

OBSAH

- 03 REGISTR SMLUV JIŽ OD
ČERVENCE
- 07 NÁJEM A PACHT VE VZTAHU
K DOSAVADNÍM NÁJEMNÍM
SMLOUVÁM

Vážená paní, vážený pane,

dovolujeme si Vám představit další vydání INSIGHT, který je ediční řadou odborných publikací vydávaných advokátní kanceláří Achour & Partners a je určen především pro klienty a obchodní partnery Achour & Partners a další zájemce.

INSIGHT přináší informace o vybraných aktuálních trendech a tématech z oblasti práva v České republice.

Věříme, že předkládané vydání INSIGHT pro Vás bude přínosem. V případě Vašeho zájmu o bližší informace nás prosím kdykoli kontaktujte.



Gabriel Achour
Partner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Achour', written in a cursive style.

REGISTR SMLUV JIŽ OD ČERVENCE

Od července 2016 nabude účinnosti zákon o registru smluv, který se ve svém důsledku dotkne mnohých podnikatelů. Ti budou muset vzít v úvahu, že smlouvy, které od 1. července 2016 uzavřou s právnickou osobou s majetkovou účastí státu, popřípadě s jinými osobami, na které se zákon o registru smluv vztahuje, jejichž plnění činí více než 50 000 Kč, budou založeny do veřejného centrálního registru. Legislativním plánem bylo podmínit účinnost takové smlouvy jejím zveřejněním. Je však otázkou, jestli novely tuto zamýšlenou úpravu, jejíž účinnost je prozatím stanovena k 1. červenci 2017, nepozmění.

V listopadu 2015 byl přijat zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění (dále jen „Zákon o registru smluv“), který představuje zásadní milník pro kontraktaci s osobami, jichž se majetkově účastní stát, nebo jinými osobami, na které Zákon o registru smluv dopadá. Tento právní předpis se při sjednávání obchodních smluv ve svém důsledku dotkne také mnohých podnikatelů.

O začlenění Zákona o registru smluv do českého právního řádu usilovala řada organizací několik let,¹ nakonec trvalo téměř dva roky, než se tento předpis skutečně jeho součástí stal. Samotné přijetí zákona lze proto považovat za přelomové.

S ohledem na Zákon o registru smluv budou muset vzít podnikatelé v úvahu, že smlouvy, které od 1. července uzavřou s právnickou osobou s majetkovou účastí státu, popřípadě s jinými osobami, na které se Zákon o registru smluv vztahuje, budou založeny do centrálního registru.

Účel nově zavedeného systému zpřístupnění dokumentů je zřejmý. Uveřejnění smluv má především zajistit transparentnost nakládání s veřejnoprávními prostředky a mělo by rovněž představovat snížení administrativní zátěže, neboť prostřednictvím registru budou uveřejňované smlouvy, do nichž mohly subjekty doposud nahlížet v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, nahrazovat zveřejnění podle jiných právních předpisů, zejména podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění (dále jen „ZVZ“)

1 Především neziskové organizace si od této normy slibovaly vyšší transparentnost a omezení korupce.

nebo zákona č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon), v platném znění.

JAKÉ DOKUMENTY BUDOU UVEŘEJŇOVÁNY?

V nově zavedeném registru budou povinně uveřejňovány dokumenty, které splňují dvě základní kritéria. První kritérium se týká charakteru dokumentu – v registru budou k nalezení pouze soukromoprávní smlouvy;² a/nebo smlouvy o poskytnutí dotace nebo návratné finanční pomoci.

Druhé kritérium pak definuje, že stranou smlouvy povinně vedené v registru musí být některý ze subjektů, které Zákon o registru smluv taxativně³ vymezuje. Mezi tyto subjekty patří například:

- (a) Česká republika;
- (b) územní samosprávný celek;⁴
- (c) veřejná vysoká škola;
- (d) příspěvková organizace územního samosprávného celku;
- (e) státní podnik nebo národní podnik;
- (f) zdravotní pojišťovna;
- (g) Český rozhlas nebo Česká televize; nebo

2 Soukromoprávní smlouva je dvoustranné nebo vícestranné právní jednání, kterým se zakládají, mění nebo ruší práva a povinnosti v oblasti soukromého práva, nejedná se tedy o dohodu, jejíž obsah by se týkal úpravy veřejnoprávní oblasti.

3 Tj. jedná se o úplný, přesný a konečný výčet dotčených subjektů.

4 Včetně městské části nebo městského obvodu územně členěného statutárního města nebo městské části hlavního města Prahy.

” V registru budou uveřejňovány soukromoprávní smlouvy a smlouvy o poskytnutí dotace nebo návratné finanční pomoci uzavřené s právnickou osobou s majetkovou účastí státu.

- (h) jiná právnická osoba, v níž má stát nebo územní samosprávný celek většinou majetkovou účast, a to i prostřednictvím jiné právnické osoby.⁵

Pro podnikatele může být důležité, že povinnost uveřejnit smlouvu prostřednictvím registru se nevztahuje na smlouvu, jestliže výše hodnoty jejího předmětu je 50 000 Kč bez DPH nebo nižší, dále na smlouvu, jejíž plnění je prováděno převážně mimo území České republiky, nebo na vybrané smlouvy uzavřené adhezním způsobem.⁶ Technické dokumenty⁷ do registru rovněž nebudou zakládány.

Prostřednictvím registru smluv se dále nebudou uveřejňovat informace, které nelze poskytnout ani s ohledem na zásadu svobodného přístupu k informacím.⁸

Pokud povinný subjekt uzavře smlouvu s fyzickou osobou nepodnikatelem a nebude na jejím základě docházet k převodu vlastnického práva k nemovitosti, bude rovněž zproštěn povinnosti znění smlouvy uveřejnit. To se bude týkat především pracovněprávních smluv.

Po obsahové stránce je pro řádné zveřejnění smlouvy nezbytné, aby v uveřejňované smlouvě došlo k následujícím

- (a) identifikaci smluvních stran;
- (b) vymezení jejího předmětu;
- (c) uvedení ceny plnění nebo hodnoty předmětu smlouvy; a
- (d) uvedení data uzavření smlouvy.

5 Výčet je uveden v ustanovení § 3 Zákona o registru smluv.

6 To neplatí o smlouvách uzavřených na základě zadávacího řízení podle ZVZ.

7 Jedná se o technickou předlohu, návod, výkres, projekto-
vou dokumentaci, model, způsob výpočtu jednotkových cen, vzor a výpočet.

8 Výjimku od zveřejnění požívají také smlouvy o činnosti zpravodajských služeb, Generální inspekce bezpečnostních sborů nebo činnosti orgánů činných v trestním řízení při předcházení trestné činnosti, vyhledávání nebo odhalování trestné činnosti nebo stíhání trestných činů nebo zajišťování bezpečnosti nebo obrany České republiky.

Není tedy možné, aby strany povinně zveřejňované smlouvy zaslaly správci registru text smlouvy, kde by byly výše uvedené položky vymazány nebo začerněny. Podnikatelům je však třeba doporučit, aby v uveřejňovaném znění smlouvy začernili všechny jiné údaje, které představují obchodní tajemství⁹ a jejichž zveřejnění by je mohlo poškodit. Pokud by však bylo začerněno více údajů, než je nezbytné, může se otázkou zveřejnění takových údajů zabývat soud nebo nadřízený orgán a rozhodnout o jejich povinném uveřejnění.

Jak lze dovodit z výše uvedeného, pokud se týká formální stránky uveřejňovaných smluv, Zákon o registru smluv zakládá požadavek na písemnou formu smlouvy i v případech, kdy taková forma podle jiných právních předpisů vyžadována není.

SMLOUVY UZAVŘENÉ PŘED 1. ČERVENCEM 2016

Povinnost zveřejnění se dotkne všech smluv, které naplní znaky povinného zveřejnění uvedené v Zákoně o registru smluv a budou uzavřeny po 1. červenci 2016.

Pokud se však týká již uzavřených smluv, které by naplnily zákonné požadavky zveřejnění, není třeba jejich uzavření nechat zapisovat „zpětně“. Pokud však strany uzavřou dodatek nebo dohodu, kterým bude taková smlouva měněna, doplněna, nahrazena nebo dokonce zrušena, budou povinny uveřejnit každou tuto další dohodu uzavřenou po 1. červenci 2016, a to spolu s podpisovým zněním smlouvy, která je dohodou měněna nebo rušena.

UVEŘEJNĚNÍ V REGISTRU SMLUV

Registr smluv je zřízen jako informační systém veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo vnitra. Nejpozději k 1. červenci 2016 bude k tomuto novému registru na webových stránkách

9 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, definuje v ustanovení § 504 obchodní tajemství jako «konkurenčně významné, určitelné, ocenitelné a v příslušných obchodních kruzích běžně nedostupné skutečnosti, které souvisejí se závodem a jejichž vlastníkem zajišťuje ve svém zájmu odpo-
vídajícím způsobem jejich utajení.»

” Strany budou povinny uveřejnit také dodatek nebo dohodu, kterými bude měněna nebo rušena smlouva uzavřená před 1. červencem 2016 spolu s touto smlouvou.

<https://smlouvy.gov.cz> zřízen bezplatný dálkový přístup.

Smlouvu, jejíž uveřejnění Zákon o registru smluv vyžaduje, může do registru nechat zavést kterákoliv z jejích stran. Učiní tak prostřednictvím elektronického formuláře, ke kterému připojí wordovou verzi podpisového znění předmětné smlouvy. Je tak třeba učinit bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy, prostřednictvím datové schránky.¹⁰

Samotné uveřejnění pak učiní Ministerstvo vnitra jako správce registru bezodkladně a následně odesílatele elektronického formuláře o uveřejnění zpraví potvrzením odeslaným do jeho datové schránky.

Smlouvu, která byla Ministerstvu vnitra již zaslána a uveřejněna v centrálním registru, je možné opravit. Neznamená to ovšem, že by se tím původní znění z registru smazalo, všechna zasláná znění zůstanou v tomto informačním systému zachována. Taková oprava smlouvy je možná ve lhůtě 30 dní.

V případě, že by některá ze stran povinně zveřejňované smlouvy odeslala Ministerstvu vnitra špatnou verzi smlouvy a ta by byla zveřejněna, je možné nesprávnou verzi nahradit do 3 měsíců od jejího uzavření.

Zjevné chyby v psaní a počtech bude možné opravit i po této lhůtě.

SANKCE ZA NEUVEŘEJNĚNÍ

Plnění povinnosti uveřejnit smlouvy, na které dopadá úprava Zákona o registru smluv, je vynucováno pod hrozbou přísných sankcí. Zákon odkládá účinnost každé takové smlouvy až do okamžiku jejího řádného uveřejnění. Strany tedy budou moci na základě uzavřených smluv plnit až poté, co budou tyto smlouvy řádně zavedeny do registru a zpřístupněny veřejnosti. V případě, že ke zve-

¹⁰ Identifikátor datové schránky registru smluv je whbt3kp.

řejnění například z technických důvodů nedojde hned, budou strany smlouvy nuceny s plněním vyčkat, až se jejich smlouva v informačním systému skutečně objeví. V praxi tak mohou vzniknout komplikované situace. Jedinou výjimku z pravidla o nabytí účinnosti smlouvy po jejím zveřejnění podle Zákona o registru smluv tvoří smlouvy, které byly uzavřeny „za účelem odvrácení nebo zmírnění újmy hrozící bezprostředně v souvislosti s mimořádnou událostí ohrožující život, zdraví, majetek nebo životní prostředí“.¹¹

Pokud by se strany smlouvy, kterou je třeba povinně zveřejnit, chtěly jejímu zaslání do registru smluv vyhnout, jde Zákon o registru smluv ve svých sankcích ještě dál, když stanoví,¹² že pokud tato smlouva nebude uveřejněna do 3 měsíců od jejího uzavření, platí, že byla zrušena ex tunc.¹³ Na smlouvu tedy bude hleděno, jakoby nikdy nebyla uzavřena, a jakékoliv plnění na jejím základě bude posuzováno jako bezdůvodné obohacení.

ÚČINNOST ZÁKONA O REGISTRU SMLUV

Účinnost Zákona o registru smluv byla stanovena na 1. července 2016. Znamená to, že strany smluv, na které se Zákon o registru smluv vztahuje, budou mít povinnost smlouvy uzavřené od 1. července 2016 uveřejnit výše uvedeným postupem.

Zákonodárce však odložil účinnost ustanovení §6 a § 7 Zákona o registru smluv,¹⁴ které upravují sankce za neuveřejnění, a to ke dni 1. července 2017. Subjekty tedy budou první rok účinnosti Zákona o registru smluv povinny uveřejnit smlouvy, na které dopadá nová právní úprava o tomto informačním systému, ovšem porušení

¹¹ Ustanovení § 6 odst. 2 Zákona o registru smluv.

¹² Ustanovení § 7 odst. 1 Zákona o registru smluv.

¹³ Tj. od počátku.

¹⁴ Ustanovení § 6 Zákona o registru smluv upravuje okamžik nabytí účinnosti smlouvy a ustanovení § 7 Zákona o registru smluv upravuje zrušení smlouvy v případě porušení povinnosti jejího uveřejnění.

” Účinnost uveřejňované smlouvy by od 1.července 2017 měla být podmíněna jejím zveřejněním.

této povinnosti nebude stíženo sankcí neúčinnosti smlouvy, popř. zrušením smlouvy.

Závěrem je třeba také uvést, že parlament bude projednávat několik novel Zákona o registru smluv, které mohou některým subjektům zajistit mírnější zacházení. Konečné znění Zákona o registru smluv tak může být do jeho plného nabytí účinnosti v důsledku novel značně pozměněno.

NÁJEM A PACT VE VZTAHU K DOSAVADNÍM NÁJEMNÍM SMLOUVÁM

JUDr. Gabriel Achour

Zdánlivě stranou zájmu dosud zůstávala otázka nájmu a pachtu. Pacht naposledy upravoval do konce roku 1950 zákon č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský. Následně po dobu 64 let nebyl institut pachtu na území dnešní České republiky upraven. Nemilým překvapením vyplývajícím z nové právní úpravy soukromého práva může být pro mnohé skutečnost, že ti, kteří se domnívají, že v minulosti za staré právní úpravy uzavřeli nájemní smlouvu, mají fakticky uzavřenou pachtovní smlouvu. Na takovou „nájemní“ smlouvu se však nevztahuje nová právní úprava, ale použije se stará právní úprava. Rozlišení mezi nájmem a pachtem je tedy důležité s ohledem na aplikaci nové a staré právní úpravy.

ÚVOD

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) znovu zavádí institut pachtu do české právní úpravy a rozlišuje s účinností od 1. ledna 2014 institut nájmu (přenechání věci k užívání)¹ a institut pachtu (přenechání věci k užívání i k požívání).² Pacht je tedy novým smluvním typem. Rozlišení mezi nájmem a pachtem je jednou z nejkomplicovanějších analýz. Jde o dva právní instituty, které sice nebudí přílišnou pozornost, ale dopady mohou být velmi podstatné, zejména u historických smluv na delší dobu uzavřených za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Starý občanský zákoník**“).

Hranice pro rozlišení nájmu a pachtu není jednoznačná, v odborné literatuře se používají tři pomocná kritéria (kritérium hospodářského účelu, kritérium vlastního úsilí a příčinnosti a kritérium podílu na výnosu). Uvedená měřítko však nelze brát beze zbytku a každý případ je proto nezbytné posuzovat samostatně. Rozlišení nájmu a pachtu je třeba činit především z hlediska vůle smluvních stran a s ohledem na sjednaný hospodářský účel (buď jde o prosté užívání prostoru, nebo o užívání prostoru k vykonávání např. živnostenské činnosti). Přenechává-li se např. k užívání pro podnikatelskou činnost určitý prostor, zpravidla se bude jednat o nájem. Dojde-li však k přenechání prostoru s inventářem a zařízením (např. restaurace, hotel), půjde spíše o pacht (ne však vždy). Typickým znakem pachtu je

pachtýřovo právo a povinnost současně předmět pachtu vlastní prací nebo jinou činností obhospodařovat tak, aby přinášel plody nebo užítky a pachtýř si tento výnos přivlastňuje. Jasně rozlišitelný je jen zemědělský pacht a pacht závodu. Standardním pachtem je též přenechání například lesního pozemku k užívání a požívání. U ostatních kategorií pachtu se může vždy vyskytnout interpretační problém.

Obecně lze konstatovat, že každý vlastník jakékoli věci disponuje několika základními právy, která jsou projevem vlastnického práva. Jde jmenovitě o právo věc držet; právo věc užívat a požívat její plody a užítky; a právo s věcí nakládat (např. věci zničit nebo opustit nebo převést na jiného). U nájmu i u pachtu jde ze své povahy o dočasné přenechání věci jinému k užívání za úplatu. Jinými slovy, podstatným znakem obou smluv je dočasné úplatné přenechání výše uvedeného práva užívat věc. Každý vlastník má právo svoji věc užívat, a toto právo může přenechat třetí osobě, a to zcela nebo zčásti.

Právo věci užívat znamená, že vlastník může svůj majetek fyzicky užívat, není nikomu povinen platit za to nájemné ani náhrady za opotřebení věci; smlouva, jíž by vlastník sám sobě pronajal věc, by byla absolutně neplatná. Vzdá-li se vlastník užívacího práva, činí tak zpravidla za úplatu smlouvou, kterou lze uzavřít buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou.

1 Ustanovení § 2201 a násl. Občanského zákoníku.

2 Podle ustanovení § 2332 odst. 1 Občanského zákoníku se pachtovní smlouvou „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.“

„Občanský zákoník znovu zavádí institut pachtu do české právní úpravy a rozlišuje s účinností od 1. ledna 2014 institut nájmu (přenechání věci k užívání) a institut pachtu (přenechání věci k užívání i k požívání). Pacht je tedy novým smluvním typem.

Oba smluvní typy tedy spojuje skutečnost, že vlastník úplatně přenechává svoji věc k užívání jinému, a to dočasně. Jiná osoba (nájemce resp. pachtýř) může věc, která je jinak ve vlastnictví jiné osoby (pronajímatele resp. propachtovatele), fyzicky užívat.

BRANÍ PLODŮ A UŽITKŮ

To, co smlouvu nájemní a pachtovní odlišuje, je skutečnost, že v rámci pachtovní smlouvy je na pachtýře (nad rámec práva užívání) přeneseno i tzv. právo požívání. Na základě pachtovní smlouvy se totiž propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a (zároveň) k požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo mu poskytnout poměrnou část z výnosu věci. Základním rozdílem mezi nájmem a pachtem je tedy právo pachtýře požívat plody či užitky věci.

Občanský zákoník v případě pachtu pracuje s pojmy plody a užitky. Občanský zákoník vymezuje plody (*fructus naturales*) a užitky (*fructus civiles*) v ustanovení § 491, podle kterého „plod je to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho“. Může jít o plody organické či neorganické, nebo o plody poskytované jednorázově (typicky například kámen, uhlí), může jít ale i o plody poskytované opakovaně (typicky například mláďata, obilí, jablka, stromy, houby) či trvale (typicky například minerální voda). Plod se pak stává samostatnou věcí, poté co je oddělen. Naproti tomu „užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy“. V tomto případě půjde například o dividendy, nájemné a úroky.

Charakteristickým, pojmovým znakem pachtu je tedy skutečnost, že jeho účelem není pouhé užívání věci, která je předmětem pachtu, nýbrž i požívání, tj. braní plodů a užitků; předmětem pachtu může být tedy jen taková věc, která plody či užitky (výnos) přináší. Zemědělská půda je typickým případem takové věci. Vedle toho přichází v úvahu např. i pacht zařízení restaurace, hotelu, penzionu, truhlárny, městského koupaliště, autoopravny či fitness centra apod.

HOSPODÁŘSKÁ FUNKCE A ÚČEL UŽÍVÁNÍ

Rozdíl mezi nájmem a pachtem je i v jejich rozdílné hospodářské funkci. Hospodářskou funkci užívání věci lze identifikovat podle účelu a způsobu využití přenechávané (propachtované) věci (např. provoz zemědělské prvovýroby, provoz restaurace atp.). Hlavním účelem nájmu je tzv. prosté užívání věci (nájemce věc užívá, tj. např. v ní pobývá, má v ní sídlo, pracují zde jeho zaměstnanci, vede zde jednání). Toto však samo o sobě neznamena, že by v pronajatém prostoru nemohl nájemce vykonávat podnikatelskou činnost. Naopak. Je typické, že konkrétní služba je nabízena či vykonávána v pronajatém prostoru (např. poradenské společnosti).

Z výše uvedeného lze dovodit, že aby se jednalo o pacht, musí být dána vyšší míra sepětí mezi propachtovanou věcí (a její povahou), činností pachtýře v/na propachtované věci vykonávané a hospodářským výsledkem (který by měl nastat z důvodu působení pachtýře na propachtovanou věc).

Oproti nájemci, který věc pouze užívá (holé užívání spočívající zjednodušeně řečeno v bydlení, resp. fyzickém pobytu nebo fyzickém držení), pachtýř s přenechanou věcí aktivně nakládá (hospodaří), aby mu pravidelně přinášela výnos, který si následně přivlastňuje. Pachtýř působí přímo na věc. Zatímco nájemce věc pouze užívá, pachtýřova činnost spočívá v působení na věc vlastní pílí a přičiněním za účelem získání ekonomické výhody ve formě plodů či užitků. Propachtovaná věc je využívána při hospodářské činnosti pachtýře, za jeho aktivního spolupůsobení a za jeho aktivní účasti, přičemž kombinace užívání věci a působení na věc pachtýřem (jeho aktivní činností) přináší výnos.

VLASTNÍ PÍLE A PŘIČINĚNÍ

U pachtu je vždy podstatná míra úsilí, která musí být ze strany pachtýře k dosažení požitku (finančního výnosu) vynaložena. U pachtu se tedy předpokládá aktivní nakládání s věcí ze strany pachtýře.³ Základním znakem pachtu je tak

3 KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 464.

” Pacht je zvláštním typem nájmu. To, co smlouvu nájemní a pachtovní odlišuje, je skutečnost, že v rámci pachtovní smlouvy je na pachtýře (nad rámec práva užívání) přeneseno i tzv. právo požívání (brát plody nebo užitky).

skutečnost, že propachtovaná věc by měla nést plody a užitky především v důsledku pachtýřova „příčinění“, v důsledku jeho „píle“ a jeho vlastní práce. Pachtýř musí vynaložit určité úsilí, musí konat, musí se o věc řádně starat, musí na věc působit tak, aby věc nesla užitky a plody. Podstata pachtu tedy spočívá v tom, že pachtýř vlastní prací nebo jinou činností (pílí a příčiněním) obhospodařuje propachtovanou věc (tj. hospodaří s propachtovanou věcí) tak, aby přinášela plody nebo užitky (výnos) a pachtýř si tento výnos následně přivlastňuje.

Hospodařením s propachtovanou věcí se rozumí zpracovávání a působení na ni (v terminologii prvorepublikové judikatury jde o tzv. „plodné obdělávání“), a to kvalifikovaným způsobem, tj. „vlastní pílí a příčiněním“. Měla by tedy existovat určitá (nikoli bezvýznamná) korelace mezi hospodařením s propachtovanou věcí (tj. zpracováváním a působením na věc) a výnosem (plody a užitky). Pachttem není pouhé dočasné přenechání místností nebo jiného prostoru za úplatu k provozování podnikatelské činnosti druhé smluvní strany, ale naopak je pachttem dočasné a úplatné přenechání místností sloužících, vzhledem k jejich vybavení inventářem (nábytkem, nádobím, stroji, přístroji a dalšími zařízeními), k provozování živnostenské činnosti. Indikátorem pro rozlišení nájmu a pachtu ovšem není jen to, zda straně byl přenechán objekt zařízený vnitřním vybavením, anebo vyklizený, ale hospodářský účel obligace.

Pacht se uplatní typicky v souvislosti s užíváním zemědělské půdy v rámci zemědělské prvovýroby. Další typickou oblastí využití institutu pachtu je nepochybně oblast lesního hospodářství (lesní pozemky). Institut pachtu lze typicky využít v případě užívání různých provozoven či jiných výrobních zařízení a prostředků. Jde zejména o případ tzv. živnostenského podnikání nebo malovýroby (typicky truhlárny, autoopravny, kadeřnictví, kosmetické salóny, restaurace, hotely, penziony, ordinace lékařů apod.). Nepochybně si lze představit pacht dopravních prostředků za účelem provozování hospodářské činnosti (např. autodoprava, taxi-slужba atp.). Lze si představit i pacht speciálních strojních zařízení (vrtná zařízení, bagry atp.).

Jaké jsou typické znaky přenechání prostor do užívání formou pachtu? Jde zpravidla o přenechání určitého prostoru vybaveného inventářem. Kombinace prostoru a inventáře předurčuje užití pro konkrétní hospodářský účel (provoz truhlárny, provoz restaurace, provoz hotelu, provoz autoopravny) s tím, že užívání propachtované věci (zpravidla zařízené inventářem) vyžaduje aktivní hospodářskou činnost pachtýře, a bez této aktivní činnosti pachtýře (jinými slovy, bez svého příčinění a píle) nemůže pachtýř získat výnosy z užívání propachtované věci.

Podle ustanovení § 1091 obecného zákoníku občanského (946/1811 Sb.z.s.) platilo, že: „Lze-li uživateli pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, nazývá se taková smlouva smlouvou nájemní; lze-li jí však uživateli jen pílí a příčiněním, nazývá se smlouvou pachtovní. Byly-li smlouvou současně pronajaty věci prvního i druhého druhu; budiž smlouva posuzována podle povahy hlavní věci“. Toto ustanovení dává jasný návod na rozlišení nájmu a pachtu a je dodnes využíváno v odborné literatuře.

Přestože pojmy „píle a příčinění“ (jako hraniční linie mezi nájmem a pachttem) již nejsou v platných právních předpisech (v Občanském zákoníku) uvedeny ani definovány, nelze konstatovat, že by jejich novodobá legislativní obdoba nebyla užita. V ustanovení § 2336 Občanského zákoníku je stanovena povinnost pachtýře pečovat o propachtovanou věc (tj. v rozsahu užívání i požívání) jako „řádný hospodář“. Pokud jde o pojem „vlastní příčinění“, je použit v textu důvodové zprávy k ustanovení § 2333 Občanského zákoníku. Není jasné, zda píle má být vynakládána pouze na přímé hospodaření s propachtovanou věcí nebo na podnikatelskou činnost obecně. Obecně platí, že píle musí být vynakládána na každou podnikatelskou činnost. O takovém záměru není sporu. Jinými slovy, pokud jde o nájem, musí být také vynaložena píle, aby nájemce mohl hradit nájemné atp. Aby se jednalo o pílí ve smyslu institutu pachtu, musí se zřejmě jednat o pílí ve vztahu k propachtované věci. Typicky u zemědělského nebo lesního pozemku. Musí být zřejmě dána míra úsilí k věci, tedy k hmotnému substrátu a nejspíše nesmí jít o běžné úsilí spojené

” Typickým znakem pachtu je pachtýřovo právo a povinnost současně předmět pachtu vlastní prací nebo jinou činností obhospodařovat tak, aby přinášel plody nebo užitky a pachtýř si tento výnos přivlastňuje.

s každou věcí. Oproti tomu například pro nájemní smlouvy je typické, že nájemce si sám zajišťuje úklid, drobné opravy atp. Musí jít o kvalifikovanou míru úsilí, tj. o „plodné obdělávání“.

Výše uvedené závěry jsou patrné i z judikatury NS ČR Rv I 1061/24 „Zcela správně pokládají nižší stolice spornou smlouvu za smlouvu nájemu a nikoli za smlouvu pachtovní, neboť nebylo jejím účelem, aby žalovaný najaté zahrady užíval k plodnému obdělávání aneb - jak praví § 1091 OZO - s námahou a pílí, nýbrž aby jí užíval jako pouhé prostory k postavení atelieru a provozování živnosti. Názor žalobců, že žalovaný musil též vynaložit námahu a pílí, aby si atelier zřídil a živnost úspěšně provozoval, není přílehlavým, neboť tato námaha a píle nespadá pod pojem plodného obdělávání, což vidno jasně i z toho, že by jinak při nájmu nezařízených obchodních aneb živnostních místností (krámů) šlo vždy o pacht a nikdy o nájem, neboť vždy si je nájemce musí pro svou potřebu zařídit, by podle svého úmyslu pak v nich provozoval svou živnost.“

Z tohoto judikátu lze učinit některé závažné závěry, které budou aktuální i dnes. Především je nezbytné, aby (přímo) propachtovaná věc byla užívána k plodnému obdělávání, jinými slovy v případě pachtu musí námaha a píle (plodné obdělávání) směřovat k samotnému nakládání s věcí. Je nezbytné rozlišit provozování podnikatelské činnosti v určité věci obecně (což bude zpravidla nájem) od působení na věc v intenzitě odpovídající pojmu plodné obdělávání. Provozování živnosti v souvislosti s určitou věcí samo o sobě nezakládá pacht. Živnost musí být spojena s plodným obděláváním věci.

NABYTÍ ÚČINNOSTI OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Nabytí účinnosti Občanského zákoníku ode dne 1. ledna 2014 je třeba zohlednit rovněž v rámci jeho tzv. přechodných ustanovení. Obecně se na právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti Občanského zákoníku měly použít dosavadní právní předpisy. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht⁴ Nájem se však má podle ustanovení § 3074 odst. 1 Občanského zákoníku řídit Občanským zákoníkem ode dne nabytí jeho účinnosti, ačkoli ke

4 Ustanovení § 3028 odst. 3 Občanského zákoníku.

vzniku nájmu došlo před tímto dnem (pouze vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti Občanského zákoníku mají být posuzovány podle dosavadních právních předpisů). Jinými slovy, samotný vznik nájmu, včetně posouzení toho, zda došlo k uzavření platné, či naopak neplatné smlouvy, bude posuzováno nadále v režimu Starého občanského zákoníku. Vychází se zde totiž z principu, že projev vůle může vyvolat právní následky (vznik platného závazku) pouze tehdy, jestliže v okamžiku, kdy dochází k projevu vůle, je s takovým projevem právo spojuje. Nájem podle předchozí právní úpravy tedy musel platně vzniknout.⁵ Občanský zákoník je přitom co do posuzování platnosti právních jednání oproti dřívější právní úpravě výrazně mírnější. Zákonodárce ne zvolil cestu „generálního pardonu“ předchozího protiprávního jednání, a tak je třeba každou smlouvu posoudit co do její platnosti podle přísnějších kritérií.⁶ Postupováno bude nicméně i při posuzování platnosti jakékoli smlouvy podle základních zásad Občanského zákoníku upravených v ustanovení § 1 až 14.⁷

U pachtu (a nájmu movitých věcí) přechodná ustanovení vylučují aplikaci Občanského zákoníku. Pokud bude tedy smlouva smlouvou nájemní, bude posuzována podle nové právní úpravy. Pokud však bude mít smlouva charakter pachtu, bude posuzována podle dosavadních právních předpisů (Starého občanského zákoníku). Je nezbytné zdůraznit, že Starý občanský zákoník ne užíval pojem pachtovní smlouva. Historické pachtovní smlouvy jsou označovány jako smlouvy nájemní. V mnohých případech není a nebude dělicí čára mezi nájmem a pachtem zřetelná. Bude tedy docházet k mnoha sporům, které bude muset na judikatorní bázi řešit Nejvyšší soud České republiky.

§ 2000 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Na dlouhodobě uzavřené smlouvy pamatuje nová právní úprava v ustanovení § 2000 Ob-

5 Viz HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2015 – 2016.

6 Tamtéž.

7 Ustanovení § 3030 Občanského zákoníku.

” Kombinace prostoru a inventáře předurčuje užití pro konkrétní hospodářský účel (provoz truhlárny, provoz restaurace, provoz hotelu, provoz autoopravny) s tím, že užívání propachtované věci (zpravidla zařízené inventářem) vyžaduje aktivní hospodářskou činnost pachtýře, a bez této aktivní činnosti pachtýře (jinými slovy, bez svého přičinění a péle) nemůže pachtýř získat výnosy z užívání propachtované věci.

čanského zákoníku,⁸ které stanoví, že: „Byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Vzdá-li se strana předem práva domáhat se zrušení závazku, nepřihlíží se k tomu. To neplatí, je-li zavázanou stranou právnická osoba.“ Ustanovení § 2000 Občanského zákoníku je patrně nejpříléhavějším ustanovením Občanského zákoníku, které by mohlo smluvní straně umožnit ukončení závazku (závazků) vyplývajících z již uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy. Předpokladem je ovšem posouzení smlouvy jakožto smluvního typu nájmu (nikoliv pachtu). Jedná se o ustanovení, které přímo navazuje na právní úpravu výpovědi. Jde ovšem o odlišný institut, jelikož zánik závazku nenastává v důsledku jednostranného právního jednání některé ze stran, ale na základě soudního rozhodnutí. Právní úprava výpovědi se však použije alespoň co do výkladu následků takového soudního rozhodnutí. Dojde-li ke zrušení závazku ve smyslu ustanovení § 2000 Občanského zákoníku, účinky nastanou od okamžiku soudního rozhodnutí (popřípadě později, v den uvedený v rozhodnutí, tzn. ex nunc). Podmínku pro zrušení závazku tímto způsobem představuje kvalifikovaná dlouhodobost (závazek na více než deset let či na dobu života člověka); a problém vztahující se ke kvalifikované dlouhodobosti (neexistence vážného důvodu pro dlouhodobost) či změna okolností, na jejichž základě nelze rozumně požadovat trvání závazku.⁹



JUDr. Gabriel Achour
Partner

T: +420 270 006 111

F: +420 270 006 122

E: gabriel.achour@achourpartners.com

8 Obdobné ustanovení neznala předcházející právní úprava (zejména Starý občanský zákoník) a může být tedy použita pouze v případě posuzování právního vztahu v režimu Občanského zákoníku.

9 Podle některých výkladů se změna okolností nevztahuje k požadavku trvání závazku po kvalifikovanou dobu. S ohledem na skutečnost, že otázku obecné změny okolností (podstatné změny okolností) řeší odlišným způsobem ustanovení § 1765 Občanského zákoníku (důsledkem je obnovení jednání o smlouvě), domníváme se, že ustanovení §2000 Občanského zákoníku vyžaduje vždy kvalifikovanou dobu trvání závazku a k tomu buď absenci vážného důvodu, nebo změnu okolností, k níž dojde u závazku uzavřeného na takovou dobu. Odlišný výklad by vedl jinak k absurdním závěrům.