

**Příloha č. 1**  
**k Metodickému postupu k aktualizaci EP a**  
**EVP pro farmáře**  
**Řešení rozporů mezi uživateli**

## Rozpory mezi uživateli vznikající v souvislosti s řízením o aktualizaci evidence půdy

Pokud v souvislosti s ohlášením uživatele vznikne rozpor s údaji již uvedenými v evidenci půdy nebo s údaji uvedenými v ohlášení jiného uživatele, musí být tento rozpor vyřešen a teprve poté je možné LPIS aktualizovat. Rozpory, které proces aktualizace evidence půdy v některých případech doprovázejí, je třeba odstranit na základě posouzení právních důvodů užívání (dále jen PDU). Jak již bylo uvedeno v textu metodiky, pod pojmem PDU se rozumí jakékoliv doložitelné oprávnění užívat daný pozemek. Mezi nejčastější PDU patří nájemní/pachtovní smlouva, podnájemní/podpachtovní smlouva či smlouva kupní/list vlastnictví (prokázání vlastnictví).

Pokud rozpor vznikne, SZIF rozešle všem uživatelům, kterých se rozpor týká, oznámení o zahájení řízení a vyzve je, aby ve stanovené lhůtě doručili PDU k předmětnému dílu půdního bloku (dále jen DPB) či dohodu odstraňující tento rozpor. Pokud některý z uživatelů PDU nepředloží, posuzuje se situace tak, jako kdyby žádný PDU neměl. Pokud doloží PDU oba (nebo více) uživatelů, musí dojít k jejich pečlivému posouzení a následnému vyhodnocení. Příklady vznikajících rozporů a jejich následná řešení budou demonstrována níže na několika konkrétních příkladech z praxe.

### Změna vlastníka, pozemkové úpravy

První příklad se týká původního vlastníka pozemku, nového vlastníka pozemku a uživatele pozemku, který na něm hospodaří. Ohlášení podal nový vlastník pozemku, který chtěl být zapsán do LPIS a jako PDU doložil list vlastnictví společně s kupní smlouvou, na základě které nabytí pozemek do svého vlastnictví. Kupní smlouva byla uzavřena v srpnu 2013. Na DPB uvedeném v ohlášení však doposud hospodařil uživatel, který byl u tohoto DPB zapsán i v LPIS. Proto SZIF zaslal jak novému vlastníkově, tak dosavadnímu uživateli oznámení o zahájení řízení a vyzval je k doložení PDU nebo dohody odstraňující vzájemný rozpor. Nový vlastník již nic nového SZIFu nezaslal, dosavadní uživatel však předložil nájemní smlouvu, kterou uzavřel s původním vlastníkem pozemku v listopadu 2009.

Po posouzení obou PDU (kupní smlouvy a smlouvy nájemní) dospěl SZIF k závěru, že v evidenci půdy by měl zůstat zapsán současný uživatel.

Před rozbořem celé situace je třeba zasadit obě smlouvy do kontextu. Nejprve tedy došlo k tomu, že v roce 2009 původní vlastník pozemku uzavřel nájemní smlouvu s dosavadním uživatelem a ten začal na pozemku hospodařit. Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou se sedmiletou výpovědní lhůtou a s tím, že výpověď je možné podat vždy k 31. 12. Smlouva rovněž obsahovala ustanovení týkající se situace, kdyby proběhla na pozemcích, které jsou předmětem smlouvy, pozemková úprava. Pro tento případ se smluvní strany dohodly, že dosavadní nájemní vztahy zaniknou ke dni nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Nicméně k těmto dnem mezi nimi vznikne nový nájemní vztah k pozemkům, které přejdou do vlastnictví pronajímatele (původního vlastníka). Dále si smluvní strany stanovily, že tento nový nájemní vztah se bude řídit podle stejných smluvních podmínek jako vztah původní. V červenci 2013 došlo k pozemkovým úpravám a bylo vydáno rozhodnutí pozemkového úřadu (právní moci nabylo 31. 7. 2013). Chvilí poté, konkrétně 28. 8. 2013 byla uzavřena kupní smlouva, na základě které pozemky přešly do vlastnictví nového vlastníka. V roce 2015 požádal nový vlastník o zapsání do LPIS u DPB, u kterého však byl do té doby zapsán uživatel na základě nájemní smlouvy s původním vlastníkem.

## Změna vlastníka

V situacích, kdy dochází ke změně vlastníka pozemku, je důležité si uvědomit, že dle starého občanského zákoníku, zákona č. 40/1964 Sb., i dle nového občanského zákoníku, zákonu č. 89/2012 Sb. vždy **nový vlastník vstupuje do postavení vlastníka původního a původní nájemní vztah tak pokračuje** dále dle podmínek sjednaných ve smlouvě uzavřené mezi původním vlastníkem a uživatelem. Tento vztah nezanikne ani v tom případě, že nový vlastník o nájemním vztahu nevěděl. Na tyto situace myslel nový občanský zákoník a v § 2221 stanovil, že pokud nový vlastník nevěděl o ujednáních ve smlouvě (které jsou ale nad rámec povinností, které stanoví zákon), tak pro něj sice celá nájemní smlouva je závazná, avšak pouze v tom rozsahu, který stanoví zákonná úprava. Ujednání, které si mezi sebou smluvní strany domluví navíc oproti zákonu, nejsou pro nového vlastníka závazná. Vzhledem k **rozdílné právní úpravě jednotlivých otázek nájemních vztahů ve starém a novém občanském zákoníku** je důležité si vždy uvědomit, **podle kterého právního předpisu se bude nájemní vztah řídit**. Pokud nájemní smlouva vznikla do 31. 12. 2013, bude se řídit starým občanským zákoníkem, a to i v tom případě, že sice vznikla před 31. 12. 2013, ale trvá i nadále. Pokud smlouva vznikne až po 1. 1. 2014, bude se řídit již novým občanským zákoníkem. V námi uvedeném příkladu se jak nájemní vztah, tak kupní smlouva řídí stále starým občanským zákoníkem. Pokud by tedy nedošlo k pozemkové úpravě je zcela bez pochyb, že nový vlastník vstoupil do postavení původního vlastníka a je vázán nájemní smlouvou z roku 2009. **Pokud by tento vztah chtěl ukončit, musí podat** nájemci (uživateli) **výpověď** a nájemní vztah **skončí po uplynutí sedmileté výpovědní doby**. Dříve lze nájemní vztah ukončit pouze dohodou mezi oběma smluvními stranami, nebo odstoupením od smlouvy, které je možné pouze v tom případě, že budou naplněny podmínky § 679 (případně jiné, které si strany domluvily ve smlouvě). Nejčastěji se jedná o závažné porušování povinností nájemcem. Pokud by chtěl nový vlastník od smlouvy odstoupit, nestačí pouhé tvrzení, že nájemce porušuje své povinnosti. Je třeba prokázat, že nájemce upozornil, že porušuje smluvní podmínky a že pokud vše nenapraví, od smlouvy odstoupí. Porušení povinností musí být rovněž správním orgánu dokázáno.

## Pozemkové úpravy

V případě pozemkových úprav platí, že **dosavadní nájemní vztahy** k pozemkům, které jsou předmětem pozemkové úpravy, **zanikají**. Pokud by tedy nájemní smlouva z roku 2009 neobsahovala žádné ustanovení o pozemkových úpravách, tento nájemní vztah by v červenci 2013 zanikl. Nový vlastník by tak mohl být zapsán do evidence půdy, jelikož PDU dosavadního uživatele (nájemní smlouva) by již nebyl platný, a proto by byl z evidence u tohoto DPB vyňat. V našem příkladu však nájemní smlouva ustanovení pro případ pozemkových úprav obsahuje a je tedy třeba posoudit, zda takové ustanovení může zajistit dosavadnímu uživateli platný PDU. Dle rozhodovací praxe správních orgánů není smyslem právní úpravy pozemkových úprav zcela vyloučit pokračování původního smluvního vztahu v těch případech, kdy na něm obě smluvní strany výslovně trvají, otázkou však zůstává, jakým způsobem si **smluvní strany pokračování nájemního vztahu mohou sjednat**. Z rozhodovací praxe vyplývá, že pokud si **smluvní strany ve smlouvě sjednají, že původní nájemní vztah zaniká a vzniká vztah zcela nový**, se stejnými podmínkami, **neodporuje toto ustanovení právní úpravě pozemkových úprav** a navíc je zcela v souladu se zásadami soukromého práva (zejména smluvní volnosti). V této věci tedy rozhodl SZIF tak, že v evidenci půdy ponechal zapsaného dosavadního uživatele, který měl platný PDU, tedy nájemní smlouvu s původním vlastníkem. Nový vlastník je touto smlouvou vázán, a pokud chce na pozemku začít hospodařit, musí nejprve řádně tento nájemní vztah ukončit podáním výpovědi. Pokud bude chtít nový vlastník být po uplynutí výpovědní

lhůty zapsán do LPIS, bude muset při ohlášení doložit opět list vlastnictví (kupní smlouvu) a navíc bude muset doložit, že nájemní smlouvu řádně vypověděl a že tato výpověď byla druhé straně doručena (podpis druhé strany a datum převzetí na výpovědi, či dodejka z pošty).

### Shrnutí

Na závěr uvedeného příkladu aktualizace evidence půdy lze zdůraznit několik věcí, na které je třeba si dát pozor. Pokud se mění vlastník daného pozemku, doporučuje se, aby nový vlastník zjistil, zda na tento pozemek není uzavřena nějaká nájemní smlouva. Kromě dotazu na původního vlastníka, **lze získat informace nahlédnutím do LPIS** a v něm zkontrolovat, zda na pozemku není někdo zapsán jako uživatel. Nový občanský zákoník zavedl novinku, která má v případě změn vlastnictví přinést větší právní jistotu do nájemních vztahů a zejména posílit ochranu pachtýřů. Jde o to, že existuje **možnost**, aby bylo **pachtovní právo zapsáno do katastru nemovitostí k danému pozemku**. Návrh na vklad musí podat vlastník, nebo může i pachtýř, ale vždy musí mít souhlas vlastníka. Před podpisem kupní smlouvy je tedy vhodné nahlédnout i do katastru nemovitostí, zda u pozemku není nějaké pachtovní právo zapsáno.

Pokud za trvání nájemní smlouvy proběhne **pozemková úprava**, nejlepším postupem jak situaci vyřešit, je **uzavřít smlouvu novou**. Důležité je v nové smlouvě přesně specifikovat (číslo parcely, katastrální území) předmět nájmu (nový pozemek). Pokud totiž ve smlouvě není předmět zcela jasně vymezen číslem parcely, byla by smlouva považována za neplatnou, a to i v tom případě, že mezi oběma stranami panuje shoda na tom, o jaký pozemek se jedná. Pro dostatečnou identifikovatelnost předmětu smlouvy totiž platí, že musí být předmět smlouvy jasný nejen smluvním stranám, ale i třetím osobám.

### Spoluvlastnictví, společné jmění manželů, neplatnost smlouvy, konkludentní vznik nájemního vztahu

V druhém příkladu se zaměříme na rozpor mezi původním uživatelem zapsaným v LPIS a novým uživatelem, který chce být do LPIS zapsán místo toho původního. Důležitou roli hraje fakt, že předmětný pozemek je ve spoluvlastnictví šesti vlastníků, z nichž čtyři mají podíl každý 1/5 a zbývající dva mají podíl každý 1/10. Ohlášení podal nový uživatel, který jako PDU doložil pachtovní smlouvu ze srpna 2014, kterou podepsali všichni spoluvlastníci. Dále doložil doklad o ukončení předchozího nájemního vztahu (výpověď) s potvrzením o převzetí původním uživatelem. Tuto výpověď opět podepsali všichni spoluvlastníci. Původní uživatel zapsaný v LPIS doložil nájemní smlouvu z dubna 1993, která však byla podepsána pouze jedním spoluvlastníkem a dále dodatek k této smlouvě, který podepsali pouze dva spoluvlastníci.

Po posouzení PDU se dospělo k závěru, že původní uživatel by měl být z evidence vymazán a měl by tam být zapsán uživatel nový.

Nejprve je třeba se na všechny smlouvy podívat opět z časového hlediska. V roce 1993 byla uzavřena nájemní smlouva mezi původním uživatelem a jedním ze spoluvlastníků pozemku, jehož podíl činil 1/5 (20 %). Ve smlouvě byla domluvena jednorozční výpovědní lhůta. V roce 2004 byl k této smlouvě uzavřen dodatek, který výpovědní lhůtu prodloužil na šest let. Dodatek podepsal původní uživatel a dva ze spoluvlastníků, jejichž podíl dohromady činil 2/5 (40 %). Poté byla sepsána všemi spoluvlastníky výpověď, kterou původní uživatel převzal v říjnu 2013. Následně všichni spoluvlastníci uzavřeli v srpnu 2014 pachtovní smlouvu s uživatelem novým, a to s účinností od 1. 10. 2015.

## Spoluvlastnictví

Dle starého občanského zákoníku platí, že pokud je pozemek ve **spoluvlastnictví** více osob, je třeba dát pozor na to, aby smlouvu, jejímž předmětem bude takový pozemek, **podepsali** vždy buď všichni spoluvlastníci, nebo **minimálně tolik spoluvlastníků, aby součet jejich podílů tvořil většinu**. Většinou se rozumí tolik spoluvlastníků, aby součet jejich podílů tvořil více než polovinu, tedy více než 50 %. Pokud tato podmínka nebude splněna, nelze takovou smlouvu považovat za platnou. Smlouva uzavřená původním uživatelem a jedním ze spoluvlastníků v roce 1993 je z tohoto důvodu neplatná, stejně jako dodatek k této smlouvě uzavřený v roce 2004. Ostatní spoluvlastníci jsou před správním orgánem vždy povinni jednoznačným způsobem (který je dostatečně jednoznačný i pro třetí osoby) prokázat projev jejich vůle zmocnit např. menšinového vlastníka k podpisu smlouvy. **Nejjistější** samozřejmě je, když budou mít jejich souhlasy **písemnou formu**. Dále je třeba možný i souhlas v ústní formě před SZIFem, o kterém bude učiněn záznam do protokolu.

## Konkludentní vznik nájemního vztahu

Vzhledem k tomu, že pro nájemní smlouvu není povinně stanovena písemná forma, může smlouva vzniknout i jiným způsobem. Pro tento případ je důležitý fakt, že nájemní smlouva může vzniknout i konkludentním způsobem. Pod pojmem konkludentní vznik smlouvy si lze představit to, že smluvní strany **zřejmým jednáním projevují svou vůli, aby nájemní vztah existoval**. V praxi to znamená zejména to, že jedna strana na daném pozemku bude hospodařit, bude druhé straně platit nájemné a druhá strana toto nájemné bude přijímat. Ačkoliv strany mezi sebou žádnou smlouvu neuzavřely, z jejich jednání je zcela zřejmé, že se chovají způsobem, jako by smlouvu uzavřenou měly. A právě tímto je myšlen konkludentní vznik nájemního vztahu. Přestože smlouva uzavřená v roce 1993 nebyla platná, smluvní strany se chovaly tak, jako by smlouva uzavřena byla, protože původní uživatel na pozemku hospodařil a platil nájemné a druhá strana nájemné přijímala a souhlasila tak s tím, že pozemek užívá. Dalším důkazem, že zde nájemní vztah vznikl konkludentně opravdu existoval, je výpověď z roku 2013, která byla podepsána všemi spoluvlastníky, kteří svým podpisem stvrzují, že zde nějaký vztah opravdu existoval, ale nyní mají v úmyslu ho řádně ukončit. V případě, že se zjistí, že nájemní/pachtovní smlouva nebyla platná, ale nájemní vztah vznikl konkludentně, jako v našem případě, je důležité určit obsah takto vzniklého vztahu. Každý **obsah právního vztahu se řídí primárně dohodou smluvních stran** (tedy tím, co si smluvní strany domluvily ve smlouvě), a pokud nějakou otázku strany mezi sebou neupravily, řídí se vztah zákonnými ustanoveními. I v našem případě musí obsah vycházet z dohody smluvních stran. Pokud je tedy veden spor mezi spoluvlastníky a původním uživatelem o délce výpovědní doby, bude muset být aplikována zákonná úprava výpovědní doby, a to jednorozční, ke dni 1. října. Pokud tedy všichni spoluvlastníci podepsali výpověď, odeslali ji původnímu uživateli a ten ji převzal dne 27. 10. 2013, poběží jednorozční výpovědní lhůta od 1. 10. 2014 a skončí 30. 9. 2015. Vzhledem k tomu, že byl předchozí nájemní vztah řádně ukončen, mohli všichni spoluvlastníci uzavřít od 1. 10. 2015 pachtovní smlouvu s novým uživatelem a právě ten je nyní oprávněn být zapsán do evidence půdy.

## Shrnutí

Závěrem lze opět shrnout několik doporučení týkajících se uzavírání pachtovních smluv či sporů vzniklých mezi uživateli v souvislosti s aktualizací evidence půdy. Před uzavřením pachtovní smlouvy je vhodné si vždy **prohlédnout předmětný pozemek v LPIS a zjistit, kdo je jeho vlastníkem**. Pokud se zjistí, že je pozemek ve spoluvlastnictví více osob, je třeba dbát na to, **aby**

**smlouvu podepsali všichni spoluvlastníci, nebo alespoň tolik spoluvlastníků, aby jejich spoluvlastnické podíly v součtu tvořily většinu (více než 50 %).** Pro větší právní jistotu je vždy lepší, když smlouvu podepíše všichni spoluvlastníci pozemku. Stejná situace nastane, pokud se zjistí, že pozemek je **ve společném jmění manželů**. I v takovém případě je potřeba, aby **smlouvu podepsali oba manželé**. Pokud jeden z manželů bude chtít být zapsán v LPIS jako uživatel, bude k tomu rovněž potřebovat souhlas druhého z manželů. Bez takového souhlasu do LPIS zapsán nebude.

Neplatnost nájemní/pachtovní smlouvy může být způsobena tak, jak bylo demonstrováno výše. Dalším způsobem, který se v praxi často objevuje, je nedostatečná specifikace předmětu smlouvy. V rámci právní jistoty je důležité každou smlouvu sepisovat vždy důkladně a dát si pozor na to, co všechno ve smlouvě musí být, aby se stala platnou. Jednou z takových věcí je **dostatečné určení předmětu smlouvy**, tedy pozemku. Aby byl pozemek dostatečně identifikovatelný, musí smlouva obsahovat jeho **parcelní číslo a katastrální území**. V této situaci neobstojí tvrzení, že oběma smluvními stranám bylo jasné, o jaký pozemek se jedná. Je totiž nutné, aby to bylo zřejmé i ostatním osobám, které nejsou smluvními stranami. Často se lze rovněž setkat s tím, že předmět smlouvy není identifikován přímo ve smlouvě, ale až v její příloze. V tomto případě lze doporučit, aby zmíněná příloha byla vždy řádně označena (tak jak na ni bude odkazovat smlouva, například číslem) a aby z ní bylo jasné, že je to příloha, která patří k dané pachtovní smlouvě. Tím je myšleno to, že pokud má pachtovní smlouva nějaké číselné označení, měla by toto číselné označení obsahovat i příloha.

Co se týká konkludentně vzniklého nájemního vztahu, důležitou otázkou je, jak prokázat jeho existenci. Podstatné je to, zda uživatel na pozemku skutečně hospodařil a zda platil druhé straně nájemné a ta ho přijímala. V dané situaci je nejlepší předložit potvrzení o zaplacení nájemného s podpisem druhé strany, že nájemné převzala či podobný důkaz. Pouhé tvrzení, že bylo nájemné zapláceno, u správního orgánu neobstojí.