

Řízení o aktualizaci evidence půdy a vzniklé otázky
související s posuzováním právních důvodů užívání

Úvod

Následující strany tohoto dokumentu mají za cíl upozornit na nejasnosti a netypické případy související s řízením o aktualizaci evidence půdy dle § 3g zákona č. 252/1997 Sb., zákona o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, vyplývající z nájemních a pachtovních smluv. Vybrána byla ta témata, která se v rámci aktualizace evidence půdy hojně vyskytují a ta, která mohou mezi laickou veřejností vyvolávat nejasnosti. Cílem tohoto dokumentu je předložit řešení sporu dvou stran ohledně právních důvodů užívání a podrobné vysvětlení veškerých otázek, které jsou klíčové pro jeho správné vyřešení, a to vše na konkrétních příkladech z praxe. V důsledku získání těchto informací by mělo být snazší vyvarovat se zmiňovaných nedostatků a řešit otázky vznikající v souvislosti s uzavíráním nájemních a pachtovních smluv v souladu s platnou právní úpravou.

Obnovení nájemní/pachtovní smlouvy na dobu určitou

V rámci prvního příkladu bude vysvětlena otázka případného obnovení nájemní/pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou. Pokud si smluvní strany ve smlouvě nedohodnou něco jiného tak platí, že jakákoliv nájemní/pachtovní smlouva uzavřená na dobu určitou končí uplynutím doby, na kterou byla uzavřena. Pro úplnost lze dodat, že na základě vzájemné dohody smluvních stran je rovněž možné ukončit smlouvu i jiným způsobem, nejčastěji dohodou, a to dříve, případně smlouvu prodloužit, nicméně tato situace není předmětem popisovaného příkladu a nebude tedy dále v textu již brána v úvahu.

Nejprve tedy stručně shrneme faktické údaje týkající se prvního příkladu. V rámci aktualizace evidence půdy předložil současný uživatel nájemní smlouvy s původními vlastníky uzavřené v letech 2004 a 2005 na dobu určitou, a to do 31. 12. 2015. Proti současnému uživateli vystupoval nový vlastník pozemků, který jako právní důvod užívání předložil list vlastnictví a dále předžalobní výzvu, kterou doručil současnému uživateli dne 21. 1. 2016 a v rámci které ho vyzýval k vyklizení pozemků. Vzhledem k tomu, že současný uživatel pozemky nevyklidil, podal nový vlastník žalobu k soudu. Žaloba však byla podána až po uplynutí 30 denní lhůty uvedené v § 676 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (§ 676 stanoví, že pokud nájemce užívá věc i po uplynutí doby, na kterou byla nájemní smlouva uzavřena a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnoví se nájemní smlouva, a to za stejných podmínek, za jakých byla sjednána původně). Vzhledem k tomu, že nový vlastník tuto lhůtu nedodržel, musel následně vzít svou žalobu zpět. Nyní tedy vyvstává otázka, které ze stran svědčí právní důvod užívání.

Klíčovým pro tento případ je určení, podle jaké právní úpravy se bude věc posuzovat. Dle § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník platí, že pacht se vždy řídí právními předpisy platnými a účinnými v době vzniku pachtu. To znamená, že pokud je třeba posoudit například okolnosti ohledně výpovědi u nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za účinnosti starého občanského zákoníku, bude aplikován starý občanský zákoník. To však neplatí pro výše uvedený nájemní vztah mezi původními vlastníky a současným uživatelem, který dle nájemní smlouvy skončil dne 31. 12. 2015. Pokud je totiž potřeba posoudit, otázku případného obnovení této nájemní smlouvy, je nutné vycházet z právní úpravy nového občanského zákoníku, jelikož původní nájemní vztahy byly ukončeny a v době jejich ukončení (a tedy v době vzniku případného obnovení) byl v účinnosti již nový občanský zákoník. Případné obnovení užívacího vztahu (ke kterému došlo již za účinnosti nového občanského zákoníku) se tedy vždy řídí podle nové právní úpravy.

V dané situaci tedy bude použit § 2230 nového občanského zákoníku, který stanoví, že pokud nájemce užívá pozemek i po uplynutí doby, na kterou byla smlouva uzavřena (v daném příkladu po 31. 12. 2015) a pronajímatel ho do jednoho měsíce vyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nemůže dojít k obnovení nájemní smlouvy a ta skončí k datu sjednanému ve smlouvě. Je tedy důležité, aby pronajímatel dal dostatečným způsobem najevo, že má nájem skončit. Nový vlastník prokazatelně vyzval současného uživatele v dané jednoměsíční lhůtě dopisem k odevzdání pozemků a potvrdil tak, že trvá na ukončení nájemní smlouvy ke dni 31. 12. 2015. Proto nemohlo dojít k obnovení nájemní smlouvy bez ohledu na podání žaloby. Opožděnost podání žaloby je v tomto případě nepodstatná, jelikož nový občanský zákoník oproti starému občanskému zákoníku již nevyžaduje pro zabránění obnovy nájemní smlouvy podání žaloby, ale je zcela postačující prokazatelné vyzvání k odevzdání věci.

Řízení o aktualizaci evidence půdy tedy skončilo zapsáním nového vlastníka do evidence půdy, jelikož současný uživatel již nedisponoval žádným právním důvodem užívání, když jeho nájemní smlouva byla řádně ukončena k 31. 12. 2015. V situaci, kdy může nastat případné obnovení nájemní smlouvy na dobu určitou, je třeba dát pozor na to, aby pronajímatel, který trvá na ukončení užívacího vztahu, nepromeškal jednoměsíční lhůtu a aby v této lhůtě prokazatelným způsobem nájemce vyzval k vyklizení pozemků. Výzva by tedy měla být písemná a pronajímatel by měl být schopen doložit, že byla druhé straně doručena. Pokud pronajímatel nájemce nevyzve k vyklizení pozemků vůbec, nebo až po uplynutí jednoměsíční lhůty, dojde k obnovení nájemní smlouvy za stejných podmínek, jako byla sjednána smlouva původní. Rozdíl může být pouze v době, na kterou se nájem obnoví. Pokud byla původní smlouva uzavřena na dobu kratší než 1 rok, obnoví se nová smlouva na tuto dobu, pokud však byla uzavřena na dobu delší než 1 rok, obnoví se nájemní smlouva vždy pouze na 1 rok.

Odstoupení od smlouvy z důvodu neplacení nájemného, výpověď bez výpovědní doby z důvodu podnájmu

Problematika zvolení právního předpisu, podle kterého se bude celý případ řídit, byla zmíněna již v předchozím příkladu. V následující kapitole bude nastíněna situace opačná, kdy se na nájemní smlouvy bude aplikovat starý občanský zákoník a nikoliv nový. Volba správné právní úpravy je pro rozhodnutí následujícího sporu opět klíčová, kromě této otázky však budou představeny i další problematické momenty, které se v tomto řízení objevily.

Začneme opět krátkým shrnutím celého případu. Na jedné straně stojí současný uživatel, který jako právní důvod užívání předložil nájemní smlouvu s původním vlastníkem uzavřenou v roce 2013, s účinností od 1. 1. 2014. Nový vlastník jako ohlašovatel změny doložil výpověď bez výpovědní doby výše uvedené nájemní smlouvy z důvodu přenechání pozemku do podnájmu bez souhlasu vlastníka. Tato výpověď byla podepsána vlastníkem pozemku a byla současnému uživateli doručena. Ohlašovatel rovněž předložil odstoupení od téže nájemní smlouvy z důvodu nezaplacení nájemného za rok 2015, které mělo být uhrazeno nejpozději do 31. 12. 2015. Otázkou tedy v tomto případě je, který z uživatelů disponuje platným právním důvodem užívání a měl by být zapsán v evidenci půdy. Důležité tedy bude posoudit, zda výše uvedená výpověď a odstoupení od smlouvy způsobilo ukončení nájemní smlouvy uzavřené v roce 2013.

I v tomto příkladu je v první řadě klíčové určit, jakým právním předpisem se bude nájemní smlouva z roku 2013 řídit. Jak bylo uvedeno výše, § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský

zákoník stanoví, že pacht se vždy řídí právními předpisy platnými a účinnými v době vzniku pachtu. Nový občanský zákoník nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2014. Nájemní smlouva byla uzavřena s účinností taktéž od 1. 1. 2014. Toto datum však nelze považovat za vznik smlouvy, ale za pouhé určení, od kdy bude moci nájemce dotčený pozemek užívat. K podpisu smlouvy a tedy k jejímu vzniku došlo již před 1. 1. 2014, tedy za účinnosti ještě starého občanského zákoníku, a proto bude v tomto příkladu třeba aplikovat ustanovení starého občanského zákoníku a nikoliv občanského zákoníku nového.

Dalším důležitým bodem je posouzení toho, zda nájemce mohl dát pronajatou věc dále do podnájmu. Jak bylo vysvětleno výše, otázka bude posuzována dle starého občanského zákoníku, konkrétně bude použit § 666 odst. 1, který stanoví, že pokud ve smlouvě není domluveno něco jiného, tak nájemce může přenechat pronajatou věc do podnájmu. Vzhledem k tomu, že v nájemní smlouvě zákaz podnájmu uveden nebyl, nájemci nic nebránilo, aby předmětné pozemky podnájmul další osobě. Proto výpověď bez výpovědní doby nebyla oprávněná a nebylo tedy možné nájemní smlouvu ihned ukončit. Každý dokument je však třeba posuzovat dle svého obsahu a na základě toho byla tato výpověď posouzena jako klasická výpověď nájemní smlouvy (účelem tohoto dokumentu bylo ukončení nájemní smlouvy), a tudíž od 1. 10. počala běžet sedmiletá výpovědní doba, která byla sjednána ve smlouvě. K ukončení nájemní smlouvy na základě této výpovědi tedy může dojít teprve až po uplynutí výpovědní doby a ne okamžitě, jak autor výpovědi (nový vlastník) zamýšlel.

Vzhledem k tomu, že výše uvedená výpověď nemůže způsobit zamýšlené okamžité ukončení nájemní smlouvy, zbývá k posouzení ještě předložené odstoupení od nájemní smlouvy. Odstoupení od smlouvy bylo podáno z důvodu nezaplacení nájemného. Nájemné za každý kalendářní rok měl nájemce uhradit nejpozději do 31. 12. příslušného kalendářního roku. Když nájemce neuhradil nájemné za rok 2015 do 31. 12. 2015, upozornil ho písemně pronajímatel na tuto skutečnost dne 2. 1. 2016. Nájemce však neuhradil nájemné ani do 3 měsíců od zaslání písemného upozornění pronajímatele a ten proto od nájemní smlouvy odstoupil. Pro posouzení této situace bude použit § 679 odst. 3 starého občanského zákoníku, který stanoví, že pronajímatel může od nájemní smlouvy odstoupit v případě, že nájemce, přestože byl upomenut, nezaplatí nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného. Splatnost nájemného byla stanovena na 31. 12. příslušného kalendářního roku, z čehož vyplývá, že pronajímatel může od smlouvy odstoupit až teprve tehdy, pokud nájemce nezaplatí nájemné do 31. 12. 2016. Další důležitou podmínkou je, že pronajímatel musí nájemce upozornit, že je třeba nájemné zaplatit. Tato podmínka v uvedeném příkladu splněna byla. Odstoupení od smlouvy však bylo předčasné a v současné době tedy nemohou nastat jeho účinky. Pronajímatel bude oprávněn od smlouvy odstoupit až teprve pokud nájemce nezaplatí nájemné za rok 2015 do 31. 12. 2016.

Z posouzení výpovědi bez výpovědní doby a odstoupení od smlouvy vyplývá, že ani jedním z těchto úkonů nebylo možné nájemní smlouvu z roku 2013 okamžitě ukončit. Odstoupení od smlouvy bylo předčasné a je možné ho učinit, až pokud nájemce nezaplatí do 31. 12. 2016. Výpovědi bez výpovědní doby rovněž nebylo možné nájemní smlouvu okamžitě ukončit, jelikož nájemce byl oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu. Na podání klasické výpovědi s výpovědní dobou však má pronajímatel právo, a tak byla tato výpověď akceptována, avšak nájemní vztah bude ukončen teprve uplynutím výpovědní doby, tedy za 7 let. V současné době tedy svědčí právní důvod užívání stále současnému uživateli a ten by měl tedy zůstat v evidenci půdy zapsán buď až do uplynutí výpovědní doby, nebo do 31. 12. 2016 pokud nájemce nezaplatí nájemné.

Zánik pachtu (nájmu) splynutím

Jedním ze způsobů, jakým dochází k zániku závazků kromě těch nejobvyklejších, jako je zánik závazku splněním, dohodou, výpovědí či odstoupením je zánik závazku splynutím. Jak ustanovení staré tak nové právní úpravy občanského zákoníku obsahuje úpravu týkající se zániku práv i povinností v případě, že práva a povinnosti splynou v jedné osobě.

Ustanovení staré právní úpravy v § 584 stanoví, že *jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak*. Obdobně tak ustanovení nové právní úpravy v § 1993 odst. 1 uvádí, že *splyne-li jakýmkoli způsobem právo s povinností v jedné osobě, zaniknou právo i povinnost, nestanoví-li zákon jinak*.

Je-li závazek právním vztahem, jehož subjekty jsou dlužník a věřitel, což nájem či pacht jsou, vyplývá z toho, že tento vztah (ostatně jako jakýkoli jiný vztah) má nejméně dva subjekty. Není-li tomu tak, závazek nemůže existovat, protože nikdo nemůže být v právním vztahu k sobě samému. Subjekty každého vztahu musí být nejméně dva a v případě závazků tomu nemůže být jinak.

V této souvislosti je vhodné uvést judikát Nejvyššího soudu 26 Cdo 813/2005: *Stala-li se osoba, jíž svědčilo právo osobního užívání bytu, vlastníkem, resp. spoluvlastníkem nemovitosti, v níž se byt nacházel, mělo to za následek zánik jejího práva osobního užívání bytu, neboť je pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází. To platí i v případech spoluvlastnického vztahu k domu, neboť žádný ze spoluvlastníků nemůže být v užívacím vztahu k ostatním spoluvlastníkům; i v takovém případě může spoluvlastník užívat byt pouze z titulu svého spoluvlastnického práva k domu. Právo společného nájmu bytu jako takové zaniká i v případě, kdy se jeden ze společných nájemců stane vlastníkem bytu, který měli do té doby ve společném nájmu.*

Naším „příkladem z praxe“ může být případ, kdy dva ideální spoluvlastníci – spoluvlastník A a spoluvlastník B (každý vlastnil ideální podíl 1/2) uzavřeli nájemní smlouvu s právnickou osobou YX, kde však jediným statutárním orgánem (i jediným společníkem) byl jeden ze zmíněných spoluvlastníků (spoluvlastník A). Takový závazkový vztah je možný, jde o dva různé subjekty v právním slova smyslu. Následně spoluvlastník A prodal svůj spoluvlastnický podíl osobě C a pár měsíců poté spoluvlastník B daroval svůj ideální spoluvlastnický podíl již zmíněné právnické osobě YX. V ten okamžik došlo ke splnutí práva a povinnosti v jedné osobě, z nájemce se stal spoluvlastník předmětných pozemků. Osoba C tuto skutečnost namítla (do tohoto okamžiku nemohla žádným způsobem nájemní smlouvu napadnout ani vypovědět, protože nedisponovala většinovým podílem) v řízení o aktualizaci evidence půdy. Osoba C měla ve věci úspěch a její argumentace znamenala uznání zániku nájemního vztahu.

Pozn. Uváděný příklad je ve skutečnosti složitější po právní stránce (otázka neplatnosti darovací smlouvy), pro námi uváděný příklad je srozumitelnější v jednodušší upravené podobě.

Ukončení nájmu odstoupením od smlouvy pronajímatelem dle ustanovení § 666 občanského zákoníku z roku 1964

Ustanovení § 666 občanského zákoníku z roku 1964 v odstavci 1 stanoví: *že nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak*. Odstavec 2 daného ustanovení pak: *dá –li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy*.

Námi popisovaný případ se týkal původního vlastníka předmětných pozemků, který uzavřel s nájemcem nájemní smlouvu, ve které si výslovně vymínil zákaz podnájmu předmětných pozemků. Původní vlastník zemřel a pozemky získal na základě dědictví nový vlastník. Ten, při přebírání svého vlastnictví zjistil, že pozemky neužívá nájemce, dle nájemní smlouvy, ale třetí osoba. Nový vlastník tedy vyzval nájemce k objasnění situace a nájemce mu předložil dohodu, jejímž obsahem byla výměna užívání pozemků mezi nájemcem a onou třetí osobou.

Na základě tohoto zjištění nový vlastník osobně doručil nájemci odstoupení od smlouvy dle ustanovení § 666 OZ 1964 s tím, že jde o porušení smluvního ujednání, týkající se zákazu „podnájímání“ předmětných pozemků bez předchozího souhlasu pronajímatele. Nájemce nicméně odmítl respektovat toto odstoupení a tvrdil, že směna užívání není totéž co podnájem, a proto nelze toto odstoupení od smlouvy akceptovat, jelikož se na ně zmíněné ustanovení OZ 1964 nevztahuje.

Pro posouzení důvodu uvedeného v odstoupení od *nájemní smlouvy*, kterého se nový vlastník dovolával, tedy pro posouzení, zda došlo k porušení smluvního ujednání a naplnění důvodů pro odstoupení od smlouvy dle ustanovení § 666 odst. 2 OZ 1964 je třeba vzít v úvahu vymezení pojmu „podnájem“. *Tradičně byl vymezován jako nájem nájemního práva. Tím byly dány charakteristické znaky podnájmu, které představuje od nájemce odvozené užívací právo k předmětu podnájmu za úplatu. V současné době se objevuje tendence chápat podnájem spíše jako přenechání užívání pronajaté věci nájemcem třetí osobě. Viz rozhodnutí NS 26 Cdo 250/99 nebo NS 26 Cdo 354/2004 („o porušení povinnosti nájemcem ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 věty první a druhé obč. zák. jde i v případě, přenechá-li nájemce byt (jeho část) do podnájmu jiného, aniž by za to získal od podnájemce úplatu“).* Komentář k § 666 OZ 1964, Beck-online, vydání z roku 2009; Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol.

Na základě výše uvedeného bylo jednání, kterým nájemce přenechal předmětné pozemky do užívání třetí osoby bez souhlasu pronajímatele, posouzeno jako porušení smluvního zákazu, na který se i v takovém případě vztahuje oprávnění pronajímatele odstoupit od smlouvy dle ustanovení § 666 OZ 1964.

Za účinnosti nového občanského zákoníku by taková situace měla velmi snadné řešení. Ačkoli je možnost „podpachtu“ postavena na opačném principu než stará právní úprava a zákaz propachtování věci jinému bez předchozího souhlasu propachtovatele je upraven přímo v zákoně, tudíž nemusí již být upraven smlouvou, nebude již možné se odvolávat na „jiný způsob užívání“, a tedy nenastane následná nemožnost propachtovatele vypovědět pacht bez výpovědní doby (dříve „odstoupit“ od smlouvy), jelikož ustanovení § 2334 OZ 2012 zakazuje rovněž *přenechání věci jinému k užívání pachtýřem bez předchozího souhlasu propachtovatele*. Tím je míněno jakékoli užívání jiného (třetí osoby) nejenom na základě podpachtu. Nová právní úprava už tedy reflektuje spornost a neúplnost předchozí právní úpravy.