

Západočeská univerzita v Plzni



Fakulta právnická

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Institut pachtu v minulosti a
přítomnosti**

Martin Hanzl

Plzeň 2014

Čestné prohlášení

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Plzeň, březen 2014 Martin Hanzl.

Podpis.....

Poděkování

Na tomto místě bych si dovolil poděkovat panu JUDr. PhDr. Stanislavu Balíkovi za rady a připomínky v průběhu vypracovávání této práce. Na závěr nesmím zapomenout poděkovat svým rodičům za jejich nekonečnou podporu ve všem, co dělám, nebo co jsem se pokoušel dělat, ať už úspěšně nebo neúspěšně a za stálou vroucí otevřenou náruč v časech proher, trápení a jiných neúspěchů. Za to všem děkuji.

Obsah:

Úvod	7
1. Pojem pacht – základní znaky	9
1.1 Právo užívat cizí věc.....	12
1.2 Brání užitků z věci – požívání věci.....	14
1.3 Určitost věci.....	15
1.4 Dočasnost pachtu.....	17
1.5 Úplatnost.....	17
1.6 Pachtovní smlouva.....	18
2. Příčiny vzniku pachtu a historický vývoj	21
2.1 Ekonomicko – společenské příčiny vzniku institutu pachtu.....	21
2.2 Pacht v římském právu.....	24
2.3 Pacht ve středověku.....	26
2.4 Pacht v období feudálního novověku.....	28
2.5 Institut pachtu ve velkých evropských kodifikacích 19. stol.....	30
2.5.1 ABGB a pacht.....	32
2.5.2 Code Civil a pacht.....	37
2.6 Institut pachtu v českých civilních kodexech.....	40
2.6.1 Občanský zákoník z roku 1950.....	40
2.6.2 Občanský zákoník z roku 1964 – do roku 1989.....	46
2.6.3 Občanský zákoník z roku 1964 - po roce 1989.....	49
3. Stávající právní úprava v NOZ	55
4. Základní rozdíly institutu pachtu mezi ABGB a NOZ	73
5. Perspektivy využití institutu pachtu	80
6. Závěr	85
Cizojazyčné resumé.....	87
Seznam použitých zkratk.....	88
Literatura.....	89

Úvod

Rekodifikací soukromého práva účinnou v České republice od 1. ledna roku 2014 se do českého právního řádu vrací řada právních pojmů a institutů, které dnešní laická i odborná veřejnost zná spíše z historické literatury. Ačkoli u některých archaických termínů je možno vést polemiku o smysluplnosti jejich znovuzařazení do základního kodexu soukromého práva, tedy občanského zákoníku, u právního institutu, který je tématem této práce, není o logice a správnosti jeho návratu do práva pochyb. Institut pachtu je tradičním, historicky zakořeněným a opodstatněným, opírá se nejen o užívání prvorepublikové či z doby rakouského mocnářství, ale jeho kořeny sahají až k samým prvopočátkům evropské právní kultury. Byť se archaicky znějící česká slova vracejí do služeb práva, není to samoúčelná hra s češtinou. Aktuálně netradiční, nicméně snadno zapamatovatelná slova, jako je pacht, výprosa, výměnek či závdavek, budou srozumitelná i laikům a navíc napomohou pojmově odlišit významové odlišnosti a odstíny mezi právními instituty. Typicky právě například mezi pachtem a jemu velmi blízkým nájmem.

Ačkoli je pacht velmi tradiční součástí právního řádu státních útvarů existujících na území Čech a Morava a byl integrální součástí právní úpravy platné zejména před nástupem komunistického režimu v České republice, za dobu jeho vymístění z právních norem i jazyka práva, nepochybně pozbyl svého jasného významu. Nově jej nalezneme v novém Občanském zákoníku¹ v ustanovení § 2332 až § 2357. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku k tomu uvádí: *„Rozdíl mezi nájmem a pachtem setřela zdejší zákonná úprava při rekodifikaci v r. 1950 - nejen v odlišení od rakouské kodifikace, ale i četných dalších zákoníků západní Evropy vůbec (poukázat lze na úpravu německou, švýcarskou, italskou a další). Naproti tomu například v maďarském občanském zákoníku z roku 1959 nebo v polském občanském zákoníku z roku 1964 úpravu pachtu zachovaly s vědomím jeho zvláštností i hospodářského významu.“*²

Z důvodu restituce institutu i pojmu pachtu do českého právního řádu je nepochybně nutno se jím zabývat a pokusit se tak přispět k jeho osvětlení,

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

² Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Poslanecká sněmovna ČR, 3. 2. 2012

odstranění obav z jeho použití a napomoci jeho znovuzavedení do běžné právní i hospodářské praxe.

Ambicí této práce je představit institut pachtu v jeho historických souvislostech sahajících od dějin římského státního zřízení, kde byl zastoupen jako *Locatio – conductio rei*³ (smlouva o nájmu a pachtu), přes středověké použití až po kodifikace ve velkých evropských kodexech jako je *Code Civil*⁴ či *ABGB*⁵, až do současnosti a prezentovat jej jako standartní součástí výbavy občanského práva. Renesance pachtu jako tradičního a v zásadě nepřetržitě používaného právního institutu, ačkoli tak nebyl vždy nominálně označován, je stěžejním motivem této práce.

³ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2., dopl. a přepracované vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, 253 s. ISBN 34-064-0082-5.,

⁴ *Code civil des Français*, česky doslova *Občanský zákoník Francouzů*, platný v letech 1807–1816 a 1852–1870 nazývaný *Napoleonův občanský zákoník*.

⁵ *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*, zkratka *ABGB*), v české právní praxi označován jako *obecný zákoník občanský*, vyhlášen v roce 1811 – v českých zemích platný až do roku 1950.

1. Pojem pacht – základní znaky

Základní otázku, kterou si nelze nepoložit je, co je pacht? Slovo mezi laickou veřejností i právníky polozapomenuté, neboť přestalo být v poslední více než 60 letech používáno od doby, kdy se občanský zákoník z roku 1950 přihlásil k úplnému setření rozdílu mezi nájmem a pachtem.

Pro identifikaci esenciálních znaků institutu pachtu je nejvhodnější se obrátit k úpravě tohoto institutu v rámci ABGB. Úprava nájmu a pachtu byla v tomto základním právním předpisu, jenž platil na území Čech a Moravy po dobu delší než 150 let, byť přirozeně s modifikacemi a novelizacemi, obsažena v hlavě (někdy je uváděno kapitole) dvacáté páté v §§ 1090 – 1150. Z hlediska obsahového je pacht vlastněn podmnožinou vztahů podřadných, pod pojem nájem, který lze z hlediska logického považovat za pojem nadřazený či širší. K základním znakům pachtu tedy náleží všechny znaky institutu nájmu, k nimž pak pacht přidává výrazný odlišující se znak, který z něj činí zvláštní a samostatný právní institut s konkrétním a zřetelným obsahem.

Definiční znaky nájmu lze seznat s ustanovení § 1090 ABGB, která uvádí: „*Usnesení, kterým se někomu věc nezužívateľná do jistého času a za určitou cenu k užívání dá, slove smlouva o nájem vůbec.*“⁶ Z tohoto vymezení vyplývá, že do nájmu lze dát či poskytnout pouze věc, která je nespoteřovatelná, nezkonsumovatelná v čase, osobě odlišné od jejího vlastníka a to výhradně úplatně, tedy za zaplacení určité ceny označované jako nájemné, a to dočasně. Pojmovými znaky nájmu je přenechání užívání nespoteřovatelné věci, která přenecháním užívání nezmění svou podstatu, nezanikne, nezmenší, nepozbyde hodnoty, tato věc musí být určitá a zřetelně identifikovatelná, přenechání užívání na dobu určitou a přenechání užívání za úplatu.

Tyto základní definiční znaky institutu nájmu, ostatně lze nalézt i historicky v navazujících právních předpisech následujících po ABGB. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. obsahoval vymezení znaků nájmu ve svém ustanovení § 387 ve znění: „*Smlouvou nájemní přenechává pronajímatel za úplatu nájemci věc, aby jí dočasně užíval anebo z ní bral užitky.*“⁷ Pojmové znaky přenechání užívání, určité věci, dočasnost a úplatnost jsou i z tohoto jazykově odlišného pojetí zřetelné. Ani

⁶ § 1090 Císařského patentu č. 946/1811 Sb. z. s., dále rovněž Obecného zákoníku občanského a Československého zákoníku občanského, známo pod zkratkou ABGB.

⁷ § 387 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

následující občanský kodex platný na území českého státu se od základních atributů nájmu v legální definici neodlišil, když občanský zákoník č. 40/1964 Sb. v ustanovení § 663 k vymezení nájmu uváděl: „*Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral požitky.*“⁸

Pojmové znaky nájmu, tedy přenechání užívání, určitá věc, dočasnost a úplatnost, jsou nepochybně i pojmovými znaky pachtu. Dalším znakem pachtu je to, co jej odlišuje od nájmu a činí z něj samostatný právní institut s vlastním obsahem. Tento pojmový znak nelze osvětlit jinak, než právě ve vzájemném vztahu k nájmu, jako pojmu a institutu nadřazenému. Velmi přirozeně tato odlišnost vyplývá z ustanovení § 1091 ABGB, jenž uvádí: „*Může-li kdo věci pronajaté užívat, aniž má potřebí, dále ji vzdělávat, slove usnesení o to smlouva o nájem zvláště; může-li jí však užívat jen pilností a přičiněním, slove smlouva o pacht. Byly-li touž smlouvou věci toho i onoho způsobu zároveň pronajaty, uvažována budiž smlouva dle povahy věci hlavní.*“⁹ Zcela zásadní rozdíl tedy spočívá ve skutečnosti, zda-li určitá věc přenechaná či poskytnutá k užívání na dobu dočasnou, může být smysluplně užívána nájemcem, bez toho aniž by ji dále zveleboval, pracoval na ní, anebo je nutno vynaložit úsilí, pilnost a přičinění, aby užívání věci mělo smysl. Je-li tomu tak, pak se pojmově jedná o pacht, nikoli o nájem. Dalším znakem pachtu souvisejícím s nutností užívat věc pilností a přičiněním, je oprávnění uživatele (pachtýře) získávat užítky z věci, tj. získat plody svého užívané věci a nabýt je do svého vlastnictví.

K tomu lze příkladmo uvést například rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. 534/34 ze dne 16. 3. 1934¹⁰, které definovalo v rámci řešení sporu o rozdíl mezi pachtem a nadějnou koupí pacht následovně: „*Charakteristickým znakem pachtu jest tudíž přenechání věci propachtovatelem pachtýři ku získávání užitků z propachtovaného předmětu jeho přičiněním a jeví se proto tato smlouva pachtovní jako opravňující pachtýře získávati svým přičiněním budoucí užítky věci za předem stanovenou úplatu.*“

⁸ § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

⁹ §1091 Císařského patentu č. 946/1811 Sb. z. s., dále rovněž Obecného zákoníku občanského a Československého zákoníku občanského, známo pod zkratkou ABGB.

¹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv I 534/34 ze dne 16. 3. 1934

Nelze si nepovšimnout, že výše citovaná vymezení pojmu nájem z občanských zákoníků z roku 1950 a 1964, byť pojem pachtu výslovně neznali, na možnost získávání užitků z pronajaté věci zcela nezapomněli a ve vymezuujícím ustanovení vždy pamatovali na „brání užitků“ či „či brání požitků“, čímž připouštěly možnost realizace právního vztahu odpovídajícího pachtu, ovšem bez další specifické právní úpravy.

V rámci hledání základní znaků institutu pachtu nelze ponechat stranou ani aktuální platnou právní úpravy zákonem č. 89/2012 Sb. označovaného obecně jako nový občanský zákoník nebo pro odlišení od dříve platných civilních kodexů zkratkou NOZ.¹¹ Pro snadnější orientaci v rámci této práce se při označování zákona č. 89/2012 Sb. podržíme počáteční praxí hojně využívané zkratky NOZ a nadále bude tento právní předpis takto identifikován.

To, čemu se říkalo dle právní úpravy platné posledních 64 let a podle posledně platného občanského zákoníku nájem, se s novým občanským zákoníkem (NOZ) rozpadlo na instituty dva - nájem a pacht. Jak už bylo uvedeno na rozdíl od nájmu je s právem užívat propachtovanou cizí věc spojeno též právo brát z propachtované věci plody a užitky, přičemž pachtýř k těmto plodům a užitkům může nabýt vlastnické právo. Na druhou stranu na pachtýře dopadá povinnost o propachtovanou věc pečovat jako řádný hospodář, což v sobě obnáší povinnost propachtovanou věc udržovat. Právo pachtýře na užívání a požívání pozemku a druhé straně, propachtovateli tím vzniká právo na odměnu, takzvané pachtovné. Nemusí se jednat pouze o platbu formou peněžních prostředků, ale jak zákon sám uvádí také poskytnutím poměrné části z výnosu věci. Předmětem pachtu může být pouze cizí věc. Pachtýřem tudíž nemůže být některý ze spoluvlastníků věci.

Toto vymezení pachtu lze vyčíst z právní úpravy obsažené v §§ 2322 až 2357 NOZ.¹² Stejně jako shora prezentovaná historické vymezení i aktuální právní úprava sděluje, že předmětem pachtu mohou být pouze věci, které nesou užitky a plody. Obecně můžeme říci, že jde o pozemky včetně budov na nich stojících a sloužících například k pronájmu, bytové a nebytové jednotky, zemědělské usedlosti, stáda chovných zvířat. Mluvíme zde pouze o hmotných věcech, ale mohou jím být i věci nehmotné.

¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, zkratka NOZ

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, také jen NOZ

Jedním ze základních atributů pachtu zůstává, že věc by v rámci pachtu měla nést plody a užitky především díky pachtýřovo přičinění a jeho vlastní práci. Pachtýř se musí o věc řádně starat, tak aby nesla užitky a plody a nesmí propachtovanou věc drancovat.

Na závěr této části lze využít i důvodové zprávy¹³ k zákonu č. 89/2012 Sb., tedy NOZ, která k institutu pachtu uvádí: „Rozdílně od nájmu, kdy má nájemce právo věc užívat, se pachtovní smlouvou zakládá pachtýři právo věc užívat i požívat. Základní ustanovení o pachtovní smlouvě se spokojuje s poukazem na pachtýřovo požívací právo, protože obsah tohoto práva dostatečně vyjasňuje ustanovení o požívacím právu v úpravě osobních společností. Předmětem pachtu může být tedy jen věc plodivá, plodonosná, přinášející výnos, ať již jsou výnosem plody naturální nebo civilní. Pravidelným rysem pachtu je pachtýřovo vlastní přičinění: pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky (výnos) a pachtýř si tento výnos přivlastňuje. Výnos může být řádný (běžně předpokládaný) i mimořádný. Účelem pachtu však není drancování propachtované věci, proto se navrhuje spojit pachtýřovo právo na výnos s obhospodařováním věci podle zásad řádného hospodaření. Ovšemže i při řádném hospodaření může z různých příčin - vyvolaných např. přírodními nebo ekonomickými vlivy - dojít k výkyvům ve výnosech. To je však především riziko pachtýře, které může být kryto např. pojištěním; možné je samozřejmě i ujednání, že výše pachtovného bude v závislosti na objemu výnosu pohyblivá apod.“ I toto argumentační osvětlení zaváděné právní úpravy pachtu, které se znovu a dle soudu autora, oprávněně objevuje v českém právním řádu, poskytuje stejné definiční znaky pojmu pacht a potvrzuje tak, že obsahová náplň institutu a pojmu pacht je vnímána nyní v základních rysech shodně v minulosti. To je pro právní praxi dobrá zpráva, neboť to bude umožňovat využití řady historických rozhodnutí o pachtu v rámci řešení aktuálních aplikačních obtíží či sporů.

1.1. Právo užívat cizí věc

V následujících částech bude pozornost věnována jednotlivým definičním znakům pachtu v detailu. Této tématice budou věnovány části 1.1 až 1.5 neboť jak

¹³ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Poslanecká sněmovna ČR, 3. 2. 2012

shora uvedeno pacht se vyznačuje pěti pojmovými znaky. Prvým znakem bude právo věc užívat a požívat.

Pachtýř má právo především propachtovanou věc užívat. Má tedy právo čerpat její užitné vlastnosti a to ve svůj prospěch. To odlišuje pacht od správy cizího majetku, kdy správce cizího majetku spravuje tento majetek nikoliv ve svůj prospěch, ale ve prospěch vlastníka, práva a povinnosti pachtýře ve vztahu k užívání věci se mohou lišit a jsou odvislé od povahy propachtované věci.

K tomu, aby mohl pachtýř propachtovanou věc užívat, musí mu být věc předána do držení. Pojem požívání věci musí být aktuálně vykládán v souladu s § 1285 až § 1293 NOZ¹⁴, tedy ustanoveními, které se týkají služebnosti poživacího práva.

Užívání věci, která v průběhu vztahu nesmí být zkonsumována, je cílem a smyslem pachtu, stejně jako je tomu u nájmu. U pachtu se k tomuto základnímu cíli připojuje i cíl další, jímž je právo pachtýře brát z propachtované věci plody a užitky. Tomuto definičnímu znaku se však bude věnovat podrobněji další část.

K užívání či požívání věci lze uvést, že věc musí být řádně odevzdána, musí být propachtovatelem udržována v upotřebitelném stavu a pachtýř nesmí být rušen v dohodnutém užívání či požívání. Pachtýř ovšem musí nést náklady spojené s běžnými opravami a údržbou. Toto elementární vymezení rozsahu užívání a požívání, lze nalézt jak v ustanovení § 1096 ABGB, tak i v nejnovější právní úpravě § 2336 NOZ, které rozsah užívání a požívání vymezuje velmi jednoduchou, byť velmi srozumitelnou právní větou „*Pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář.*“¹⁵ Takovéto vymezení je nepochybně významově širší než historická právní úprava a zahrnuje dobrou péči pachtýře v širším slova smyslu. Obsah pojmu péče řádného hospodáře se v souladu s ustanovením § 159 NOZ vykládat jako výkon činnosti s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

Užívání či požívání věci v rozporu se zákonnými pravidly nebo ujednáním pachtovní smlouvy je jedním z důvodů pro ukončení pachtovního vztahu.

¹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, také jen jako NOZ

¹⁵ § 2336 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále také jen NOZ

1.2. Braní užitků z věci – požívání věci

Vedle práva užívat cizí věc, má pachtýř právo brát z propachtované věci plody a užitky a má též právo i na mimořádný výnos z věci. Plodem je to, co propachtovaná věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno obvyklým účelovým určením propachtované věci a přiměřeně k němu a to ať již s přispěním člověka nebo bez něho § 491 odst. 1 NOZ. Plod se po oddělení od propachtované věci stává samostatnou věcí a pachtýř je oprávněn s ním nakládat. Pachtýř je oprávněn nakládat jak s plody, které předmět pachtu vydává na základě obdělávání pachtýřem, tak i s plody, které předmět pachtu nese přirozeně bez aktivní práce pachtýře. Nepochybně však existence plodů bez přičinění pachtýře s sebou nutně musí nést i existenci plodů z věci, které předmět přinese jen z přičinění pachtýře, neboť pokud by tomu tak nebylo, muselo by se pojmově jednat o vztah nájemní, nikoli pachtovní. Budou-li tedy přináležet pachtýři plody vzniklé v souvislosti s užíváním věci bez jeho přispění, bude taková skutečnost závislá na současné existenci plodů, o něž se pachtýř v souvislosti s užíváním věci aktivně zaslouží.

Důležité je si uvědomit, že plod náleží do vlastnictví pachtýře až teprve poté, co se jej pachtýř chopí. Do okamžiku oddělení patří plody propachtovateli. Pokud tedy například inventář propachtované věci tvoří zvířata, např. stádo, náleží nově narozená mláďata do vlastnictví propachtovatele a teprve jejich oddělením od stáda, přecházejí do vlastnictví pachtýře. To, že vlastníkem plodů do jejich oddělení, respektive odebrání z propachtované věci je propachtovatel, vyplývá z definice poživacího práva obsaženého v § 1285 NOZ, ve kterém je uvedeno, že pachtýř jako poživatel je oprávněn brát plody a užitky. Za slovem brát je třeba vidět aktivní činnost pachtýře, která má za následek oddělení plodu od propachtované věci.

Užitkem je to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy, uvádí nově zavedená legální definice tohoto pojmu v § 491 odst. 2 NOZ. Ačkoli právní osud plodů a užitků je do značné míry shodný, nejde o totéž. Výnosy, jež věc poskytují, se již od doby římského práva člení na výnosy přirozené – *fructus naturales* a výnosy civilní – *fructus civiles*. Zatímco *fructus naturales* se označují jako plody (viz § 491 odst. 1 NOZ), pak *fructus civiles* se označují jako užitky.

Pacht tedy odlišuje to, co pachtýři věc může poskytnout. Výtěžky přirozené, ať již organické či neorganické, jsou označovány jako plody a jejich existence se opírá o přirozenou povahu věci, resp. její přírodní původ a podřazení přírodním zákonům.

Výtěžky, které lze negativně vymezit jako takové, které nemají tento charakter, jinými slovy jejich podstata nevychází z přirození přírodní, ale právní povahy věci, kterou jí přisoudí právní řád.

Pro ilustraci je určitě vhodné uvést praktický příklad, který napomůže snazšímu porozumění. Pozemek zemědělské orné půdy je schopen pachtýři poskytnout po obdělání, provedení sadby a sklizně plody ve formě brambor, přičemž se bude jednat o plody v právním a technickém slova smyslu, dosažené díky aktivnímu přičinění pachtýře. Nepochybně je zemědělský pozemek schopen poskytnout i plody bez přičinění pachtýře, a to například ve formě kamení využitelného pro stavbu zídky či sloužícího jako doplnění zdiva. Takový plod poskytne pozemek ze své přirozené povahy, bude se jednat o plod neorganický, a byť jej pachtýř bude muset vysbírat, nelze takový sběr považovat za aktivní přičinění se o získání plodů z pozemku. Pozemek může také poskytnout třeba houby, které budou plodem organickým, nikoli však dosažením přičinění pachtýře. Do třetice může být pozemek pronajat a nájemné z pozemku bude užitek, tedy výnosem civilním. Poskytnutí propachtovaného pozemku do dalšího nájmu ovšem vždy vyžadovalo souhlas propachtovatele – vlastníka věci a není tomu aktuálně jinak (viz § 2334 NOZ).

1.3. Určitost věci

Pojmovým znakem pachtu je rovněž nutnost určitosti a konkrétní vymežitelnosti věci, k níž má být právo dočasného užívání a požívání poskytnuto. Předmětem pachtovní smlouvy může být pouze věc, která je způsobilá být předmětem občanskoprávních vztahů a vzhledem ke své povaze je způsobilá k užívání a požívání, tj. čerpání plodů a užiteků.

Může se jednat jak o věc movitou, tak i nemovitou, ale i o věci tvořící soubor věcí. Objektem pachtu tak může být dům, automobil, stroj nebo jiná jednotlivá věc, ať movitá či nemovitá. Skutečnost, že institut pachtu historicky úzce souvisí se zemědělskou činností a půdou se odráží ve skutečnosti, že nejčastějším předmětem pachtu byly a jsou zemědělské pozemky umožňující získávání zemědělských plodin. To se odráží i v aktuální právní úpravě, kdy tzv. zemědělskému pachtu jsou věnována ustanovení §§ 2345 až 2348 v NOZ.

Předmětem pachtu však nemusí být jen jednotlivá věc, ale funkční soubor věcí tvořící jeden samostatně definovatelný a identifikovatelný celek. Může to být například, zemědělský závod v podobě zemědělské farmy sestávající z pozemků, budov, zvířat, strojů a zásob, ale obecně to může být jakýkoli celek podřaditelný pod aktuálně platnou definici obchodního závodu obsaženou v § 502 NOZ. Za takový celek pod legislativní zkratkou závod se označuje „...organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.“¹⁶ Právě pro pacht závodu má i aktuální úprava zvláštní právní úpravu v §§ 2349 – 2357 NOZ pod rubrikou Pacht závodu, kde jsou specifická konkretizující ustanovení k takovému hospodářskému celku.

Věc, která je předmětem pachtu, musí být určena individuálně, aby nemohla být zaměněna s jinou, čímž se zásadně liší od dalšího právního institutu zápůjčky, jejímž předmětem jsou věci genericky určené a je charakterizována povinností vrátit věc stejného druhu a množství.¹⁷

Propachtovány mohou být i věci nehmotné například práva, typicky majetková práva autorská, práva k ochranným známkám, užitným vzorům či patentům, ale i právo na dividendu a podobně.

Pro příklady věcí, které jsou předmětem pachtu, se lze obrátit do historické judikatury prvorepublikových soudů, která je v tomto ohledu velmi bohatá. V rozhodnutích Nejvyššího správního soudu a Nejvyššího soudu z období let 1920 – 1938 tak můžeme nalézt pacht práva rybolovu¹⁸, pacht živnostenské koncese¹⁹, pacht hostinských místností²⁰, pacht jeskyň²¹, pacht výkonu honitby²² nebo pacht pozemků k dobývání kamene.²³

Je nutné však připomenout, že dle současné právní úpravy nemohou být předmětem pachtu koncese či jiná oprávnění k podnikání, které byly tradičním a frekventovaným předmětem pachtu.

¹⁶ § 502 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále také jen NOZ

¹⁷ § 2390 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále také jen NOZ

¹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv I 1753/30 ze dne 23. 11. 1931

¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv II 421/24 ze dne 14. 10. 1924

²⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv II 270/25 ze dne 28. 4. 1925

²¹ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 12651/37 ze dne 11. 5. 1937

²² Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv I 877/24 ze dne 14. 10. 1924

²³ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 830/31 ze dne 23. 1. 1931

1.4. Dočasnost pachtu

Dalším pojmovým znakem pachtu je stejně jako u nájmu dočasnost. Věc nemůže být propachtována nastálo, neboť pak by se jednalo o převod vlastnictví a nikoli o pacht. Propachtovaná věc je přenechávána pachtýři na dobu zpravidla určitě stanovenou a pacht nejčastěji končí právě uplynutím doby, na kterou byl pacht sjednán.

Doba pachtu se ovšem zásadně nezměnila a ani dnes není výlučně omezena na dobu sjednanou v pachtovní smlouvě. Doba pachtu se mohla prodloužit buď obnovením pachtu za splnění zákonných podmínek, a to i mlčky, nebo mohla být zkrácena například z důvodu nehrazení pachtovaného. Doba pachtu je přirozeně úzce spojena s existencí propachtované věci, takže zánikem věci pacht zanikal a i dle současné právní úpravy zaniká.

Přestože primárně budou dle současné právní úpravy sjednávány pachtovní smlouvy na dobu určitou, tedy zřetelně dočasné, není vyloučeno ani uzavírání pachtovních smluv na dobu neurčitou. Vzhledem k neexistenci zvláštní úpravy se doba pachtu řídí přiměřeně § 2204 NOZ, který upravuje dobu trvání nájmu.

Pacht může být tedy sjednán na dobu určitou, když pachtovní smlouva pak obsahuje výslovné ujednání o době trvání pachtu nebo okamžik jeho skončení, anebo na dobu neurčitou, pokud smluvní strany neujednají v pachtovní smlouvě dobu trvání pachtu nebo jeho skončení. Pokud smluvní strany ujednají pacht na dobu určitou delší než padesát let, má se však za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze pacht vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů.

1.5. Úplatnost

Úplata za poskytnutí práva užívání a požívání konkrétní určité věci je dalším definičním znakem pachtu. Pokud by nebyla ujednána, mohl by být vztah posuzován jako vztah zcela jiný, například zápůjčka, úschova, obstarání věci a podobně.

Úplatou za přenechání věci do užívání a požívání je pachtovné. Tím může být i poměrná část výnosu z věci. Pachtovné může být sjednáno jak v penězích, tak v nepeněžité formě, a to jak pevnou částkou či fixním množstvím naturálního plnění.

Ke skutečnosti, že pojmovým znakem právního vztahu pachtu je jeho úplatnost lze využít i judikaturu Nejvyššího soudu České republiky z období před znovuzavedením institutu pachtu do českého právního řádu, neboť jak již výše uvedeno, úplatnost je nejen pojmovým znakem právního vztahu pachtu, ale i nájmu. Pacht je koncipován jako zvláštní právní úprava k úpravě nájmu, přičemž na výslovně neupravené otázky týkající se pachtu se subsidiárně použijí i ustanovení o nájmu, přičemž úplatnost nájmu byly pojmovým znakem takového právního vztahu vždy.

K tomu lze citovat například rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky č. j. 26 Cdo 2715/2010 ze dne 14. 4. 2011, který k věci uvádí: „... *pojmovým znakem právního vztahu nájmu (bytu) je jeho úplatnost (srov. rovněž odůvodnění rozsudků Nejvyššího soudu České republiky z 16. května 2000, sp. zn. 26 Cdo 250/99, uveřejněného pod C 8092 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, a ze 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000). Úplatnost právní vztahu nájmu (bytu) vyplývá z minimálního (nezbytného) obsahu nájemní smlouvy, na němž se musí smluvní strany shodnout, aby nájemní smlouva vůbec vznikla (aby šlo o smlouvu nájemní). Jde o definiční znak nájemní smlouvy, který tuto smlouvu charakterizuje jako smlouvu úplatnou a odlišuje ji tak od smluv bezúplatných.*“²⁴ Nahradíme-li v tomto rozhodnutí Nejvyššího soudu pojem nájem pachtem, pak zcela zřetelně a argumentačně jasně shledáme obligatornost úplatnosti v rámci pachtovního vztahu.

Ustanovení o pachtovním, ať je nyní či v minulosti, vždy obsahovala řada ustanovení ovlivňujících výši pachtovního, jeho splatnost, možnost snížení pachtovního a podobně. Těmto tématům se však budou věnovat v dalších částích této práce.

1.6. Pachtovní smlouva

Pacht vždy vznikal a vzniká na základě smlouvy. Smlouva se v souladu s označením právního institutu nazývá smlouvou pachtovní. Je přirozené, že v době absence tohoto institutu v právním řádu platném na území Čech a Moravy se smlouvy, které svým obsahem směřovaly k pachtu, měly označení smlouva nájemní nebo byly označeny jako smlouvy inominátní.

²⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 26 Cdo 2715/2010 ze dne 14. 4. 2011, zdroj: [ASPI], identifikační číslo [ASPI ID]: JUD195359CZ

Smlouva musí obsahovat jasné označení smluvních stran, tedy pachtýře a propachtovatele. Dále pak předmět pachtu, který jak již uvedeno musí být věcí konkrétní, jednoznačně určitelnou, nezkonsumovatelnou v průběhu vztahu, přičemž tato věc musí být způsobilá přinášet výnos buď v podobě plodů či užitků. Neoddiskutovatelnou náležitostí je také sjednání doby pachtu, byť je současnou právní úpravou připuštěna i možnost pachtu na dobu neurčitou a výše úplaty ať již v penězích či v přenechání poměrné části výnosu. Přípustné je přirozeně i sjednání mechanismu k výpočtu úplaty za pacht bez předchozího pevného určení.

Forma pachtovní smlouvy mohla být neformální, tedy zpravidla ústní, ale z důvodů pragmatických pro lepší definování pozice obou smluvních stran, byla volena nejčastěji forma písemná. Ani stávající právní úprava NOZ nestanoví výslovně písemnou formu, resp. neuvádí ohledně formy pachtovní smlouvy ničeho. Proto se formy pachtovní smlouvy bude řídit obecnými ustanoveními o formách smluv. Je tedy možné sjednat pacht i v ústní formě, ale z důvodu právní jistoty smluvní stran bude pravidelně sjednávána spíše písemně.

Aktuální norma obsažená v § 2332 odst. 2 NOZ, která sděluje, že „*přenechali strana druhé smluvní straně jednou smlouva více věcí, z nichž některé slouží k užívání a jiné k požívání, posoudí se smlouva podle povahy hlavní věci*“, nás navádí k problematice vážící se k pachtovním smlouvám již od nepaměti. Tou je v zásadě souběh různých smluvních typů a právních vztahů v rámci pachtovní smlouvy, resp. smlouvy jako pachtovní označené.

*Aby se zamezilo tomu, že se v takových případech rozpadne jediné smluvní ujednání na více smluv, z nichž by některé měly povahu smlouvy nájemní a jiné smlouvy pachtovní, stanoví se, že je každé takové ujednání považována za jedinou smlouvu, a to buď smlouvu nájemní, je-li věc, která je hlavním předmětem smluvního ujednání přenechávána druhé smluvní straně k užívání, nebo za smlouvu pachtovní, je-li tato hlavní věc přenechávána k užívání i požívání.*²⁵ Nová právní úprava se tedy vypořádává s tímto problémem tak, že dle povahy věci hlavní podřazuje jednoznačně smlouvu pod příslušný právní režim.

Nebylo tomu tak ale vždy. Historická judikatura rozlišovala v rámci uzavřených vztahů různé typy smluvních ujednání. Příkladem může být rozhodnutí

²⁵ KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. Vyd. 1. C. H. Beck, 2013, 616 s. Beckovy komentáře, strana 470. ISBN 978-807-4005-244.

Nejvyššího soudu z roku 1941, kdy ujednání pachtovní smlouvy na pacht lomu, jejímž obsahem bylo i propůjčení práva lámat v lomu kámen, bylo posouzeno svým obsahem jako z části smlouva pachtovní na užívání pozemku lomu a z části smlouva kupní na cenu vytěženého kamene.²⁶ Jiným obdobným případem je pak posouzení pachtu hostince jako dvou smluv, a to smlouvy nájemní na hostinské místnosti a smlouvy pachtovní na pacht živnostenské koncese na provozování hostince.²⁷

²⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv I 136/41 ze dne 1. 4. 1941

²⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv II 421/24 ze dne 14. 10. 1924

2. Příčiny vzniku pachtu a historický vývoj

2.1. Ekonomicko-společenské příčiny vzniku institutu pachtu

Institut pachtu je velmi úzce spojen se zemědělstvím. Jeho původ musíme hledat právě v potřebě nájmu zemědělské půdy, která je schopna poskytovat plody, tedy výnosy ve formě zemědělských plodin – potravin. Zemědělství je důležitou složkou lidského konání a hospodaření od prvobytně-pospolné společnosti a provází lidstvo celými jeho dějinami.

Ve vztahu lidstva k půdě, v historických společenských systémech a formách vlastnictví je také třeba hledat základní ekonomicko-společenské příčiny vzniku institutu pachtu primárně sloužícího k využití zemědělské půdy a následně se vyvinuvšího v další formy přenechání i jiných věcí, včetně práv, k dočasnému užívání a požívání za úplatu.

Poprvé se institut pachtu ve formální podobě objevuje v období římského státního útvaru. Jedná se o období otrokářského státu založeného na práci otroků. Zdálo by se tedy, že pacht zemědělské půdy není nutný, neboť vlastníci zemědělské půdy sami na půdě pracovat nemuseli a fyzickou práci odvedla pracovní síla v osobách bezprávných otroků. Byť je otrokářský systém založen na práci otroků, není tomu tak bezvýjimečně. Existují i vlastníci zemědělské půdy, kteří na ní sami pracují. Sám společenský řád vytváří různé vrstvy obyvatelstva členěné dle rozsahu majetku. Vzniká tak vrstva bohatých vlastníků zemědělské půdy, kteří na ní sami nepracují a zpravidla ji obhospodařují prostřednictvím otroků. Ale tímto způsobem nemohla být všechna půda využita. Některou půdu bylo vhodné dát do užívání a požívání jiným svobodným osobám za ekonomickou protihodnotu, což nutně vedlo ke vzniku institutu pachtu. Důvody pro takové jednání mohly být různé, například ovládnutí velkého množství otroků na vzdálenějších územích mohlo vyvolávat potřebu značného množství ovládajícího personálu, což působilo ekonomicky nepříznivě. Ekonomičtější tedy bylo půdu propachtovat, než ji být prostřednictvím otroků obhospodařovat. Rovněž vzdálenost nutně hrála svou roli, neboť vrstva bohatých vlastníků získávala půdu po celém území rozsáhlého římského impéria a pravidelná péče byla v podstatě nerealizovatelná. Pacht byl tedy vhodným řešením. Rovněž stát, resp. císař, byl nepochybně obrovským pozemkovým vlastníkem a nebylo v silách státu veškerou půdu obstarat, proto poskytnutí půdy do pachtu bylo při římském fiscus, ekonomicky vhodným řešením.

Užívání pachtu ostatně napomáhalo v římské době i společenským vztahům a jejich regulaci. Poskytnutí půdy do pachtu bylo vhodným nástrojem pro ovládnutí vrstvy svobodných, ale chudých římských občanů, pro odměňování vojáků po skončení služby v římském vojsku. Ostatně půda hrála významnou roli v několika římských státních reformách.

Společensko-ekonomické motivy projevující se již na počátku vzniku psaného práva vyvolané potřebami společnosti a jejího hospodářství vedly ke vzniku institutu pachtu jako reakce práva na potřeby společnosti.

Historický vývoj evropské společnosti a přechod od otrokářství k feudalismu neznamenal pro společenskou potřebu pachtu téměř žádnou změnu. I ve feudálním státu stále, a možná výrazněji než dříve, existovala vrstva majetných vlastníků půdy – šlechty, která však navíc neměla k dispozici pracovní sílu otroků. O to intenzivněji potřebovala pracovní sílu jinou. Ve feudálním zřízení se vlastnictví půdy koncentrovalo na ještě menší skupinu jedinců než v otrokářském státě, neboť půda buď patřila šlechtě, nebo jí byla panovníkem přidělena v léno. Na druhé straně existovala společenská skupina poddaných, jejichž občanská práva byla velmi omezené, kteří ovšem žádnou půdu nevladli. Kromě práce pro pozemkového vlastníka je další možností využití zemědělské půdy a produkce potravin pacht.

Období feudalismu se přirozeně vyznačuje mnoha fázemi a trvá na území Evropy téměř tisíc let, z čehož plyne, že popsané neplatí a nemůže platit zcela pro celé období feudalismu. Po vzniku měst a městské nobility ovšem nedochází k jinému procesu, než že se vlastnictví půdy přesouvá, v určité části na jiné vlastníky než je šlechta. V případě měst na takové vlastníky, pro které je velmi výhodné a praktické využívat institut pachtu, a to již nejen na zemědělskou půdu, neboť takové přenechání půdy do užívání a požívání umožňuje městům v určitém slova smyslu u sociální, migrační a rozvojovou politiku. Vlastníkem půdy v období feudalismu je rovněž církev. I církevní majetek je třeba využívat. K tomu slouží poddaní usazení na církevním majetku, ale i pacht, který je pro využití zejména církevní půdy a lesů nutným ekonomickým nástrojem.

Ani po překonání feudálního zřízení, společenský systém tržní ekonomiky označován také jako kapitalismus nezaničil společensko-ekonomický význam pachtu. I nadále existuje ve společnosti diference mezi množstvím vlastníků půdy, ale i jiných ekonomicky využitelných věcí, a množstvím pracovních sil bez vlastnictví hospodářsky využitelných věcí. Opět se jeví ekonomicky zajímavé část

půdy či jiných věcí poskytnout k užívání a požívání jiným osobám odlišným od vlastníka za úplatu, neboť to pro vlastníka přináší významnější ekonomický přínos než snaha o samostatné obhospodařování. Pro pachtýře vždy platí, že je velmi ekonomicky motivován na úrovni a rozsahu užití a požívání věci, zejména půdy, nepochybně mnohem lépe, snadněji a logičtěji než zaměstnanec vlastníka. Soukromé vlastnictví půdy jako výrobního prostředku v kapitalismu nutně vyvolává potřebu existence právního institutu pachtu jako nástroje pro využití výrobního prostředku. Přirozeně v době tržní ekonomiky již není půda jedinou propachtovatelnou věcí, ale byla zvolena jako nejčastější předmět pachtu a jako předmět pachtu, s nímž tento právní institut spojuje svůj původ a který jej nerozlučně provází celými dějinami.

Historicky krátké, byť z pohledu jednoho lidského života nepředstavitelně dlouhé, období neexistence institutu pachtu v právním řádu platném na území dnešní České republiky je spojeno právě se zánikem soukromého vlastnictví, včetně soukromého vlastnictví, půdy. Společenské uspořádání označované jako překonané a budoucnost spočívá ve vlastnictví společenském, tedy státním. Za takové situace se jeví institut pachtu skutečně nadbytečným. Stejně tak jako se nenaplnily ideje socialismus a komunismu, tak se nenaplnil ani předpoklad nadbytečnosti pachtu. Byť skryt v ustanoveních týkajících se nájmu zůstal použitelným právním institutem, jehož využití však bylo díky absenci zvláštních ustanovení právní úpravy omezené a v očích laické i odborné veřejnosti splynul s pojmem nájmu.

Společenské i ekonomické změny na území České republiky po roce 1989 však znovu rehabilitovali společenský systém tržní ekonomiky a soukromé vlastnictví. V ten okamžik se znovu otevřel prostor pro pacht. Skutečnost, že se do právního řádu ve svém tradičním pojetí vrátil až po téměř 25 letech má nepochybně řadu politických i odborných důvodů. Jeho návrat do základního kodexu civilního práva a do právní praxe však lze považovat i za důkaz, že společenský vývoj v České republice opravdu směřuje k tržnímu hospodářství založenému na svobodě jednotlivce a soukromém vlastnictví.

Z uvedeného plyne, že institut pachtu je odpovědí práva na společenskou poptávku po právním nástroji k ošetření ekonomického vztahu mezi primárně vlastníkem půdy a jednotlivcem disponujícím pracovní silou tuto půdu využívat. Je právním vyjádřením ekonomické reality po dobu delší než jeden tisíc let a je

zároveň právním institutem, který byl a vždy by měl být součástí elementárních právních institutů.

2.2. Pacht v římském právu

V římském právu se právo věci užívat a požívat vyvinulo primárně jako právo věcné. Požívací práva pod pojmem usufructus bylo osobní služebností zajišťující určité osobě právo cizí plodonosnou věc určitým způsobem užívat a brát z ní plody při zachování její podstaty, tedy hospodářského určení.

Definici usufructu nalezneme u římského právníka Iulia Paula²⁸, který požívací právo definoval jako „Právo cizí věc užívat a brát z ní plody při zachování její podstaty.“ (*Usus fructus est ius alienis rébus utendi fruendi salva rerum substantia*).²⁹

Z uvedeného vyplývá, že požívací právo bylo výsostně osobním právem určité osoby a bylo s ní neoddělitelně a nezděditelně spojené. Výkon požívacího práva byl přenosný na třetí osobu, nikoli však samo požívací právo.

Usufructus dával oprávněnému široké právní postavení k cizí věci. Jednak právo věc užívat (*usus*) a zároveň brát z ní plody (*fructus*). Vlastníku zůstávalo pouze tzv. holé vlastnictví (*nuda proprietas*), neboť z faktické moci nad věcí i z braní plodů z věci byl udělením usufructu vyloučen. Poživatel byl oprávněn brát z věci plody a bylo mu přiznáno i vlastnické právo k nim. Plody nabýval poživatel do vlastnictví až jejich sběrem (*perceptio*).

Předmětem požívacího práva byly pouze věci nespotebovatelné a věci hmotné, zejména pozemky a budovy, dále zvířata a nepochybně i otroci. Zcela původním účelem užívacího práva bylo dědické zaopatření vdovy a neprovdaných dcer za požadavku zachování majetkové substance pro mužské následníky. Později se však rozšířilo i na právní vztahy mezi živými (*arendatio*), přirozeně ovšem s časovým omezením na dobu určitou.

²⁸ Iulius Paulus, římský právník žijící v období 175–230 n. l. Je řazen vedle Papiniana a Ulpiana největším římským právníkům. Původem Řek. Zanechal celkem 86 spisů. Úryvky z jeho spisů tvoří šestinu justiniánský Digest. Jako významný právník je uváděn v tzv. Citačním zákonu (*Lex citacionis*) z roku 426. podle něhož mohlo být během soudních řízení citováno jen pět římských právníků, a to Ulpianus, Gaius, Iulius Paulus, Papinianus a Modestinus.

²⁹ DOSTALÍK, Petr. Texty ke studiu římského práva soukromého. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009, 175 s. ISBN 978-807-3801-502.

Poživací právo vznikalo na základě *legatum per vindicationem* v případě dědického odkazu, mezi živými se zřizovalo prostřednictvím *in iure cessio*, tj. jakéhosi fingovaného procesu před magistrátem, při němž vlastník věci mlčky připustí vznik poživacího práva. Jednalo se o postup velmi formální, který pak v pozdější době byl opuštěn, a zřízení poživacího práva se realizovalo neformálním právním úkonem.

Poživací práva zaniklo vzdáním se ho, smrtí oprávněného, nebo omezením jeho právní způsobilosti (*capitis deminutio*), splynutím poživacího práva s právem vlastnickým (*consolidatio*), zánikem věci nebo vydržením.

I když poživatel věc fakticky ovládal, nebyl civilním držitelem, ale jen detentorem (přirozeným držitelem). Prétor chránil jeho detenci zvláštními interdikty – nařízeními. Na uplatnění práv poživatele vůči vlastníkovi poskytoval římský prétor *vindicatio ususfructus* (žaloba na poživací právo) nebo *actio confessoria* (žaloba na ochranu služebností), naproti tomu vlastník mohl přisvojení si poživacího práva odstranit pomocí *actio negatoria* (žaloba zápůrčí).

Pacht ovšem našel v římském právu své místo v závazkových vztazích. Římané znali původně jeden smluvní typ k nájmu věci nebo pracovní síly nebo zhotovení díla (*locatio conductio*). Z tohoto smluvního typu se vytvořili tři samostatné smlouvy, a to *locatio conductio operarum* (smlouva pracovní), *locatio conductio operis* (smlouva o dílo) a pro účely a změření této práce nejpodstatnější *locatio conductio rei* (smlouva nájemní).

*Locatio conductio rei je smlouva, při které strana jedna locator postupuje druhé straně conductor, do detence nějakou individuálně určenou věc, aby ji strana druhá užívala (nájem), anebo užívala a požívala (pacht) po určitou dobu za sjednanou úplatu (bud' peněžitou – merx nebo naturální). Ze smlouvy vyplývají vzájemná práva a povinnosti, které se uplatňují dvěma žalobami: actio conducti – je žaloba nájemce (pachtýře) proti pronajímateli (propachtovateli), actio locati – která slouží pronajímateli.*³⁰

Povinností pronajímatele či propachtovatele ze smlouvy bylo převést věc do detence nájemce a zaručit mu, že věci nebude zbaven, ani jejím užíváním nějak rušen. Pokud by k tomu došlo, byl pronajímatel povinen zakročit a zjednat pořádek.

³⁰ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. Římské právo. 2., dopl. a přeprac. vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, xxii, 386 s. ISBN 34-064-0082-5.

Nájemce ovšem sám žádnou přímou ochranu neměl. Pronajímatel musel rovněž udržovat věc v dobrém stavu a platit veřejné daně. Pokud učinil nájemce na věc nějaké užitečné náklady, musel mu je pronajímatel nahradit. Nájemné či pachtové bylo pevně stanoveno a to i pro případy, když věc nebylo možno pro překážku užívat. Vlivy počasí brání užívání věci nebo ovlivňující úrodu při požívání byly důvodem pro žádost o slevu na nájemném.

Věc směla být užívána pouze smluvených způsobem a nebylo ji možno dále podnajímat či podpachtovat bez výslovného ujednání s vlastníkem. Smlouva o pachtu nebo nájmu končí uplynutím dohodnuté doby, odstoupením pronajímatele – propachtovatele z důvodu neplacení nájmu či pachtovného (činže), přirozeně také zánikem věci či smrtí pachtýře.

Bylo rovněž možno mlčky obnovit nájem či pacht prostřednictvím *relocatio tacita*. A také bylo možno uzavřít zvláštní kombinovanou smlouvu *locatio conductio irregularis*, při které mohl nájemce či pachtýř po skončení užívání buď věc vrátit, nebo za ni zaplatit předem ujednanou cenu, tedy jí odkoupit. Tedy takový dlouhodobý nájem věci s následnou koupí blíží se institutu leasingu.

Z hlediska historického je třeba konečně zdůraznit, že právě locatio conductio (v císařské době obvykle na dlouhou dobu uzavíraná) se stala právním východiskem znevolňování svobodných sedláků římských: zásahy legislativy posledních století dominátu se dlouhodobé pachtu státní i soukromé půdy nejednou proměňovaly v kolonát.³¹

Je velmi zajímavé srovnat právní institutu římského práva a jejich obsah se současnou právní úpravou NOZ. Již na první pohled je zřejmé, že v základu nedoznal institut pachtu v průběhu dějin zásadních změn a že stojí stále na stejných principech, jejichž základy položili již političtí vůdci a právníci Říma.

2.3. Pacht ve středověku

Ve středověku nabyly nájem a pacht, mezi nimiž tehdy ještě nebylo důsledně rozlišováno, různých forem kolísajících mezi útvary povahy obligační a věcněprávní a různě označovaných. Rozlišení nájmu (*locatio conductio rei*) a

³¹ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. Římské právo. 2., dopl. a přeprac. vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, xxii, 386 s. ISBN 34-064-0082-5.

pachtu (arendatio)³², s níchž bylo pojednáno v předchozí části, se ustálilo pod vlivem obecného práva až mnohem později³³ a pacht dostal svůj legislativní výraz po době ještě delší. Odlišnosti nájmu a pachtu podmiňují rozdílné hospodářské funkce obou institutů, které již byly v této práci popsány, a literatura právních dějin se v tom vzácně shoduje.³⁴

Středověká společnost byla založena na principu společenských feudálních vztahů. Východiskem ekonomického uspořádání společnosti byl lenní vztah. Leno bylo ve středověku označováno, jako podmíněná držba půdy na základě lenní smlouvy, která mohla být jak písemná, tak ústní. Vrchním vlastníkem veškeré půdy v zemi byl v době utváření středověkých států panovník, který uděloval pozemky do držení členům své družiny, aby je odměnil a zavázal si je. Zpočátku to bylo pouze do úmrtí panovníka i nabyvatele, jemuž navíc mohly být statky pro neposlušnost z panovníkovy vůle odebrány. Později si šlechta vymohla jejich dědičnost z otce na syna. Ovšem existovala tzv. lenní odúmrtí, pokud vazalský rod vymřel, leno se navrací zpět seniorovi. Držitel propůjčené půdy se nazýval leník nebo vazal. Vazalové byli vůči svému lennímu pánovi – seniorovi povinni poskytnout mu v případě potřeby vojenskou nebo finanční pomoc.

Toto rozdělení pro středověk a feudalismus nejhodnotnějšího výrobního prostředku pak umožnilo jeho další ekonomické poskytnutí pro nemajetné, kteří však disponovali pracovní silou. Těm je půda zapůjčována a protihodnotou jsou tito zpravidla poddaní povinny feudální rentou. Vztah se nazývá feudum, odtud tedy označení společensko-ekonomického systému jako feudální společnost.

Právo feudální společnosti nejprve kodifikovalo pacht předávání, zapůjčování půdy, později jeho užívání rozšířilo a modifikovalo dle tezí *emfyteutického práva*³⁵.

³² Odtud slovenské árenda, ruské arenda nebo portugalské arrendamento označující právě jen pacht, zatímco španělské arrendamiento označuje kromě pachtu i jiné smluvní typy

³³ COING, H. Europäisches Privatrecht. Bd. I. Älteres Gemeines Recht (1500–1800). München : C. H. Beck, 1985, s. 457 an.

³⁴ Srov. např. VOELSKOW, R. in WESTERMAN, H. P. et al. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 3. 3. vydání. München, 1995, s. 1643 an.; STUDER, B. in HONSEL, H., NEDIM, P. V., WIEGAND, W. et al. Obligationenrecht. I. 3. vydání. Basel – Genf – München : Helbing & Lichtenhahn, 2003, s. 1556 an.; RADWAŃSKI, Z., PANOWICZ-LIPSKA, J. Zobowiązania – część szczegółowa. 7. vydání. Warszawa: C. H. Beck, 2007, s. 133 an, nebo JEM, V. S. in SUCHANOV, E. A. et al. Rossijskoje graždanskoje pravo. Tom II. 2. vydání. Moskva: Statut, s. 315 an.

³⁵ Emfyteuze (řecky ἐμφύτευσις, latinsky emphyteusis = dědičný nájem) je feudální forma dědičného nájmu půdy a to buď na delší dobu, nebo navždy. Je spojována jak s vesnickým, tak městským prostředím vrcholného středověku (období kolonizace). Za pronájem půdy se nájemce zavazoval platit pravidelně dávky a/nebo pracovat na vrchnostenské půdě. Poplatek či

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.

Uvedené užívání institutu pachtu ve středověku je nepochybně velmi schématické, neboť období středověku se ve svých periodických fázích obvykle akcentovaných literaturou liší. Nepochybně poněkud odlišné hospodářské vztahy panovaly v období raného středověku (5. až 11. století), v období vrcholného středověku (11. – 14. století) a jiné v období středověku pozdního (14. – 15. století). Z období středověku se ovšem bohužel dochovalo mnohem méně písemných pramenů a díky vulgarizaci společnosti i práva i méně hodnotných než například z období římského státního útvaru. Z toho důvodu je i obtížné přesněji identifikovat užívání institutu pachtu a věnovat se detailům. Je však nepochybné, že se jednalo o významný právně-hospodářský nástroj středověké feudální společnosti, bez něhož by fungování ekonomiky a společenských vztahů nebylo téměř možné.

2.4. Pacht v období feudálního novověku

Je velmi obtížné hovořit o pevně stanovené periodizaci dějin, neboť způsobů členění je mnoho a kritérií a hledisek, která jsou uplatňována, je nepřehledné množství. Neexistuje jednotná všeobecně akceptovaná periodizace dějin, jakož neexistují ani jednoznačně přijatá kritéria pro členění. Vždy je třeba mít na paměti, že jde pouze o zobecnění, jelikož mnohé historické fenomény přetrvávají napříč epochami, aniž by respektovali přijaté či zvolené dějinné úseky.

Bylo by příliš snadné odbýt pacht při jeho průchodu dějinami pouhým odkazem na středověk s tím, že nadále se jím budeme zabývat až od 19. století, kdy došlo po mnoha staletích k novým evropským kodifikacím civilního práva a institut pachtu byl jeho nedílnou součástí. Z autorova vnitřního přesvědčení je rovněž nutno vypořádat se z období od 16. století do počátku století 19., které je charakteristické na svém počátku období renesance a následným barokem až k umírněnému klasicismu, které je charakteristické průmyslovou revolucí znamenající zásadní převrat v hospodářském i sociálním rozvoji společnosti, které je charakteristické ve svém závěru feudálním absolutismem, který se mění na feudalismus konstituční.

Všechny tyto znaky významné, ať již formou či svými důsledky na společenské vztahy, není možné při provázení institutu pachtu historickým vývojem opominout.

Pro účely této práce bylo období 16. až první poloviny 19. století označeno za období feudálního novověku, neboť se stále jedná o období feudálních vztahů založených na zásadním vlastnictví půdy a výrobních prostředků privilegovanou vrstvou – šlechtou a panovníky, nicméně se již jedná o období novověku, jež zpravidla bývá považováno za otevření objevením či znovuobjevením amerického kontinentu pro Evropu.

Pacht v tomto období nadále plní úlohu právně-ekonomického nástroje především pro využití zemědělské půdy. Ta i nadále zůstává základním a pro společnost zcela zásadním výrobním prostředkem a teprve po nástupu průmyslové revoluce a rozvoje průmyslu jako takového se její zcela jedinečný význam snižuje.

V tomto období stoupá význam tzv. dědičného pachtu, který poskytuje zpracovateli půdy větší míru jistoty do budoucna a zároveň slouží jako prostředek k dalšímu dělení půdy jako výrobního prostředku mezi nově vznikající vrstvy obyvatelstva. Velmi schématické členění společnosti na šlechtu a poddané se mění, neboť vzniká vrstva svobodných a ekonomicky silných sedláků, vrstva vzdělaných lidí s dostatečným finančním zajištěním, ale bez možnosti přístupu k půdě, vrstva obchodníků, kteří mají zájem získat půdu a v závěru historické epochy i vrstva průmyslníků, kteří disponují prostředky k získání půdy. Půda je však stále v držení šlechty. Udělení dědičného pachtu je pak způsobem, jak v zásadě legálně s jistou zárukou a s ekonomickým přínosem pro šlechtu realizovat přerozdělení půdy a zajištění fungování zemědělství a venkova, včetně provozu šlechtických velkostatků.

Nelze ani zapomínat na zcela zásadně se rozšiřující společenskou úlohu měst, obcí a církve, pro něž je pachtování půdy, ale v souvislosti s průmyslovou revolucí i dalších věcí či komodit, zcela zásadním prostředkem realizování hospodářské činnosti a získávání finančních prostředků.

Pacht v tomto období přináší pachtýřům (sedlákům) výhodu jistota nerušené držby, často dědičné, možnost investic do pachtovaných pozemků či staveb bez rizika náhlých ztrát z důvodu ztráty pachtu a současně rovnoměrné rozdělení poddanských dávek dle velikosti přidělu půdy (tzv. lánů), čímž dochází k jakémusi

společensky spravedlivému zatížení obyvatel dávkami. Vlastníci půdy a mocnější dominanti, tak získávali nejen značné hotovostní prostředky, ale i výnosy, které buď byly obchodovatelné, nebo využitelné dále v jejich vlastních výrobních či zpracovatelských zařízeních. Jistota vlastnických vztahů k půdě tak vedla ke snaze o její co největší zúrodnění, což vedlo k přirozenému navyšování příjmů na straně vlastníka.

Kromě toho byl pacht navíc nástrojem pro ekonomicky řízenou kolonizaci řídké obydlených území, když kolonizátorům byly pozemky dávány v úplatný pacht, ať již dlouhodobý či dědičný, což bylo motivačním faktorem pro osídlování a zemědělské využití území velkých vlastníků (šlechta, církve, města), která dosud nebyla hospodářsky využita.

2.5. Institut pachtu ve velkých evropských kodifikacích 19. století

Právní řády demokratických států kontinentální Evropy, setrvávají na dualistickém pojetí práva soukromého a veřejného. Na povahu a vymezení kritéria oddělujícího obě tyto právní sféry vznikla zejména v 19. a 20. stol. řada teorií, nejtradičnější je však definice římského právníka Ulpiana - *Ius civile est quod ad singulorum utilitatem spectat, ius publicum est quod ad statum rei Romanae spectat*, (Ulpianus, D 1, 1, 1, 2), kterou lze volně interpretovat, že právo soukromé slouží zájmům jednotlivce (individua), zatímco veřejné právo slouží zájmům celku (státu).

Soukromé právo u nás dlouho nebylo kodifikováno jako celek. Mělo to řadu důvodů, které na tomto místě není třeba uvádět. Práce na kodifikaci soukromého práva byly zahájeny až v 18. stol. při formování moderního státu. Významné bylo zřízení kompilační komise Marií Terezií v r. 1753. První výstup kodifikačních prací označovaný jako Codex Theresianus (1766) se nesetkal s úspěchem, a tak první obecný občanský zákoník platný na našem území byl přijat až za Josefa II. (1786); tento tzv. josefínský občanský zákoník obsahoval jen obecnou část a rodinné právo. Celkově bylo obecné právo občanské kodifikováno na počátku 19. stol. v podobě známého všeobecného zákoníku občanského (ABGB) z r. 1811, který u nás platil do r. 1950 a v Rakousku i Lichtenštejnsku platí dosud, byť v důsledku novel a dalších změn v různých podobách.

Nikoli však jen tato kodifikace civilního práva měla vliv na naši právní kulturu. Ve shodné době došlo k i jiné velké kodifikaci inspirované romanistickým právem. Vznikla ve Francii a zásluhy o ní jsou historií připisovány Napoleonu Bonaparte, tehdejšímu francouzskému císaři. Jedná se, o občanský zákoník z roku 1804 známý pod názvem Code Civil. V letech 1807 – 1816 a 1852 a 1870 nesl, sice název Code Napoleon, nicméně Code Civil je dnešní dobou uznané oficiální označení. Tento zákoník se řadí mezi nejvýznamnější světové kodifikace občanského práva. Mimo samotného území Francie se užíval i v mnoha dalších zemích pod francouzským vlivem (Polsko, Belgie, Lucembursko a další). Mimo to ovlivnil, Code Civil zákonodárství velkého množství států celého světa, například Španělsko, Portugalska, Ruska, bývalé Osmanské říše, území Kanady a podobně. Přes mnohé novelizace zůstává doposud základem francouzského občanského práva.

Na vztah Code Civil a ABGB lze nalézt v odborné literatuře různé názory. Obecně se soudí, že hlavní tvůrci kodexu prof. Martini a prof. Zeiller vycházeli z přirozeného práva, avšak pod vlivem francouzské revoluce začala být přirozeně-právní teorie považována za nebezpečnou. Tvůrčí komise se tedy odklonila od starších předloh (i českého práva: Obnovené zřízení zemské, Koldínův zákoník) a jako vzor bylo využito zejména právo římské. Římské právo plnilo úlohu podpůrného pramene, stejně jako francouzský občanský zákoník – Code Civil, jenž byl inspirací pro nedořešené otázky.

Na podporu tohoto názoru, můžeme uvést, například citaci z diplomové práce na téma Vliv římského práva v oblasti věcných práv v chystané kodifikaci občanského práva Lenky Malárové, která uvádí: „... *osnova zákoníku byla císaři předložena až v roce 1808. K návrhu komise přiložilo také srovnávací studii s římským právem, pruským právem a francouzským zákoníkem Code Civil. Z důvodu připomínek k osnově ze strany státní rady byla nařízena revize osnovy.*“³⁶

Naproti tomu například Michal Dadák ve svém článku Napoleonova kodifikace práva a Code Civil z 5. ledna 2014 uvádí, že „*jeho vliv však nezasáhl německé země, které nakonec vydaly své kodifikace občanského práva – německý „BGB“ z roku 1896 a rakouský „ABGB“ z roku 1811*“³⁷ Dochází tak k závěru, že přímé vazby

³⁶ MALÁROVÁ, Lenka. Vliv římského práva v oblasti věcných práv v chystané kodifikaci občanského práva, Brno, 2013, 107 stran, Diplomová práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta.

³⁷ DADÁK, Michal., Napoleonova kodifikace francouzského práva a Code Civil, Law Portal studentský magazín o právu, [online], 2014, [leden, cit. 8. března 2014], Dostupné na: <http://www.lawportal.cz/napoleonova-kodifikace-prava-a-code-civil/>

mezi Code Civil, není. Stejně hodnotí vzájemný vztah či inspiraci ve svém příspěvku s názvem Napoleonská éra a kodifikace zveřejněném ve Sborníku prací V. mezinárodního napoleonského kongresu v Brně v roce 2005 autorský kolektiv Petra Jánošíková, Vilém Knoll a Marek Starý, když k tématu uvádí: „ *I z velmi základních, výše shromážděných tezí týkajících se rakouských kodifikací vyplývá vcelku jasně, že velké rakouské zákoníky nevznikly jako reakce na legislativní činy Francouzského císařství, ale byly výsledkem naléhavé vlastní potřeby habsburské mnohonárodnostní monarchie, jejíž zaostalost se ve vojenské konfrontaci s revolučními a později napoleonskými armádami jasně projevila. Mnohem spíše než na francouzské vzory navazovaly ABGB a trestní zákon na starší, v mnoha ohledech již velmi liberální zákoníky Josefa II.*

Zejména je tak třeba odmítnou v oblasti práva občanského občas se objevující teze o návaznosti ABGB na Code Civil. Tyto představy jsou zřejmě odvozeny od chronologické posloupnosti zákoníků a společného znaku spočívajícího v intenzivní recepci římského práva. Avšak již v době existence habsburské monarchie byla tato potenciální návaznost znalci občanského práva jednoznačně odmítána.“³⁸

Autor se přiklání k názoru, že nepochybně nelze konstatovat, že by ABGB vycházel z Code Civil, který je časově předcházet, už i proto, že práce na rakouském zákoníku probíhaly dlouho před jeho vydání a nepochybně odděleny od rovněž dlouhodobých francouzských příprav, nelze však neuvěřit, že by se tvůrci ABGB neseznámili s texty Code Civil, neprovedli srovnání jimi finalizovaného zákoníku a neinspirovali se v některých otázkách či úpravách, byť pro to v současné době neexistují exaktní důkazy.

V další části práce bude věnována pozornost institutu pachtu v těchto v evropském měřítku stěžejních civilních kodifikacích, které jsou dodnes oporou právních řádů drtivé většiny evropských zemí.

2.5.1. ABGB a pacht

Rakouský všeobecný zákoník občanský je stále hodnocen jako pozoruhodné a myšlenkově konzistentní dílo spočívající na koherentním filosofickém základu.

³⁸ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra; KNOLL, Vilém; STARÝ, Marek. Napoleonská éra a kodifikace. In Evropa 1805. Brno: Československá napoleonská společnost, 2006. s. 389-410. ISBN: 80-239-7694-X

Platil však jen na území Českého království, nikoli (vyjma krátkou periodu v polovině 19. stol.) na Slovensku.

Všeobecný zákoník občanský (ABGB) je občanský zákoník, jenž byl vydán s platností pro všechny země habsburské monarchie, s výjimkou Uher, jako císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s. dne 1. června 1811, který nabyl účinnosti od 1. ledna 1812.

Předsedou komise, která ABGB³⁹ připravila, se stal Franz Zeiller. V roce 1802 byl hotov první díl občanského zákoníku, celý kodex byl dokončen v roce 1806. Zákoník byl vyhlášen v německém jazyce a v odst. 10 vyhlášovacího patentu bylo řečeno, že tento text je autentický, podle něj je třeba posuzovat překlady do jazyků „habsburských provincií“. Zákoník se skládal z 1502 paragrafů, jež byly uspořádány vedle úvodu do tří dílů.

Úvod, který je nadepsán „o občanských právech vůbec“ obsahuje pojednání o pojmu občanského práva, působnosti zákoníku, jeho výkladu atd. První díl pojednává o právu osobním a skládal se ze čtyř kapitol. Nejobsáhlejší je díl druhý, který je nadepsán „o právu k věcem“. Třetí díl zákoníku hovoří o společných osobních a mocných právech.

Ustanovení o nájmu a pachtu či spíše řečeno, o smlouvě nájemní a pachtovní jsou součástí druhého dílu zákoníku, hlavy dvacáté páté nadepsané rubrikou „O smlouvách pachtovních (nájemních), dědičného pachtu a dědičného úroku a jsou uvedeny v §§1090 – 1150. Celkem je tedy nájmu a pachtu věnováno celkem 160 paragrafů, které se podrobně zabývají tímto institutem.

Systematicky je Hlava dvacátá pátá ABGB rozdělena do tří základních oddílů uvezených nominální definicí nájemní či pachtovní smlouvy vůbec uvedenou v § 1090 ABGB. Toto ustanovení zní: „Smlouva, kterou někdo obdrží užívání nespoteřitelné věci na určitý čas a za určitou cenu, nazývá se nájemní (pachtovní) smlouvou vůbec.“⁴⁰

Prvý a nejvýznamnější oddíl se nazývá Nájemní a pachtovní smlouva je obsažen v §§ 1091 až 1121 ABGB. Pro pacht je podstatné ustanovení § 1091, které navazující na předchozí ustanovení § 1090 obsahuje doplnění legální definice pachtu. V textu

³⁹ SCHELLE, Karel; TAUCHEN, Jaromír. Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. ISBN 978-807-3801-274.

⁴⁰ § 1090 Obecného zákoníku občanského (ABGB)

„Lze-li uživateli pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, nazývá se taková smlouva smlouvou nájemní; lze-li jí však uživateli jen pílí a přičiněním, nazývá se smlouvou pachtovní.“ je ve vzájemném vztahu zřetelně poukázáno na elementární odlišnost pachtu a nájmu, jimž je společné úplatné užívání nespoteřitelné věci (viz § 1090 ABGB), ale odlišuje je požívání věci u pachtu, tedy užívání pílí a přičiněním.

Oddíl Nájemní a pachtovní smlouva je pak dále členěn na dílčí pododdíly pod rubrikami Náležitosti, Účinek a Vzájemná práva, když pododdíl Vzájemná práva je pak dále členěn na číslované podrubriky.

Pododdíl Náležitosti, čemuž je třeba rozumět jako náležitosti nájemní či pachtovní smlouvy, obsahuje vcelku logicky ty náležitosti, jež má taková smlouva mít. Je to především stanovení věci, které lze propachtovat, přičemž je odkazováno na takové věci, které mohou být předmětem koupě. To v moderní řeči znamená určitost a konkrétnost věci, dále pak pachtovné, čili úplatnost. Připouští se kromě pachtování věci movitých a nemovitých a pacht práv.

Pododdíl Účinek by dnešním jazykem znamenal stanovení okamžiku účinnosti smlouvy, což ustanovení §§ 1094 a 1095 řeší tak, že smlouva nájemní či pachtovní je účinná, jakmile se smluvní strany dohodnou na podstatných náležitostech, tedy věci a ceně. Zápisem nájmu či pachtu do veřejných knih se obligační právo měnilo na právo věcné s účinky i vůči dalšímu držiteli věci.

Nejobsažnější je pododdíl Vzájemná práva obsažený v §§ 1096 až 1121 a dále rozdělený na podrubriky týkající se přenechání věci, jejího udržování a užívání nazvané 1. Vzhledem k přenechání, udržování, užívání, kde se v §§ 1096 až 1098 řeší otázky předání věci pachtýři, odpovědnost za použitelnost věci, odpovědnost za opravy věci, odpovědnost na náhradu škody na věci a konečně podnájem či podpacht, který je obecně povolen, pokud jej smlouva nezakazuje.

Podrubrika 2. Vzhledem k břemenům, řeší v jediném § 1099 ABGB otázku nákladů spojených s břemeny na věci, přičemž je zajímavé, že tuto tematiku řeší jinak při nájmech a jinak při pachtech.

V této souvislosti se vhodné podotknout, že celá Hlava dvacátá pátá ABGB je vlastně společná pro pacht i nájem, přičemž tam, kde se jedná o normu společnou oběma institutům, je důsledně uvádí alespoň uvedením pachtu v závorce, zatímco tam kde jej právní úprava institutů odlišná, pak je uvede v příslušném ustanovení postupně za sebou.

Podrubrika 3. Vzhledem k činži se zabývá úplatou za nájem či pacht, tedy nájemným nebo pachtovným. Je pro ně užíván společný termín činže, který jak známo přetrval v běžné mluvě až do dnešních dob, když při hrazení nájemného za byt můžeme často slyšet, že „někdo zaplatil činži“ nebo „jdu zaplatit na poštu činži za byt“. V §§ 1000 a 1102 jsou určena pravidla placení úplaty. Základním platebním obdobím je pololetí u nájmu a pachtů delších než 1 rok, jinak při kratším pachtu uplynutí doby pachtu. V § 1101 je dokonce obsažena možnost zajištění pohledávek pronajímatele či propachtovatele odpovídajícím zhruba nám dříve známému zadržovacím právem. Pachtované se platilo principiálně zpětně, dle ustanovení § 1102 ABGB však bylo možné placení i předem.

Zvláštní ujednání o placení se vztahuje k § 1103 nadepsaného Činže v plodech, které zjevně připouští placení pachtovného v naturáliích, ovšem stanoví, že takové odměna by měla být konkrétní (například 2 tuny pšenice). Je-li stanovena jako poměr na užitečných a plodech, pak se jedná o společenskou smlouvu, tedy společné podnikání, nikoli pacht.

Poměrně rozsáhlá je úprava v §§ 1104 až 1108 pod rubrikou, Případy a podmínky prominutí činže, kde jsou řešeny slevy z pachtovného, omluvitelné důvody neplacení pachtovného apod.

Podrubrika 4. Vzhledem k vrácení řeší v jediném ustanovení § 1109 vrácení propachtované nebo pronajaté věci. Na tomto ustanovení je velmi zajímavá formulace „...povinen vrátiti věc podle soupisu snad zřízeného nebo aspoň v tom stavu, v jakém ji převzal...“⁴¹ Tuto část lze považovat za jakýsi velmi elegantní návod zákonodárce, aby byl při předání věci pořízen soupis či protokol o stavu a jednotlivých položkách, aby při vrácení mohla být věc v souladu s tímto soupisem vrácena. Doporučení zákonodárce v právních normách nebývají častá.

Podrubrika 5. Vzhledem k rozvázání nájemní (pachtovní) smlouvy čítá celkem 9 paragrafů pod čísly 1112 až 1121 a řeší otázku ukončení pachtu. Pacht končí zánikem věci, uplynutím času, výpovědí a zcizením věci. Pacht se může i mlčky obnovit a pravidla tohoto i v dnešní době u nájemních smluv či smluv na opakující se plnění užívaného automatického prodloužení jsou obsažena v §§ 1114 až 1115 ABGB.

⁴¹ § 1109 Obecný zákoník občanský (též ABGB)

Specifickému institutu dědičného pachtu je věnován druhý oddíl Hlavy dvacáté páté. Obsahuje však jediný § 1122, který uvádí, že: „Smlouva, kterou se někomu dědičně přenechává užívací vlastnictví statku s podmínkou, že za roční užitky má platit roční v poměru k výnosu určenou dávku v penězích, v plodech nebo také v přiměřených službách, nazývá smlouva o dědičný pacht.“⁴² Rozdíl mezi běžným pachtem a pachtem dědičným je ve vlastnosti dočasnosti v běhu času. I dědičný pacht nutně musel vykazovat dočasnost, nicméně tato dočasnost se počítala v generacích a právo pachtu přecházelo na dědice. U běžného pachtu se jeho trvání nepočítalo v délce lidského života, ale v obdobích výrazně kratších.

Třetí oddíl Hlavy dvacáté páté, se ve dvou ustanoveních věnoval Smlouvě o dědičný úrok. Tato smlouva upravené v §§ 1123 až 1124 se v zásadě velmi blížila dědičnému pachtu. Odlišnost spočívala zejména v tom, že byla-li úplata uživatele věci jen nepatrná, v zásadě symbolická, jako výraz respektu k originálnímu vlastníku věci, označovala se taková platba jako dědičný úrok a smlouva o tom učinění smlouvou o dědičný úrok.

Ustanovení § 1125 se týká specifického ujednání nazvaného Úrok z půdy. Přinášelo řešení pro rozdělení užívání pod povrchem pozemku a povrchu samotného například při těžbě pod povrchem a zároveň zemědělském využití povrchu. Úplata za využití povrchu se pak nazývala úrokem z půdy.

Od ustanovení § 1126 do konce, tedy k § 1150, se Hlava dvacátá pátá ABGB věnuje otázkám tzv. užitkového vlastnictví. Tento institut je z dnešního pohledu již zcela překonán a nezajímavý, neboť je odkazem na doby feudalismu a vychází principiálně z lenních vztahů.

Charakteristický institut feudálního vlastnického práva představovalo dělené vlastnictví, kdy k jedné věci existovaly dvě vlastnictví – dominium directum (vrchní, k podstatě) a dominium utile (užitkové, k užitkům). Tato teorie vznikla v souvislosti s recepcí římského práva a prací glosátorů a tzv. postglosátorů neboli komentátorů, kteří podle actio directa vlastníka přiznávali uživateli (emfiteutovi, resp. superficiáři) analogickou věcnou žalobu actio utilis a obdobně konstruovali také dvojí vlastnictví. Stalo se to spíše nepochopením římskoprávního pojetí vlastnického práva jako výlučného právního panství, nestrpícího žádné obdobné panství vedle sebe. Představitelé těchto škol se snažili římskoprávní dědictví

⁴² § 1122 Obecný zákoník občanský (též ABGB)

přizpůsobit realitě středověké Evropy, pro kterou byly naopak společné právní vztahy k jedné věci charakteristické – šlo zvláště o vztahy seniora a vazala nebo vrchnosti a poddaného. Teorie děleného vlastnictví, se proto užívalo pro poměry lenní a poddanské, ale také pro fideikomisy neboli svěřenectví. Vrchní vlastnictví bylo, jak už napovídá samotný pojem, chápáno původně jako hlavní, určující.⁴³ Význam se však postupně přesouval k vlastnictví užitkovému a v 19. století se v českých zemích selské i lenní užitkové vlastnictví stalo vlastnictvím plným, výlučným podle římskoprávního vzoru.⁴⁴

ABGB představuje dominantní předpis celé moderní české právní historie, který jak již dříve uvedeno platil se změnami v českých zemích až do roku 1950, tedy 139 let a některá ustanovení ještě déle.⁴⁵ Charakteristiku institutu pachtu v tomto základním kameni civilního práva na našem území lze snad uzavřít hodnocením právního historika Valentina Urfuse, který k ABGB uvedl:

„Rakouská kodifikace byla dobrým legislativním dílem. I když nedosahuje snad stylisticky i jinak oné přesné propracovanosti, jakou klasickým způsobem ztělesnil o něco starší francouzský občanský zákoník, nelze pochybovat o tom, že rakouský zákoník byl formulačně i obsahově zdařilým. Jeho výraznou předností byl jednoznačný odvětvový ráz, který je zaměřen výlučně k soukromému právu (souběžně, alespoň se závěrem kodifikačních prací byl připravován, nikdy však neuskutečněn záměr vydat veřejnoprávní kodifikaci – tzv. politický kodex, který byl spojen se jménem Josefa Sonnenfelse). Krokem vpřed byla také úprava, která jednotlivce, tedy fyzickou osobu, posuzovala jako subjekt soukromoprávních vztahů
....“⁴⁶

2.5.2. Code Civil a pacht

Code civil, někdy nazývaný **Napoleonův občanský zákoník**, je francouzský občanský zákoník, který byl schválen 21. března 1804 a přes mnoho

⁴³ Srov. mj. URFUS, Valentin. Středověké představy o děleném vlastnictví a jejich oživení na konci feudalismu. In *AUB-Iuridica 20. Sborník prací učitelů právnické fakulty v Brně*, 1976, roč. 6, s. 183-201. Nověji Týž, *Historické základy novodobého práva soukromého*. Římskoprávní dědictví a soukromé právo kontinentální Evropy. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001, zvl. s. 36n.

⁴⁴ HORÁK, Ondřej. Konfiskace a vyvlastnění – Příspěvek k době prvorepublikové a k pozemkové reformě, Brno, 2006, 130 stran, Rigorózní práce, Masarykova univerzita v Brně, Právnická fakulta.

⁴⁵ Hlava dvacátá šestá – O smlouvách o služební výkony (§§ 1151 – 1174) platila do 31. 12. 1965 a přestala být účinnou až s nástupcem nového zákoníku práce zákona č. 65/1965 Sb.

⁴⁶ URFUS, Valentin. *Historické základy novodobého práva soukromého: římskoprávní dědictví a soukromé právo kontinentální Evropy*. 1. vyd. Praha: SEVT, 1994, viii, 135 s. ISBN 80-704-9107-8.

novelizací, zůstává doposud základem francouzského občanského práva. Navíc jím formulované zásady ovlivnily občanské zákonodárství v mnoha jiných zemích.

Za jeho hlavního tvůrce je považován advokát Jean Etienne Maria Portalis⁴⁷, jenž mu vtělil formu a jazykovou kvalitu, která byla velmi oceňována. Nebyl však jediným. Na tvorbě se podílela řada francouzských právních expertů své doby Cambacérés⁴⁸, Couthon⁴⁹, Merlin de Douai⁵⁰, Bigot de Preamenau⁵¹, Malleville⁵² a Tronchet⁵³.

Po svém vyhlášení obsahoval 2281 článků a definitivně odstraňoval feudalismus a jakékoliv stopy lenního práva. Mezi jinými pak např. potlačil práva prvorozených a stanovil dělbu majetku mezi všechny dědice mužského pohlaví.

Zákoník je založen na idejích přirozeného práva a lze v něm zároveň nalézt výrazné vlivy římského práva, např. jeho samotné členění vychází z justiniánské kodifikace.

⁴⁷ Portalis Jean Etienne Marie, *1. 4. 1745 – †25. 8. 1807, francouzský právník a politik. Je autorem spisů o filozofii, zákonodárství a mravouce. Generální prokurátor za vlády Napoleona Bonaparta, komisař pro redigování občanského zákoníku Code Napoléon. Zasloužil se o uzavření konkordátu s papežem Piem VII. Odpůrce J. J. Rousseaua a legistů, obhájce monarchismu.

⁴⁸ Jean Jacques Cambacérés (1753-1824), francouzský státník, který zahájil kariéru jako předseda trestního soudu v roce 1791. Byl členem Konventu, autorem reformy soudnictví, rovněž tak položil základy k Napoleonovu civilnímu zákoníku. Za Napoleona byl druhým konzulem a od roku 1804 arcikancléřem říše a předsedou senátu. V roce 1808 obdržel titul vévody Parmského. V závěru Napoleonovi vlády se dostal několikrát do rozporu s císařem, když byl proti rozvodu s císařovnou Josefínou a rovněž proti tažení do Ruska v roce 1812. V letech 1812-1813 spravoval říši v době Napoleonovi nepřítomnosti. Během stodenního císařství v roce 1815 jej Napoleon udělal ministrem spravedlnosti. Po definitivní Napoleonově porážce byl Ludvíkem XVIII. poslán do exilu, ale již v roce 1818 rehabilitován.

⁴⁹ Couthon, Georges August, *1755 – †1794. Politik původem z kraje Auvergne. Jakobín. Od roku 1791 člen Zákonodárného shromáždění. Od roku 1792 člen Konventu, od prosince 1793 do ledna 1794 jeho předseda. Člen Výboru pro veřejné blaho. Popraven 28. července 1794.

⁵⁰ Merlin de Douai, Phillipe Antoine, *1754 – †1838. Syn farmáře z Arleux u města Cambrai. Vynikající právník. Zastupce třetího stavu v Generálních stavech. Člen Ústavodárného shromáždění v letech 1789 – 1791. Od roku 1792 člen Konventu. V době císařství jmenován ke kasačnímu soudu. Jeden z prvních členů L'Institut de France. Po roce 1815 v emigraci v Belgii a Nizozemí. Do Francie se vrátil až po červencové revoluci 1830.

⁵¹ Bigot de Preamenau, Felix Julian Jean, *1747 – †1825. Byl právníkem parlamentu v Remeši a později v Paříži. Od roku 1801 byl jmenován členem Státní rady. By předsedou legislativní sekce Státní rady. Střídal Portalise na postu ministra kultu. Odborník na venkovské zvykové právo.

⁵² Maleville, Jacques de, *1741 – †1824. Člen rady starších. Od roku 1801 člen kasačního soudu, kde předsedal občanskoprávním záležitostem. Senátor od roku 1806. Specializoval se na zvykové právo Paříže.

⁵³ Tronchet, Francois Denis, *1726 – †1806. Právník, zvolen do Generálních stavů. Obhájce Ludvíka XVI. Zvolen do Rady starších. Od roku 1800 předseda kasačního soudu. Od roku 1801 senátorem. Odborník na psané právo ovlivněné zvykovým právem severu.

Kodex se skládal ze tří knih, každá z nich se dělila na tituly: I. O osobách, II. O majetku a různých druzích vlastnictví, III. O různých způsobech nabývání vlastnictví.

Tato trojdílné uspořádání volně navazuje na trojdílnost římského práva v Gaiových institucích. Zároveň uskutečňuje postuláty směru přirozeného práva podobně, jako jiná kodifikace civilního práva té doby – rakouský kodex ABGB. Podle záměru tvůrců zákoníku měla systematika dát záruku tří nejdůležitějších přínosů revoluce: osobní svobody, nedotknutelnosti soukromého vlastnictví, a svobody smluvní.

Přijatý kodex spočíval na principu laickosti, osobitosti, svobody, rovnosti a svrchovanosti. Laickost znamenala oddělení občanského práva od práva kanonického, osobitost znamenala preferenci člověka jako myslícího jedince se svobodnou vůlí i odpovědností za své činy, svoboda reflektovala jak svobodu osobní, tak i ekonomickou. Princip rovnosti se vztahoval pouze na muže, kteří si byli rovni v právech a princip svrchovanosti byl zachován v rodinných vztazích, zejména mezi mužem a ženou.

Největším pozitivem bylo začlenění moderních princip a institutů, které položily základ modernímu právnímu systému a dodnes jsou užívány. Code Civil, je ceněn i díky svému legislativnímu zpracování, když se dokázal vyhnout kasuistickým přístupům i abstraktním a složitým konstrukcím. Zákoník se vyznačuje jasností, přesností, vysokou úrovní užitého jazyka a přiměřenými obecnými formulacemi umožňující vývoj soudního výkladu.

Vzhledem k tomu, že na území českého státu nebyl nikdy prakticky aplikován a že byl spíše pouze inspirací pro ABGB než jeho vzorem a rovněž vzhledem k tomu, že ani novodobé právní předpisy, ať již překonaná nebo aktuálně platné se na tento vzor nikdy neobrácely a neodvolávaly se k němu, není asi nutné provádět rozbor jeho jednotlivých ustanovení týkajících se pachtu, jak tomu bylo učiněno i ABGB.

Dostačující bude uvést, že otázky pachtu v rámci Code Civil, přináležely do Knihy druhé upravující práva věcná s názvem „O majetku a různých druzích vlastnictví“, neboť byly pojaty spíše ve spojení s tematikou vlastnictví a služebností.

Více historický než právní exkurs do minulosti Code Civil, byl učiněn, ale právě s ohledem na více ideový než praktický odkaz tohoto mimořádného kodexu pro

území Čech a Moravy se v následujících částech budeme věnovat konkrétně užívaným kodexům občanského práva dvacátého století.

2.6. Institut pachtu v českých civilních kodexech

2.6.1. Občanský zákoník z roku 1950

Se změnou společenských a hospodářských poměrů po tzv. Vítězném únoru 1948 se i právo přizpůsobovalo nové situaci ve společnosti. V oblasti soukromoprávní bylo největší změnou přijetí tzv. středního občanského zákoníku (dále též jen „SOZ“), tzn. zákona č. 141 Sb. ze dne 25. října roku 1950⁵⁴, kterým byl zrušen OZO, s účinností od 1. ledna 1951. Tento zákoník je také někdy s trochou nadsázky označován jako „Čepičkův zákoník“ podle tehdy úřadujícího ministra spravedlnosti armádního generálu JUDr. Alexeje Čepičky, komunistického politika a zetě Klementa Gottwalda.

Cílem přeměny právního řádu bylo „*skoncovat se zákony, podle nichž hladový proletář a zoufalá dělnická matka, byli zavíráni*“⁵⁵ Nový občanský zákoník byl vydán v počáteční fázi budování socialismu v Československu, a tudíž nezbytně nesl stopy společenské situace, v níž vznikl – v poměrně rozsáhlé míře respektoval soukromé vlastnictví a zachoval některé dožívající instituce, které se již v ObčZ z roku 1964 neobjevily, jako např. věcná břemena. Zároveň však pevně zakotvil nové socialistické základy občanského práva – zejména socialistické vlastnictví se tak stalo stěžejním institutem nového občanského zákoníku.⁵⁶

Občanský zákoník č 141/1950 Sb. (SOZ), se dělil na šest částí. Po úvodním ustanovení (§ 1 – 3) následovala obecná část (§ 4 – 99) a v dalších částech postupně pojednal o věcných právech (§ 100 – 210), závazkových právech (§ 211- 508) a

⁵⁴ Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník, nazýván také střední občanský zákoník, dále jen zkratka SOZ.

⁵⁵ Tento výrok byl pronesen Klementem Gottwaldem roku 1929 na půdě Národního shromáždění. Gottwald tehdy působil jako předseda KSČ a plamenný projev na adresu demokratických poslanců spustil jako reakci na programové prohlášení vlády. Celý projev je dostupný např. [online] na stránkách <http://www.moderni-dejiny.cz/clanek-prvni-projev-klementa-gottwalda-na-pude-parlamentu-21-12-1929-203/>.

⁵⁶ KNAPP, Viktor; PLANK, Karol a kol. *Učebnice československého občanského práva*. Praha: Orbis, 1965. s. 103.

právu dědickém (§ 509 – 561). Text tradičně uzavírala přechodná a závěrečná ustanovení (§ 562 – 570).

SOZ se opíral o řadu nových nebo nově pojímaných principů. Rozlišoval několik druhů vlastnictví a mezi nimi preferoval socialistické vlastnictví, čímž se myslelo vlastnictví společenské, a poskytoval mu zvláštní ochranu. Při konstrukci jednotlivých institutů již na prvním místě nestál zájem jednotlivce, ale zdůrazňoval se zájem společnosti. Úvodní ustanovení občanského zákoníku hovořila o nejobecnějších právně-politických principech, na nichž mělo být občanské právo postaveno. Ve druhé části občanského zákoníku zákonodárce vyložil, co rozumí osobami, charakterizoval věcná práva, vymezil náležitosti právních úkonů a upravil zastupování a zmocnění, počítání času a promlčení. Zásadní novinky přinesla třetí část zákoníku o věcných právech, upravující zejména vlastnické právo a vedle něj též věcná břemena a zástavní a zadržovací právo. Při vymezení vlastnictví zákonodárce vycházel z pojetí obsaženého v sovětských právních předpisech a včleněného již do Ústavy 9. května. Rozeznával tři druhy vlastnictví: vlastnictví socialistické, které mělo formu státního nebo družstevního vlastnictví, soukromé a osobní. V rámci výkladu o vlastnickém právu občanský zákoník pojednal i o držbě. Její úpravu pojal mnohem úžeji než občanský zákoník z roku 1811, protože rozlišoval jen držbu oprávněnou a neoprávněnou. Další novinkou bylo, že zákoník místo dřívějšího rozlišování služebností a věcných břemen zavedl jednotný institut věcných břemen. SOZ opustil starou osvědčenou zásadu *superficies solo cedit*, podle níž se každá trvalá stavba považuje za součást pozemku, čímž jen přispěl k chaosu, který v otázkách vlastnictví k nemovitostem v následujících letech nastal. K tomuto nedomyšlenému kroku jej vedly zejména specifické poměry zemědělských družstev, která hospodařila na soukromé a státní půdě, takže nově budované stavby na této půdě by automaticky připadly jejím majitelům, i když by byly pořízeny z prostředků družstva.

Ve srovnání se zákoníkem z roku 1811 byl záběr zákoníku z roku 1950 užší. Občanský zákoník byl podobně jako doba, v níž se zrodil, plný paradoxů. Už se do něj promítla vnucená sovětizace našeho právního řádu, avšak zároveň si uchoval vysokou legislativní úroveň. Ještě ve značné míře respektoval soukromé vlastnictví, upravoval některé smluvní typy, které byly později důsledně potlačovány, a formálně neodlišoval regulaci mezi občany a organizacemi, ale zároveň upřednostňoval socialistické vlastnictví. Občanský zákoník, úplně zrušil institut

pachtu a všechny smlouvy, kterými jedna smluvní strana přenechávala druhé smluvní straně za úplatu věc, aby ji dočasně užívala anebo z ní brala užitky, označoval nadále souhrnně jako smlouvy nájemní, v hlavě dvacáté, § 387 - 409. V padesátých letech šel ovšem reálný život jinými cestami, než zákonodárce předpokládal, takže mnohá ustanovení zákoníku v podstatě zůstávala jen na papíře. Největším pozitivem, které přijetí občanského zákoníku přineslo, byla nesporně unifikace občanského práva, tedy odstranění dvojkolejnosti přežívající jako pozůstatek recepce rakouského a uherského práva v roce 1918.

Některé otázky občanský zákoník upravoval jen rámcově, a tak bylo nutné přijmout řadu speciálních právních předpisů, jež některá jeho ustanovení dále rozváděly. Například nařízení ministra spravedlnosti č. 157/1950 Sb. rozvedlo ustanovení o právu stavby, placení nájemného.

Pacht jako právní pojem z SOZ jak již shora uvedeno zcela vymizel. Hlava dvacátá upravovala pod rubrikou Smlouva nájemní a označení pacht se v celém zákoníku vůbec neobjevuje. Hlava dvacátá obsahuje celkem 13 ustanovení s paragrafovým označením 387 až 409. Je rozčleněna do čtyř částí s podrubrikami Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce (§§387-391), Podnájem (§§392), Nájemné (§§393-397) a Skončení nájmu (§§398 – 409).

Z hlediska úvah o právní vztahu odpovídajícím pojmově dříve platnému a aktuálně obnovenému pachtu je podstatné ustanovení § 387 SOZ, které zní: „*Smlouvou nájemní přenechává pronajímatel za úplatu nájemci věc, aby jí dočasně užíval anebo z ní bral užitky.*“⁵⁷ Podstatným je zejména dovětek obsahující možnost pro nájemce uzavřít takový vztah pod smlouvou pojmenovanou nájemní, kde bude moci brát z věci i užitky. Tento dovětek znamenal, že bylo možno uzavřít i nájemní smlouvu zahrnující požívání věci, tedy braní výnosů z věci, ať již civilních či naturálních.

Možnost sjednat smlouvu obsahově totožnou s ujednáním o pachtu tedy ani SOZ zcela nezanikla, jen se nutně vždy jednalo o smlouvu nájemní. To nutně muselo působit nejistotu, neboť došlo k úplnému setření pojmového rozdílu mezi nájmem vyznačujícím se možností užívání věci za úplatu a pachtem, který k užívání přidává ještě požívání a s ním spojenou aktivní činnost na věci.

⁵⁷ Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník, nazýván také střední občanský zákoník, dále jen zkratka SOZ.

Je zřejmé, že zcela se změnila i terminologie stran takové smlouvy, když již nadále nebylo možno užívat pojmy pachtýř a propachtovatel, ale byť by byla smlouva sjednané umožňovala brání užitků, tedy požívání, vždy se jednalo již jen o nájemce a pronajímatele.

Zcela byla opuštěna speciální ustanovení týkající se pachtu. I SOZ například řešil v § 388 povinnost nájemce realizovat drobné opravy a obyčejné náklady spojené s užíváním věci, chybělo však u speciální ujednání týkající se pachtu obsažené v § 1096 ABGB, kde bylo uvedeno, že obyčejné opravy hospodářských budov má pachtýř hradit sám jen tehdy, pokud mohou být získány hmotami statku a službami, které je oprávněn dle povahy statku požadovat. Zjednodušeně řečeno ABGB váže povinnost hradit obyčejné náklady k charakteru věci, SOZ se tímto již nezabývá a povinnost ukládá nájemci (pachtýři) bezpodmínečně.

Odlišnost lze nalézt rovněž v ustanovení § 391 SOZ, které obdobně jako ABGB označuje vynaložení nákladu nájemcem na věc, který by měl jinak učinit pronajímatel, za jednatelství bez příkazu a přiznává mu náhradu, avšak zatímco SOZ normuje, propadnou lhůtu třiceti dnů na oznámení této skutečnosti pronajímateli, ABGB v ustanovení § 1097 stanovovalo lhůtu o mnoho delší, a to šest měsíců po vrácení pronajaté (propachtované) věci a odkazoval s nárokem na soud.

Shodně byla řešena koncepce podnájmu. § 392 SOZ umožňoval dát věci do podnájmu, pokud to smlouva nevyloučila, stejně jako ABGB v ustanovení § 1098. ABGB byl ovšem promyšlenější a vkládal ještě podmínku, že podnájem nesmí být na újmu vlastníku. Tím se SOZ nezabýval, jen umožňoval pronajímateli odstoupit od nájemní smlouvy v případě nedodržení zákazu podnájmu, který však musel být ve smlouvě výslovně uveden.

Stejně jako zmizely pojmy pacht, pachtýř a propachtovatel, zmizel i pojem činže a pachtovné. Zůstalo je nájemné upravené v SOZ v ustanovení § 393 až § 397. Poněkud nelogicky SOZ zahájil úpravu nájemného stanovením lhůt pro zemědělské a lesní pozemky na 1. dubna a 1. října. Zde je zřetelný odkaz na hospodářský cyklus v zemědělství. V závěru ustanovení § 393 pak SOZ stanovil základní periodu plateb nájemného jako měsíční předem. ABGB nenormoval tolik ostře a stanovil základní půlroční lhůtu splatnosti nájemného, přičemž ponechal více prostoru dispoziční úpravě. ABGB ovšem na rozdíl od SOZ nepracoval s primární ideou hrazení

nájemného předem, naopak tento přístup považoval za mimořádný a věnoval mu ustanovení § 1102.

Obdobně jako ABGB i SOZ pro zajištění plateb nájemné poskytl v ustanovení § 394 pronajímateli nemovitosti zástavní právo k věcem movitým nájemce. Návaznost na ustanovení § 1101 ABGB je zřetelná. Rozdíl je zejména ve lhůtě, která je poskytována pronajímateli k zadržení věci, která byla dle ABGB tři denní, SOZ ji stanovil na dnů osm. Zásadní rozdíl pak byla absence zvláštní úpravy pro propachtovatele pozemku, který měl dle ABGB zástavní právo stejného rozsahu a účinku k dobytku pachtýře i k plodům, které tam ještě jsou. Toto specifické ujednání již v SOZ chybí.

V ustanoveních § 395 až § 397 SOZ nalezneme pravidla pro snížení nájemného nebo jeho prominutí, stejně jak tomu bylo v ustanoveních § 1104 až § 1108 ABGB. Opět SOZ vychází z ABGB a jeho koncepci přejímá, ovšem opět bez specifických ustanovení pro pacht. SOZ už dřívější institut pachtu spojuje pouze s nájmem zemědělských nebo lesních pozemků, jak o tom svědčí ustanovení § 396 SOZ: *„Může-li nájemce užívat najaté věci jen omezeně, anebo jestliže při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků užitky z věci klesly mimořádnou událostí pod polovinu obyčejného výnosu, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.“*⁵⁸ I z této normy je vidět, že SOZ zcela nezatratil právní vztahy odpovídající pachtu, jen je již tak nenazýval a nezacházel do zvláštních ustanovení pro tento hospodářský vztah.

Skončení nájmu věnoval SOZ nejvýraznější část hlavy dvacáté. Je obsažena v § 398 až § 409. Byť i v této tematice se SOZ inspiroval ABGB, zvolil zcela jinou systematiku a tak například ustanovení o skončení nájemní smlouvy zkázou (zánikem) věc, které uvozovalo ukončování nájemních (pachtovních) smluv v ABGB (§1112) v SOZ se nachází až v § 405, tedy uprostřed. Přehledná systematika ABGB byla opuštěna a jednotlivé právní důvody ukončení vztahu byly méně zřetelné. SOZ naopak podobně jako u splatnosti nájemného u zemědělských a lesních pozemků doplnil přesná data vyklizení a odevzdání při skončení vztahu, přičemž kuriózně obdobná data plus pět dnů výslovně určit pro vyklizení a odevzdání nájemních předmětů (tedy věcí movitých) u nájmu zemědělských nebo lesních pozemků. Toto řešení přivádí k myšlence, že tehdejší zákonodárce měl na

⁵⁸ § 396 odst. 1 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, (také jen SOZ)

mysli velmi praktické hledisko a při předání zemědělské farmy mělo dojít k 10. říjnu a po té, co byly pozemky převzaty, mělo dojít k 15. říjnu k převzetí inventáře farmy, na což byla vyčleněna doba pěti dnů.

Výpovědní doby byly stanoveny pro různé věci různě. Pro zemědělské a lesní pozemky půl roku, a to ke dni 1. října, u nájmu jiných nemovitostí čtvrtletně, vždy k 15. dni měsíce ledna, dubna, července a října, a to ke konci kalendářního čtvrtletí. U nájmu věcí movitých na měsíc kdykoli.

Odlišně než v ABGB bylo rovněž v rámci SOZ přistoupeno k právem a povinnostem nájemce a pronajímatele pro případ změny vlastníka věci v průběhu nájemního vztahu. Zatímco SOZ v § 409 přiznává nájemci pouze právo vypovědět smlouvu řádnou výpovědí, přičemž totéž právo nepřiznává pronajímateli i nemovitostí, ale jen u movitých věcí, ABGB nečiní rozdíl mezi movitostí a nemovitostí a navíc nekonstruuje výpověď nájemce (pachtýře) jako jeho oprávnění, ale povinnost, pokud se však nejedná o právo zaknihované. Na druhé straně však ABGB přiznával takovému nájemci (pachtýři) právo na odškodnění, náhradu ušlého zisku. To SOZ vůbec neřešil a práva nájemce postiženého neočekávanou změnou vlastníka pronajaté věci, který se tím dostal do zjevné nevýhody, nechránil.

Rozdílná koncepce je rovněž v posouzení stavu věci při skončení vztahu. Zatímco SOZ vcelku rozumně v ustanovení § 407 uvádí, že nájemce je povinen vrátit najatou věc ve stavu, jaký odpovídá právu a povinnosti věc užívat, obvykle tedy ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.⁵⁹ ABGB vychází ve svém ustanovení § 1109 ze základní teze, že nájemce (pachtýř) je povinen věc vrátit ve stavu v jakém ji převzal. Dodržení tohoto předpokladu muselo být u některých pachtovaných věcí značně složité a formulace SOZ se v tomto ohledu jeví pružnější, vhodnější a modernější.

SOZ z historicky pochopitelných důvodů již vůbec neobsahoval žádná ujednání o dědičném pachtu či úroku z půdy. Životnost těchto institutů již ustupovala v období první republiky a ve státě aspirujícím na dosažení socialistického zřízení neměly své místo.

SOZ byl podobně jako doba, v níž se zrodil, plný paradoxů. Už se do něj promítla vnucená sovětská našeho právního řádu, avšak zároveň si uchoval vysokou legislativní úroveň. Ještě ve značné míře respektoval soukromé vlastnictví,

⁵⁹ § 407 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, (dále jen SOZ)

upravoval některé smluvní typy, které byly později důsledně potlačovány, a formálně neodlišoval regulaci mezi občany a organizacemi, ale zároveň už upřednostňoval socialistické vlastnictví.⁶⁰

Odstranění institutu pachtu z občanského práva budiž potvrzení této závěrečného charakteristiky kodexu, který lze i na základě shora popsané analýzy ustanovení o smlouvě nájemní, označit na následníka ABGB a za zákoník, jenž je dílem legislativně zdařilým a kvalitním. Na jeho vzniku se ostatně ještě podíleli odborníci na občanské právo Bedřich Andres a Viktor Knapp. Pohříchu byl SOZ v poměrně krátké době nahrazen novým občanským zákoníkem zákonem č. 40/1964 Sb., jemuž bude i se snahou nalézt paralely k pachtu věnována následující část.

2.6.2. Občanský zákoník z roku 1964 - do roku 1989

Po relativně krátkém období byl v SOZ na území tehdejší Československé socialistické republiky nahrazen novým občanským zákoníkem. Dne 26. února 1964 byl přijat zákon č. 40/1964 Sb., který je někdy také označován jako „Československý občanský zákoník“. Pro účely této práce bude nadále označován zkratkou ČOZ.

K jeho přípravě byly motivem především změny ve společnosti a návaznost na přijetí ústavy v roce 1960. Ta kromě podstatného faktu ústavního zakotvení vůdčí úlohy komunistické strany mimo jiné v úvodním prohlášení obsahovala deklaraci dokončení budování socialismu.⁶¹ V zemi, kde zvítězil socialismus, bylo třeba i nových vztahů mezi jednotlivci, nově občany. Příprava ČOZ byla započata, již v roce 1960 na základě usnesení Ústředního výboru Komunistické strany Československa. Nový kodex měl nově vymezit majetkoprávní vztahy mezi občany a mezi občany a organizacemi zejména při zásobování obyvatelstva, poskytování služeb, užívání bytů apod.

„Šlo o tzv. užší pojetí občanského zákoníku, které bylo vzhledem k typickému zaměření jeho občanskoprávních norem pouze na společenskou oblast uspokojování osobních potřeb, chápáno též jako tzv. spotřebitelské. V podmínkách tehdy se uplatňujícího administrativně direktivního systému řízení společenských

⁶⁰ VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel; KNOLL, Vilém. České právní dějiny. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, strana 572. ISBN 978-807-3801-274.

⁶¹ „Socialismus v naší zemi zvítězil!“ Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, ze dne 11. 7. 1960.

*procesů šlo v podstatě o promítnutí plánovitého řízení hospodářství s pečovatelskou (paternalistickou) úlohou státu i do každodenního života občanů.*⁶²

Další vztahy v minulosti náležející do soukromého práva upravily nové dílčí kodifikace. V roce 1963 a 1964 byly vydány tři samostatné kodexy, a to ČOZ, hospodářský zákoník č. 109/1964 Sb., a zákoník mezinárodního obchodu č. 101/1963 Sb., V roce 1965 pak na ně navázalo ještě vydání zákoníku práce č. 65/1965 Sb., Tím došlo na území Čech, Moravy a tehdy i Slovenska k završení hluboké dezintegrace celého soukromého práva.

V textu ČOZ postihla zásadní deformace zvláště principu privátní autonomie, zejména autonomie vlastníků a autonomie smluvní. Silně byly oslabeny i další principy občanskoprávní metody úpravy jako princip plné náhrady (restituce) majetkové i nemajetkové újmy, princip ochrany dobré víry a další.

„Vedle občanského zákoníku (rozuměj ČOZ) a výše uvedených dvou kodexů byly přijaty další důležité právní normy upravující některé specifické otázky občanského práva:

- *zákon o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb.,*
- *zákon o osobním vlastnictví k bytům č. 52/1966 Sb.,*
- *zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou rozhodnutím orgánu státu anebo nesprávným úředním postupem č. 58/1969 Sb.,*
- *zákon autorský č. 35/1965 Sb.,*
- *zákon o objevech, zlepšovacích návrzích a průmyslových vzorech č. 84/1972 Sb.,*
- *zákon o státní notářství a o řízení před státním notářstvím č. 95/1963 Sb.*

Pokud se týká institutu pachtu, tak ten byl zrušen už zákoníkem č. 141/1950 Sb. (SOZ) a vztahy obsahující přenechání věci jinému za úplatu k užívání a požívání podřadil pod institut nájmu. ČOZ šel ještě dále a namísto nájmu zavedl zdeformovaných a praxi neodpovídající institut osobního užívání a dvoustranné akty o něm označoval jako dohody. *„Tento uměle vytvořený a v praxi značně problematický náhled na nájemní vztahy (pozn. autora – a tedy i vztahy odpovídající pachtu) byl opuštěn až „polistopadovou“ novelou občanského*

⁶² SCHELLE, Karel; TAUCHEN, Jaromír. Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012, 1019 s. ISBN 978-808-7475-164.

*zákoníku č. 40/1964 Sb. (viz novela č. 509/1991 Sb.), která institut nájmu opět obnovila.*⁶³

Snad za velmi vzdáleně „příbuznou“ s institutem pachtu by bylo možno v ČOZ označit jeho část třetí označenou Osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků. Shoda je však jen tematická, co do právní konstrukce se jednalo o zcela jiný typ vztahů, které se s historickou podstatou pachtu nedají ani porovnat. Úprava se v ČOZ nacházela v §§ 152 – 221 a byla rozdělena do čtyř hlav. Příkladem drastické deformace základních principů soukromého práva budiž například ustanovení § 154, které uvádí: *„Rozhodnutím o přidělení bytu vydaným místním národním výborem nebo jiným orgánem příslušným podle předpisů o hospodaření s byty, anebo jinými skutečnostmi stanovenými tímto zákonem vznikne občanovi právo, aby s ním organizace uzavřela dohodu o odevzdání a převzetí bytu.“*⁶⁴ Pro vznik dvoustranného technicky vzato soukromoprávního vztahu bylo zjevně zapotřebí ještě předchozí rozhodnutí orgánu státu, tedy autority, která tak rozhodovala o tom, zdali občan může nebo nemůže dvoustranný právní úkon učinit či nikoli.

Dalším ustanovením, které snad je možné zmínit při zkoumání vztahu mezi ČOZ a pachtem jsou ustanovení o Přenechání nemovitostí k dočasnému užívání. Na základě ustanovení § 397 a § 398 ČOZ mohl být pozemek teoreticky pronajat. Od 1. 1. 1983 se pak dokonce do ČOZ vrátil pojem nájem, a to v ustanovení § 494 o nájmu zemědělského pozemku. Toto ustanovením odkazovalo na použití zmíněných § 397 a 398. Signifikantní je, že ustanovení o nájmu zemědělského pozemku bylo v systematické ČOZ odkázáno do části osmé – Závěrečná ustanovení do hlavy první – Úprava jiných občanskoprávních vztahů, tedy laicky řečeno do části vyhrazené anomáliím a kuriozitám. V praxi, se však předmětná ustanovení, užívala jen ojediněle⁶⁵. Uzavření nájemní smlouvy k zemědělskému a lesnímu pozemku navíc podléhalo souhlasu okresního národního výboru⁶⁶.

O době svého vzniku a době řízení státu Komunistickou stranou Československa ostatně vypovídá i průběh novelizací ČOZ. Za prvních 25 let své existence, tedy do roku 1989, byl ČOZ novelizován pouze čtyřikrát. To svědčí o rigidnosti doby i

⁶³ KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2013, xx, 596 s. ISBN 978-807-4005-244.

⁶⁴ § 154 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v znění do 30. 6. 1969

⁶⁵ FÁBRY, V; DROBNÍK, J. Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa. Praha: Academia, 1983. s. 278

⁶⁶ srov. § 490 odst. 2 zák. 40/1964., občanský zákoník ve znění do 31. 12. 1991

autorit ovládajících stát a o stagnaci nejen v oblasti práva, ale i ve společenských vztazích. Jakmile nastala perioda normální občanské společnosti, došlo k masivním novelizacím, které probíhaly téměř nepřetržitě od roku 1989 až do roku 2012. Jedná se o téměř neuvěřitelný počet 61 novelizací, byť některé z nich byly rozsahem či významem nepodstatné. Přesto lze průměr přesahující dvě a půl novelizace základního soukromoprávního kodexu za jeden rok považovat za zcela standardní a nepochybně neprospívající ani stabilitě právního řádu, ani recipientům právním norem.

Novelizace ČOZ po společenských změnách nastalých po roce 1989 zákonem č. 509/1991 Sb. znamenala modernizaci socialistického kodexu směrem k lepšímu a přinesla znovuoobnovení institutu a pojmu nájmu. Tradiční pacht však i nadále zůstával historií. Zmíněné zásadní úvodní novely z roku 1991 a možnostem pachtu v soukromém právu v období od roku 1989, resp. 1991, do roku 2013 věnuje pozornost následující kapitola.

2.6.3. Občanský zákoník z roku 1964 - po roce 1989

Novelizace po listopadu původní ČOZ zásadně změnila, což měl význam i pro samotné postavení občanského práva v systému právního řádu. Změny občanského práva vyplynuly z rozsáhlého procesu přebudování celého československého, dnes již českého, právního řádu. To bylo logickým důsledkem změn ve společnosti, když nastal postupný přechod k demokratickému státnímu zřízení, k tržnímu hospodářství a renesanci soukromého vlastnictví.

Dosavadní ČOZ se tak stal vlivem nastalých změn v zásadě nepoužitelný, neboť byl nastaven na administrativně – mocenský systém státu s plánovaným a centrálně řízeným hospodařením. Nastal tak důležitý úkol obnovit postavení, úlohu i celkový společenský význam občanského práva a současně s tím i občanskému zákoníku v nových podmínkách pluralitní demokracie a tržního hospodářství.

Mimo jiné bylo nutno uvést základní civilní kodex do souladu s Listinou základních práv a svobod. Prvním a historicky významným krokem tímto směrem byla novela ČOZ v roce 1991 zákonem č. 509/1991 Sb. účinná od 1. 1. 1992. Pro občanský zákoník platný na našem území od 1. 1. 1992. nebude dále v této práci užívána zkratka ČOZ, ale jen zkratka OZ, pro zdůraznění odlišnosti obou kodexů, byť se stále shodným legislativním označením, a také pro vyšší přehlednost.

„Novela znamenala podstatné rozšíření vymezení předmětu upravovaných společenských vztahů. Tím se občanský zákoník (rozuměj OZ) stal obecným základem celého soukromého práva. Novela dále znamenala výrazný posun v uplatňování základních principů občanskoprávní metody úpravy ve všech částech občanského zákoníku. Jde zejména o prohloubení uplatnění principu privátní autonomie, jmenovitě autonomie vlastníků a smluvní autonomie, upevnění principu plné náhrady, resp. nápravy majetkové, ale i nemajetkové újmy, jakož i principu dobré víry.“⁶⁷

Do občanského práva se novelou z roku 1991 vrátili zpět základní občanskoprávní instituty jako je jednoznačné vymezení pojmu vlastnictví, včetně jeho ochrany, zvýraznění významu závazkového práva a jeho dispozitivnosti. I po terminologické stránce znamenala návrat k tradičním pojmům. Na pacht ovšem v té době ještě nedošlo.

V důsledku zásadním změn se občanské právo stalo opět základem soukromého práva a OZ se tak znovu vydal na cestu přiblížení se standardním evropským kodifikacím navazujícím na tradice zejména 19. století a římského práva.

Do OZ se v plném rozsahu vrátil pojem nájem a nájemní smlouva. Úprava nájemních vztahů byla zařazena do části osmé – s rubrikou Závazkové právo, hlavy sedmé s rubrikou Nájemní smlouva. Celá hlava sedmá pak byla rozdělena do osmi oddílů. Celá úprava nájemní vztahů byla rozdělena mezi § 663 až § 723, když však obecným ustanovením o nájmu bylo vyhrazeno 21 paragrafů v oddílu prvním až třetím (§ 663 až § 684) a dalších 31 paragrafů (§ 685 až § 716) bylo věnováno nájmu bytu. Tato část byla uvozena rubrikou Zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

Tento neobvyklý rozsah právní úpravy nájmu bytu měl však své opodstatnění. Společenské a ekonomické poměry po celá 90. léta neumožňovaly přistoupit v oblasti nájmu bytů, které byly stíženy naprostou absencí soukromého vlastnictví, praxí dohod o odevzdání a užívání bytu. Náhlé uvolnění nepřirozeně nastavených stavů by mohlo způsobit sociální kolaps, neboť by drtivá část populace mohla mít zásadní existenční problém s plněním jedné ze základních životních potřeb, přičemž žádný volný trh s nájemními či novými byty ještě neexistoval. Proto taková péče o

⁶⁷ SCHELLE, Karel; TAUCHEN, Jaromír. Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012, 1019 s. ISBN 978-808-7475-164.

právní úpravu nájmu bytu s akcentem na vysokou ochranu nájemníka a slabším postavením pronajímatele.

Pro téma pachtu je podstatné úvodní ustanovení § 663 OZ v oddílu prvním hlavy sedmé pod rubrikou obecná ustanovení. V tomto ustanovení nalezneme možnost vzniku vztahu historicky označovaného jako pacht, neboť § 663 uvádí: „*Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užitky.*“⁶⁸ Z formulace je zcela zřejmé, že vlastník věci jako pronajímatel může nájemci umožnit nejen užívání věci charakteristické pro nájemní vztah, ale i požívání věci, tedy získávání užitků a plodů. Vlastník tedy, může nájemci věc poskytnout do vztahu označovaného také pacht. Přirozeně nechybí další atributy, jimiž je dočasnost a úplatnost vztahu.

V této konstrukci se OZ v podstatě vrací k řešení, obsaženém v zákoníku z roku 1950, tedy SOZu. Vztah odpovídající pachtu je připuštěn a možný, avšak pojmově se od nájmu neodlišuje a tento typ vztahů OZ slučuje pod nájemní smlouvu, stejně jak to činil SOZ.

Celá úpravu nájmu je ostatně velmi podobná a vrací se k tradicím i ABGB. Řešení jednotlivých norem je však více obecné, směřuje ke zjednodušení a propracovanost některých konstrukcí z ABGB, zejména ve vztahu k řešení pachtu, nebyla dosažena.

I v rámci OZ platí, že nájemce je povinen užívat věc sjednaným způsobem či způsobem obvyklým. Oprávnění dát věc do pronájmu se presumováno zákonem a nemá-li být umožněno, musí jej smlouva vyloučit, porušení takového zákazu je důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele, tedy vlastníka. Nájemce má podobně jako v ABGB a totožně jako v SOZ povinnost oznamovat vlastníku věci potřebu oprav a má právo na restituci nákladů vynaložených na opravu věci, pokud ji provedl. Nově k tomu potřebuje předchozí souhlas pronajímatele, nebo prodlení pronajímatele s uvedením věci do řádného stavu.

Pro placení nájemného je dáno, široká smluvní svoboda a pro případně absentující ujednání o nájemném je obsaženo ustanovení o výši nájemného, které je obvyklé v době uzavření smlouvy. Judikatura k tomu pak připojila obvyklé v místě a čase. Obvyklé nájemné má rovněž respektovat hodnotu věci a způsob jejího užívání. Tím se právní úprava v OZ poněkud odlišuje od historické koncepce

⁶⁸ § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (také jen OZ) ve znění po 1. 1. 1992.

pachtu i nájmu, neboť esenciálním znakem těchto vztahů byla vždy úplatnost. OZ sice od požadavku úplatnosti neustupuje, nicméně případnou absenci ujednání úplaty nahrazuje zákonnou konstrukcí o obvyklém nájemném. Tím odpadá možnost překvalifikovat právní vztah zamýšlený původně jako nájem, ovšem s nesjednaným nájemným, jako jiný druh právního vztahu. Ten dle OZ zůstane stále nájem a strany, případně soud při sporu, bude nikoli určovat, o jakých vztah se jedná, je-li bezúplatný, ale bude hledat obvyklou výši nájemného.

V § 672 OZ lze nalézt i zajišťovací institut pro pronajímatele nemovitosti ve formě zástavního práva k movitým věcem nájemce. V podstatě ve stejném duchu jej znalo i ABGB a úprava v SOZ je v zásadě totožná, byť OZ volí modernější termíny a jazyk.

Srovnatelné řešení, je i v otázkách zproštění povinnosti nájemce, platit nájemné a nároku na snížení nájemného v § 673 a § 674 OZ, když ustanovení § 395 a § 396 SOZ vyznívají v podstatě shodně. Rozdíl lze shledat v řešení uplatnění nároku na slevu z nájemného nebo prominutí nájemného, když SOZ spojoval prekluzi nároku pouze se včasným oznámením pronajímateli. OZ tuto původně pouze subjektivní lhůtu obohacuje ještě o lhůtu objektivní, když v § 675 uvádí, že právo na slevu či prominutí nájemného musí být uplatněno bez zbytečného odkladu, však nejpozději ve lhůtě šesti měsíců od události, která právo (nárok) založila.

Z hlediska institutu pachtu je vhodné upozornit na ustanovení § 673 OZ, z něhož vyplývá, že zákonodárce se vztahy odpovídající pojmově pachtu počítal. Z textu „*nájemní není povinen platit nájemné ...nemohl-li z uvedených příčin při nájmu zemědělských pozemků nebo lesních pozemků docílit žádný výnos*“⁶⁹, je zřejmým důkazem, že požívání a odběr výnosů je zákonodárcem očekávaným obsahem nájemním smluv, byť je neumožňuje označit jako smlouvy pachtovní.

Obdobně skončení nájemního vztahu zcela vychází z původní konstrukce v SOZ. Nájem končí primárně uplynutí doby dočasné, na kterou byl sjednán, byla převzata i automatická obnova nájemní smlouvy, ovšem na rozdíl od SOZ je prodloužena lhůta k zákroku u soudu z patnácti na třicet dnů. Nájmy na dobu neurčitou mohou končit výpovědí a OZ pro zemědělské a lesní pozemky zjednodušuje termíny pro ukončení nájemního vztahu.

⁶⁹ § 673 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (také jen OZ) ve znění po 1. 1. 1992

Stejně tak jako v ostatních částech je i část týkající se skončení nájmu v OZ srovnatelná s předchozí úpravou v SOZ. Zcela nově bylo doplněno pouze ustanovení § 684 OZ, které uvádí: „*Uplatňuje-li třetí osoba k věci práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce od smlouvy odstoupit.*“⁷⁰ Toto nové oprávnění nájemce nemá ani v ABGB, ani v SOZ svůj obraz či obdobu a jedná o zcela novou zakročovací povinnost pronajímatele, kterou po něm dřívější občanské kodexy v takové podobě nevyžadovaly.

Jak již bylo, shora uvedeno ustanovení § 685 až 716 byla v OZ vyhrazena zvláštním ustanovením o nájmu bytu. Svůj odraz v historických předchůdcích kodifikace občanského práva nemají a jsou poplatná historické době a společenským a ekonomickým reáliím své doby. Ani k institutu pachtu nemůže rozbor těchto ustanovení přinést nic nového či zajímavého, neboť se jedná o specifickou úpravu pouze a výlučně k nájmu bytu a byt nepochybně z historického hlediska nebyl věcí pachtovatelnou i pachtovanou.

Ani další ustanovení oddílu prvního hlavy sedmé OZ nejsou z hlediska pachtu příliš zajímavá. Ustanovení § 717 a § 718 (oddíl pátý hlavy sedmé) se týkají nájmu obytných místností v zařízení určených k trvalému bydlení, tedy zjednodušeně řečeno v ubytovnách, přičemž tuto úpravu lze považovat za nadbytečnou a věnování dvou paragrafů, této tematice byl pravděpodobně motivováno snahou poskytnout uživatelům místností v ubytovnách, vyšší míru jistoty při skončení nájemního vztahu. Ta spočívala v možnosti sjednat poskytnutí náhradního bydlení, resp. náhradního ubytování, na což právě stanovil nárok OZ.

Ustanovení § 719 pak řešilo otázku podnájmu bytu nebo jeho části, kde byla zejména podstatná podmínka souhlasu pronajímatele. Nájemce tedy nemohl o své vůli pronajmout byt, ačkoli obecná ustanovení o nájmu předpokládala právě opačnou konstrukci, tedy nutnost vyloučení možnosti podnájmu přímo ve smlouvě. Opět nelze než uzavřít, že se jednalo o ustanovení sloužící k ochraně vlastníků bytů, což ovšem byly v době zásadní novelizace OZ obce, stát a další státní korporace, dále pak k odlišení specifického nájmu bytu od běžného nájmu, neboť z OZ je zřejmé, že oblast bytových nájmu se nacházela ve skutečně speciálním režimu.

⁷⁰ § 684 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (také jen OZ) ve znění po 1. 1. 1992.

Dalším ustanovením v oblasti nájmu byl § 720 označen jako Nájem a podnájem nebytových prostor, který jednoduše odkazoval na právní úpravu zvláštním zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

V posledním oddílu hlavy sedmé oddílu prvního OZ bylo doplněno opět zcela speciální ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých. Tomu byly věnovány § 721 až § 723, která reagovaly na novou společenskou situaci umožňující podnikání, tedy provozování hospodářské činnosti za účelem dosažení zisku. Vzhledem k tomu, že žádné z těchto ustanovení zaměřených na ekonomickou činnost neobsahuje ničeho směrem k možnému požívání věci, nejsou z hlediska pachtu zajímavá a lze je považovat rovněž za historicky zcela překonaná.

OZ se obdobně jako SOZ nepustil do konstruování možnosti pachtu práv, jak tomu bylo v ABGB. Taková možnost nebyla připuštěna.

Závěrem lze říci, že OZ byl v otázkách právních vztahů přirovnatelných k pachtu oproti předchozím desetiletím krokem vpřed. Nepochybně bylo možno konstruovat v nájemních smlouvách dle OZO takové vztahy, které by vykazovaly v plném rozsahu všechny znaky pachtu. O pacht v prvním slova smyslu se však nikdy nemohlo jednat jak pro absenci tohoto právního pojmu terminologickou, tak pro chybějící speciální úpravy směrem k pachtu, které by se věnovaly rozsahu požívání, okamžiku přechodu vlastnictví plodů a dalších. Tradiční pacht se vrací do českého právního řádu až nově nyní, kdy se k němu vrací občanské právo po 63 let trvající odmlce, v novém občanském zákoníku účinném od 1. 1. 2014. Tomuto novému občanskému zákoníku, který jsme již pro účely této práce označili zkratkou NOZ budou věnovány následující pasáže.

3. Stávající právní úprava v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.

Smyslem této kapitoly je popsat stávající právní úpravu pachtu v jeho jednotlivých paragrafech s krátkým komentářem, který by měl osvětlit jejich smysl, význam a aplikační možnosti. Je zřejmé, že tento komentářový výklad nemůže v plném rozsahu poskytnout informace k pochopení a bezvýjimečné aplikace právních norem týkajících se pachtu v novém občanském zákoníku účinném od 1. 1. 2014, který byl publikován ve Sbírce zákonů pod č. 89/2012 Sb., a že aplikační praxe bude v tématice pachtu, tak jak tomu bylo i v minulosti, velmi závislá na judikatuře, která bude stabilizovat výklad a význam jednotlivých ustanovení. Aby však vůbec ke vzniku judikatury došlo, je třeba mít výchozí názor na aplikaci jednotlivých ustanovení, neboť bez nich by k aplikacím v praxi jen obtížně došlo a bez aplikace a vzniklých konfliktů či nepochopení, by k žádné stabilizující judikatuře nemohlo dojít.

Druhotným cílem této části práce je, byť nepatrnou měrou přispět k lepšímu pochopení obnoveného institutu pachtu v občanském právu, tak k jeho „popularizaci“, aby začal být praxí využíván a ožil nejen v právu psaném, ale i v právu živém.

Právní úprava pachtu je ObčZ koncipována coby zvláštní úprava vůči úpravě nájmu. Tento přístup odpovídá systematickému jak ABGB, tak koneckonců i právních úprav v SOZ a OZ, kde pojmově pacht neexistoval, nicméně pod označením nájem byl v zásadě realizovatelný.⁷¹ Pacht byl vždy ve vztahu speciálního k obecnému vůči právní úpravě nájmu a tak tomu je i aktuálně. Na otázky výslovně neupravené ustanoveními o pachtu se tedy subsidiárně užití ustanovení o nájmu obsažená v § 2201 a následujících.

Úprava pachtu je v NOZ obsažena v § 2332 až § 2357. Je součástí Části čtvrté – Relativní majetková práva, Hlavy druhé označené Závazky z právních jednání a v ní v Oddílu 4 s rubrikou Pacht. Prostým matematickým porovnáním s ABGB zjistíme, že NOZ věnuje úpravě pachtu 25 paragrafů, zatímco ABGB celých 59. Je však třeba připomenout to, co již bylo v této práci zmíněno, ABGB obsahoval

⁷¹ Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Reprint původního vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: ASPI publishing, 2002, 1192 s. Sv. 1. ISBN 80-859-6360-4.

poměrně rozsáhlou úpravu Dědičného pachtu náležejícího do éry feudalismu, a abychom byli spravedlivé, základní úpravě pachtu věnoval ABGB 33 ustanovení. Ani toto srovnání však není zcela korektní, neboť těchto 33 ustanovení řešilo zároveň i celou úpravu nájmu, pro kterou si NOZ vyčlenil celý samostatný Oddíl 3 zahrnující 133 paragrafů.

Základní ustanovení nalezneme v § 2332 s rubrikou Základní ustanovení. Tímto ustanovením se nám do právního řádu vrací nejen pojem pacht, pachtovní smlouva, ale i strany takového právního vztahu, tj. pachtýř a propachtovatel. Ze základního ustanovení lze velmi dobře vyčíst esenciální atributy pachtu, tj. právo užívat a požívat určitou věc na dobu dočasnou a za úplatu.⁷²

Základní ustanovení obsahuje dva odstavce. Odstavec první definuje pojmové náležitosti pachtovní smlouvy. Těmi je závazek propachtovatele přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a závazek pachtýře platit za to propachtovateli pachtovné nebo mu poskytnout poměrnou část výnosu z věci. Na jedné straně stojí propachtovatel, nejčastěji jako vlastník věci, ovšem nemusí tomu tak být vždy, může jít o osobu, které právo na propachtovanou věc plyne z jiných důvodů, např. ze zřízení věcného břemena. A na druhé straně stojí pachtýř. Je-li více osob na straně propachtovatele, jednájí podle zásad o spoluvlastnictví. Stojí-li více osob na straně pachtýře, mohou tyto osoby vystupovat jako spoludlužníci.

Předmětem pachtu může být pouze věc, která je schopna přinášet výnos, a to buď v podobě plodů, či užitků. Plodem se rozumí, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy. Užitkem je na druhé straně to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy. Propachtovány mohou být jak věci hmotné, nemovité či movité, tak věci nehmotné, např. práva. Dalším pojmovým znakem pachtu je dočasnost. Propachtovanou věc můžeme přenechat na dobu určitou, či neurčitou. Vzhledem k neexistenci zvláštní úpravy se doba pachtu řídí přiměřeně § 2204, který upravuje dobu trvání nájmu.

Odstavec druhý stanovuje pravidlo, podle kterého se posuzuje povaha smlouvy, je-li přenecháváno více věci, z nichž jedna k účelu užívání a požívání a jiná jen k užívání. Aby se zamezilo tomu, že se v takových ujednáních rozpadne

⁷² § 2332 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.: 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.

jediné smluvní ujednání na více smluv, z nichž některé by měly povahu smlouvy nájemní a jiné smlouvy pachtovní, stanoví se, že každé takové ujednání považováno za jedinou smlouvu, a to buď smlouvu nájemní, nebo smlouvu pachtovní. Určení věci hlavní bude učiněno zejména v návaznosti na účel smlouvy.

Z hlediska veřejné publicity vzniklého pachtovního vztahu, která může být v mnoha ohledech praktická pro pachtýře i propachtovatele, ale pachtýřovo veřejně publikované oprávnění bude mít asi větší význam, je ustanovení § 2333 s rubrikou - Zápis pachtu do veřejného seznamu. Pro porozumění tomuto ustanovení je nutno prvotně vysvětlit, co myslí NOZ veřejným seznamem. Veřejným seznamem se například myslí, katastr nemovitostí, do kterého mohou být zapisována práva zřízená ke zde evidovaným nemovitostem, ale mohou to být i veřejné seznamy jiného druhu například registr hospodářských zvířat⁷³. V případě některých věcí budou praktické i zápisy do veřejných seznamů jako je registr motorových vozidel⁷⁴, rejstřík plavidel⁷⁵ nebo rejstřík ochranných známek⁷⁶. Tyto zápisy však budou realizovány tehdy, pokud bude pacht motorového vozidla, lodě či ochranné známky součástí pachtu věci hlavní, tj. souboru věcí nebo dokonce závodu. Samostatně je obtížné konstruovat způsobilost motorového vozidla, lodě být objektem pachtu, neboť se nejedná o věci plodonosné a jako takové by měly být primárně objektem nájmu.

Pokud je pachtovní právo zřízeno k věci, která je zapsána ve veřejném seznamu, lze do tohoto seznamu zapsat i pachtovní právo k takové věci zřízené. Zápis pachtovního práva je koncipován výlučně jako dobrovolný. Pachtovní právo vzniká zásadně na základě pachtovní smlouvy samotné, bez ohledu na to, zda je následně zapsáno do veřejného seznamu či nikoliv. Mezi pachtem zapsaným a nezapsaným, není žádný rozdíl. Zápis pachtovního práva, může sloužit coby určitá forma potvrzení vzniku a existence pachtu, resp. jeho zániku.

Možnosti dalšího využití věci pachtýřem jsou limitovány v ustanovení § 2334 - Podpacht, změna hospodářského určení věci, změna způsobu užívání a požívání.

⁷³ Zákon č. 154/2000 Sb., o šlechtění, plemenitbě a evidenci hospodářských zvířat a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění (plemenářský zákon)

⁷⁴ Zákon č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění zákona č. 307/1999 Sb., v platném znění

⁷⁵ Zákon č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě, ve znění pozdějších předpisů

⁷⁶ Zákon č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách, ve znění pozdějších předpisů

Pachtýř je oprávněn disponovat s propachtovanou věcí výlučně s předchozím souhlasem propachtovatele. Ten může být přirozeně udělen již v pachtovní smlouvě nebo kdykoli později. Souhlas propachtovatele je v první řadě nutný k přenechání věci k užívání a požívání. Postiženy jsou všechny situace, kdy je věc přenechávána pachtýřem třetí osobě, tedy případy přenechání věci k užívání i požívání tzv. podpacht. Bez souhlasu propachtovatele není pachtýř oprávněn měnit hospodářské určení věci, například měnit lesní pozemek na pole, bytovou jednotku na hospodářskou provozovnu. Nerespektování těchto limitů nakládání s propachtovanou věcí je spojeno s možností výpovědi pachtu, tedy jeho zánikem.

Stejně jako u nájmu i u pachtu je představitelná situace, kdy je třeba provést na věci potřebná či vynucená opatření. Typicky se bude jednat o opravy, údržbu, nápravu byť nezaviněných škod a podobně. Této situace se věnuje ustanovení § 2335 – Opatření na věci.

(1) Provádí-li propachtovatel na propachtované věci opatření, k nimž je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, nahradí pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztráty výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly; požádá-li o to pachtýř, poskytne mu propachtovatel přiměřenou zálohu. Pachtýřovo právo na slevu z pachtovného nebo na jeho prominutí tím dotčeno není.

(2) Zlepší-li propachtovatel propachtovanou věc do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, může se propachtovatel domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného.

Opatření propachtovatele v průběhu pachtu nejspíše budou mít vliv na výkon ujednaných užívacích a požívacích práv pachtýře. K provedení některých opatření bude propachtovatel povinen, jiná bude muset realizovat v rámci svých vlastnických práv. Pachtýři ovšem náleží kompenzace vzniklých vícenákladů a ztrát. Pokud není v pachtovní smlouvě sjednáno jinak, je propachtovatel povinen provádět po dobu pachtu údržbu. V odstavci druhém tohoto ustanovení je naproti tomu zakotveno oprávnění propachtovatele, který pokud učinil na věci nějaká zlepšení, která pachtýři při řádném hospodaření umožní dosáhnout vyššího výnosu z věci, může se propachtovatel na pachtýři domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného. Za příklad takového zlepšení je možno například uvést vybudování mostku, který umožní lépe využít zemědělského pozemku přerušeného drobným vodním tokem, tudíž pachtýře může do obhospodařování zahrnout více zemědělské

plochy a ušetří za dopravní náklady zemědělské techniky.

Základní povinnosti pachtýře shrnuté do velmi jednoduché, nicméně zcela srozumitelné a univerzální věty v § 2336 NOZ znějí: „*Pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář.*“⁷⁷ Podstatou pachtu je, umožnit pachtýři výdělečné využití jemu přenechané věci. Protože pachtýř za tímto účelem využívá cizí věc, je mu zákonem uloženo, aby o ni pečoval jako řádný hospodář. Pojem řádný hospodář můžeme chápat tak, že se jedná o péči odpovědnou, svědomitou a odbornou. Obsah tohoto termínu byl i v minulosti v široké míře judikován rozhodnutími soudů, včetně Ústavního soudu, a tyto výklady budou nepochybně využitelné i pro aplikace dle NOZ.

Vyskytne-li se na předmětu pachtu vada, kterou lze odstranit, závisí další postup na tom, zda se jedná o vadu, kterou má odstranit propachtovatel či pachtýř. Zákon ukládá v § 2337 odst. 1 NOZ povinnost k provádění všech nezbytných oprav propachtované věci propachtovateli. Pachtýř má vůči propachtovateli oznamovací povinnost. Dostojí-li pachtýř své povinnosti oznámit propachtovateli vadu věci, musí propachtovatel vadu odstranit. Pokud propachtovatel neodstraní vadu věci řádně a včas a pachtýři klesnou v důsledku toho výnosy z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, může pachtýř požadovat slevu z pachtovného. Pachtýř může odstranit vadu sám, a následně uplatnit náhradu nákladů.

V případě pasivity propachtovatele k odstraňování vad věci další postup ustanovení § 2337 odst. 2 NOZ. Jestliže pachtýř nemůže v důsledku oznámené, avšak propachtovatelem neodstraněné vady užívat věc, nebo je dokonce zcela znemožněné do té míry, že z ní lze dosáhnout pouze nepatrný výnos, má pachtýř možnost volby. Buď může požadovat prominutí pachtovného, nebo může pacht vypovědět bez výpovědní doby.

V nejběžnější podobě pachtovní smlouvy bude pachtovní vztah trvat po sjednanou dobu určitou, čili dočasnost pachtu bude zcela pregnantně vyjádřena. Pro zjednodušení případného prodloužení doby dočasné, po kterou pacht trvá, obsahuje NOZ ustanovení § 2338 – Prodloužení pachtu. Pokud je pacht sjednán na dobu určitou, končí uplynutím sjednané doby. Avšak zákon umožňuje, aby se smluvní strany domluvily na dalším pokračování pachtu, byla-li doba trvání pachtu sjednána

⁷⁷ KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244.

aspoň na dobu trvání tří let. Toto ustanovení má spíše návodný než normativní charakter. Právní význam má pouze výzva smluvní strany adresované druhé smluvní straně, kterou je druhá strana vyzývána, aby sdělila, zda chce v pachtu pokračovat. Svým projevem vůle je po dobu tří měsíců vázána a je již jen na druhé straně, zda návrh na prodloužení pachtu přijme či nikoli. Výzva strany usilující o pokračování pachtu, musí být doručena druhé straně minimálně šest měsíců před uplynutím sjednané doby pachtu. Pokud druhá strana chce pokračovat ve smluveném pachtu, musí vyslovit do tří měsíců souhlas s pokračováním. Stranám nic nebrání v tom, aby se dohodly na pokračování pachtu jiným způsobem, např v jiných lhůtách, či aby se dohodly na prodloužení pachtu na jinou dobu či za jiných podmínek, než bylo sjednáno v původní pachtovní smlouvě. Lze konstatovat, že toto ujednání je více odrazem praxe uplatňované v minulosti v nájemních smlouvách a je reflexí autorů zákoníku na tuto poměrně častou konstrukci z praxe.

Ustanovení o pachtu v NOZ neřeší komplexně a systematicky skončení pachtovní smlouvy jako to činil například ABGB.⁷⁸ NOZ ponechává důvody skončení pachtovní smlouvy zkázou věci, smrtí pachtýře či propachtovatele na obecných ustanoveních (Díl první NOZ) a výslovně řeší pouze institut výpovědi, a to v § 2339 -Výpověď pachtu.

Skončením pachtu zanikají práva a povinnosti smluvních stran. Pacht může skončit nejrůznějšími způsoby.⁷⁹ Jak již uvedeno nejčastěji uplynutím času, tedy doby určité, na kterou byl sjednán. NOZ ovšem oproti teoretickým postulátům týkajících se pachtu připouští i pacht na dobu neurčitou. Takový pacht sjednaný na dobu neurčitou lze ukončit výpovědí. Pokud si smluvní strany ve smlouvě nesjednají jinak, je možné pacht ukončit i bez udání důvodu. Zákon ovšem respektuje, zvláštní charakter pachtovních smluv coby vesměs dlouhodobých smluvních ujednání a tomu přizpůsobuje i úpravu výpovědní doby. Ta je šestiměsíční a musí skončit vždy ke konci pachtovního roku. Pachtovním rokem je pak kalendářní rok. Je otázkou, zda-li měl zákonodárce na mysli kalendářní rok plynoucí od 1. ledna do 31. prosince nebo dvanáct měsíců po sobě následujících závislých na datu vzniku pachtovní smlouvy. Pravděpodobnější a správnější se jeví první možnost, nicméně teprve čas ukáže, zda-li aplikační praxe nebude směřovat

⁷⁸ Ustanovení § 1112 až § 1121 ABGB

⁷⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Poslanecká sněmovna ČR, 3. 2. 2012, § 2339 – 2340.

spíše k variantě druhé, která se jeví pragmatičtější. Pro tuto chvíli lze uzavřít otázku výpovědní lhůty pachtu tak, že pachtovním rokem se obecně rozumí dvanáct po sobě následujících měsíců, a to u zemědělského pachtu od 1. října do 30. září následujícího roku a u ostatních pachtů od 1. ledna do 31. prosince. Pro zemědělský pacht je tedy zvláštní určení výpovědní lhůty související se zemědělským hospodářským cyklem. Strany si mohou pachtovní rok vymezit smluvně i jinak. Pachtovní rok může být stranami vymezen i v návaznosti na zvyklosti zachovávané v určitém odvětví nebo na praxi zavedenou v určitém oboru. Pro obsah výpovědi pachtu sjednaného na dobu neurčitou, nejsou zákonem stanoveny žádné specifické podmínky, vyjma povinnosti zachování formy. Výpověď musí být písemná, byla-li písemná i pachtovní smlouva.

Po skončení pachtovního vztahu musí logicky nastat okamžik vrácení věci. To upravuje ustanovení § 2340 NOZ. Skončením pachtu, jedno jakýmkoli způsobem a z jakýchkoli důvodů, má pachtýř povinnost vrátit propachtovanou věc propachtovateli. Na rozdíl od historických právních úprav v ABGB a SOZ se právní úprava v NOZ nezabývá otázkou stavu vrácené věci, nýbrž pouze stanoví pravidlo, že není-li věc vrácena, má propachtovatel nárok na pachtovné, přičemž jakousi sankcí pro pachtýře, který nesplnil svou povinnost, je skutečnost, že plody a užitky získané se pro účely satisfikace propachtovatele počítají jako celoroční, byť by prodlení pachtýře trvalo jen jeden měsíc. Ustanovení má být přirozeně motivující pro pachtýře dodržovat pravidla. Pokud se strany nedohodnou, je pachtýř povinen vrátit věc propachtovateli v místě, kde věc převzal, a ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Důležitým ustanovením v NOZ je § 2341- Přiměřené užití ustanovení o nájmu, které jednoduchou textací ve znění „*Není-li v ustanoveních tohoto oddílu stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu.*“⁸⁰ odkazuje na použití ustanovení o nájmu, což v zásadě odpovídá konstrukcím v dřívějších občanských zákonících. Jak ABGB, který obsahoval ustanovení o nájmu a pachtu společně, přičemž odchylné úpravy pro pacht zdůrazňoval do samostatných norem, tak i SOZ a následně i OZ (ve znění po roce 1991) aplikoval na pachtovní vztahy pravidla v plném rozsahu. Přiměřené použití zakotvené v NOZ je logické, neboť je třeba odlišit právní úpravu pachtu coby zvláštní úpravy k úpravě nájmu. Otázky,

⁸⁰ KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244.

kteře nejsou ustanoveními o pachtu výslovně řešeny, řídí přiměřeně ustanoveními o nájmu obsaženými v § 2201 a následujících, a to zejména obecnými ustanoveními.

Předměte pachtu dle NOZ není jen věc individuální, ale i věci hromadné.⁸¹ Do věcí hromadných a také závodu⁸², který má vlastní legální definici, bude náležet velmi často soubor předmětů či věcí, které NOZ pro účely pachtu v ustanovení § 2342 označuje jako inventář. Jestliže je hlavní věc propachtována spolu s inventářem, je pachtýř povinen nakládat s ním stejně, jako s věcí hlavní, například; je-li propachtována restaurace jako věc hlavní, inventář zde bude vybavení restaurace. Zvláštní režim je stanoven pro živá zvířata, pokud jsou součástí inventáře. Jejich stav není pachtýř povinen zachovat, ale je jej povinen s péčí řádného hospodáře obnovovat. Pachtýřem doplněné kusy živých zvířat se stávají vlastnictvím propachtovatele. S výjimkou živých zvířat je propachtovaný inventář povinen obnovovat propachtovatel. Pokud dojde ke zničení některého kusu inventáře v průběhu pachtu, či je opotřeben do té míry, že jej nelze dále užívat a požívat k účelu, ke kterému byl určen, je propachtovatel povinen nahradit kusem novým. To ovšem platí, pokud zničení některého kusu inventáře nelze přičítat jako škodu pachtýři, tj. pachtýře nenesou odpovědnost za ztrátu či zničení části inventáře.

Zvláštní úprava v § 2443 se týká inventáře pachtované věci se stanovenou cenou. Je-li ujednána cena inventáře a bude-li ujednán závazek pachtýře vrátit tutéž hodnotu inventáře, byť se nemusí jednat o totožné kusy inventáře, pak může s inventářem volně nakládat, ovšem musí jej také doplňovat a nahrazovat. Nová věc pak bude zapsána do inventáře a vlastníkem se stává propachtovatel. Ilustrativním příkladem mohou být třeba židle v propachtované restauraci na více let. Na počátku vztahu tvoří součást inventáře, pachtýř je v průběhu trvání pachtu vyměnil a zakoupil nové, nicméně tyto nové židle se stávají vlastnictvím propachtovatele, neboť nastupují na místo původního inventáře zničeného užíváním a požíváním v průběhu pachtu. Pachtýř po skončení pachtu vrací věci, které mu byly propachtovatelem poskytnuty a které nevyřadil či neprodal. Dokonce i věci, které do inventáře zapsal v průběhu pachtu. Propachtovatele je v zásadě povinen inventář

⁸¹ § 501 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění: Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc.“

⁸² § 502 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění: „Obchodní závod (dále jen „závod“) je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.“

převzít. Výjimky jsou takové kusy inventáře, které jsou pořízeny v průběhu pachtu pachtýřem, a které jsou nepřiměřené cenou nebo jsou nadbytečné. Například pachtýř pořídil do inventáře traktor na sečení trávy, i když by stačila běžná zahradní sekačka. Zákon nestanoví pro odmítnutí jednotlivých kusů inventáře ze strany propachtovatele žádnou formu.

Za velmi podstatné a v praxi nepochybně využívané a mezi pachtýři a propachtovatelem zcela jistě do budoucna spory vyvolávající je ustanovení § 2343 odst. 3, které zní: „*Je-li mezi cenou převzatého a vráceného inventáře rozdíl, vyrovná se v penězích.*“⁸³ Inventář vrácený pachtýřem propachtovateli při skončení pachtu musí být oceněn, a to tak, že se strany musí na hodnotě vráceného inventáře shodnout, nebo jej musí nechat ocenit znalcem. Pachtýř je povinen vrátit propachtovateli inventář o stejné ceně, jaký od něho spolu s předmětem pachtu převzal. V praxi bude docházet k tomu, že se cena inventáře v průběhu pachtu snížila, či naopak, že se v důsledku jeho obnovování ze strany pachtýře zvýšila. Zákon stanoví povinnost stran vyrovnat se při skončení pachtu. Z praxe je ovšem známo, že shoda propachtovatele a pachtýře bude spíše výjimečná a akceptace znaleckých posudků pro ocenění inventáře nastane v minimu případů. Řešení sporů o výši vypořádání za hodnotu inventáře tak bude jednou z významných materiálů v rukách soudů do budoucna.

V dřívějších civilních kodexech platných na území České republiky byla obsažena vždy konstrukce zajišťovacího institutu spočívajícího ve vzniku zástavního práva propachtovatele k věcem movitým nacházejícím se v nemovitosti, která je předmětem pachtu. Takovou konstrukci NOZ nezná a v ustanovení § 2344 konstruuje zástavní právo nikoli ve prospěch propachtovatele, ale pachtýře. Toto zástavní právo se týká pohledávek pachtýře vůči propachtovateli, když propachtovatelovo vlastnictví ve formě inventáře může být zástavou pro pachtýře. Toto ustanovení bude problematické u podpachtu, neboť by mělo vzniknout zástavní právo k věcem nevlastníka, původního pachtýře věci, což je vyloučené. Pro pohledávky pachtýře v podpachtu by tak předmětem zástavního práva měly být věci originálního vlastníka, který však není dlužníkem pachtýře v podpachtu. Nepochybně lze zastavit i věci cizí⁸⁴, avšak pouze jen se souhlasem vlastníka. Bez

⁸³ KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244.

⁸⁴ Viz ustanovení § 1343 a § 1344 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

jeho souhlasu je nutná dobrá víra zástavního věřitele, že je zástavce věc oprávněn zastavit. K podpachtu je sice nutný souhlas vlastníky věci, avšak z ustanovení § 2334 NOZ neplyne, že by souhlasem k podpachtu byl zároveň udělen souhlas k zastavení věci. Dobrou víru u pachtýře v podpachtu také nelze dovozovat, neboť mu nutně musí být známo, že propachtovatel není originálním vlastníkem, ale sám je propachtovatelem z předchozí pachtovního vztahu. K uplatnění zástavního práva dle § 2344 NOZ u pohledávek pachtýře vzniklých v podpachtu tedy chybí nutné předpoklady, a to buď souhlas vlastníka, nebo dobrá víra podpachtýře jako zástavního věřitele. Vzhledem k tomu, že předmětné ustanovení § 2344 neobsahuje žádné řešení pro takovou situaci, například typu „toto ustanovení se neuplatní pro pohledávky pachtýře vůči propachtovateli u podpachtu“ může být i toto ustanovení do budoucna základem budoucí sporů o vlastnictví věci, vydání věci a podobně.

Jak již bylo uvedeno v části první a druhé této práce má pacht jako institut své kořeny úzce spjaté především se zemědělskou činností a užíváním a požíváním zemědělské půdy. Je nepochybné, že pacht zemědělských pozemků bude i v současnosti nejfrekventovanějším oborem užití pachtu.

Nelze opomíjet ani skutečnost, že činnost v zemědělství je značně závislá na přírodních okolnostech, průběhu počasí a hospodářských cyklus v tomto odvětví vykazuje určitá specifika, které nejsou zcela závislé na vůli pachtýře. To vše reflektuje i právní úprava v NOZ, která se v ustanoveních § 2345 až § 2348 věnuje specifikům zemědělského pachtu.

Zemědělský pacht jako legální pojem je definován v základním ustanovení § 2345 NOZ. Jedná se o definici popisnou ve znění: „*Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednáno zemědělský pacht.*“⁸⁵ Zemědělský pacht je tedy definován svými vnějšími znaky, resp. předmětem pachtu. Z tohoto úhlu pohledu je podstatné, že i pokud by se mělo jednat o přenechání zemědělského pozemku k užívání nesouvisejícího se zemědělskou činností a bez ambicí aktivně na pozemku pracovat s cílem získat užitky například pro dočasné odložení věcí, i tak by se jednalo o pacht a nikoli nájem, byť by některý ze znaků pachtu chyběl. Zjednodušeně lze říci, že v definici zemědělského pachtu se zákonodárce poněkud odchýlil od respektu k tradičním a esenciálním vlastnostem pachtu a zemědělský či

⁸⁵ KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244.

lesní pozemek bude vždy pachtován, ať přináší plody a užitky či nikoli.

Pro praxi, zejména zemědělskou výrobu, bude velmi praktické a využívané ustanovení § 2345 odst. 2, které stanoví, že je-li zemědělský pacht stranami sjednán na dobu delší než dva roky a pachtovní smlouva není ujednána písemně, platí vyvratitelná domněnka, že byl pacht ujednán na dobu neurčitou. Takový pacht je možné vypovědět i bez uvedení důvodu. Pokud si strany neujednají jinak, je výpovědní doba dvanáct měsíců. V praxi zemědělských podniků, zde autor hovoří z vlastní zkušenosti, je poměrně běžné, že v důsledku rozdrobení vlastnictví zemědělské půdy po procesu restitucí v uplynulých 20 letech, jsou pro zemědělskou činnost užívány často pozemky třetích osob bez vzniku řádných formalizovaných vztahů. S tím souvisí i systém podpory zemědělské produkce formou dotací, které vyžadují tvorbu specifických administrativních pozemkových útvarů tzv. dotačních bloků, a deklarování právního vztahu provozovatele k pozemkům v nich zařazeným. Dotační bloky se tvoří na dotační období zpravidla pěti leté. Z toho plyne, že dochází velmi často k ústním dohodám, a někdy jen k telefonickým svolením, k užívání a požívání zemědělských pozemků na dobu delší než dva roky, přičemž pachtýři, provozovateli zemědělské výroby na předmětných pozemcích, plyne možno získávat z takto propachtovaných pozemků nejen plody naturální ve formě sklizených plodin či krmiva pro hospodářská zvířata, ale i plody civilní, tedy příjmy z dotací funkčně navázaných na realizaci zemědělské činnosti na předmětném pozemku. Před účinností NOZ se ovšem tyto vztahy nacházely v nejasné situaci. Mohlo jít o bezplatnou zápůjčku pozemku, nájem a podobně. Častou konstrukcí pro placení nájemného bylo v minulosti rovněž stanovení podílu na výnosu civilních plodů – tedy dotací. Ustanovení § 2345 odst. 2 NOZ následně i ve spojení s ustanovením § 2347 NOZ staví tyto často velmi neformální vztahy do celkem jasné polohy vzniku pachtovní smlouvy na dobu neurčitou, s tím že se pojmově vždy bude jednat o zemědělský pacht, který je možno ukončit výpovědí, a to výpovědí s 12 měsíční výpovědní dobou.

Se zemědělských pachtem pak souvisí následující dvě ustanovení, a to § 2346, které určuje, že pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu. Na tomto místě může opět autor konstatovat, že z praktické zkušenosti je mu známo, že i před účinností NOZ se nájemní smlouvy uzavíraly s touto splatností nájemného ze zemědělské pozemky s ohledem na průběh hospodářského cyklu v zemědělství. Je potřebné připomenout, že se jedná o úpravu dispozitivní, takže si strany mohou

stanovit splatnost pachtovaného i jinak, nicméně praxe v zemědělství k tomu příliš netenduje. Druhým ustanovením je § 2347 NOZ stanovící výpovědní dobu u zemědělského pachtu na dobu neurčitou. Obecný pacht stejně jako zemědělský pacht sjednaný na dobu neurčitou, lze ukončit mimo jiné výpovědí, a to bez udání důvodu. Nicméně jen třeba brát v úvahu specifika zemědělského pachtu, v jehož případě je výnosu často dosahováno v ročních cyklech. Od zasetí do sklizení, proto je pro zemědělský pacht stanovena delší výpovědní doba. Pro zemědělský pacht je zákonem stanovena dvanácti měsíční lhůta.

Poslední zákonné ustanovení upravující zemědělský pacht obsahuje v § 2348 NOZ zvláštní důvody pro výpověď zemědělského pachtu. Zde NOZ myslí na situace, které mohou postihnout pachtýře v osobní sféře. Konkrétně jde o vážné onemocnění či úraz, který by pachtýři znemožnila užívat a požívat propachtovaný pozemek a o úmrtí pachtýře, které má s ohledem na delší setrvačnost dosažení plodů ze zemědělských pozemků pro dědice značný význam. Nepochybně je třeba vyřešit zaseté plodiny či sklizeň na propachtovaném pozemku. Právo pachtýře vypovědět zemědělský pacht lze, pokud se v době trvání pachtu změní jeho zdravotní stav natolik, že není schopen hospodařit s propachtovaným lesním či zemědělským pozemkem. Ustanovení platí jak u pachtu sjednaného na dobu neurčitou, tak pachtu sjednaného na dobu určitou. Zákon nestanoví podmínky zdravotní způsobilosti pachtýře, takže jakýkoliv spor by bylo nutné posoudit znalecky. Zemře-li pachtýř, pacht tím obecně nekončí, ale přechází na jeho právního nástupce, kterým je dědic. Výjimky jsou pouze ty případy, kdy bylo právo pachtu vázáno na konkrétní osobu. Pokud dědic nebude ochoten a schopen v pachtu pokračovat, může vypovědět pacht v tříměsíční lhůtě. Jak u pachtu sjednaného na dobu určitou, či neurčitou. Výpověď musí být dědicem, který nechce pokračovat ve sjednaném pachtu, podána do šesti měsíců ode dne, kdy původní pachtýř zemřel.

Jako zcela zvláštní druh věci je v NOZ definován obchodní závod, pro nějž dále NOZ užívá legislativní zkratku obchodní závod. Znění § 502 již bylo v této práci citováno (viz poznámka č. 80) Závod jako předmět pachtu je předmětem poměrně tradičním.⁸⁶ V bezprostředně předcházející právní úpravě bychom našli jeho odraz v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku, který v období od 1. 1. 2001 do konce roku 2013 upravoval institut smlouvy o nájmu podniku. V poslední

⁸⁶ Například: viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. Rv I 1532/36 ze dne 12. 1. 1938

redakci obsažené v § 488b až 488i.

Smlouva o nájmu podniku umožňovala nájemci samostatně provozovat a řídit podnik na vlastní náklad a nebezpečí a pobírat z něj užítky. Zjevně se tak jednalo v podstatě o pacht podniku či závodu. Nájem podniku byl úplatný a smlouva měla obligatorně písemnou formu. Pro účinnost bylo nutno zveřejnění ve sbírce listin obchodního rejstříku. Obdobně jako u pachtu dnes i v minulosti byl primárně vyloučen podnájem a byl omezen z logických důvodů okruh pronajímatelů, kterými mohli být jen podnikatelé disponující příslušným podnikatelským oprávněním. To proto, že obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. neznal možnost přechodu podnikatelské licence na nájemce, jak tomu bylo například v ABGB u pachtu.

V rámci právní úpravy nájmu podniku byl řešen přechod práv a závazků při vzniku nájemního vztahu i při ukončení nájmu podniku, včetně ochrany věřitelů, proti případnému nečestnému úmyslu, zbavit se nájmem podniku povinností k plnění závazků. Zákonnou úpravou bylo presumováno, že nájemní smlouva o nájmu podniku se prodlužuje, pokud po uplynutí sjednané lhůty strany v jejím plnění pokračují a byla stanovena výpovědní doba u smlouvy na dobu neurčitou v délce šesti měsíců před uplynutím účetního období k poslednímu dni účetního období. Pokud se ovšem smluvní strany nedohodly jinak. Tato konstrukce měla za cíl dosáhnout při nájmu podniku uceleného hospodářského roku a dosáhnout tak ve vztahu k vedení účetnictví a plnění daňových povinností určité míry pořádku a uzavřenosti jednotlivých období.

V § 488g zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v posledním znění, byly rovněž řešeny otázky práv k užívání nehmotných věcí. Z hlediska již shora diskutovaných ustanovení o inventáři je zajímavé srovnání řešení přechodu vlastnictví k zásobám, materiálu, zboží na skladě, v podniku, tedy k inventáři podniku, když inventář zůstává vždy vlastnictvím propachtovatele, zatímco zásoby zboží i materiálu přecházely v rámci nájmu podniku na nájemce.

Pronajmout podnik bylo možno celý nebo jen jeho část, a pokud byla pronajímána část podniku tvořící samostatnou organizační složku.⁸⁷

Pacht závodu je upraven v NOZ v § 2349 až 2357 v poddílu třetím. Nová právní úprava na tu předchozí v lecčems navazuje, avšak současně zavádí řadu změn. První z nich je zrušení obligatorní písemné formy smlouvy. Nevyžaduje se, aby byla

⁸⁷ § 7 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

osoba, která přijímá závod od užívání a požívání, podnikatelem zapsaným v obchodním rejstříku. Další odlišností od předchozí právní úpravy je umožnění podpachtu. Propachtování závodu pachtýři se, obdobně jako rozdělení či fúze právnické osoby, považuje za převod činnosti zaměstnavatele. Základním předpokladem pro přechod práv a povinností z pracovněprávních vztahů je převod činností nebo úkolů zaměstnavatele k jinému zaměstnavateli. Na pachtýře, coby přejímajícího zaměstnavatele, přecházejí veškerá práva a povinnosti vůči převáděným zaměstnancům.

Jestliže je pachtýř osobou zapsanou ve veřejném rejstříku, to je například podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, nabývá právo k propachtovanému závodu až okamžikem zveřejnění údaje, že uložil doklad o pachtu závodu od sbírky listin. Uložení listin zveřejňuje rejstříkový soud, který veřejný rejstřík vede. Dnem zveřejnění údaje o uložení dokladu o pachtu nabývá pachtýř práva k závodu, jak byla sjednána v pachtovní smlouvě. To je zjevný rozdíl od předchozí úpravy nájmu podniku, kde bylo zveřejnění nájmu ve veřejném rejstříku obligatorní a závisela na něm účinnost nájemní smlouvy. Pokud se však jedná o pachtýře, který není zapsán ve veřejném rejstříku (seznamu), nabývá právo pachtu k závodu okamžikem účinnosti pachtovní smlouvy a publikace nemá na účinnosti právního vztahu vliv. NOZ v rámci ustanovení o pachtu užívá dvojí terminologie veřejných evidencí s právním významem, když u věcí (viz § 2333) hovoří o veřejných seznamech, zatímco u osob (§ 2350) o veřejných rejstřících. Je možné dovozovat na záměr autorů kodexu odlišovat seznamy osob a věcí. Otázkou je, zda je takové členění praktické i s ohledem na vžitou terminologii některých evidencí. Například je běžně užíván termín rejstřík ochranných známek, ačkoli se dle NOZ jedná evidentně o seznam.

Ustanovení § 2350 odst. 3 NOZ pak řeší otázku vztahu pachtu závodu k dalším závazným evidencím věcí. Jde například o situaci, kdy bude k souboru věcí tvořících závod náležet silniční motorové vozidlo, které bude pachtýř v průběhu pachtu provozovat. Podle ustanovení zákona o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích, musí propachtovatel coby vlastník vozidla a pachtýř coby jeho nový provozovatel, požádat příslušný obecní úřad o provedení zápisu příslušné změny údajů zapisovaných v registru silničních vozidel.

K ochraně práv z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví slouží ustanovení § 2351, které zakazuje převod některých práv spolu s pachtem závodu.

Tento zákaz se bude týkat práv, kde to zakazuje smlouva, na základě které se dostala práva do užití či vlastnictví závodu nebo kde to mohou vyloučit i některé právní předpisy. Může zejména jít o práva k užitným či průmyslovým vzorům, práva k patentům či práva k ochranným známkám. Tato práva bude propachtovatel oprávněn na pachtýře převést pouze tehdy, jestli je sám propachtovatel jejich původcem.

Spolu s právem užívat a požívat závod nabývá pachtýř i pohledávky a dluhy. Pohledávky přecházejí na pachtýře ke dni nabytí práv k závodu. Pohledávky související s provozem závodu a existující ke dni nabytí práv k závodu přecházejí na pachtýře všechny, z dluhů přejímá pachtýř jen ty, o jejichž existenci věděl nebo jejichž existenci alespoň musel rozumně předpokládat. Věřitel má právo požadovat dluh po dlužníkovi - pachtýřovi, pokud ten neplní, může požadovat splnění od ručitele - propachtovatele. Propachtovatel může věřiteli plnění dluhu odepřít pouze, zavinil věřitel, že jeho pohledávka nemůže být uspokojena pachtýřem.

Propachtovatel má povinnost oznámit věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy nabyl pachtýř pachtěním závodu, že závod propachtoval. Na tento odstavec se subsidiárně použije ustanovení o postoupení pohledávky.

Ustanovení § 2353 NOZ řeší způsob předání závodu do rukou pachtýře. Z praktického hlediska se bude jednat o velmi důležitý úkon obou stran a o úkon administrativně poměrně náročný. Přirozeně v závislosti na rozsahu a složitosti závodu. Jiná administrativa bude souviset s pachtěním kadeřnického salonu o dvou zaměstnancích a inventáři čítajícím desítku kusů a jiná administrativa přichází v úvahu při pachtu strojírenského závodu o tři sta zaměstnancích, se strojovým parkem, technologickými celky, rozsáhlou administrativou, patenty a ochrannými známkami, zásobami materiálu i desítkou dodavatelských smluv. Pokud se smluvní strany dohodnou, mohou vyhotovit zápis o předání závodu. Zákon to explicitně neukládá, pouze uvádí, co by měl takový zápis obsahovat. Z hlediska praxe lze provedení takového zápisu jen doporučit, ať již se jedná o pacht závodu miniaturního či rozsáhlého. Zápis by měl obsahovat výčet všech věcí náležejících k závodu, jakož i výčet všech pohledávek a dluhů, které pachtýř přijímá. Současně by se mělo uvést i to, co pachtýři předáváno není, ačkoli to podle pachtovní smlouvy předáno být mělo. Propachtovatel je povinen poskytnout závod pachtýři bez vad. Pokud závod má nějaké vady, může se pachtýř domáhat opravy, nebo má právo z vadného plnění.

Pokud smluvní strany opomenou v zápisu pořízením při předání závodu některou z věcí náležející k závodu, nemá to na právo pachtýře tuto věc užívat a požívat spolu s ostatními věcmi náležejícími k závodu vliv. Rozhodující je skutečný stav, nikoliv zápis pořízený stranami. Nepochybně bude ovšem vhodné sjednat takovému administrativnímu opominutí nápravu a bez zbytečného prodlení zápis o předání závodu doplnit. Strany mohou opomenout v zápisu některý z dluhů související s provozem závodu. Tyto dluhy nabývá pachtýř pouze tehdy, kdy musel existenci dluhu alespoň předpokládat. Za příklad dluhu, který by pachtýř asi nebyl nucen řešit, může být třeba uvedeno ručení ze směnky propachtovatele, kterou avaloval závod, jenž je pachtován, v době kdy byl ještě plně v moci propachtovatele a existence potencionálního závazku ze směnky, by nebyla dostupná ani v dokumentaci závodu, ani v zápisu o předání závodu. Takový závazek by pachtýř nepochybně nemohl předokládat, neboť by souvisel s jinou činností propachtovatele a nikoli s činností závodu, a protože nebyl součástí zápisu o předání závodu, byl by vůči němu neuplatnitelný.

Ochranu věřitelů obsahuje ustanovení § 2354 NOZ. V něm je založeno právo věřitele domáhat se neúčinnosti pachtu vůči němu. Věřitel, který s pachtem nesouhlasil a který je oprávněn dovolat se neúčinnosti pachtu vůči sobě, nezbytné považovat každého věřitele, který jedním, které vzbuzuje pochybnost, vyjádřil s propachtováním závodu svůj nesouhlas. K závěru o tom, že věřitel nesouhlasil s pachtem, tedy postačí pasivity věřitele. To znamená, neexistenci jeho aktivního jednání spočívající v udělení souhlasu. Ustanovení tohoto paragrafu je nutné považovat za kogentní. Strany zde nemají možnost, se smluvně odchýlit. Aplikace této neúčinnosti, bude nepochybně realizována v souvislosti s ustanoveními NOZ o „Relativní neúčinnosti“ obsažené v § 589 až § 599 NOZ.

Podobně jak přecházejí pohledávky a dluhy, které náleží k propachtovanému závodu, jeho propachtováním z propachtovatele na pachtýře, přecházejí opět z pachtýře zpět na propachtovatele při zániku pachtu. Rozhodným dnem je zánik pachtu. Na propachtovatele přecházejí dluhy, o jejichž existenci věděl nebo jejichž existenci musel alespoň rozumně předpokládat. Co se týká pohledávek, které náležejí k závodu, řídí se jejich přechod na propachtovatele ustanoveními o postoupení pohledávek. Věřitel musí udělit souhlas s převzetím dluhu propachtovatelem. Možnost stran odchýlit se od úpravy je omezena, neboť strany nejsou zásadně oprávněny upravit odchýlně práva a povinnosti třetích osob.

Nemohou tedy například platně dohodnout, že pachtýř za dluhy, u nichž věřitel neudělil souhlas s jejich převzetím ze strany propachtovatele, ručit nebude.

Obdobně jako má propachtovatel notifikační povinnost vůči svým věřitelům oznámit jim vznik pachtu závodu (viz § 2352 odst. 2 NOZ), má pachtýř dle § 2355 odst. 2 NOZ) povinnost oznámit svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy nabyt pachtem závodu, že pacht zanikl. Oznámení bude učiněno podle ustanovení o postoupení pohledávky.

Přenechání obchodního závodu do užívání a požívání pachtýři se může dotknout řady osob. Může jít o věřitele, dlužníky, zaměstnance. Všechny uvedené osoby by měly být o propachtování závodu i o následném zániku pachtu informovány. Rozhodný okamžik je zveřejnění o vzniku či zániku pachtu ve vybraných veřejných rejstřících. Rozsah a způsob zveřejňování uvedených skutečností, stanoví zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. To ovšem nebrání propachtovateli a pachtýři informovat jednotlivé osoby individuálně. U větších závodů to mnoho praktické nebude, ale může to mít často význam právě pro účinnost přechodu závazků a pohledávek, když se třeba lze představit, že propachtovatel například skutečnost pachtu komunikace se svou financující bankou individuálně nebo pachtýř informuje poskytovatele licence.

Stejně jako tomu bylo u nájmu podniku i pacht části závodu je předvídanou situací. V § 2357 NOZ je k pachtu části závodu uvedeno, že „*ustanovení tohoto pododdílu se použijí obdobně i na pacht části závodu tvořící samostatnou organizační složku.*“⁸⁸ Z toho plyne, že předmětem pachtu může být pouze ta část závodu tvořící samostatnou organizační složku. Není zřejmé, zda-li zákonodárce měl v tomto ustanovení na mysli organizační složku, jako označení samostatně fungujícího hospodářského celku, schopného generovat plody a užitky, nebo zda-li ustanovení cílí na organizační složku, jako legislativní pojem, který se sice v NOZ objevuje, nicméně velmi okrajově. To co dříve zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v posledním znění označoval za organizační složku, označuje NOZ pojmem pobočka (viz § 503 odst. 1 NOZ) a pobočku zapsanou do obchodního rejstříku označuje jako odštěpný závod (viz § 503 odst. 2 NOZ). Organizační složku zmiňuje pouze v odkazu na jiné právní předpisy, kde ještě nedošlo ke změně terminologie. „*Spor o to, co vše může být považováno za samostatnou organizační*

⁸⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Poslanecká sněmovna ČR, 3. 2. 2012

složku, se v právníkové literatuře a soudní judikatuře vede již od 90. let. Nezbyvá tedy než se v otázce výkladu tohoto pojmu i nadále obracet na dosavadní judikaturu. Na jejich základech lze konstatovat, že za samostatnou organizační složku bude považován odštěpný závod zapsaný do obchodního rejstříku nebo část závodu, v níž je vedeno samostatné účetnictví.“⁸⁹ Uvedení označení organizační složka v § 2357 NOZ se nejeví příliš logickým a správnější by se zdálo použití pojmu pobočka. Zdá se však, že předmětné ustanovení § 2357 jej více matoucí, než potřebné, neboť dosáhnout pachtu části závodu lze za použití všech ustanovení o pachtu nepochybně bez překážek a odkaz na omezení okruhu částí závodů tvořících organizační složky, když význam takového pojmu není jasné, je nesmyslně limitující. Byl-li by otrocky aplikován, vedlo by to v zásadě k nemožnosti pachtu části závodu, což zcela určitě nebyl záměr zákonodárce.

⁸⁹ KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244.

4. Základní rozdíly institutu pachtu mezi ABGB a NOZ

V této kapitole, se bude práce věnovat vyhledávání rozdílů v právní úpravě institutu pachtu, ve dvou civilních kodexech, který tento institut v právní řádu aplikovaném na území našeho státu obsahovaly.

Půjde tedy o Obecný zákoník občanský z roku 1811 identifikovaný číselně jako zákon č. 946/1811 Sb. z. s. (také císařský patent), který jsme pro účely této práce označili všeobecně známou a užívanou zkratkou ABGB vycházející z německého označení zákoníku, tedy Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, a současně platného občanského zákoníku s číselným označením zákon č. 89/2012 Sb., jenž byl pro účely této práce označen zkratkou NOZ, která se v poslední době rovněž pro označení tohoto nového občanského zákoníku vžila.

Přirozeně by s ohledem na rozsah práce nebylo možné posoudit a porovnat veškerá ustanovení a vyhledávat v nich ty nejjemnější rozdíly. Nebylo by to ani účelné, ani smysluplné. Pozornost bude soustředěna, pro praxi nejpodstatnější odlišnosti týkající se formy pachtovní smlouvy, objektu pachtu, úpravy pachtovného, jeho splatnosti a ukončení pachtovní smlouvy.

Některé rozdíly již byly identifikovány v předchozích částech práce, kde u některých komentovaných ustanovení, byly v komentářích zmíněny rozdíly k lepšímu osvětlení významu příslušného ustanovení. K některým z těchto dříve naznačených rozdílů se v této části ještě vrátíme, se snahou je lépe vysvětlit a zdůraznit.

Tam, kde to bude z hlediska srovnávacího zajímavé či ilustrativní bude připojeno i porovnání s občanským zákoníkem z roku 1964, ovšem v jeho posledním znění účinným v posledních letech před ukončením jeho platnosti, neboť stav před rokem 1991 by z hlediska pachtu nepřinášel ničeho.

Hledání rozdílů bude zahájeno u formy pachtovní smlouvy. Sama ustanovení o pachtu či pachtovní smlouvě ani v ABGB, ani v NOZ žádnou konkrétní normu o formě smlouvy neobsahují. ABGB v ustanovení § 1092 uvádí, že *„nájemní a pachtovní smlouvy mohou býti sjednány tímž způsobem, jako smlouva trhová (pozn. autora – kupní)“*⁹⁰. V § 1054 ABGB pojednávajícím o smlouvě trhová je

⁹⁰ Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Reprint původního vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: ASPI publishing, 2002, 1192 s. Sv. 1. ISBN 80-859-6360-4.

pak další odkaz na pravidla o smlouvách vůbec, kde v ustanovení § 883 ABGB sledáme, že smlouva obecně může být zřízena ústně nebo písemně, před soudem nebo mimo soud a před svědky nebo bez nich. Samotná ustanovení o pachtu pak v § 1094 doplňují, že pachtovní smlouva vznikla, pokud se smluvní strany dohodly na podstatných náležitostech pachtu, tedy věci a ceně, přirozeně za předokladu dodržení dočasnosti a dodržení podmínky, že věc bude užívána i požívána.

Z uvedeného vyplývá, že ABGB rozhodně nevznášel požadavek na obligatorní písemnou formu, počítal i s neformálním vznikem pachtovních smluv, zpravidla ústně. S ústní formou bylo a je ovšem vždy spojeno riziko budoucího neunesení důkazního břemene v rámci sporů mezi smluvními stranami, což se dotýkalo například zákazu podpachtu (viz § 1098 ABGB), který by se jako součást ústní smlouvy těžko prokazoval, nebo dohody o splatnosti činže (pachtovního).

Ani NOZ nevyžaduje pro pachtovní smlouvu obligatorně písemnou formu. *„Vzhledem ke zřetelné inklinaci NOZ k bezformálnosti právního jednání není pro pachtovní smlouvy zákonem stanovena písemná forma. Pachtovní smlouvu lze proto uzavřít v jakékoli formě. Výjimkou je situace, kdy se strany výslovně dohodnou na tom, že smlouvu uzavřou v určité formě, popř. vyjádří-li jedna ze stran vůli, že chce, aby smlouva byla uzavřena písemně.“*⁹¹ Tato úprava je obsažena v § 1758 NOZ, jenž je součástí obecných ustanovení o závazcích a smlouvě. Z uvedeného vyplývá, že jakákoli smlouva, včetně smlouvy pachtovní, nevznikne, není-li zachována vymíněná forma. Jedná se však o vyvratitelnou právní domněnku, kdy neexistence dohody o formě mezi smluvními stranami může být vyvrácena. Smluvní strany rovněž mohou využít dalšího nového ustanovení pro vznik smluv dříve neznámého a to je ustanovení § 1757 odst. 1 NOZ, které umožňuje smluvním stranám potvrdit si obsah smlouvy sjednané v jiné formě následně písemně. *„Takové potvrzení nemusí naplňovat formální znaky smlouvy, může jít i jen o jednostranné neformální shrnutí dojednaných závazků zaslané druhé smluvní straně. Za dostatečný důkaz o obsahu smlouvy bude ovšem takové jednostranné potvrzení považováno pouze za předpokladu, že odpovídá jednání druhé strany a že její druhá strana nepopře.“*⁹²

⁹¹ KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244.

⁹² KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244.

I podle NOZ tedy může pachtovní smlouva vzniknout v písemné podobě i jinak, nejčastěji ústně. Paradoxně je tak kapitola o rozdílech mezi ABGB a NOZ v právní úpravě pachtu zahájena konstatací shody. Ovšem jen zdánlivě. Rozdíly je možno identifikovat u pachtovních smluv, které nějak související se zápisem do veřejných seznamů dle NOZ nebo mluvou ABGB do veřejných knih.

V případě NOZ smluvní strany přivede k písemné formě pachtovní smlouvy buď ustanovení § 2333 NOZ, které umožňuje zápis pachtu do veřejného seznamu (evidence, rejstříku, registru), pokud to navrhne vlastník nebo s tím vlastník souhlasí, a pak s ohledem na postup zpravidla správního řízení o takovém zápisu, bude písemná forma nejspíše nutností. Obdobně lze uvažovat o pachtu závodu, kdy potřeba písemné formy pachtovní smlouvy vyplyne primárně z postavení pachtýře, který, je-li podnikatelem, musí uložit smlouvu o pachtu do sbírky listin, a to dle předpisů o obchodním rejstříku neučiní jinak než písemně.

ABGB rovněž umožňovala zápis pachtovní smlouvy do veřejných knih (§ 1095 ABGB) s tím důsledkem, že takové právo se pak posuzuje jako právo věcné. Takovou konstrukci přechodu z relativních majetkových práv do absolutních majetkových práv NOZ nezná.

V souvislosti s formou pachtovní smlouvy nelze nezmínit právní úpravu nájmu podniku v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, která byla již v této práci rovněž zmíněna. Tato úprava pod názvem nájem podniku, byla zjevně svým charakterem pachtem a vyžadovala obligatorně písemnou formu pod sankcí absolutní neplatnosti. V tom se tedy NOZ od dřívější právní úpravy zásadně liší, byť se nejedná o rozdílnost s pojetím v ABGB, ale jiném předpisu.

Rozdíl co do formy mezi ABGB a NOZ, tedy netkví v základní právní úpravě, ale v některých vedlejších ujednáních s formou pachtovní smlouvy úzce souvisejících.

Druhou tématickou oblastí pro identifikace rozdílů mezi právní úpravou institutu pachtu v ABGB a NOZu je otázka objektu pachtu. Tedy co může být předmětem pachtovní smlouvy.

Již v prvé kapitole této práce bylo v rámci seznámení se základními znaky pachtu vysvětleno, že se předmětem pachtu musí být vždy věc určitá zpsůobilá přinášet výnos ve formě plodů či užitků. Na jiných místech této práce je uvedeno, že věc může být individuální nebo hromadná, že předmětem pachtu mohou být věci

movitá i nemovitá. Propachtováno mohou být i práva jako věci nehmotné. Tyto požadavky jsou společné jak pro ABGB, tak pro NOZ a v tom se nijak neodlišují.

Rozdílnost je ovšem v možnosti učinit předmětem pachtu živnostenská oprávnění. „Podle současné právní úpravy nemohou být předmětem pachtu koncese či jiná oprávnění k podnikání, které byly tradičním a častým předmětem pachtu podle ABGB. Zatímco prvorepubliková právní úprava pacht živnosti umožňovala, v současné době brání propachtování živnostenských oprávnění § 10 odst. 7 zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, v platném znění, který výslovně uvádí, že

„živnostenské oprávnění nemůže být přeneseno na jinou osobu. Jiná osoba je může vykonávat, jen stanoví-li to tento zákon.“⁹³

Základní rozdíl tedy spočívá v okruhu věcí, jež mohou být předmětem pachtu, který byl u ABGB širší, než je u NOZ. Dlužno ovšem dodat, že to není způsobeno textací NOZ, ale pravidly pro udělování oprávnění pro živnostenské podnikání, tedy právem správním, nikoli právem občanským. V praxi to ovšem zásadnějších problémů nepřinese, neboť pacht živnostenského listu či koncese podle ABGB zpravidla vždy souvisel s příslušnou provozovnou či věcí. Získání živnostenského oprávnění v současné době není nijak obtížné, ani administrativně náročné a rozdíl mezi ABGB a NOZ v rozsahu pachtovatelných věcí nebude rozhodně příčinnou nižšího využití institutu pachtu.

U pachtovného tedy úplaty za přenechání věci do pachtu, či ceny pachtu nejsou rozdíly mezi historickou úpravou v ABGB a novou právní úpravou v NOZ příliš výrazné. Oba kodexy předpokládají primárně úhradu pachtovného v penězích, když ABGB v § 1092 odkazuje opět na trhovou cenu, tedy úpravu kupní smlouvy, a konstatuje, že primárně se pachtovné platí v penězích, pokud se strany nedohodly jinak. NOZ v základním ustanovení § 2332 uvádí, že „pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné“, přičemž ze spojení slov platit a pachtovné zřetelně vychází, že se předpokládá placení v penězích. NOZ jde však dále než ABGB a normu doplňuje dovětkem „nebo mu poskytnout poměrnou část výnosu z věci“, čímž poněkud navádí smluvní strany pachtovní smlouvy, aby se dohodly na vypořádání pachtovného z části nebo i zcela odevzdáním poměrné části plodů či užitků z věci.

⁹³ § 10 odst. 7 zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, v platném znění

Na jiném místě v této práci autor zmínil své praktické zkušenosti ze zemědělské oblasti, kde je obvyklé pronajmout, nově tedy propachtovat zemědělský pozemek, k využití jinému zemědělskému podnikateli často s ujednáním, že pachtovné (nájemné) je stanoveno jako poměrná část zemědělských dotací přijatých pachtýřem za činnost na propachtovaném pozemku. Zemědělskou dotaci lze považovat za civilní plod z věci, neboť dotace bude podnikateli poskytnuta pouze ve vztahu k ploše tohoto konkrétního pozemku a jen tehdy, bude-li jej obhospodařovat v souladu s pravidly vyžadovanými pro vznik nárok na zemědělskou dotaci. V těchto případech, ačkoli nakonec propachtovatel obdrží peníze, lze hovořit i o vypořádání pachtovného poskytnutím poměrné části výnosu reprezentovaného finančními zemědělskými dotacemi přidělovanými na pozemek.

ABGB na rozdíl od NOZ v obecných ustanoveních o pachtu možnost zapravení pachtovného částí výnosu z věci nezmiňuje, ale nezakazuje ani dohodu o takovém způsobu vypořádání pachtovného. Ohledně poskytnutí poměrné části výnosu z věci ovšem obsahuje speciální ustanovení § 1103 pojednávající o pachtovném v plodech. Toto ustanovení limituje smluvní strany pachtovní smlouvy v tom směru, že dojde-li mezi nimi k dohodě o poměrném dílu na užitku, nejde již o smlouvu pachtovní, ale smlouvu společenskou a vztah se posuzuje podle pravidel o smlouvě společenské. ABGB tedy připouští vypořádání pachtovného v plodech, ujednání by však muselo být dle ABGB ve smlouvě velmi konkrétní, například dohoda o množství ovoce ze sadu, množství masa z farmy a podobně.

Zásadní rozdíl v oblasti pachtovného v ABGB a NOZ je tedy v tom, že NOZ umožňuje sjednání pachtovného jako poměrného podílu na výnosech věc, zatímco ABGB takovou dohodu za pacht nepovažuje.

Další rozdíl spočívá v určitosti sjednané výši pachtovaného, když ABGB s odkazem na trhovou cenu primárně vyžaduje konkrétní ujednání o ceně, zatímco NOZ obsahuje i řešení pro situace, kdy pachtovné není ujednáno. Pak se stanovuje ve výši obvyklé v době uzavření pachtovní smlouvy s přihlédnutím k pachtovnému za obdobné věci a za obdobných podmínek (viz § 2217 NOZ).

Ohledně splatnosti pachtovného je možno říci, že oba kodexy zvolily rozdílný přístup z formální stránky, ale ve skutečnosti to není tak úplně pravda. ABGB sice obsahuje v ustanoveních § 1100 až § 1102 pravidla pro splatnost pachtovného, zatímco NOZ se v ustanovení § 2341 odkazuje na přiměřené použití ustanovení o nájmu, jenže ABGB nájem a pacht upravoval ve společných ustanoveních Hlavy

dvacáté páté, zatímco NOZ má samostatnou část upravující nájemné a jako zvláštní speciální úpravu pak pacht. Není tedy úplně korektní označit přístup obou občanských zákoníků za rozdílný.

Základní rozdíl je v zákonem stabilizované základní periodě placení pachtovného. Zatímco ABGB v ustanovení § 1100 stanoví půlroční lhůtu, pokud je pacht na dobu delší než 1 rok, a pokud jde o dobu pachtu kratší než 1 rok, pak NOZ v ustanovení § 2218 o nájemném určuje lhůtu měsíčně pozadu. ABGB uvozuje ustanovení o pachtovném slovy „není-li vyjednáno nic jiného nebo ne-li jiné místní zvyklosti“, z čehož se dá dovozovat, že bylo více předpokládáno sjednávání lhůt jiných než zákonem stanovených, zatímco NOZ se k tématice odchylného ujednání pachtovného vůbec nevyjadřuje, ačkoli je nepochybně možné, a stanoví výslovně pouze měsíční periodicitu pachtovného. ABGB rovněž obsahuje v § 1102 výslovné umožnění sjednaná placení pachtovného předem s připojením důsledku takového ujednání, které může namítat vůči vlastnímu věřiteli či novému vlastníku věci jen tehdy, když je takové ujednání zapsáno ve veřejné knize, tedy je veřejně publikováno. NOZ se takovou specialitou nezabývá a ponechává možnost ujednání placení předem dispozitivnosti právní úpravy a vůli stran.

Další rozdíl mezi ABGB a NOZ spočívá ve stanovení splatnosti pachtovného u zemědělských pozemků. Dle NOZ u zemědělského pachtu. ABGB takové zvláštní ujednání nezná a neobsahuje, už i proto, že nerozlišuje mezi zemědělským a jiným pachtem. NOZ naproti tomu převzal v tomto zčásti právní úpravu z SOZ, byť ji zjednodušil, a stanoví, že pachtovné za zemědělské nebo lesní pozemky se platí ročně pozadu k 1. říjnu.

Ukončení pachtovní smlouvy v úpravě obou zákoníků rovněž vykazuje rozdíly. Zatímco ABGB pečlivě vyjmenovává právní důvody pro ukončení pachtovní smlouvy zkárou věci, uplynutím času, výpovědí a zcizením věci, NOZ ponechává důvody jako je zánik věci obecné úpravě závazkových vztahů, ukončení uplynutím času vyplývá ze samé podstaty pachtu jako vztahu charakterizovaného dočasností a zcizení věci se bude řídit ustanovením § 2221 NOZ o změně vlastnictví v rámci právní úpravy nájemného, kdy i práva a povinnosti z pachtu přejdou při změně vlastníka na vlastníka nového. Pachtýř tak jen získá nového propachtovatele. Na rozdíl od ABGB neopravňuje NOZ nového propachtovatele ukončit vztah s pachtýřem, pouze umožňuje, aby se vztah nově řídil výlučně zákonnými ujednáními o propachtovatelových povinnostech, přičemž dřívější ujednání nad

rámec zákona pro nového vlastníka pachtované věci závazná nebudou, a ani konstrukce změny pachtu zapsaného ve veřejných knihách na služebnost, tedy věcné práv, v NOZ není.

Ustanovení NOZ o pachtu obsahující pouze pravidla pro výpověď. Ty obsahuje i ABGB. Oba kodexy připouštějí sjednání takové pachtovní smlouvy, která je na dobu neurčitou. U takové pachtovní smlouvy, kde chybí určitá doba užívání věci, stanoví ABGB šesti měsíční výpovědní lhůtu a NOZ rovněž. Rozdíl spočívá v tom, že NOZ vyžaduje, aby pacht skončil s koncem pachtovního roku, což je kalendářní rok. Pro demonstraci rozdílu si lze uvést příklad výpovědi pachtu na dobu neurčitou realizované dne 31. 3. příslušného roku. Dle ABGB by pacht skončil k 30. 9. toho roku, dle NOZ však až k 31. 12. při dodržení podmínky skončení ke konci pachtovního roku.

NOZ navíc oproti ABGB obsahuje zvláštní ustanovení týkající se pachtovního roku u zemědělského pachtu, který počíná 1. říjnem a končí 30. zářím následujícího roku.

Ustanovení o výpovědi v ABGB obsahují i další ujednání v § 1117 a § 1118, které presumují zákonné důvody pro výpověď pachtýře nebo propachtovatele v souvislosti s neřádným výkonem pachtu z jedné či druhé strany. U NOZ se znovu musíme obrátit k obecným ustanovením o nájmu, neboť právní úprava pachtu tato řešení neobsahuje. NOZ v § 2228 až 2231 obsahuje rovněž řešení pro tyto situace. Navíc oproti ABGB připouští i výpověď bez udání důvodu, ovšem za podmínky, že takové ujednání bude obsaženo v pachtovní smlouvě, a to včetně výpovědní doby. NOZ rovněž umožňuje ukončit pachtovní smlouvu bez výpovědní doby s odkazem na § 2232 NOZ, k čemuž oprávnění propachtovatele i pachtýře porušování smluvních či zákonných povinností takovým způsobem, který působí značnou újmu druhé smluvní straně. Takovou výpověď je ovšem třeba odůvodnit právě konkrétním porušování povinností a vznikající újmu. Takovou úpravu v ABGB nenajdeme, alespoň ne v takto konkrétním ujednání, byť propachtovateli i pachtýři je obdobný postup v § 1117 a 1118 přiznán, avšak bez konkretizace postupu a lhůt.

5. Perspektivy využití institutu pachtu

Pacht je historicky přirozeně vzniklým a staletými ověřeným právním institutem, který má v závazkových vztazích nepochybně své opodstatnění a smysl. V předchozích částech této práce jsme si demonstrovali nejen jeho historické použití, ale i skutečnost, že přes jeho odstranění z právního řádu užívaného na území našeho státu na dobu téměř třiceti let absolutně a pojmově na dobu ještě delší, nepřestali být vztahy odpovídající pachtu mezi právními subjekty aplikovány a právní úprava je připouštěla, byť je pachtem neoznačovala.

Jedním z prvních a z hlediska četnosti i největším pachtýřem se v současné době stane stát. Prostředním Státního pozemkového úřadu⁹⁴ bude totiž dávat do pachtu, a to konkrétně pachtu zemědělského, tisíce hektarů zemědělské půdy k zemědělskému využití a mnoho zemědělských budov a zařízení, které stále ještě drží ve svém vlastnictví. Obdobně bude nepochybně postupovat i Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových⁹⁵, do jehož činnosti náleží hospodaření s majetkem státu, včetně nájmu a nově pojmově i pachtu zpravidla u nemovitostí. Tyto státní orgány tedy budou propachtovateli průkopníky ze své současné právní a majetkové pozice a na jejich běžnou činnost bude mít institut pachtu nepochybně rozsáhlý dopad.

Pacht nepochybně nalezne své četné využití v oblasti zemědělství, tedy tam, kde leží jeho historické kořeny. Vlastníci zemědělské půdy i její uživatelé, tedy pachtýři, budou mít zájem na dlouhotrvajících, stabilních, právem regulovaných a srozumitelných vztazích, poskytujících právní jistotu pro obě strany vztahu. Fond zemědělské půdy je po restitučním období navrácení majetku, po období privatizace zemědělských podniků a následně zemědělské půdy rozdroben mezi velké množství drobných vlastníků, často nemajících zájem o reálné obhospodařování půdy. Provozovatelé zemědělských závodů, tedy zpravidla farem, na druhé straně zase ke své činnosti potřebují dostatečné množství základního výrobního prostředku – půdy, aby mohli svou činnost realizovat. Skutečnost, že v současné době není zemědělec motivován jen naturálním výnosem z půdy, ale i civilním výnosem ve

⁹⁴ Státní pozemkový úřad je zřízen ke dni 1. ledna 2013 na základě zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu. Tímto zákonem byla po mnohaleté přípravě dokončena transformace Pozemkového fondu ČR, který byl současně zrušen.

⁹⁵ Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových byl zřízen zákonem č. 201/2002 Sb. s účinností od 1. 7. 2002.

formě dotací majících zásadní vztah k obhospodařované výměře, potřebu získání dostatku zemědělské půdy k užívání a požívání ještě zdůrazňuje.

V rámci vztahů mezi vlastníky zemědělské půdy a zemědělci tedy pacht najde velmi intenzivní a široké využití, které bylo do konce loňského roku tak jako tak realizováno, ovšem pod označením nájem. Specifika nájemních smluv na využití zemědělské půdy, však byla v praxi zjevná, a označování takových smluv nájemními bylo i matoucí, neboť zejména laická veřejnost pak měla tendenci směřovat zvyklosti související s nájmem movité věci či bytu, s pravidla pro nájem zemědělského pozemku, což se s ohledem na značně odlišný charakter takové vztahu nejeví vhodným a přinášelo to některé praktické potíže.

V rámci zemědělství rovněž v nedávné minulosti nebylo neobvyklým, ani do budoucna neobvyklým nebude, že do pachtu byly poskytovány celé závody, tedy střediska zemědělské činnosti. Typicky se jednalo o situaci, kdy farmář, ať již právnická osoba či častěji v České republice osoba fyzická, provozovala dvě farmy ve dvou obcích. Z ekonomicko-provozních důvodů se rozhodla koncentrovat svou činnost jen do jedné z nich, s cílem efektivně využít hospodářských budov a strojů, zatímco druhá zůstávala k volnému užití. Pacht závodu je pro takovou situaci ideálním řešením. Nájem podniku dle dřívější úpravy obchodním zákoníkem z roku 1991 však pro zejména fyzické osoby – zemědělce byl příliš komplikovaným a formálním postupem a netendovali k jeho použití. Pacht závodu svým jasným příklonem k bezformálnosti nabízí pro využití zemědělských farem jako celků příznivější právní nástroj.

Obdobně intenzivní jako v zemědělství bude pacht využíván i v lesnictví. I to je možná důvod proč NOZ pod legislativní zkratku „zemědělský pacht“ slučuje pacht zemědělských nebo lesních pozemků. I zde bude hrát významnou úlohu stát, resp. jeho státní podnik Lesy České republiky. Nejen, že půjde o pacht lesních pozemků k primárnímu účelu těžby dřeva, ale i o pacht pozemků k využití lesních pozemků k pěstování výsadby a podobně. Lesy České republiky, státní podnik, jako vykonavatel vlastnických práv k nejrozsáhlejšímu komplexu lesních pozemků v České republice budou rovněž „hlavním hráčem“ na poli pachtu práva myslivosti a pachtu honiteb, neboť na lesních pozemcích jimi spravovaných se nachází největší množství i rozloha honiteb v České republice.

Státní lesní společnost ovšem není jediným lesním správcem. Existuje řada menších lesních hospodářů, kteří spravují často lesní majetek obcí a měst jako

samosprávných korporací. I tito lesní správci budou častými propachtovateli, ale i pachtýři lesních pozemků v rámci zemědělského pachtu a budou mít i řadu pachtovních smluv o pachtu práva myslivosti nebo pachtu honitby.

Perspektivy využití pachtu však nejsou jen v tradičních odvětvích zemědělství a lesnictví a v souvislosti s nemovitostmi, i když tam bude nepochybně těžiště jeho působení, ale i v oblastech zejména živnostenského podnikání v souvislosti s pachtem různých provozoven či výrobních prostředků. Ani v období předcházejícím účinnosti NOZ nebylo neobvyklým, že do užívání a současně požívání, ovšem bez výsloveného konstatování tohoto faktu, byly vlastníky přenechávány připravené a zařízené živnostenské provozovny jako jsou restaurace, hotely, pensiony, kadeřnictví a podobně. Bylo tak činěno prostřednictvím nájemních smluv, ovšem jednalo se o vztahy plně odpovídající pachtu. Šlo vždy o konkrétní určitou věc, zpravidla hromadnou, reprezentovanou určitým prostorem v nemovitosti či nemovitostí celou, vybavenou inventářem pro konkrétní účelové využití, a užívání této věci vyžadovala aktivní hospodářskou činnost pachtýře (nájemce), jenž díky tomuto svému přičenění a pily mohl získat výnosy z využití věci. Vlastník věci, tedy propachtovatel, získával za poskytnutí takové věci do nájmu úplatu a vše bylo zpravidla ujednáno na dobu určitou s možností prodloužení nebo na dobu neurčitou s jasně vymezenými pravidly pro ukončení vztahu. Zjednodušeně řečeno jasný pacht. Tyto vztahy budou nepochybně existovat i nadále a budou se rozvíjet. Nebude se však už jednat o vztahy nájemní, ale pachtovní smlouvy, které se budou řídit zvláštními ustanoveními NOZ o pachtu.

Dalšími představitelnými příklady využití pachtu může být například pacht vozidla taxislužby. Jedná se nepochybně o věc, která díky svým vlastnostem je způsobilá poskytnout plody a užitky svému provozovateli, který aby je získal, musí vyvinout pily a přičenění, jinak žádných výnosů nebude. Přirozeně již nebude možné to, co umožňoval ABGB, tedy současné získání licence, ať již živnostenské či jiné speciální k provozování taxislužby, také pachtem, ale to je z hlediska věci jako je vozidlo upravené pro výkon taxislužby jen administrativní záležitost. Vozidlo taxislužby je zřejmým předmětem pachtu. Obdobně tomu bude i u speciálních strojů využitelných pro specifickou hospodářskou činnost (například bagr), jenž byl rovněž dle současné právní úpravy neměl být pronajímán, ale pachtován, neboť využitím při hospodářské činnosti pachtýře za jeho aktivní účasti či jeho zaměstnanců, přinese pachtýři v konečném důsledku výnos.

Mezi další možnosti využití pachtu bude zcela určitě náležet možnost pachtu zvířat, například pacht stáda hospodářského skotu, nebo pacht tažného koně na turistickou sezónu. Ukázkovým příkladem pachtu zvířat může být například hejno slepic, z nichž pachtýř bude získávat plody ve formě vajec. Fantazie by nepochybně umožnila vygenerovat řadu dalších více či méně zajímavých příkladů, ale smyslem této části práce není vyjmenovat všechny myslitelné eventuality pachtu. Ostatně praxe teprve ukáže, co bude pachtováno a co nikoli, v jakých odvětvích se tento institut etabloje a ve kterých naopak bude odmítán.

Autor považuje renesanci institut pachtu za přínosnou a pro stabilizaci ekonomických a právních vztahů, zejména v zemědělství, za užitečnou. Lze se ovšem setkat i s jinými názory, které považují znovuzavedení pachtu a jeho odlišení od nájmu za nadbytečné, praxi komplikující a za umělé ožívování historických tradic bez rozumného odůvodnění.⁹⁶

V části, které se zabývá praktickou aplikací institutu pachtu v současnosti a jeho perspektivami nelze opominout ani ta ustanovení NOZ, která se vztahují k přechodu mezi dřívějšími nájmy a právní úpravou pachtu v NOZ. K tomu lze citovat následující:

„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, 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

⁹⁶ WEINHOLD, Daniel, S pachtem se jetě nepachtíme, IHNED. CZ, [on-line] 2014, [cit. 16. března 2014]. Dostupné na www: <http://weinhold.blog.ihned.cz/c1-61625790-s-pachtem-se-jeste-napachtime>

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.⁹⁷

Z uvedeného vyplývá, že budou-li mít zájem smluvní strany podřídit své vztahy obsahově odpovídající pachtu novým ustanovením v NOZ, budou muset přistoupit k uzavření nových smluv, kterými se vyhnou pochybnostem o tom, zda se o pacht jedná či nikoli. Jinak se pravidla pachtu uplatní o nově vznikajících vztahů, kterých ovšem nebude málo.

⁹⁷ CALLAGHAN, Ida, Pacht, EPRAVO.CZ, [on-line] 2013, [cit. 16. března 2014]. Dostupné na [www: http://www.epravo.cz/top/clanky/pacht-92735.html](http://www.epravo.cz/top/clanky/pacht-92735.html)

6. Závěr

Pacht se stal součástí českého právního řádu, což autor této práce vnímá jako pozitivum. Máme zde právní institut, jenž je ověřen staletými užíváním a mimo jiné i staletími jeho právní kultivace a precizace. Jedná se o institut praktický a potřebný nejen pro zemědělské a lesní hospodaření, ale pro společnost 21. století založenou na ekonomice volné soutěže a demokraticko-humanistických principech.

Pacht bude využíván zejména těmi recipienty práva, kteří chtějí skutečně a s opravdovou vůlí chtít vlastním přičiněním a pílí užívat věci, získávat jejich výnosy a dosahovat tak úspěchu a zadostiučinění ze své ekonomické aktivity. Takovým osobám se dostal do ruky institut, který jím napomůže jejich cíle naplnit a který je srozumitelných a jasným vodítkem k dosažení právně konformního a realitě odpovídajícího právního vztahu.

Právní úpravu pachtu v NOZ lze vnímat v zásadě pozitivně, i přes některé výkladové a legislativně-technické problémy, které její zavedení nepochybně přinese. Zde se myslí zejména úprava jednání katastrálního úřadu a dalších veřejných seznamů, postup některých správních řízení ve vztahu k veřejným notifikacím pachtu a nejasnost ohledně podpachtu a vzniku zajišťovacího zástavního práva, která byla řešena v části třetí této práce. Nepochybně se vyskytne ještě řada dalších výkladových problémů a zcela jistě praxe vygeneruje řadu problematik a nejasností v souvislosti se vzniklými pachtovními smlouvami.

Není ovšem chybou instutu pachtu, že byl vyřazen z užívání na dobu více než 64 let a nyní mu teprve v rámci dokončení návratu českého občanského práva k jeho tradicím a kořenům bylo umožněno vrátit se zpět na právní scénu.

Autory NOZ, jak v souvislosti s právní úpravou pachtu, tak i obecně, lze jen ocenit za to, že se při formulaci práv a povinností neobraceli jen k římským, prvorepublikovým a poválečným vzorům, ale že rovněž vzali v úvahu bezprostředně předcházející praxi, snažili se o zařazení takových řešení, které reflektují zvyklosti vkládané smluvními stranami do smluv nájemních a obdobných a že v tomto směru modernizovali občanské právo ve směru jeho přirozeného vývoje.

Jak již bylo několikrát zmíněno cílem a ambicí této práce bylo na pozadí historického vývoje instutu pachtu podat základní vysvětlení jeho současného stavu

v českém právním řádu po 1. 1. 2014 a přispět alespoň drobným dílem k popularizaci tohoto institutu a k povzbuzení motivace pro právní obec i laiky k jeho využívání a praktické aplikaci.

Nezbývá než doufat, že se tento záměr zdařil a s odkazem na slova Petra Hajna „v moderním právu se vše mění, jen moudrost starých Římanů zůstává“⁹⁸ poukazující na historické oprávnění existence instutu pachtu i v současném moderním právo, přát této nové právní úpravě k bohaté minulosti, jíž se tato práce převážně zabývala, i pestrou a tvůrčí budoucnost.

⁹⁸ ELIÁŠ, Karel. Pacht, iPravnik.cz, [on-line] 2013, [cit 15. října 2013.] Dostupné na http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/ap_2/pd_7/art_8627/rbsearchsource_articles/txtexpresion_po_zemek/detail.aspx

Cizojazyčné resumé:

A number of legal terms and institutes known to both the lay and professional Czech public rather from historical literature have returned to the Czech legal system with the reworking of the private law valid in the Czech Republic from 1 January 2014. Even though we can argue about the meaningfulness of re-inclusion of some of the archaic terms into the primary code of private law, i.e. the Civil Code, there is no doubt about the logic and correctness of the return of the legal institute which forms the basis of this thesis. The institute of tenure is a traditional and historically rooted and justified one and it is based not only on the so called “First Republic” or the Austria-Hungarian Empire usage but its roots go back all the way to the very beginnings of European legal culture. Even though some of these words now returning to the legal service sound archaic to the Czechs it is not a mere play with words. The currently untraditional but easily memorable words as e.g. “tenure” can be comprehensible to the lay people and can distinguish the difference in meanings and “shades” of different legal institutes. The difference between tenure and lease (which is quite near in its meaning) would be a typical example.

Even though tenure was a traditional part of the legal system of the state entities existing in the territory of Bohemia and Moravia and it was part of the legislation valid mostly before the onset of the Communist rule in the Czech Republic, it has certainly lost its clear meaning after being eradicated from the legal norms and language during that time. It appears again in the new Civil Code in provisions of Sections 2332 to 2357.

With the reintroduction of the institute and term of tenure into the Czech legal system it was certainly necessary to deal with it and try to help explain it and remove the fear of using it and help reintroduce it to the common legal and economic practice.

The purpose of this thesis was to introduce the institute of tenure in its historical context reaching from the Roman state order where it was represented in the form of *Locatio – conductio rei* (lease and tenure contract), across its Medieval use to the codification in the major European codices as the Code Civil or ABGB, and unto the present time, and present it as a standard part of the civil legal system. The re-birth of tenure as a traditional and basically continually used legal institute (even though it was not always nominally called that) is the crucial theme of this work.

Seznam použitých zkratk:

NOZ - nový občanský zákoník

OZO - obecný zákoník občanský

ČOZ – Československý občanský zákoník

SOZ - střední občanský zákoník

DZ - důvodová zpráva

ObchZ - obchodní zákoník

ABGB - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen
Erbländer der Österreichischen Monarchie

Code Civil - Code civil des Français

ŽZ - živnostenský zákon

Seznam použité literatury:

A) Prameny:

- Císařský patent č. 946/1811 Sb., Obecný zákoník občanský
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- Zákon č. 154/2000 Sb., o šlechtění, plemenitbě a evidenci hospodářských zvířat a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění (plemenářský zákon)
- Zákon č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění zákona č. 307/1999 Sb., v platném znění
- Zákon č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv II 421/24 ze dne 14. 10. 1924, zdroj: ASPI. [on-line]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv I 877/24 ze dne 14. 10. 1924, zdroj: ASPI. [on-line]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv II 270/25 ze dne 28. 4. 1925, zdroj: ASPI. [on-line]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv I 1753/30 ze dne 23. 11. 1931, zdroj: ASPI. [on-line]
- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 830/31 ze dne 23. 1. 1931, zdroj: ASPI. [on-line]
- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 12651/37 ze dne 11. 5. 1937, zdroj: ASPI. [on-line]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv I 1532/36 ze dne 12. 1. 1938. zdroj: ASPI. [on-line]

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv I 136/41 ze dne 1. 4. 1941, zdroj: ASPI. [on-line]
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 26 Cdo 2715/2010 ze dne 14. 4. 2011, zdroj: ASPI. [on-line]

B) Literatura:

- COING, H. Europäisches Privatrecht. Bd. I. Älteres Gemeines Recht (1500–1800). München : C. H. Beck, 1985.
- DOSTALÍK, Petr. Texty ke studiu římského práva soukromého. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-807-3801-502.
- FÁBRY, V; DROBNÍK, J. Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa. Praha: Academia, 1983.
- HRUŠÁKOVÁ, Milana. 200 let ABGB - od kodifikace k rekodifikaci českého občanského práva: sborník z mezinárodní vědecké konference. Vyd. 1. Praha: Leges, 2011.
- JÁNOŠÍKOVÁ, Petra; KNOLL, Vilém; STARÝ, Marek. Napoleonská éra a kodifikace. In Evropa 1805 Brno: Československá napoleonská společnost, 2006. ISBN: 80-239-7694-X.
- KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář. Vyd. 1. C. H. Beck, 2013. ISBN 978-807-4005-244.
- KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. Římské právo. 2., dopl a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 34-064-0082-5.
- KNAPP, Viktor; PLANK, Karol a kol. Učebnice československého občanského práva. Praha: Orbis, 1965.
- VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel; KNOLL, Vilém. České právní dějiny. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. ISBN 978-807-3801-274.
- ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Reprint původního vydání. Editor Praha: ASPI publishing, 2002. ISBN 80-85963-60-4.
- SCHELLE, Karel; TAUCHEN Jaromír. Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012. ISBN 978-807-3801-274.
- ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. ISBN 978-807-3574-680.

- URFUS, Valentin. Historické základy novodobého práva soukromého: římskoprávní dědictví a soukromé právo kontinentální Evropy. 1. vyd. Praha: SEVT, 1994. ISBN 80-704-9107-8.
- VOELSKOW, R. in WESTERMAN, H. P. et al. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 3. 3. vydání. München, 1995, s. 1643 an.; STUDER, B. in HONSEL, H., NEDIM, P. V., WIEGAND, W. et al. Obligationenrecht. I. 3. vydání. Basel – Genf – München : Helbing & Lichtenhahn, 2003, s. 1556 an.; RADWAŃSKI, Z., PANOWICZ-LIPSKA, J. Zobowiązania – część szczegółowa. 7. wydání. Warszawa: C. H. Beck, 2007, s. 133 an, nebo JEM, V.

C) Ostatní:

- DADÁK, M., Napoleonova kodifikace francouzského práva a Code Civil, Law Portal studentský magazín o právu, online, 2014, leden, cit. 8. března 2014, Dostupné na: <http://www.lawportal.cz/napoleonova-kodifikace-prava-a-code-civil/>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Poslanecká sněmovna v ČR, 3. 2. 2012.
- CALLAGHAN, Ida, Pacht, EPRAVO.CZ, [on-line] 2013, [cit. 16. března 2014]. Dostupné na www: <http://www.epravo.cz/top/clanky/pacht-92735.html>
- ELIÁŠ, Karel. Pacht, iPravnik.cz, [on-line] 2013, [cit. 15. října 2013.] Dostupné na: http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/ap_2/pd_7/art_8627/rbsearchsource_articles/txtexpresion_pozemek/detail.aspx
- HORÁK, O. Konfiskace a vyvlastnění – Příspěvek k době prvorepublikové a k pozemkové reformě, Brno, 2006, 130 stran, Rigorózní práce, Masarykova univerzita v Brně, Právnická fakulta.
- MALÁROVÁ, Lenka. Vliv římského práva v oblasti věcných práv v chystané kodifikaci občanského práva, Brno, 2013, 107 stran, Diplomová práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta.
- VRAJÍK, Michal; VRAJÍKOVÁ, Melinda, Pacht závodu, epravo.cz, [on-line] 2013, [cit. 22. března 2014]. Dostupné na www: <http://www.epravo.cz/top/clanky/pacht-zavodu-92856.html>
- WEINHOLD, Daniel, S pachtem se jetě nepachtíme, IHNED. CZ, [on-line] 2014, [cit. 16. března 2014]. Dostupné na www: <http://weinhhold.blog.ihned.cz/c1-61625790-s-pachtem-se-jeste-napachtime>