

Akce je pořádána pod záštitou
ministra zemědělství Miroslava Tomana.

ZMĚNY OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU VE VAZBĚ NA ZEMĚDĚLSTVÍ OD 1. 1. 2014

**Téma: Uživací vztahy k půdě
a zemědělským stavbám
Novinky v závazkovém právu**

JUDr. Jindřich Urfus
ředitel odboru legislativního
a právního Ministerstva zemědělství

JUDr. Radek Pokorný
vedoucí právního oddělení
legislativního a právního odboru

Termíny konání:

11. prosince 2013 - Hotel Hesperia,
Brněnská 55, 779 00 Olomouc

18. prosince 2013 - Ministerstvo zemědělství,
Těšnov 17, 110 00 Praha 1, Zasedací místnost č. 400

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK

REKODIFIKACE SOUKROMÉHO PRÁVA A VYVOLANÉ ZMĚNY VEŘEJNÉHO PRÁVA

K 1. lednu 2014 nabude účinnosti **nový občanský zákoník (dále jen“ NOZ“)**, který byl publikován ve sbírce zákonů pod číslem 89/2012 Sb. Spolu s ním byl publikován i **zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech**, který je též důležitou normou pro podnikatele včetně zemědělců a zákon č.91/2012 Sb. o mezinárodním právu soukromém. Všechny tři zákony byly publikovány dne 22. 3. 2012 ve sbírce zákonů. NOZ znamená nejen hlubokou reformu celého soukromého práva, ale vyvolal současně celou řadu novel veřejnoprávních předpisů, např. v oblasti daňové.

Jedná se o desítky novel nebo nových zákonů, které byly projednávány buď jednotlivě, nebo souhrnně v tzv. balíčcích doprovodných novel. Nejrozsáhlejší soubor doprovodných novel připravilo ministerstvo spravedlnosti a ministerstvo financí, a to včetně předpisů daňových.

Pro zemědělce má největší význam nový **katastrální zákon**. Tento zákon přímo navazuje na NOZ a nejvíce se diskutovalo o **zápisu pachtu zemědělských pozemků v katastru nemovitostí** a o problematice **staveb nevidovaných v katastru nemovitostí (zejména zemědělských) na cizích pozemkách**. Zemědělský výbor poslanecké sněmovny schválil pozměňovací návrh, který by měl zajistit evidenci těchto staveb formou poznámky v katastru nemovitostí.

Pro zemědělce má též význam zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Jedná se zejména o komplexní úpravu obchodního rejstříku.

Další důležitý zákon **je zákon o dani z nabytí nemovitých věcí**, který nově řeší pouze zdanění převodů nemovitých věcí v souvislosti se změnami, které přináší NOZ, tj. zejména nové zavedení principu „**povrch ustupuje pozemku**,“ který byl zrušen v roce 1951. Znamená, že stavba přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku. O všech změnách, které znovuzavedení tohoto principu přinese, se zmíníme dále. Zdanění

věcí movitých bude dále upraveno novelou zákona o dani dědické a darovací, který v souvislosti s NOZ se stal součástí zákona o dani z příjmu.

Dále se jedná o novelu insolvenčního zákona a zákony o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev. V oblasti procesní je to novela občanského soudního řádu a zákon o zvláštních řízeních soudních.

V návaznosti na tyto vyvolané zákonné úpravy bylo třeba připravit i podzákoné předpisy, např. tři vyhlášky k novému katastrálnímu zákonu.

Objevují se obavy, jak dlouhou dobu se bude tvořit nová judikatura a jak se NOZ projeví v činnosti soudů, ať již hlediska délky řízení nebo v odlišném rozhodování srovnatelných věcí. Všechny tyto úvahy a obavy však ukazují, že je třeba se na novou rekodifikaci soukromého práva připravit. Zvláště pro podnikatele bude nutné získat včas informace o podstatných změnách.

PŘÍPRAVA NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU SE ZAMĚŘENÍM NA PACTH

Jak je všeobecně známo, legislativnímu procesu NOZ předcházela několikaletá příprava. Od prvního seznámení se s textem návrhu bylo jasné, že pro zemědělce budou mít největší význam ustanovení týkající se užívání zemědělské půdy. Pro úplatné užívání zemědělské půdy byl zvolen staronový poněkud archaický **pojem pacht** (pocházející z latiny: pactum tj. smlouva, slovo pacht k nám přišlo přes němčinu). To slovo známe spíše z literatury, a to jak z krásné literatury, tak z dobové odborné literatury a dokumentů. Je zde spíše zmiňován pacht celých zemědělských celků, např. velkostatků. Kdo takovýto dokument viděl, zjišťuje, že to byla mnohastránková písemnost se seznamy inventáře a velmi podrobnými ustanoveními, zejména pro případ ukončení pachtu.

Nabízí se otázka, proč nebyl pro úplatné užívání půdy zemědělcem ponechán pojem nájem. Autoři uhájili tento původní pojem pacht a zemědělská veřejnost si bude muset tento pojem pevně zafixovat a nezaměňovat ho s pojmem nájem, který též zná NOZ, ale

pro odlišné vztahy užívání (ne požívání) např. nájem bytu a domu a nájem prostoru sloužícího k podnikání.

Záměna těchto pojmů při užívání zemědělské půdy zemědělcem pro zemědělskou výrobu by v budoucnu mohla znamenat nedorozumění, případně újmu pro zemědělce. Především si bude třeba zvyknout na návazné pojmy propachtovatel (dříve pronajímatel), pachtýř (dříve nájemce), pachtovné (dříve nájemné), propachtovat (dříve pronajmout).

Je třeba se ještě zmínit o další problematice při přípravě NOZ a to je otázka, zda má zákon ukládat, aby měly užívací vztahy k půdě povinnou písemnou formu smlouvy nebo aby byl **zachován současný princip nepovinné písemné formy**. Nabízí se otázka, proč se tímto problémem hlouběji zabývat, když přece téměř každý zemědělec, uživatel zemědělské půdy uzavřel v písemné formě nájemní smlouvu.

Zkušenosti s povinnou písemnou smlouvou jsou u nebytových prostor podle zákona č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento zákon totiž vedle povinné písemné formy stanovil i povinné náležitosti smlouvy a v tom spočívá hlavní problém, neboť pokud jedna z povinných náležitostí ve smlouvě chybí např. účel nájmu, je ohrožena platnost celé smlouvy. I prvotní návrh NOZ původně uváděl tento princip povinné písemné formy pachtovní smlouvy včetně jejích povinných náležitostí.

V té době jsme již měli na Ministerstvu zemědělství zkušenosti s posuzováním nájemních smluv v rámci posuzování tzv. právních důvodů užívání zemědělské půdy pro účely zápisu užívacích vztahů k půdě (tzv. LPIS) podle zákona o zemědělství č.252/1997 Sb. V rámci námitkového řízení jako opravného prostředku proti oznámení zemědělské agentury Ministerstva zemědělství při aktualizaci zápisů námitková komise jakožto poradní orgán ministra zemědělství posoudila stovky nájemních smluv k zemědělské půdě a zjistila, že značná část z nich má různé nedostatky zejména v označení předmětu nájmu a doby nájmu. Dále vzhledem k častému množství spoluvlastnických vztahů se s každým spoluvlastníkem v mnoha případech uzavírá samostatná nájemní smlouva. Tyto a další zvyklosti by způsobily účastníkům velké problémy, pokud by nový NOZ stanovil povinnou písemnou formu a náležitosti smlouvy. Přitom smluvní vztahy podle těchto

smluv fungují a bylo by zbytečné, aby v budoucnu zemědělský podnikatel musel pro uzavírání nové smlouvy na užívání zemědělské půdy, případně využívat právní pomoc.

Proto byl původně zamýšlený princip povinné písemné formy a náležitostí pachtovní smlouvy opuštěn a bylo navázáno na současnou úpravu nepovinné písemné formy, která ctí vůli stran a jejich dobrou víru, což je ostatně hlavní zásada závazkových vztahů v NOZ. Měl by být zachován v principu i tzv. konkludentně vzniklý užívací vztah k půdě založený na faktickém umožnění úplatného užívání bez sjednání dalších podmínek užívání.

Na druhé straně to neznámá, že by v budoucnu nemělo dojít k celkovému zvýšení kvality pachtovních smluv v zájmu právní jistoty obou smluvních stran, a to např. z hlediska způsobu užívání, hnojení, zlepšování půdních vlastností atd.

Další problém při posuzování návrhu NOZ v rámci tzv. mezirezortního připomínkového řízení a návazných jednání s Ministerstvem spravedlnosti, respektive rekodifikační komisí byl navrhovaný text ustanovení o pachtu a zvláštních ustanovení o zemědělském pachtu. První dojem byl, že tato ustanovení vycházejí z historicky odlišných vztahů a působí poněkud archaickým dojmem. Text byl srovnáván s tzv. osnovou pro nový občanský zákoník z roku 1937, od níž se odlišuje. Bylo velmi obtížné text analyzovat a dopředu stanovit možné problémy. Navíc v legislativním procesu vzhledem k rozsahu NOZ nebyl prakticky prostor pro širší diskusi. Přesto se podařilo alespoň některá ustanovení upravit.

PŘECHODNÁ USTANOVENÍ NOZ

Dříve než se budeme zabývat ustanoveními o pachtu, je třeba se zabývat existujícími **nájemními vztahy k zemědělské půdě, vzniklými na základě nájemních smluv uzavřených před nabytím účinnosti NOZ.** NOZ vychází z obecného principu vyjádřeného v § 3028 odstavec 3 přechodných ustanovení, že pokud není dále stanoveno jinak, řídí se právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé dosavadními právními předpisy tj. budou se dále řídit ustanoveními „starého“ a formálně zrušeného občanského zákoníku č.40/1964 Sb.

Jenže přechodná ustanovení jsou komplikovanější. V oddílu 7, Závazková práva je speciální ustanovení pro nájemní vztahy v **§ 3074 odstavec 1**, které zní „Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu,(ne zánik - poznámka k textu) jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.“ Toto ustanovení je vskutku komplikované pro výklad.

První otázka je, co vlastně zahrnout pod pacht, který před nabytím účinnosti NOZ nemohl vzniknout, neboť ho dosavadní občanský zákoník nezná a od roku 1951 nebyl institutem občanského práva.

Nezbývá než hledat pro takovéto ustanovení smysl různými výkladovými metodami. Protože není v současné době k dispozici komentář k NOZ, je třeba zejména studovat **důvodovou zprávu**. V té se uvádí, že u pachtu je třeba zohlednit, že platné právo pachtovní smlouvu neupravuje a nejčastější případy, které věcně odpovídají pachtu, upravuje dnes zákon o půdě; do nich návrh nemíní zasahovat.

Autoři zřejmě vycházejí z domněnky, že v zemědělství stále převažují nájemní vztahy vzniklé ze zákona o půdě č.229/1991 Sb., i když tyto jsou dnes již spíše okrajové.

Dále se v důvodové zprávě říká: „Ostatní případy nájemních smluv uzavřených za účinnosti dosavadního občanského zákoníku, které věcně odpovídají nové pachtovní smlouvě, nejsou takového významu, aby bylo nutné měnit právní režim nájmu přechodným ustanovením, které má ve své podstatě výjimečnou povahu“.

Tato věta z důvodové zprávy je v rozporu s předchozím tvrzením a hlavně je v rozporu se skutečností. Je všeobecně známo, že cca 90% veškeré zemědělské půdy je užíváno na základě nájemních vztahů (důvodová zpráva říká: „nejsou takového významu“). Obě tvrzení v důvodové zprávě o odlišném režimu nájmu ze zákona a smluvním nájmu jsou v rozporu s dikcí **NOZ**, který **uvádí jeden společný režim pro pacht a současně stejný režim pro nájem věci movité**.

Z toho lze dovodit jediný logický závěr: dikci § 3074 odst. 1 přechodných ustanovení je třeba vykládat jediňe logicky tak, že dosavadní nájemní vztahy k zemědělské půdě označené v tomto ustanovení jako pacht (ať již vzniklý ze zákona nebo smluvně) mají stejňy režim jako nájemní vztahy k movitým věcem.

Znamená to, že tyto vztahy **se řídí dosavadním občanským zákoníkem (§§ 663 - 684) i po 1. 1. 2014**. Toto by měl být nejdůležitější fakt zejména pro zemědělce.

Zákonodárce, možná trochu nechtěně, zajistil existenci poměrně dlouhodobých nájemních vztahů k zemědělské půdě podle dosavadní úpravy, ač jiné nájemní smlouvy např. k bytu podřizuje nové právní úpravě NOZ, byť vznik nájmu např. bytu, jakož i práva a povinnosti z tohoto nájmu vzniklé přede dnem účinnosti NOZ se posuzují podle dosavadních předpisů. Rozdíl však spočívá v tom, že zánik takovýchto nájemních vztahů se bude posuzovat podle NOZ.

Objevily se již **názory odlišné**. Ty však vycházejí z doslovného znění důvodové zprávy, která se v některých tvrzeních dostává do rozporu s dikcí samotného § 3074 odst. 1.

To, že NOZ užívá pojem pacht pro vztahy vzniklé před 1. 1. 2014 je sice nelogické, ale i toto ustanovení je třeba vykládat v souladu se základními principy NOZ obsaženými v **§ 2 odstavec 2 „Zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti...“** Stejně tak je třeba použít i ustanovení § 10 odstavec 1 „Nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému případu nejbližšího“.

Pro zemědělce je též důležité zodpovězení otázky, jak se přechodná ustanovení NOZ vztahují na **dosavadní smlouvy o nájmu podniku podle dosavadního obchodního zákoníku**. Smlouva o nájmu podniku je jednou z podmínek pro převod tzv. víceletého (pětiletého) závazku pro čerpání dotací z Programu rozvoje venkova podle nařízení vlády č.112/200 Sb., č.75/2007 Sb. a č.79/2007 Sb., a proto je důležitá právní jistota existence těchto vztahů po nabytí účinnosti NOZ. Lze dovodit, že na tyto smlouvy se buď vztahuje

těž ustanovení § 3074 odstavec 1 jako na pacht a řídí se dosavadní právní úpravou, nebo jen ustanovení § 3028 přechodných ustanovení, které univerzálně zajišťuje, že **se na právní vztahy vzniklé před nabytím účinnosti NOZ vztahuje dosavadní úprava.**

Další pro zemědělce důležitá přechodná ustanovení NOZ se týkají staveb, zejména **staveb na cizím pozemku.** Jak již bylo řečeno, NOZ opět zavádí zásadu „povrch ustupuje pozemku“ (superficies solo cedit). Tato zásada především znamená, že stavba přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku. Z tohoto principu je výjimka v podobě tzv. práva stavby, které po nabytí účinnosti NOZ zajistí možnost stavby na cizím pozemku.

V souvislosti s přechodnými ustanoveními se budeme zabývat již **existujícími stavbami na cizích pozemcích.** Takovýchto zemědělských staveb na cizích pozemcích je značné množství. V minulosti vznikaly na cizích pozemcích v rámci „absolutních“ užívacích vztahů k půdě založených pro jednotná zemědělská družstva a stání statky podle zákona č.122/1975 Sb. o zemědělském družstevnictví a zákona č. 123/1975 Sb. o užívání půdy k zajištění zemědělské výroby.

Přechodná ustanovení NOZ vycházejí ze základního principu, že **stavby na cizím pozemku vzniklé před 1. 1. 2014 zůstávají nadále po dobu své existence samostatnou věcí v právním smyslu (§ 3055, odstavec 1) a nestávají se součástí pozemku** jako ostatní stavby pevně spojené se zemí pevným základem, které mají stejného vlastníka jako pozemek, na kterém stojí (§ 3054).

Přitom vlastník pozemku, na němž je stavba zřízena má **předkupní právo** ke stavbě a vlastník takovéto stavby má předkupní právo k pozemku, na kterém stavba stojí (§ 3056).

Problémy vlastníkům staveb na cizích pozemcích, jejichž samostatná existence je v NOZ zajištěna, však přináší ustanovení **§ 3058 odstavec 2**, z něhož vyplývá, že bude-li **po 1. 1. 2014 převedeno vlastnické právo k pozemku, na kterém se takováto stavba nachází, třetí osobě, která bude v dobré víře, že tato stavba je součástí pozemku** (ač v souladu s § 3055 součástí pozemku není), **přestane být tato stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku.** Jedná se o nový princip ochrany nového nabyvatele, který, jak dále uvidíme, se uplatní i u některých případech ochrany nabyvatele pozemku, která může

znamenat ohrožení dříve vzniklého pachtu. Původní vlastník stavby má sice právo na náhradu ve výši ceny stavby, avšak ztráta pro zemědělského podnikatele je evidentní.

Hlavní problém spočívá ve výkladu dobré víry nového vlastníka pozemku, že stavba je součástí pozemku. Lze předpokládat, že původní vlastník pozemku zamlčí skutečnost, že stavba je samostatnou věcí a má jiného vlastníka. To se dá usuzovat z poznatků, že je poměrně běžným jevem, že vlastník pozemku zamlčí existenci nájemního vztahu při prodeji pozemku a vcelku běžně přímo ujistí nabyvatele pozemku v kupní smlouvě o neexistenci takového vztahu.

Vzhledem k tomu, že většina těchto zejména zemědělských staveb není evidována v katastru nemovitostí, nebude patrně příliš obtížné tuto dobrou víru prokázat. Proto, jak již bylo v úvodu zmíněno, **v rámci projednávání nového katastrálního zákona v Zemědělském výboru PSP byl uplatněn pozměňovací návrh, aby tyto stavby byly evidovány v katastru nemovitostí alespoň ve formě poznámky** a tím se zajistilo, aby nemohla být takto dobrá víra uplatňována ve větším rozsahu.

P A C H T

Jak už bylo v úvodu řečeno, **NOZ** důsledně **odlišuje pojem nájem a pacht**. Základní rozdíl mezi pachtem a nájmem je pojem **požívání věci**, které je **pojmovým znakem pachtu**. Znamená především u zemědělské půdy její obdělávání a braní užitků z takovéto činnosti. Definice požívání není v oddílu 4 pacht NOZ, ale v § 1285 poživací právo jako služebnost, a to jako právo **užívat cizí věc, brát z ní plody a užitky** a patří do toho i mimořádný výnos. Požívání zahrnuje i povinnost šetřit podstatu věci.

Nájemní smlouva naproti tomu zajišťuje **pouhé užívání věci**. Je zde od počátku základní problém, co když **po 1. 1. 2014 bude nově uzavřená smlouva o užívání zemědělské půdy zemědělcem označena jako smlouva nájemní**. Hlavním důvodem může být neznalost NOZ a především setrvačnost, neboť mezi zemědělci kolují různé vzory nájemních smluv podle současné úpravy občanského zákoníku.

Objevily se již radikální názory, že takováto setrvačnost v označování smluv může fakticky znemožnit zemědělské využití půdy, neboť nájemní smlouva neumožňuje požívání věci a zemědělec by mohl na pozemku např. jen zaparkovat zemědělskou techniku. Takovéto názory nelze považovat za správné a zejména jsou v rozporu např. s § 1724 odstavec 1 všeobecných ustanovení o závazcích NOZ, z kterého vyplývá, že smlouvou **projevují strany vůli zřídit závazek a řídit se obsahem smlouvy.**

Obecná ustanovení o smluvních závazcích zejména § 1724 odstavec 1 jsou založena na principu projevu vůle (smlouvou projevují strany vůli zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy). Dále § 1725 jasně říká, že smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah. Z toho vyplývá, že pokud po 1. 1. 2014 bude uzavřena **smlouva označená jako nájemní, ale z jejího obsahu bude vyplývat, že se jedná o obdělávání zemědělské půdy (tzn. požívání věci), lze dovodit, že byla uzavřena smlouva pachtovní.** Celkově však je třeba doporučit při novém uzavírání smluv o užívání zemědělské půdy po 1. 1. 2014 věnovat větší pozornost jejich obsahu i s ohledem na možnost zápisu pachtu do katastru nemovitostí.

V souvislosti s přechodnými ustanoveními i s problematikou pachtu, je třeba zmínit poznatky zejména z činnosti Zemědělských agentur ministerstva zemědělství při aktualizaci zápisů v evidenci užívatelských vztahů k půdě (LPIS) podle zákona č. 252/1997 Sb.

Většina návrhů na změnu je iniciována novými vlastníky půdy, kteří se snaží zpochybnit, většinou neúspěšně, nájemní vztahy (často dlouhodobé) uzavřené předchozími vlastníky. Dá se předpokládat, že tento trend bude pokračovat i po nabytí účinnosti NOZ. Proto se věnujeme podrobněji jak současným nájemním smlouvám, tak budoucím smlouvám pachtovním.

Systematika ustanovení

Ustanovení o pachtu se člení na:

- **ustanovení základní §§ 2332-2344,**
- **zvláštní ustanovení o zemědělském pachtu §§ 2345-2348 (týkající se zemědělského nebo lesního pozemku, mající přednost před ustanoveními základními)**
- **ustanovení o pachtu závodu §§ 2349-2357 (dříve nájem podniku)**

Tato ustanovení přinášejí některé změny. Lze však předpokládat, že většina zemědělců bude pokračovat v dosavadních nájemních vztazích (formou dodatků), i přes poněkud nejasná přechodná ustanovení a v budoucnu budou uzavírat pachtovní smlouvy až po skončení nájemních vztahů. Přesto je třeba se na uzavírání pachtovních smluv dobře připravit a respektovat některé změny, které NOZ přináší.

První významnější změnu přináší ustanovení § 2333, z kterého vyplývá, že je-li propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu (do katastru nemovitostí, což se týká všech pozemků a v katastru evidovaných staveb) **zapiše se do katastru nemovitostí pachtovní právo**, pokud to navrhne vlastník, nebo s jeho souhlasem pachtýř. Hlavním smyslem tohoto ustanovení mimo obecného zvýšení právní jistoty vztahu je ochrana pachtýře při převodu vlastnického práva k pozemku vůči novému nabyvateli pozemku, jak bude uvedeno dále.

Snad největší změnu přináší ustanovení § 2334, které zavádí zcela opačný princip ve srovnání se současnou úpravou, tj. **univerzální povinnost pachtýře (uživatele) získat předchozí souhlas propachtovatele (vlastníka), pokud chce věc (pozemek) dále propachtovat (dát do podnájmu).**

Dosud platí zcela opačná zásada prakticky volné možnosti sjednat podnájem, pokud si vlastník ve smlouvě výslovně nevyhradí souhlas s podnájmem (§ 666 občanského zákoníku: nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak).

Tato změna vzhledem k současné frekvenci podnájemních vztahů bude klást nároky na zemědělce při uzavírání budoucích pachtovních smluv nebo při jejich změnách.

Pokud předem nevyločí ze svého podnikatelského záměru propachtování třetí osobě (budoucí podpacht), budou muset dopředu zjišťovat, zda všichni vlastníci pozemků v daném honu budou ochotni sjednat v pachtovní smlouvě souhlas k dalšímu propachtování třetí osobě (podnájm) a pokud jeden či více takových vlastníků tento souhlas nebude v pachtovní smlouvě ochotno udělit, raději od takového záměru upustit nebo riskovat, že **vlastník** (propachtovatel) v souladu s § 2334 **pacht vypoví „bez výpovědní doby“**, tj. okamžitě, což s ohledem na podmínky poskytnutí přímých plateb a zejména s ohledem na případné pětileté závazky pro platby z programu rozvoje venkova je poměrně velké riziko.

Ustanovení § 2334 přináší další změnu. Požaduje stejně jako u dalšího propachtování (podnájm) **předchozí souhlas propachtovatele (vlastníka) při změně „hospodářského určení věci“ nebo „způsobem jejího užívání nebo požívání“**.

Nabízí se otázka, jak v této souvislosti posoudit např. **zatravnění pozemku** v rámci dotačních programů. Vzhledem k tomu, že v současné době není k dispozici komentář k NOZ a léta budeme čekat na judikaturu, je třeba z důvodů opatrnosti považovat zatravnění spíše za změnu způsobu užívání nebo požívání a sjednat v pachtovní smlouvě předchozí souhlas propachtovatele (vlastníka). Bez pochybností bude třeba předchozího souhlasu pro **vyasazení stromů nebo keřů**.

Z praxe však vyplývá, že již současné nájemní smlouvy vcelku standardně obsahují ustanovení o souhlasu vlastníka se zatravněním pozemku popřípadě osazením stromy či keři. Takže toto ustanovení by při uzavírání budoucích pachtovních smluv nemělo činit větší potíže.

Ustanovení §§ 2335 a 2337 se týkají činnosti propachtovatele (vlastníka) a vad propachtované věci a její úpravy, opravy a zlepšení. V praxi budou málo aplikovatelná u zemědělské půdy, neboť vlastník na propachtovaném pozemku žádné aktivity nevykonává

a ani vykonávat nemůže. Uplatní se spíše u zemědělských budov a nezemědělského pachtu, kde nelze většinu povinností vlastníka přenést na pachtýře (uživatele).

Ustanovení § 2336 požaduje od pachtýře (uživatele) **péči o propachtovanou věc jako řádného hospodáře**. Jedná se na první pohled o samozřejmé ustanovení. Pokud by však pachtýř pozemek např. s kulturou orná půda řádně neobdělával a tuto skutečnost navíc konstatoval Státní zemědělský a intervenční fond jako platební agentura při kontrole na místě a vlastník se tato zjištění dozvěděl, může argumentovat porušením podmínek pachtu. Dosud občanský zákoník v § 670 ukládal nájemci pouze pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda.

V souvislosti s blížícím se skončením pachtu u zemědělských nebo lesních pozemků (zemědělský pacht), je možno aplikovat nové ustanovení § 2338, které se **týká prodloužení pachtu sjednaného na dobu určitou alespoň tři let**.

Principy této úpravy jsou však odlišné od současné možnosti prodloužení nájmu. **Každá ze stran může „vyzvat v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím sjednané doby druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, s tím, že vysloví-li druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se pacht o dobu, na kterou byl původně ujednan; jinak skončí v původně ujednané době“**.

Z toho vyplývá nutnost aktivity obou smluvních stran a výslovná nutnost akceptace návrhu jedné strany. Pokud však pachtýř (uživatel) při skončení pachtu pozemek nevrátí (nepředá) propachtovateli (vlastníku) je povinen dále platit pachtovné, aniž vzniká nový pacht (§ 2340). Pachtýři však náleží užítky z pozemku.

Ustanovení § 2339 o **výpovědi pachtu** se aplikuje pro zemědělský pacht **v kombinaci se zvláštním ustanovením § 2347**, z kterého vyplývá, že **pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době, která skončí ke konci pachtovního roku (§ 2339), který tvoří období od 1.10 do 30. 9. následujícího roku**. Tímto poměrně složitým způsobem NOZ pro výpověď zemědělského pachtu na dobu neurčitou stanoví **prakticky stejný režim jako současný občanský zákoník**.

Ustanovení o výpovědi jsou dispozitivní a lze si sjednat např. jinou délku výpovědní doby.

Dále je v NOZ zvláštní ustanovení týkající se **zemědělského pachtu na základě smlouvy, která není v písemné formě** (§ 2345 odstavec 2). Pokud je takovýto pacht sjednán na dobu delší, je zde vyvratitelná domněnka, že **byl ujednáno na dobu neurčitou**.

Výkladové problémy může způsobit ustanovení § 2341, z kterého vyplývá, že **není-li v oddílu 4 Pacht stanoveno jinak, použijí se přiměřeně ustanovení o nájmu**. Slovo přiměřeně se z legislativního hlediska považuje za vzbuzující výkladové problémy, na rozdíl od běžně v legislativním textu užívaného slova obdobně, navíc nájem se v NOZ významově liší od pachtu.

Obecná ustanovením o nájmu jsou v §§ 2201 – 2234. Z těchto ustanovení lze **aplikovat na pacht jen ta, která upravují problematiku neřešenou v ustanoveních o pachtu**.

U §§ 2201 a 2203 se neuplatní, neboť pacht má speciální ustanovení.

§ 2202 se v pachtu uplatní výjimečně (pronájem části nemovitosti, věc, která v budoucnu teprve vznikne).

Další ustanovení týkající se pronajímatele (§§ 2205 – 2214) se uplatní u pachtu opět jen tam, kde neexistuje často velmi podobné zvláštní ustanovení o pachtu a může-li v rámci pachtu vůbec taková situace vzniknout.

Pro dlouhodobý pacht lze uplatnit i ustanovení § 2204 odstavec 2, který říká, že je-li ujednáno nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to že byl ujednáno na dobu neurčitou a v prvních padesáti letech ho lze vypovědět jen z ujednaných důvodů a v ujednané výpovědní době.

U podnájmu se většina § 2215 nepoužije (platí zvláštní ustanovení o souhlasu propachtovatele), ale použije se ustanovení, že **je-li nájemní smlouva v písemné formě, souhlas s podnájmem se vyžaduje v písemné formě**.

S tím souvisí § 2216 o odpovědnosti nájemce pronajímateli za jednání podnájemce, které se použije i pro pacht.

Ustanovení pro nájemné v § 2217 se uplatní pro pacht v plném rozsahu.

Naproti tomu ustanovení § 2218 o splatnosti nájemného se neuplatní u zemědělského pachtu, který má zvláštní ustanovení.

Ustanovení o dalších právech a povinnostech stran (§§ 2219 – 2220) se použijí na pacht v kombinaci s ustanoveními o pachtu.

Pro pacht mají zásadní význam §§ 2221 - 2223 týkající se změny vlastnictví. § 2221 v odstavci 1 stanoví obecný princip, že **se změnou vlastnictví přejdou práva a povinnosti z nájmu, tedy i pachtu na nového vlastníka** v obecné rovině shodný se stávající úpravou. Obdobný princip stanoví § 2222 odstavec 1, který říká, že strana nemá právo vypovědět nájem (pacht) jen proto, že se změnil vlastník věci.

Odstavec 2 téhož paragrafu však tento obecný princip relativizuje a říká, že **neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem.**

§ 2223 stanoví pro případ takovéto výpovědi **odstupné.**

Jak říká důvodová zpráva, je třeba chránit dobrou víru nabyvatele, na něhož bylo vlastnictví převedeno (podobně jako u převodu pozemku, na němž je cizí stavba). Dále se dovozuje, že na rozdíl od univerzální sukcese (dědictví), kde je právní nástupce plně vázán úkony předchůdce, při singulární sukcesi (prodej, darování) je rozhodující, co si ujednal převodce s nabyvatelem.

A zde se rýsuje problém. Při prodeji zemědělských pozemků velmi často kupní smlouva neobsahuje výslovné ustanovení o existenci nájmu (pachtu), nebo obsahuje ustanovení, z kterého vyplývá, že na pozemku nevážnou žádná práva třetích osob, ač to neodpovídá skutečnosti.

Dosud platí universální princip § 680 stávajícího občanského zákoníku, podle kterého bez dalšího vstupuje nový vlastník věci (pozemku) do právního postavení pronajímatele bez ohledu, zda o nájemním vztahu uzavřeném původním vlastníkem věděl či nevěděl (byl mu zamlčen).

Proto po 1. 1. 2014 lze očekávat u nově uzavíraných pachtovních smluv především **zájem pachtýře o zápis takovýchto smluv do katastru nemovitostí**, jakožto veřejného rejstříku, aby byla nepochybná existence pachtu.

Pokud však vlastník pozemku nedá souhlas k zápisu pachtu do katastru nemovitostí, k tomuto zápisu nedojde a je otázkou, jak jinak dokázat, že nový nabyvatel pozemku „neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata“ (§ 2222 odstavec 2) a nemohl úspěšně pacht vypovědět.

Lze říci, že je tu **další evidence, která je veřejně přístupná** a lze argumentovat, že se dá předpokládat, že nabyvatel zemědělského pozemku dříve než podepíše kupní smlouvu do této evidence nahlédne, aby zjistil, kdo pozemek užívá a je z tohoto důvodu do evidence zapsán.

Jedná se o již zmíněnou **evidenci užívacích vztahů k půdě podle zákona o zemědělství č. 252/1997 Sb.** (LPIS, tj. land parcel identification system). V § 3ab odstavec 2 tohoto zákona se uvádí: Ministerstvo zemědělství zveřejňuje v elektronické podobě způsobem umožňujícím dálkový a nepřetržitý přístup následující základní údaje jako veřejný seznam z evidence využití půdy, kterými jsou mj. identifikační údaje o uživateli (jméno příjmení nebo název a adresa, nebo obchodní firma a sídlo). Mimo to vyplývá z § 3 tohoto zákona, že při poskytování dotací vázaných na zemědělskou půdu se vychází z této evidence.

Z uvedeného vyplývá, že lze důvodně očekávat, že každý **zájemce o koupi zemědělského pozemku nahlédne do této veřejně přístupné evidence** již z toho důvodu, aby zjistil, zda je tento pozemek v této evidenci zapsán a zda je způsobilý pro poskytnutí dotací vázaných na půdu (přímé platby, doplňkové platby, platby z programu rozvoje

venkova) a při té příležitosti si zjistí, kdo je zapsán jako uživatel pozemku v rámci půdního bloku, resp. dílu půdního bloku, jakožto jednotek této evidence. Přitom zápis uživatele v této evidenci je založen na tzv. **platném právním důvodu užívání zemědělské půdy**.

Je třeba poznamenat, že při vzniku evidence bezprostředně před vstupem ČR do EU nebyly právní důvody užívání vyžadovány, až pozdější novely zákona o zemědělství zavedly princip právního důvodu užívání pro aktualizaci zápisu do evidence. Proto by každý uživatel půdy zapsaný do této evidence měl být schopen tento důvod doložit, aby bylo po nabytí účinnosti NOZ možno účinně argumentovat, že zápis uživatele do této evidence je z hlediska důkazu, že nabyvatel pozemku nemohl pochybovat o existenci pachtu srovnatelný se zápisem pachtu v katastru.

Zvláště bude třeba přesvědčit obecné soudy o relevanci této evidence. Existuje již několik judikátů v rámci soudního přezkumu rozhodnutí o námitkách proti oznámení zápisu do evidence.

K této problematice je třeba dodat, že bude vždy záležet na konkrétní situaci a budou případně k dispozici **i jiné důkazy, že nabyvatel pozemku nemůže pochybovat o pachtu**.

§ 2222 odstavec 2. poslední věta dále říká, že v případě takovéto výpovědi nového vlastníka nejsou nájemcova (pachtýřova) práva vůči původnímu pronajímateli dotčena. V praxi to bude znamenat možnost uplatňovat nárok na náhradu škody v případné kombinaci s odstupným vůči novému nabyvateli (§ 2223).

Zemědělec, který je závislý zejména z hlediska dlouhodobých dotačních závazků na dlouhodobějších nájemních (pachtovních) vztazích, bude vystaven určitému riziku možnosti pokusu o zpochybnění pachtu a vypovězení smlouvy novým vlastníkem. Jak však bylo uvedeno, zemědělec pachtýř bude mít možnost se těmito pokusy účinně bránit.

Toto riziko by nemělo nastat u původních nájemních smluv uzavřených a dále se řídících stávající úpravou v souladu s přechodnými ustanoveními NOZ.

Výkladové problémy mohou vzniknout při **aplikaci ustanovení o skončení nájmu na pacht**. Jedná se o ustanovení § 2225 – 2234). § 2225 odstavec 1 nebude činit problémy pro pacht. Týká se odevzdání předmětu nájmu při jeho skončení. Odstavec 2 o oddělení toho, co nájemce vnesl při skončení nájmu, se použije přiměřeně vzhledem ke svému charakteru u nezemědělského pachtu. §§ 2226 – 2227 se opět více mohou týkat nezemědělského pachtu (zánik věci, nepoužitelnost věci), i když si lze představit situace u pachtu zemědělského (trvalá kontaminace pozemku).

Použití na pacht je možné u ustanovení § 2228 týkající se užívání, které není řádné, i když díky tohoto ustanovení u zemědělského pachtu by asi zahrnovala extrémní případy nevhodného užívání pozemku. V takovémto případě musí propachtovatel doručit pastýři písemnou výzvu k odstranění tohoto stavu a při jejím neuposlechnutí má právo výpovědi bez výpovědní lhůty.

Velmi důležité pro pacht, zejména zemědělský je ustanovení § 2228 odstavec 3, které dává stejnou možnost **při neplacení nájemného (pachtovného)** ani do splatnosti příštího nájemného. Je to obdoba § 679 odstavec 3 dosavadního občanského zákoníku. Dosavadní občanský zákoník však tyto situace řešil odstoupením od nájemní smlouvy.

Pro úplnost se uvádí, že v současných **nájemních smlouvách na dobu určitou** se někdy vyskytují smluvní ujednání o **možnosti výpovědi** tohoto nájemního vztahu. NOZ však má ustanovení § 2229, které specifikuje tato ujednání požadavkem nejen **ujednání výpovědní doby, ale i důvodů výpovědi**.

Problémy v praxi způsobí pro pacht ustanovení § 2230, které je obdobou původního § 676 odstavec 2 současného občanského zákoníku. Je to z toho důvodu, že je zde zvláštní ustanovení pro pacht (§ 2338) týkající se pachtu tříletého a delšího požadující pro pokračování pachtu projev vůle obou stran.

§ 2230 říká, že pokud **užívá nájemce věc i po uplynutí nájemní doby** a **pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby věc odevzdal**, platí, že **nájemní smlouva byla znovu uzavřena** a byla-li původní smlouva uzavřena na dobu delší než

jeden rok, nová smlouva je uzavřena **na jeden rok**. Toto ustanovení se však nepoužije, pokud pronajímatel dal předem najevo, že nájem skončí nebo již nájem vypověděl.

Ustanovení § 2230 lze bez pochybností použít pro pacht kratší tří let. U delších pachtovních smluv je otázkou, zda toto ustanovení lze kombinovat s § 2338 a bude na místě opatrnost a ne mechanicky jednat jako za účinnosti současného občanského zákoníku. Kombinaci obou ustanovení vzhledem k flexibilitě NOZ lze předpokládat. V praxi se nedá na toto ustanovení příliš spoléhat a navíc zajistí nový nájemní vztah jen na jeden rok.

Další ustanovení, které se použije pro pacht, je § 2331 týkající se vlastního aktu výpovědi. Platí pravidlo: **výpověď nájmu nemusí být odůvodněna s výjimkou výpovědi bez výpovědní doby**. Je to logické, výpověď bez výpovědní doby se uplatní ve stanovených výjimečných případech pro situace, které současný občanský zákoník řeší odstoupením od smlouvy.

Posledním ustanovením o možnosti podání výpovědi bez výpovědní doby je § 2232 týkající se zvláště závažného porušení povinností a způsobení značné újmy druhé straně nájemní smlouvy. Toto výjimečné ustanovení by mohlo být též aplikovatelné na pacht.

Dalším ustanovením aplikovatelným na pacht je § 2233 umožňující tři měsíce před ukončením nájmu novému zájemci o nájem prohlídku předmětu nájmu.

Omezená je aplikovatelnost § 2234 o možnosti zadržet věci nájemce k úhradě pohledávky pronajímatele. Připadala by v úvahu u pachtu provozních objektů.

Aby byla problematika pachtu ucelená, je třeba se ještě zabývat **okolnostmi uzavření smlouvy o pachtu**. Zejména jde o situaci, kdy **na straně propachtovatele je několik spoluvlastníků pozemku**. Dosud platí § 139 odstavec 2 občanského zákoníku, že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů.

Proto dosud v mnoha případech se nájemní smlouva uzavřela jen s těmi spoluvlastníky majícími většinu spoluvlastnických podílů. Důvody byly různé, např. některý menšinový vlastník byl neznámého pobytu.

§ 1128 NOZ obsahuje poněkud odlišné principy. Odstavec 1 říká, že o běžné správě společné věci **rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů**. Problém bude s výkladem pojmů „běžná správa,“ zda zahrnuje např. pacht na dobu do 10 let (jak bude uvedeno dále) a zda by v takovém případě neměla být uzavřena smlouva se všemi spoluvlastníky.

Striktní je v tomto směru ustanovení **§ 1132 NOZ**, z kterého vyplývá, že k rozhodnutí, na základě něhož mají být **práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech vlastníků**.

Navíc pokud např. krátkodobý pacht bude považován za běžnou správu, § 1128 odstavec 2 vedle rozhodnutí většinou spoluvlastníků požaduje, aby byli **všichni spoluvlastníci vyrozuměni**, jinak by většinové rozhodnutí nemělo účinky pro ostatní spoluvlastníky.

§ 1129 přináší zcela nové ustanovení. Týká se **rozhodnutí o významné záležitosti** týkající se společné věci. V tomto případě rozhoduje alespoň **dvoutřetinová většina hlasů spoluvlastníků**. Podle principu předběžné opatrnosti bude vhodné pod pojem „významná záležitost“ zahrnout dlouhodobější pacht do doby trvání deseti let.

Pokud bychom např. u krátkodobého pachtu spoléhali na tzv. běžnou správu, stejně je třeba vyrozumět menšinové spoluvlastníky. Proto je vhodnější u pachtu do deseti let se spolehnout alespoň na rozhodnutí dvoutřetinové většiny. I zde je riziko v **jednání menšinového spoluvlastníka**, který má podle § 1129 odstavec 2 možnost **se obrátit na soud**, aby věc rozhodl. Vedle toho může soudu navrhnout, aby zakázal jednat podle většinového (dvoutřetinového) rozhodnutí.

Vyplývá z toho praktický závěr. **Pokud je to možné, uzavírat pachtovní smlouvu se všemi spoluvlastníky**. U pachtu na dobu delší než deset let je podle § 1132 NOZ ze zákona třeba vždy souhlasu všech spoluvlastníků.

Oddíl 4 Pacht má dále **zvláštní ustanovení o inventáři**, pokud se propachtuje společně s předmětem pachtu např. společně se zemědělským objektem (§§ 2342 - 2344). Tato ustanovení především upravují obnovu inventáře pachtýřem po dobu pachtu a při jeho skončení.

Poslední zvláštní ustanovení v oddílu 4 Pacht jsou v pododdílu 3 **Pacht závodu. Nahrazují současná ustanovení obchodního zákoníku, týkající se nájmu podniku.** Tato ustanovení jsou pro zemědělce důležitá, neboť jednou z podmínek pro převod víceletých závazků v rámci programů rozvoje venkova je smlouva o nájmu podniku. **V rámci přechodných ustanovení již bylo uvedeno, že na tyto smlouvy se vztahuje režim dosavadního obchodního zákoníku.**

Po nabytí účinnosti NOZ budou pro převod těchto víceletých závazků uzavírány smlouvy o pachtu závodu (zemědělské farmy). Při uzavírání těchto smluv je třeba vycházet z toho, že na pacht zemědělského závodu vedle zvláštních ustanovení pododdílu 3 (§§ 2349 – 2357) **se budou vztahovat**, pokud to nevylučují tato zvláštní ustanovení, **i obecná ustanovení o pachtu.**

Je třeba se ještě zmínit **o pojmu závod**, který vymezuje **§ 502 jako obchodní závod** (v dalších ustanoveních se uvádí jen závod a jde o legislativní zkratku). Je to organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti, tj. vše, co slouží k jeho provozu. Hlavním znakem obchodního závodu je skutečnost, že k němu patří **ty věci, které podnikatel svojí vůlí vymezil.**

Důvodová zpráva obsahuje spíše matoucí informace. Obsahuje i určitou pochybnost, zda **zemědělská farma** může být **obchodním závodem** a dokonce uvádí, že nenaplnuje znaky obchodního závodu.

K tomu je třeba dodat, že moderní zemědělská výroba je organizována a provozována srovnatelným způsobem s výrobou průmyslovou a službami, a proto není důvod zemědělský provoz (farmu), pokud splňuje pojmové znaky obchodního závodu, z této úpravy vylučovat. Na druhé straně důvodová správa uvádí, že především NOZ opustil pojem podnik pro jeho mnohoznačnost a vícevýznamovost.

HLAVNÍ ZMĚNY VE SMLUVNÍCH ZÁVAZCÍCH

Nejedná se o zásadní změny, přesto se odlišné základní principy úpravy NOZ projeví i v některých jiných smluvních závazcích, nejen ve zcela nové pachtovní smlouvě.

Hlavní změnou je **sjednocení úpravy závazkových vztahů, které byly dosud upraveny ve dvou kodexech**: v obchodním zákoníku (vztahy mezi podnikateli) a ostatní závazkové vztahy v občanském zákoníku.

Vlastní **uzavírání smluv** bude **méně formální**. Pro vznik smlouvy již **nebude třeba absolutní shody o návrhu smlouvy** a jeho přijetí. Např. § 1726 obecných ustanovení o smlouvě dává smluvním stranám možnost uzavřít smlouvu bez ujednání náležitosti, která měla být ve smlouvě ujednána.

Na druhé straně může činit obtíže při obchodních jednáních ustanovení § 1729, které říká: „**Dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany jednání o uzavření smlouvy ukončí**“, což je spojeno s odpovědností k náhradě škody. V některých případech bude proto nutné **změnit způsob vedení obchodních jednání**, aby se předešlo případným nedorozuměním.

Podobné je ustanovení § 1740 odstavec 3, které říká, že **odpověď na nabídku s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, je přijetím nabídky**, pokud navrhovatel bez zbytečného odkladu takové přijetí neodmítne. Takováto ustanovení mohou zvyšovat právní nejistotu a je třeba počítat s touto flexibilitou a přizpůsobit tomu **způsob předmluvních jednání**. V reakci na toto ustanovení to znamená např. jako navrhovatel kategoricky a **včas odmítnout dodatky a odchylky** od nabídky.

V obecných ustanoveních o smlouvě v § 1724 základním pojmovým znakem smlouvy je projev vůle zřídit závazek a řídit se obsahem smlouvy. § 1725 uvádí, že smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah.

Tato ustanovení vcelku nebudou činit obtíže, i když znamenají posílení smluvní volnosti, a tím i určitá rizika při obchodních jednáních.

Jak bude dále uvedeno, musí si strany uvědomit, že v běžném obchodním styku s ohledem na okolnosti např. stisk ruky nebo jiné **projevy souhlasu mohou být vykládány jako akceptace návrhu.**

Nebo např. když během pracovního oběda dojde k určitým ujednáním, byť neformálně, a následně je učiněn zápis nebo je formulováno písemné vyhotovení smlouvy, nelze již začít jednání jakoby znovu, **pokud došlo k shodným projevům vůle stran, byť neformálně, a je třeba respektovat učiněná ujednání,** neboť podle NOZ již došlo k uzavření smlouvy.

Dalším flexibilním ustanovením je **§ 1743, které se týká pozdního přijetí nabídky,** které může mít **účinky včasného přijetí,** když se tak bude chovat navrhovatel. Odstavec 2 téhož ustanovení upravuje pozdní doručení např. poštou s účinky včasného doručení, pokud navrhovatel nevyrozumí, že nabídku považuje za zaniklou

Naproti tomu ustanovení **§ 1744 umožňuje namísto formálního přijetí nabídky přímo započít s plněním.**

Dále je pro podnikatele důležité ustanovení § 1750 týkající se obchodních podmínek a jejich vztahu ke smlouvě. Jedná se o odkaz na obchodní podmínky ve smlouvě i princip přednosti smlouvy v případě rozporu obchodních podmínek se smlouvou.

Nová je též **úprava tzv. slabší smluvní strany.** Slabší smluvní stranou již není jen fyzická osoba nepodnikatel (spotřebitel), ale i podnikatel fyzická nebo právnická osoba (např. živnostník vůči distribuční společnosti).

V § 433 se uvádí, že kdo jako podnikatel vystupuje vůči dalším osobám (tedy i podnikatelům) v hospodářském styku, nesmí svou kvalitu odborníka ani své hospodářské postavení zneužít k vytváření nebo k využití závislosti smluvní strany.

NĚKTERÉ DALŠÍ ZMĚNY

Především NOZ podnikatele chápe v širším slova smyslu a § 420 odstavec 1 zahrnuje do pojmu podnikatel každého, kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským způsobem nebo obdobným způsobem soustavně za účelem dosažení zisku. To zahrnuje i osoby, které např. nemají žádné živnostenské ani obdobné oprávnění (případně jednají neoprávněně z hlediska veřejného práva), tzn. NOZ neřeší oprávněnost podnikání, ale stačí, že jsou naplněny jeho materiální znaky.

VÝRAZOVÉ PROSTŘEDKY A PRINCIPY NOZ

Pro snazší výklad jednotlivých ustanovení NOZ je třeba se zabývat výrazovými prostředky NOZ.

V první řadě je to právní fikce, což je důležitý právní nástroj pro vyjádření tzv. předstírané existence něčeho co je zjevně v rozporu se skutečností, co skutečností není, ale zákon s ní tyto účinky spojuje. Fikce se v NOZ vyjadřuje vcelku tradičním obratem „považuje se“ nebo méně obvyklým „hledí se“.

Pro tzv. nevyvratitelnou domněnku se v NOZ používá výraz „platí, že“. Nevyvratitelná domněnka vylučuje dokazování opaku. Zatímco pro vyvratitelnou domněnku NOZ používá výraz „má se za to, že“.

Základní koncepční rozdíl v pojetí NOZ na rozdíl od současné úpravy je jeho flexibilita, neboť až na výjimky jsou jeho ustanovení dispozitivní, tzn., smluvní strany se mohou ve svých ujednáních odchýlit od ustanovení NOZ.

Kogentních ustanovení, od kterých se nelze odchýlit je malé množství. V textu je poznáme, odchýlná ujednání (zákonem nedovolená) jsou přímo označena tak, že se k nim „nepřihlíží.“

Další způsob, jak text NOZ vylučuje odchylná ujednání nebo jiný projev vůle, je že, je přímo označuje za neplatná.

Je ještě další způsob, jak NOZ vylučuje odchylný projev vůle. Vyjadřuje to slovy „nemá právní účinky“.

Jako příklad uvedeme pro podnikatele důležité ustanovení § 2729, od kterého se nelze odchýlit a z kterého vyplývá, že ujednání nebo rozhodnutí společníků bránící některému společníkovi účastnit se rozhodování nemá právní účinky.

Dále je to ustanovení § 2728, z kterého vyplývá, že ujednání vylučující právo společníka na podíl na zisku nemá právní účinky.

Vedle těchto jednotlivých ustanovení vylučujících odchylný projev vůle je v NOZ základní zásada obsažená v § 1 odstavec 2, že zakázána jsou ujednání (jakákoli) porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

Ujednání, která by se zjevně přičila dobrým mravům, nebo narušovala veřejný pořádek, by stíhala tzv. absolutní neplatnost. Absolutní neplatnost není pro NOZ typická a NOZ ji omezuje na minimum. V takovémto případě soud podle § 588 přihlédne i bez návrhu k neplatnosti takových ujednání.

V praxi smluvní volnosti, kterou NOZ přináší, se vyskytnou případy, kdy nebude jednoduché posoudit takovou hranici.

Jak již bylo řečeno NOZ principiálně zavádí relativní neplatnost vyjádřenou v § 586 jako právo osoby, na jejíž ochranu zákon neplatnost stanoví, vznést námitku neplatnosti. Pokud tato osoba (oprávněná) nenamítne neplatnost, považuje se právní jednání za platné.

Dosavadní občanský zákoník je založen na principu opačném, tj. na principu absolutní neplatnosti.

ZÁVĚR

Účelem tohoto krátkého exkursu bylo obrátit pozornost zemědělských podnikatelů na ta ustanovení NOZ, která jsou pro jejich podnikání nejdůležitější a pokusit se vyložit některá ustanovení NOZ pro základní orientaci zejména při uzavírání pachtovních smluv. Současně byla věnována pozornost přechodným ustanovením, aby zemědělstí podnikatelé využili možnosti nechat „doběhnout“ zejména již uzavřené nájemní smlouvy.



ROZHODČÍ SOUD
při Hospodářské komoře ČR
a Agrární komoře ČR

