

Uživací vztahy k pozemkům

Jana Dudová



Základní prameny právní úpravy

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ)
- Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (KZ)
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě)
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách
- Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR
- Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu
- Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích
- Zákon o obcích
- Zákon o krajích...

Vývoj právní úpravy před r. 1989

- **Pozemky v soukromém vlastnictví (dominium nudum)**
 - Družstevní užívání
 - Užívání k zajištění zemědělské výroby
 - Užívání k zajištění lesní výroby
 - Bezplatné užívání rybníků
 - Náhradní užívání v souvislosti s tzv. hospodářsko-technickými úpravami pozemků

Vývoj právní úpravy před r. 1989

- Pozemky v tzv. socialistickém společenském vlastnictví
 - **právo hospodaření**
 - státní socialistické organizace
 - **trvalé užívání**
 - nestátní socialistické organizace
 - Družstevní (zemědělské, nezemědělské), společenské
 - **osobní užívání pozemků**
 - subjektem fyzické osoby

Transformace užívacích vztahů po r. 1989

- **Nájem ex lege** dle ust. § 22 z. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“) ve vazbě na ust. § 1/1 zákona o půdě ke dni účinnosti zákona o půdě, popř. ke dni právní moci rozhodnutí v restituční věci:
 - **družstevní užívání k nečlenské půdě,**
 - **užívání k zajištění zemědělské výroby,**
 - **užívání k zajištění lesní výroby,**
 - **trvalé užívání rybníků,**
 - **právo hospodaření s národním majetkem,**
 - **trvalé užívání nemovitého majetku**

Transformace užívacích vztahů po r. 1989

- **Nájem ex lege** dle § 16 z. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách (ve vazbě na předchozí právní úpravu dle zákona č. 284/1991 Sb.)
 - **Přeměna náhradního užívání na nájem**
 - **v současné době zrušeno bez náhrady**

Transformace užívacích vztahů po r. 1989

- Pozemky v socialistickém společenském vlastnictví (**ne** v působnosti z. o půdě):
 - **Hospodaření s národním majetkem**
 - **Trvalé užívání**
 - **Osobní užívání**

Platná právní úprava

- **nájem**

- § 2201 a násl. NOZ

- **pacht**

- § 2332 a násl. NOZ

- Zemědělský pacht - § 2345 až 2348 NOZ

- <http://www.epravo.cz/top/clanky/najem-a-pacht-v-novem-obcanskem-zakoniku-92378.html>

- **výprosa**

- § 2189 - 2192 NOZ

- **výpůjčka**

- § 2193 - 2200 NOZ

Nájem pozemku

§ 2201 - 2234 NOZ

▫ **Pojmové znaky:**

- **Užívání věci**
- **Dočasnost**
- **Úplata – nájemné**
- **Forma**
 - **není výslovně stanovena písemná forma**
spec. požadavek písemné formy – zvláštní předpisy: např. § 12 lesního zákona, § 17 zákona o majetku ČR

Předmět nájmu: pozemek nebo jeho část

Nájem pozemku

- **Dočasnost**

- **Nájem na dobu neurčitou**

- výslovně sjednán
 - Nedohodnou-li si strany dobu trvání nebo den skočení nájmu, pak platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou (nevyvratitelná domněnka)

- **Nájem na dobu určitou**

- sjednaná doba trvání nebo den ukončení
 - Nájem ujednaný na dobu určitou delší než padesát let
 - Má se zato, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou (vyvratitelná domněnka) s tím, že v prvních deseti letech lze nájem vypovědět jen u ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané lhůtě

Nájem

Způsoby vzniku nájmu:

- . smlouvou
- . rozhodnutím orgánu veřejné moci
- . ze zákona

Podle nové právní úpravy je **ke vzniku podnájmu** zapotřebí **souhlasu pronajímatele**. Byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Pokud by nájemce zřídil třetí osobě užívací právo k pozemku bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

Nájem

Ukončení nájmu:

- **Dohodou**
- **Uplynutím sjednané doby**
- **Výpovědí** (srov. § 2222 NOZ)
- **Skončení nájmu bez výpovědní lhůty** (dle předchozí úpravy „odstoupením od nájemní smlouvy“) je možné v případě, kdy nájemce užívá pozemek takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho „zničení“ (v případě pozemku jeho znehodnocení).
- **Užívá-li nájemce pozemek i po uplynutí nájemní doby** a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu pozemek předal (pozemek vyklidil), platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně.

Nájem lesního pozemku - specifika

- **V případě nájmu lesa ve státním vlastnictví je požadován předběžný souhlas Ministerstva zemědělství (§ 4 odst. 2 LZ)**
 - **Předběžný souhlas se nevyžaduje u nájmu pozemků určených funkcí lesa, o jejichž omezení pro plnění funkcí lesa nebo o dočasném odnětí plnění funkcí lesa bylo rozhodnuto orgánem státní správy lesů**
- **§ 5 LZ**
 - **§ 5 odst. 1 LZ – zákaz nájmu a podnájmu pozemků ve vlastnictví státu za účelem hospodaření (ale ne zákaz výpůjčky)**
 - **§ 5 odst. 2 LZ - zákaz podnájmu v obecné rovině, není-li smlouvou stanoveno jinak**
 - **§ 12 LZ**
 - **smlouvy na dobu do 5 let**
 - **písemná forma**
 - **evidence u orgánu státní správy lesa**

Pacht

- **§ 2332 NOZ a násl.**
- **Pojmové znaky:**
 - **Užívání a požívání (brání plodů a užitků)**
 - **Dočasnost**
 - **Úplatnost**
 - **Pachtovné**
 - **Část výnosu**
 - **Kombinace pachtovného a části výnosu**
 - **Forma není výslovně stanovena**
 - **Věc přinášející výnos (úroda, peněžní zisk...)**
 - **Specifika: zemědělský pacht**
 - **Přiměřené použití ustanovení o nájmu (§ 2341 NOZ)**
 - **Možnost kombinace úplaty v režimu nájmu a pachtu**

Zemědělský pacht

- **§ 2345 NOZ a násl.: pacht zemědělského nebo lesního pozemku**
 - **Pacht na dobu neurčitou**
 - **Výslovně ujednán**
 - **V případě, že je pacht ujednán na dobu delší než 2 roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě – má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou**
 - **Pacht na dobu určitou**
- **Pachtovné**
 - **Platí se pozadu**
 - **Splatné k 1. říjnu**

Evidence nájmu a pachtu

- **Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce (§ 2203 NOZ)**
- **Je-li propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i pachtovní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem pachtýř (§ 2333 NOZ)**

Evidence nájmu a pachtu

- Pronajmout lze věc nemovitou i nezuživatelnou věc movitou. **Pronajmout lze i část nemovité věci**; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části. (§ 2202/1 NOZ) Není-li v ustanoveních tohoto oddílu stanoveno něco jiného, **použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu (§ 2341 NOZ)**
- **Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:**
nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka – srov. § 11 odst. 1 písm. q) a r) zákona č. 256/2013 Sb. (KZ)

Výprosa

- § 2189 NOZ a násl.
- přenechání pozemku k užívání jinému
- Pojmové znaky:
 - Bezplatnost
 - Bez ujednání doby
 - **Bez ujednání účelu, ke kterému se má věc užívat**

NE zápis do veřejného seznamu

Výpůjčka pozemku

- § 2193 - 2200 NOZ
 - **Pojmové znaky**
 - dočasnost
 - bezplatnost
 - Předmět - nezuživatelná věc
 - <http://www.epravo.cz/top/clanky/vyprosa-vs-vypujcka-94869.html>
- Ne zápis ve veřejném seznamu

Z judikatury

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2013, sp. zn. 26 Cdo 377/2012. *„Kvalifikaci smluvního typu nelze provést pouze na základě pouhého porovnání obsahu smlouvy s formálními znaky určitého smluvního typu uvedenými v zákoně. Vždy je nutno zkoumat vůli účastníků posuzované smlouvy.“*
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2011, sp. zn. 26 Cdo 35/11. *„Smlouva o půjčce, bránící půjčitelu kdykoliv požadovat vrácení zapůjčené věci, nemůže být sjednána bez určení doby trvání výpůjčky. Doby trvání tohoto právního vztahu lze vázat také na určitou objektivně zjistitelnou okolnost, která sice není určitelná konkrétním datem, avšak lze z ní bez pochyb zjistit, kdy výpůjčka skončí.“*
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. 26 Cdo 18/2011. *„Závazek ze smlouvy o výpůjčce přechází na právní nástupce půjčitele, zatímco předčasnou smrtí vypůjčitele právo vyplývající ze smlouvy o výpůjčce zanikne.“*

Užívání pozemku ve vlastnictví státu

- **Přenechání užívání organizační složkou či státní organizací za úplatu:**

(§ 27 zákona o majetku ČR)

Věci nepotřebné k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo předmětu činnosti, k účelnějšímu nebo hospodárnějšímu využití pozemku

- **právníckým i fyzickým osobám**
- **pouze na dobu určitou, nejdéle na dobu 8 let témuž uživateli, lze i opakovaně**
- **Nájemné**
 - **Nesmí být sjednáno v nižší částce, než kterou jako nejvyšší možné nájemné stanoví zvláštní předpis, není-li nájemné upraveno zvláštním právním předpisem, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.**

Užívání pozemku ve vlastnictví státu

- **Přenechání užívání organizační složkou či státní organizací bezúplatně:**

(§ 17 zákona o majetku ČR)

- jen osobám, které se nezabývají podnikáním a pouze k zajištění výkonu státní správy v přenesené působnosti nebo pro účely sociální, humanitární, požární ochrany a ochrany obyvatelstva, IZS, vzdělávání, vědecké, kulturní, sportovní a tělovýchovné, ochrany přírody a péče o životní prostředí a práce s dětmi a mládeží

Užívání pozemku ve vlastnictví státu

- **Přenechání užívání státním podnikem dle z. 77/1997 Sb., o státním podniku a § 54 zákona o majetku ČR:** zákon o majetku ČR se nevztahuje na státní podniky založené dle zákona o státním podniku a na ty, které se považují za založené podle něho.
 - **§ 17 odst. 2 zákona o státním podniku**
 - Státní podnik může s určeným majetkem nakládat pouze se souhlasem zakladatele
 - Lesy České republiky, s. p.,
 - Vojenské lesy a statky, s. p.
 - Povodí s. p. a další

Užívání pozemku dle z. o pozemkových úpravách

- **Časově omezený nájem:**

Vznik

- dle zákona o půdě + zákona 284/1991 Sb. (předchozí právní úprava)
- od 1. 1. 2003 (tj. dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách) již NE

Zánik

- Rozhodnutím pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv (§ 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách), a to k 1.říjnu běžného roku

Obdobně (s určitými modifikacemi) je upraven i **institut zatímního bezúplatného užívání** ve vazbě na již **zahájené pozemkové úpravy** (s ohledem na novelizaci dle z. o SPU se v ostatních případech tento institut ruší, pokud se účastníci nedohodnou jinak).

Užívání obecního pozemku

§ 39 zákona o obcích

- Povinnost obce zveřejnit záměr obce pronajmout pozemek 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.
 - Záměr obec zveřejní též způsobem v místě obvyklým.
 - Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.
 - Pozemek se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.
 - Ustanovení se nepoužije, jde-li o pronájem kratší 30 dnů nebo pronájem právnické osobě zřízené obcí.
 - Obdobně se postupuje u výpůjčky.
- O přenechání pozemku do nájmu či výpůjčky rozhoduje rada obce
 - Obdobně viz užívání pozemku ve vlastnictví kraje dle § 18 z. o krajích

Praktický příklad výpůjčka vs. výprosa

- Pan A vlastní pozemek v rekreačně zajímavé lokalitě. Vzhledem k tomu, že je tento pozemek značně vzdálen od bydliště pana A., rozhodne se jej bezúplatně přenechat na blížie neujednanou dobu kamarádovi - panu B. k provozování sportovních volnočasových aktivit. Pan B. na pozemku zřídí lanové centrum a s ním spojené zázemí.
- Po určité době dojde k rozkolu mezi pány A. a B.
- Pan A. požaduje okamžité vrácení pozemku.
- Řešení?

Praktický příklad výpůjčka vs. výprosa

Při výprose není dohodnuta doba užívání

- Z bezúplatného užívacího vztahu profituje výprosník
- § 2190/1 NOZ: povinnost výprosníka vrátit věc kdykoliv, pokud o to půjčitel požádá
- Přiměřená lhůty k vrácení pozemku: § 2/3 NOZ – soulad s dobrými mravy
- § 8 NOZ: zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany

X

V případě výpůjčky se půjčitel nemůže domáhat předčasného vrácení věci – ledaže užije výpůjčitel věc v rozporu se smlouvou (§ 2198/1 NOZ). **Musí být sjednána doba trvání výpůjčky.**

Praktický příklad k historickým užívacím institutům

- **Na zemědělském pozemku ve vlastnictví pana N. je lokalizována závlahová vodní nádrž, kterou vybudovalo v osmdesátých letech minulého století v rámci hospodaření na pozemku zemědělské družstvo. V závlahové nádrži jsou rybářským spolkem nasazeny chovné ryby.**
 - a) Má pan N. z titulu vlastnického práva k pozemku právo užívat i nádrž (a případně chytat ryby)?
 - b) Pokud pan N. nesouhlasí s umístěním nádrže na svém pozemku, má právo ji odstranit?
 - c) Vztahy odvozené od primárních vlastnických vztahů.