

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce - Teze

**Pacht dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
v zemědělské činnosti**

Dagmar Valešková

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Diplomová práce se zabývá rozbořem a analýzou platné právní úpravy pachtu v zemědělské činnosti v kontextu nového kodexu občanského práva, který reformuje a přetváří dosavadní systém soukromého práva a zavádí nové, popř. mění stávající základní občanskoprávní instituty, které se prolínají celou úpravou občanského práva.

V teoretické části práce je představen vývoj občanského zákoníku v jednotlivých etapách vývoje práva až do současnosti a definuje jednotlivé základní pojmy a vztahy mezi pachtýřem a propachtovatelem.

Praktická část práce analyzuje vzorovou pachtovní smlouvu dle nového občanského zákoníku, kterou lze použít v zemědělské činnosti. Jednotlivá ustanovení v pachtovní smlouvě jsou doplněna komentářem a praktickým příkladem.

Klíčová slova: pacht, propachtovatel, pachtýř, pachtovné, pachtovní smlouva, podpacht, zemědělský pozemek, půda, vlastnictví, zákon

Cíl práce metodika

Cílem diplomové práce je rozbor a analýza platné právní úpravy pachtu v zemědělské činnosti v kontextu nového kodexu občanského práva, který reformuje a přetváří dosavadní systém této právní disciplíny a zavádí nové, popř. mění stávající základní občanskoprávní instituty, které se prolínají celou úpravou občanského práva.

Vzhledem k tomu, že v současném českém právu existuje nová úprava nájmu a pachtu v zemědělské činnosti, se tato diplomová práce v teoretické části zabývá právní úpravou pachtovní smlouvy na užívání zemědělské půdy. V dílčích aspektech práce jsou uváděny definice jednotlivých pojmových znaků, právní vztahy mezi pachtýřem a propachtovatelem, dále podstatné náležitosti a nezbytnosti smlouvy o zemědělském pachtu, které vyplývají z občanského zákoníku jak z pohledů autorů právnické literatury, ale i zveřejněných článků, týkajících se daného tématu práce.

Praktická část po nastudování platných právních předpisů analyzuje konkrétní smlouvu o zemědělském pachtu. Sepsaná smlouva obsahuje veškeré podstatné náležitosti a smluvní ujednání, aby se smluvní strany při tvorbě jednotlivých ustanovení nedopouštěly chyb, protože současné pachtovní smlouvy jsou neobyčejně stručné.

Diplomová práce se skládá ze dvou částí, teoretické a praktické. Autorka nastudovala dostupnou literaturu řešené problematiky pachtu v zemědělské činnosti a v teoretické části použila metody jako literární rešerše formou kompilace, dále citace a interpretace právních předpisů především nového občanského zákoníku (interpretace jazyková, systematická a logická) a citace z judikatury.

Praktická část diplomové práce je založena na analýze pachtovní smlouvy podle ustanovení § 2345 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kterou lze použít v zemědělské činnosti. Ustanovení jsou rozebírána postupně, tak jak je na ně odkazováno v občanském zákoníku metodou analýzy dokumentu.

Práce vychází z publikací odborných článků, judikatury zabývajících se dílčími problémy užívání pozemků. Dále byly využity internetové zdroje, statistické údaje v tabulkách, převzaté i zpracované do grafické podoby s údaji získanými z dat Českého statistického úřadu.

Závěr

Rekodifikací ObčZ se stalo pachtovní právo součástí českého právního řádu, což autorka této práce vnímá jako pozitivum. Z praktického hlediska se jedná o institut potřebný nejen pro zemědělské a lesní hospodaření, ale i pro vlastníky zemědělské půdy a dnešní ekonomicky založenou společnost.

Pro zemědělskou činnost je důležité, že občanský zákoník důsledně vymezuje pojem pacht který je spojován s právem užívat propachtovanou cizí věc a na rozdíl od nájmu umožňuje též právo brát z propachtované věci plody a užitky, přičemž pachtýř k těmto plodům a užitkům nabývá vlastnického práva, což předcházející právní úprava postrádala.

Zvláštní ustanovení o zemědělském pachtu, která se týkají zemědělského a lesního pozemku, má přednost před ustanoveními základními a pokud něco neřeší, použije se podpůrně právní úprava nájmu.

U zemědělského pachtu se rozumí pachtovním rokem období od 1.října do 30. září následujícího roku, zatím co u ostatních pachtů jde o kalendářní rok.

Autorka spatřuje mimo jiné důležitost v ochraně pachtýře, který má možnost vypovědět sjednaný pacht na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, jestliže je nezpůsobilý ze zdravotních důvodů na pozemku hospodařit.

Další významnou změnu autorka spatřuje v obecném ustanovení pachtu v § 2333, z kterého vyplývá možnost zápisu pachtu do veřejného seznamu. Do veřejného seznamu lze zapsat pachtovní právo na návrh vlastníka nebo s jeho souhlasem tak učiní pachtýř. Veřejným seznamem je zápis do Katastru nemovitostí a do veřejné evidence užívacích vztahů k půdě podle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství tzv. LPIS (land parcel identification systém).

Nová právní úprava více ochraňuje vlastníky půdy v rámci nově uzavřené pachtovní smlouvy, kde pachtýř nemůže svévolně podpachtovávat propachtovanou půdu jinému bez výslovného souhlasu vlastníka půdy. Dle původního občanského zákoníku platil opačný princip, což znamenalo, že pokud si vlastník pozemku výslovně nevyhradil souhlas s podnájmem, mohl nájemce volně podnájemat. Z toho vyplývá, že osoby podnikající v zemědělství, které si nově propachtují pozemky na základě pachtovní smlouvy, musí mít od vlastníka předchozí souhlas, jinak se vystavují riziku okamžitého skončení pachtu.

Seznam použitých zdrojů

1. Bezouška P., Piechowiczová L., Občanský zákoník, Anag, 2013, ISBN –13: 978-80-7263- 819-2,
2. Doleček, Kahounová, Sedláčková – advokátní kancelář, Newsletter , říjen 2013 číslo 7, Eliáš K., Zuklínová M., Gaňo J., Svatoš M., Sagit 2012, ISBN 978-80-7208-922-2,
3. Eliáš K., Obchodní revue, 2013 č. 2, s.33 Pacht,
4. Kabelková Eva, Dejlová Hana, Nájem a pacht v novém občanském zákoníku Komentář. § 2201-2357, Praha C.H.Beck 2013, ISBN 978-80-7400-524-4
5. Lukas Pfiff a kol. Ekologické zemědělství a biodiverzita, Bioinstitut 2010, ISBN 978-80-87371-09-1
6. Němec J., Pozemkové právo a trh půdy v ČR, Praha Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2004 ISBN 80-86671-12-7,
7. Pekárek M. a kol., Pozemkové právo, Plzeň: Aleš Čeněk, 2010,
8. Svejkovský a kol., Nový občanský zákoník. Srovnání nové a současné úpravy občanského práva, C.H.Back s.r.o, 2012, ISBN 978-80-7400-423-0,
- 9 zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník
10. zákon č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
11. zákon č.252/1997 Sb., o zemědělství
12. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů
13. zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o půd
14. zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů,
15. zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
16. Agrární komora Nový občanský zákoník a užívací vztahy k půdě - APIC-AK [online]. 2011 [cit. 2015-4-1]. [www. <apic-ak.cz/data_ak/14/v/NOZvztahyKpude.doc>](http://www.apic-ak.cz/data_ak/14/v/NOZvztahyKpude.doc)
17. Kočí Roman, *Občanské právo. - nájemní právo* [online] 20.11.2003 [cit. 2014-10-27] Nástin vývoje právní úpravy nájmu. Dostupné z <<http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>>.
18. Knoblochová Vladimíra JUDr. a Mgr. Pavla Krejčí s kolektivem autorů [online] [cit. 2015-01-10] <http://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pacht.pdf>
19. KVB advokátní kancelář s.r.o. [online] 9.3.2014 [cit.2015-01-10] www.mvcr.cz/soubor/vzor-3-pachtovni-smlouva-komentar-pdf.aspx
20. Lacus Curtius. Roman Law – Ususfructus (Smiths Dictionary 1875) [online]8.12.2006 [cit. 201-10-27] Dostupné z http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Ususfructus.html
21. NS RČS 1948-1954, tisk 31 - Poslanecká sněmovna [online] [cit. 2014-10-27] dostupné <www.psp.cz > *Digitální knihovna > NS RČS 1948-1954*>