovení tohoto zákona upravující nájem se použijí i pro pacht.“
[42] Viz § 18a odst. 1 písm. d) zákona o daních z příjmů: „ U veřejně prospěšného poplatníka nejsou předmětem daně…výnos daně, poplatku nebo jiného obdobného peněžitého plnění, které plynou obci nebo kraji,“, v návaznosti na § 17a odst. 1 a 2, ovšem a contrario § 18a odst. 2 „U veřejně prospěšného poplatníka je předmětem daně vždy příjem… z nájemného s výjimkou nájmu státního majetku,“ a § 19b odst. 2 písm. b) bod 1 „…osvobození se nepoužije o obcí a krajů,“aj.
[43] DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplnění vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010. 200 s., ISBN 978-80-904209-8-4, PEKÁREK, Milan et al. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 331 s. ISBN 978-80-7380-253-0
[44] Pozn.: mezi těmito právy ovšem není výpůjčka
[45] Pozn.: registr smluv by měl evidovat jen ty smlouvy, které nejsou předmětem evidence v jiném již existujícím veřejném seznamu – katastru nemovitostí
[46] Pozn.: lesní zákon zná i právní vztah výpůjčky, a pokud je potřeba tento vztah mít podchycen, měla by tato potřeba korespondovat i s výčtem práv evidovaných v katastru, mezi nimiž se výpůjčka nenachází, na druhé straně ovšem lesní zákon zcela paradoxně nezná důvod evidence u pachtu a povinnost jej orgánu ochrany lesa nahlásit, přestože zrovna tento druh užívacího vztahu by se k hospodářským lesům tzv. „hodil“ možná lépe než nájem. Navíc se zde v současnosti in genere nabízí možnost se evidenční povinnosti vyhnout uzavřením smlouvy pachtovní místo smlouvy nájemní (lesní zákon o pachtu nehovoří vůbec).
Mimochodem, ani zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, dosud nezareagoval na existenci pachtu, který je principiálně nájmu velmi podobný, a tak podle § 63 odst. 2 má každý „…právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu,…“ ovšem nikoliv v případě pachtu. Typicky česká praxe obdobné situace řeší individuálně výkladem analogií nebo až dojde k prvnímu sporu, pak odkazem na judikát příslušného vyššího soudu, nicméně se nedomnívám, že je to vhodný postup, jednak pro nežádoucí použití analogie ve správním procesu, a jednak pro nenaplnění předvídatelnosti každých dalších budoucích rozhodnutí.
Desetitisíce správních úředníků a osob z praxe potřebují mít pro účely správních úkonů, ve sféře veřejného práva, k ruce srozumitelný, velmi explicitní zákon, protože právě na jeho znění se v odůvodnění svých rozhodnutí odvolávají. Nemyslím si, že správní rozhodnutí by mělo obsahovat formulaci, v níž by si oprávněná úřední osoba myslela, že „když nájem, tak i pacht“, už třeba proto, že odvolací orgán si to myslet nemusí a pak má v konečném důsledku problém žadatel do doby, než se veřejné orgány shodnou či správní soud rozhodne.
[47] Pozn.: problémem ovšem zůstane, tak jako již dnes, nekomplexnost evidence vedené orgánem ochrany lesa, pokud smluvní strany uzavření příslušné smlouvy neoznámí, resp. nepředloží ke vkladu, právě pro „výhodu“ vzniku právního vztahu již uzavřením smlouvy a nikoliv vkladem s deklaratorním účinkem.
[48] BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 421 s., ISBN 978-80-7400-525-1
[49] Již cit. P. Baudyš se ve svém komentáři důsledkům kolize ustanovení § 7 odst. 2 katastrálního zákona s ustanovením § 79 odst. 1 katastrální vyhlášky s důsledkem „zákon před vyhláškou“

nevěnuje a publikace autorů JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde, 2014, 336 s., ISBN 978-80-7201-934-2, se v poznámkách k § 7 odst. 2 zabývá příklady týkajícími se změně vlastnického práva (převodu nebo přechodu), nikoliv nájmu a pachtu coby vztahům užívacím.
[50] Pozn.: detailní řešení, zvláště katastrální úpravy, zde neuvádím jak pro jeho podrobnost a rozsáhlost, tak i pro záměr použití v jiné aktivitě

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

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku