

PRÁVNÍ REŽIM POROSTŮ

MILAN PEKÁREK

S otázkou v jakém právním režimu jsou porosty na určitém pozemku, případně kdo je oprávněn si je присvojovat nebo si присvojovat jejich užitky a plody, se lze setkat často. Dalo by se proto očekávat, že na tak frekventovanou otázku najdeme v právní úpravě dostatečně jasnou a jednoznačnou odpověď. Bohužel tomu tak není. Je to důsledek nejen stavu právní úpravy z doby „budování socialistické společnosti“, ale i změn, které v právním řešení této otázky přinesl vývoj v letech po listopadu 1989.

I. STAV PŘED ROKEM 1991

Než se pokusíme objasnit současný právní stav, podívejme se, alespoň v krátkosti, na vývoj právní úpravy, který mu předcházela. Náš přehled začneme stavem, jaký zde byl v době účinnosti Obecného zákoníku občanského, tj. do roku 1950. Uvedený zákoník neznal pojem „součást věci“, přesněji řečeno, nerozlišoval mezi součástí a příslušenstvím věci. Bezpochyby to souviselo s dobou vzniku tohoto zákoníku a vlastnickými poměry v té době panujícími.¹ Zato o příslušenství věci měl ustanovení obecná i zvláštní. Ve svém § 294 upravoval o příslušenství obecně: „Příslušenstvím jest to, co s věcí nějakou jest trvale spojeno. Tím jest tedy nejen přírůstek věci, pokud není od ní oddělen, nýbrž i vedlejší věci, bez nichž věci hlavní nelze užívat, nebo i ty věci, které zákon nebo vlastník určil k stálému prospěchu věci hlavní“ Tentyž zákoník pak upravoval příslušenství některých věcí. Tak v § 295 upravoval příslušenství pozemků a rybníků: „Tráva, stromy, plody a všechny užitelné věci, které ze země na jejím povrchu vzejdou, jsou potud nemovitým jměním, pokud od půdy a země nejsou odděleny.“. Je zřejmé, že tento zákoník za příslušenství považoval nejen fyzicky samostatné věci určené

¹ Takto to ostatně vysvětluje i Sedláček, J.: Občanské právo československé, Brno 1931, s. 218.

k užívání věci hlavní, ale i ty součásti pozemků, které s nimi byly spojeny přirozeně (porosty) nebo uměle (stavby).

Z textu citovaných ustanovení vyplývá nejen to, že tento zákoník považoval porosty na pozemku za nemovitost, ale především to, že je považoval za příslušenství (přirozenou součást) pozemku a tedy věc sdílející vlastnický režim pozemku. Potvrzují to i další ustanovení tohoto zákoníku. Tak v § 420 o.z.o. se říká: „Co dosud nařízeno o stavení vystavěném z cizího staviva, platí také o tom, bylo-li pole oseto cizím semenem, nebo osázeno cizími rostlinami. Co takto přibude, náleží vlastníkovu pozemku, jestliže rostliny již zapustily kořeny.“ S účinností občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. platná právní úprava výslovně rozlišovala mezi součásti věcí, již je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc anebo její oddělená část poškodila nebo podstatně znehodnotila (§ 24) a příslušenstvím, jímž jsou vedlejší věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby se jich s touto věcí trvale užívalo (§ 27). Ust. § 27 pak dodávalo, že součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Naproti tomu stavby přestaly být součástí pozemku. V ustanoveních o vlastnictví cit. občanský zákoník v § 127 stanovil, že „Co se na pozemku urodí, přibude tomu, čím je pozemek;“. Současně je třeba konstatovat, že již od první poloviny padesátých let se v našem právním řádu (v právních předpisech k občanskému zákoníku zvláštních) začínají formovat právní instituty, které oddělují porosty od pozemku a činí je samostatným od pozemku odděleným objektem vlastnického vztahu, jehož subjektem je zpravidla² socialistická organizace.

Občanský zákoník č. 40/1994 Sb. podržel rozlišení na součást věci a příslušenství věci. „Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“ – § 120 OZ. I když oproti předchozí úpravě jde o určité zúžení obsahu tohoto pojmu (dosud součástí bylo i to, co oddělením od věci sice věc samu nepoškodilo nebo znehodnotilo, stačilo však, že se poškodilo nebo podstatně znehodnotilo oddělené), základ tohoto pojmu zůstal nezměněn. I nadále nejsou za součást pozemku považovány stavby na něm postavené. Příslušenstvím pak tento zákoník rozumí věci (v právním slova smyslu objekty způsobilé být samostatnými objekty právních vztahů), které náleží vlastníku věci hlavní a jím jsou určeny k trvalému užívání spolu s věcí hlavní (§ 121 OZ). Na rozdíl od předchozího občanského zákoníku tento občanský zákoník v souvislosti s vymezením shora uvedených pojmů ani nenaznačuje, do kterého z nich zařazuje porosty na pozemcích. Přesto právní teorie i praxe nadále považovaly

² Podle nař. vl. č. 50/1955 Sb. to však mohla být i fyzická osoba. Z počátku se také této možnosti v praxi využívalo.

porosty na pozemcích nikoli za samostatnou věc, ale za součást pozemku, pokud ze zvláštních právních předpisů nevyplývalo něco jiného.

Z uvedeného stručného přehledu vyplývá, že porosty na pozemcích po dobu platnosti shora uvedených občanských zákoníků, z nichž posledně uvedený je, byť značně pozměněn novelami z let devadesátých, dosud v účinnosti, vždy byly součástí pozemků v tom smyslu, že sdílely jejich vlastnický režim, pokud právní předpis nestanovil jinak. Jinými slovy řečeno, pokud předpis zvláštní ve vztahu k občanskému zákoníku nestanovil něco jiného, náležely do vlastnictví vlastníka pozemku. Shora uvedené konstatování platilo i pro situace, kdy vlastník pozemku zřídil jinému subjektu k pozemku odvozený užívací vztah. V době působnosti obecného občanského zákoníku z r. 1811 to byl především vztah nájemní, resp. pachtovní.³

V době platnosti občanského zákoníku 141/1950 Sb. ten, kdo měl právo požívání pozemku, měl právo i na výnos z pozemku (§ 172), a protože trvalé porosty byly součástí pozemku, pak i na výnos z těchto trvalých porostů. Ty byly také ve vlastnictví vlastníka pozemku jako jeho součást. Jiné než trvalé porosty, které samy o sobě představovaly užitek z pozemku, se po jejich oddělení od pozemku staly movitou věcí a vlastnictvím poživitele.

Jak již shora bylo uvedeno, za platnosti a působnosti tohoto občanského zákoníku začínají pronikat do našeho právního řádu užívací instituty, které vytvořily právní režim, v němž se porosty na pozemcích staly samostatnou věcí v právním slova smyslu, a to (především) věci ve vlastnictví nikoli již vlastníka pozemku, ale ve vlastnictví uživatele pozemku. Máme na mysli institut družstevního užívání půdy, vztahující se na pozemky sdružené občany vstupujícími do jednotných zemědělských družstev ke společnému hospodaření, institut užívání zemědělského majetku k zajištění zemědělské výroby a obdobný v sedmdesátých letech vzniklý institut užívání k zajištění lesní výroby a funkcí lesa. Jejich smyslem bylo překlenutí rozporu mezi soukromým vlastnictvím pozemků, které dosud zůstalo zachováno dosavadním vlastníkům (občanům) a přisvojováním si užitek z těchto pozemků, resp. porostů na nich pěstovaných uživateli těchto pozemků – socialistickými organizacemi. Jestliže tedy např. občan při svém vstupu do zemědělského družstva sdružil ke společnému hospodaření pozemky, na nichž do té doby sám hospodařil, vzniklo jejich převzetím družstvu právo družstevního užívání těchto pozemků a současně i vlastnictví k porostům, které se v tomto okamžiku na převzatých pozemcích nacházely. Stejně tak byly ve vlastnictví družstva všechny porosty, které

³ Zatímco nájemní vztah umožňoval užívání věci tak jak byla, vztah pachtovní umožňoval uživateli přisvojovat si i užitek věci. Protože s užíváním pozemků, zejména zemědělských a lesních, bylo většinou vždy spojeno i přisvojování si jejich užitek, šlo v jejich případě o pacht.

později za trvání práva družstevního užívání na pozemku takto užívaném vzešly nebo na něm byly vysazeny.

Podobně tomu bylo i v případech, kdy socialistické organizace měly k pozemkům právo užívání k zajištění zemědělské výroby nebo lesní výroby, ať již toto právo vzniklo dohodou vlastníka pozemku s touto organizací, anebo rozhodnutím okresního národního výboru, anebo ze zákona č. 123/1975 Sb. Ve všech těchto případech vždy spolu se vznikem tohoto užívacího práva došlo i k oddělení trvalých porostů nacházejících se na pozemku a k jejich přechodu do vlastnictví socialistické organizace. Také všechny následně vysazené a vypěstované porosty na takto užívaných pozemcích byly ve vlastnictví uživatele.

Obdobný režim platil podle zákona č. 61/1977 Sb. o lesích i pro lesní porosty užívané na základě práva užívání lesa k zajištění lesní výroby.

Režim družstevního užívání pozemků nedovoľoval družstvu převádět toto užívací právo na jiné subjekty, a to ani na jiná jednotná zemědělská družstva. Subjektem práva družstevního užívání ke konkrétnímu pozemku mohlo být jenom to jednotné zemědělské družstvo, do kterého byl konkrétní pozemek sdružen. To však, zejména od r. 1976, vůbec neznamenalo, že družstvo nemohlo sdružené pozemky přenechat do užívání jiným subjektům. Naopak, v tomto směru mělo značné možnosti. Mohlo, při splnění předpokladů a postupu stanovených v tehdejších zákonech č. 122/1975 Sb. o zemědělském družstevnictví, přenechat tyto pozemky do trvalého užívání zemědělským i nezemědělským organizacím a do dočasného užívání stejným subjektům a navíc i občanům, a to dokonce i nečlenům družstva. Takto vzniklé odvozené užívací vztahy neměly za následek zánik práva družstevního užívání, které i vedle nich nadále existovalo jako primární užívací vztah. Trvalé porosty na pozemcích takto přenechaných do odvozených užívacích vztahů (odvozených od práva družstevního užívání) byly nadále ve vlastnictví družstva (jako primárního uživatele z titulu trvajících existence práva družstevního užívání pozemku). Jiné než trvalé porosty si mohli, v souladu s účelem odvozeného užívacího vztahu k pozemku, přisvojovat (brát do vlastnictví) trvalí nebo dočasní uživatelé sdružených pozemků. Toto jejich oprávnění bylo považováno za součást jejich oprávnění užívat pozemky přenechané jim k užívání primárním uživatelem včetně užitek těchto pozemků – *ius fruendi*. V podstatě stejný režim porostů existoval i u tzv. záhumného užívání půdy, což byl odvozený užívací vztah k půdě sdružené do jednotného zemědělského družstva a následně přenechané družstvem do odvozeného užívacího vztahu členovi družstva jako základ jeho tzv. pomocného hospodářství, které pomáhalo uspokojovat potřeby člena a potřeby jeho rodiny v dobách ekonomicky slabých jednotných zemědělských družstev, kdy tuto funkci nebyla schopna zajistit odměna členů za práci v družstvu.

Z části odlišný režim platil v případech, kdy zemědělská organizace měla k pozemkům právo užívání k zajištění výroby (zemědělské nebo lesního hospodářství). I ona měla obdobná oprávnění k přenechání takto jí užívaných pozemků do trvalého nebo dočasného užívání (odvozeného) jiným subjektům. O porostech v těchto případech platilo totéž co o porostech na pozemcích v družstevním užívání – viz výše. Vedle toho však v těchto případech byla možná (se souhlasem orgánu státní správy zemědělství) dispozice i se samotným právem užívání k zajištění zemědělské výroby. V takovém případě pochopitelně přešlo na nového uživatele nejen právo užívání k zajištění výroby, ale i vlastnictví k porostům na pozemku. Obdobné důsledky měl i přechod práva užívání k zajištění zemědělské výroby nebo lesního hospodářství rozhodnutím okresního národního výboru. I tento užívací institut a na jeho základě založený užívací vztah k pozemku umožňoval uživateli (primárnímu) přenechat k dočasnému nebo i trvalému užívání (sekundárnímu) jiným subjektům – socialistickým organizacím, případně i občanům. Na vlastnictví primárního uživatele k trvalým porostům na těchto pozemcích se zřízením odvozeného užívacího vztahu nic nezměnilo. Vlastníkem jiných než trvalých porostů byl ve shodě s účelem odvozeného užívacího vztahu sekundární uživatel podobně jako v případech užívání na základě vztahů odvozených od práva družstevního užívání půdy – viz výše.⁴

Trvalé porosty na pozemcích v osobním užívání občanů (v naprosté většině pozemky ve státním vlastnictví) byly považovány za vlastnictví vlastníka pozemku. Občanský zákoník v ustanoveních týkajících se osobního užívání pozemku sice výslovně ustanovení v tomto smyslu neměl, avšak tento závěr byl přijímán jak právní teorií, tak praxí⁵ jako důsledek toho, že v situaci, kdy zákon výslovně jinak neupravoval, platila obecná zásada, že porost je součástí pozemku a tedy sdílí i jeho vlastnický režim. Tento závěr podporovalo i ust. § 209 OZ, podle něhož se při vypořádávání prováděném v souvislosti se zánikem práva osobního užívání pozemku mělo přihlídnout kromě jiného i k nákladům, které původní

⁴ Srov. Bičovský J.: Vlastnická problematika při právu užívání k zajištění výroby, Správní právo 5/1982, s. 259

⁵ Srov. např. Mikeš, J.: Povahy vlastnictví tzv. drobných staveb a porostů, Socialistická zákonnost 4/1977 str. s. 202, Horák, M.: K některým otázkám vypořádání při zániku (přechodu) práva osobního užívání pozemku, Socialistická zákonnost 1/1985, s. 41–46, rozsudek NS ČR sp. zn. 3 Cz 55/74, rozsudek NS ČR 4 Cz 68/75, stanovisko NS ČSSR k zajištění jednotného výkladu zákona, Sc. 1/83 z 11.10.1983 uveřejněné pod č. 30 v roč. 1983 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek; je však třeba přiznat i existenci opačného názoru, t.j. že tyto porosty byly ve vlastnictví uživatele – viz např. Pěcha Fr.: K právní problematice stromů jako součástí pozemku, Právník č. 12/1975, stanovisko Nejvyššího soudu SSR z 9.12.1980, Cj. 52/80 publikované pod č. 2/1981 Sbírkou soudních rozhodnutí.

uživatel účelně vynaložil na trvalé zlepšení pozemku, jakož i k nákladům na osázení pozemku.

V případech, kdy uživateli státních pozemků byly státní subjekty na základě právního vztahu správy národního majetku (od r. 1988 nazývaného „hospodaření s národním majetkem“), případně nestátní právnické osoby na základě právního vztahu trvalého užívání nemovitého národního majetku, je třeba rozlišit. V případě správy národního majetku má otázka, kdo byl vlastníkem porostů na těchto pozemcích jednoznačnou odpověď. Byl to vždy stát. Jednoznačnost této odpovědi byla dána skutečností, že subjekty tohoto uživatelského vztahu byly vždy státní organizace, které samy nemohly být vlastníkem majetku. Veškerý majetek, s kterým hospodařily, byl státní. I tito uživatelé mohli přenechat takto užívané pozemky dalším subjektům (organizacím nebo i občanům) do odvozeného uživatelského vztahu – dočasného užívání. Na vlastnictví porostů na pozemcích, které byly dávány do dočasného užívání, se zřízením dočasného užívání nic neměnilo – trvalé porosty zůstaly ve vlastnictví vlastníka pozemku, jejich plody a jiné než trvalé porosty si jako užítky z trvalých porostů a z pozemků přisvojovali v rámci předmětu svého hospodaření uživatelé.

Státní vlastnictví k trvalým porostům existovalo i na státních pozemcích v trvalém užívání nestátních socialistických organizací. Určité pochybnosti mohly vyplývat z předpisů o financování reprodukce základních prostředků.⁶ V těch totiž byly trvalé porosty považovány za základní prostředek, tedy za samostatnou věc, která byla předmětem evidence a účetnictví (včetně odpisování). Takto evidovaná a účetně vedená hodnota uživatelem vysazených trvalých porostů představovala nejprve investiční náklady na pořízení základního prostředku a po převedení do základních prostředků majetek nestátní organizace (trvalého uživatele). Proti tomu však svědčí to, že tyto předpisy neřešily otázku vlastnictví trvalých porostů a tuto problematiku upravovaly jen pro účely evidence a účetnictví a především to, že v případě zániku vztahu trvalého užívání, tzn. v situaci, kdy uživatel vracel pozemek státu (okresnímu národnímu výboru), měl nárok pouze na náhradu těch investičních nákladů, které na zhodnocení pozemku vynaložil, a to ještě jen tehdy, když tak učinil s výslovným souhlasem vlastníka (státu). Tak by tomu jistě nebylo, kdyby právní úprava trvalého užívání předpokládala oddělené vlastnictví pozemku a trvalých porostů. Pokud jde o porosty jiné než trvalé na pozemcích v trvalém užívání, lze konstatovat, stejně jako v ostatních shora uvedených případech, že byly považovány za užítky plynoucí z užívání pozemku a bylo uznáváno právo uživatele pozemku si je přisvojovat.

Posledním ze zvláštních právních režimů užívání pozemků byl režim náhrad-

⁶ Srov. např. vyhl. č. 152/1975 Sb. o financování reprodukce základních prostředků.

ního užívání, zakotvený v nařízení vlády č. 47/1955 Sb. Představoval uživatelský právní institut k pozemkům, který do uživatelských vztahů k půdě vnesl snad nejvíce komplikací. Není účelem této studie se těmito problémy zabývat, a proto se omezím jen na souvislosti s právním režimem porostů na takto užívaných pozemcích. Přesto je třeba připomenout alespoň základní charakteristiku a účel tohoto uživatelského institutu. Šlo o právní institut umožňující provádění pozemkových úprav, jejichž účelem po celou dobu budování socialistického zemědělství u nás bylo především vytváření ucelené pozemkové držby pro velkovýrobní způsoby hospodaření na půdě.⁷ Zejména v době, kdy zdaleka ještě ne všechna půda byla v užívání zemědělských organizací (státních nebo družstevních), bylo zcelování pozemků možné jen při současné výměně pozemků. Protože šlo o rozsáhlé změny v půdní držbě, které nebylo možno v krátké době zvládnout mechanismem do té doby prováděných pozemkových úprav založených na výměně vlastnických práv k pozemkům, a také proto, že soukromé vlastnictví nebylo rovnocenným vztahem s nově vytvářenými vztahy uživatelskými, byly pozemkové úpravy od padesátých let prováděny na základě výměny pouze práv uživatelských. Tento způsob pozemkových úprav byl nakonec právně zakotven v nař. vlády č. 47/1955 Sb. o hospodářskotechnických úpravách pozemků. Podstatou řešení pozemkových úprav podle této úpravy byla výměna uživatelských vztahů k dotčeným pozemkům při zachování soukromého vlastnictví dosavadním vlastníkům. Pozemky, které v rámci pozemkových úprav dostali do užívání občan na straně jedné a zemědělská organizace na straně druhé, byly pozemky náhradní. Obě strany prováděné výměny je dostaly výměnou za jejich pozemky vlastní nebo jimi původně užívané (v případě socialistických organizací). Odtud označení náhradní užívání. Uživatel těchto náhradních pozemků měl k uvedeným pozemkům stejná oprávnění, jako by měl jejich vlastníka. Platná právní úprava náhradního užívání se režimem porostů na těchto pozemcích výslovně rovněž nezabývala. I když měl uživatel k pozemku oprávnění vlastníka (s výjimkou dispozice s vlastnictvím k pozemku) sám vlastníkem pozemku nebyl. Vlastnictví k náhradnímu pozemku zůstalo zachováno původnímu vlastníkovi. Z obecně platné zásady, že trvalé porosty jsou součástí pozemku, by pak vyplývalo, že alespoň trvalé porosty jsou součástí náhradního pozemku a ve vlastnictví jeho vlastníka. Výjimku by byl musel stanovit zvláštní předpis, a tím samotné nař. vlády č. 47/1955 Sb. nebylo. Nic takového výslovně nestanovil ani jiný právní předpis. Tento závěr o sounáležitosti porostu s pozemkem v náhradním užívání však zpochybňuje skutečnost, že při výměně pozemků mělo být přihlíženo mj. i k tomu, aby vyměňované pozemky byly i přibližně stejné kvality a hospodářského stavu. Pokud

⁷ A v neposlední řadě šlo i o zastření a tak nepřímou i potlačení přetrvávajících soukromovlastnických vztahů k dotčeným pozemkům.

by byl do náhradního užívání dáván pozemek s porosty za pozemek bez porostů, musel by uživatel náhradního pozemku poskytnout vyrovnání.⁸ Právě toto povinné vyrovnání by mohlo sloužit jako argument, že by uložení povinnosti uživateli vyrovnat se za získaný trvalý porost nebylo možné, kdyby se nevycházelo z předpokladu, že trvalý porost, který získal spolu s náhradním pozemkem, získal do svého vlastnictví. Tento argument však není příliš přesvědčivý. Jednak by vedl ke vzniku odděleného vlastnictví pozemku a porostu na něm, ačkoli to platná právní úprava nestanovila, jednak proto, že stejné vyrovnání by muselo být poskytnuto například i jen z důvodu rozdílné kvality vyměňovaných pozemků, t.j. v případě, kdy zcela evidentně ke změně vlastnictví jejich výměnou nedocházelo. Jedině v případě, kdy se náhradními uživateli stala jednotná zemědělská družstva, byly uvedené pochybnosti o vlastnictví trvalých porostů na tzv. náhradních pozemcích odstraněny v okamžiku, kdy byly jimi užívané náhradní pozemky podřízeny stejnému právnímu režimu, v jakém byly pozemky jejich členů, t.j. režimu práva družstevního užívání.⁹ Tím se i porostům na nich dostalo stejného režimu, jaký platil pro porosty na pozemcích v těchto užívacích vztazích – viz výše. Pokud jde o jiné než trvalé porosty na náhradních pozemcích, vyplývalo právo uživatele si je přisvojovat z jeho oprávnění přisvojovat si užitky těchto pozemků vyplývající z obsahu institutu náhradního užívání, kdy náhradní uživatel byl oprávněn užívat náhradní pozemek ve stejném rozsahu, jako jeho vlastník.

II. STAV PO ROCE 1991

Shora popsany právní stav trval až do účinnosti restitučního zákona č. 229/1991 Sb. V roce 1990 sice došlo k vydání nového zákona o zemědělském družstevnictví č. 162/1990 Sb. a k novelizaci zákona č. 123/1975 Sb. (který v té době upravoval užívání zemědělského majetku včetně pozemků k zajištění zemědělské výroby) zákonem č. 114/1990 Sb., avšak právního režimu porostů na pozemcích v družstevním užívání nebo v užívání k zajištění výroby se tyto změny výrazněji nedotkly. Naopak. Jestliže nejvýznamnější změnou, kterou uvedené zákony přinesly, bylo obnovení možnosti vrácení takto užívaných pozemků jejich vlastníkům, pak právě trvalé porosty, které byly za trvání uvedených užívacích práv zemědělskými

⁸ Srov. ust. § 10 písm. b) cit. nař. vlády a § 17 odst. 6 prováděcí vyhlášky k němu č. 27/1958 Sb. Na tom nic nemění to, že v praxi nebyla tato zásada často respektována a vyměňované pozemky nebyly ani zdaleka rovnocenné.

⁹ Srov. ust. § 37 odst. 1 a § 38 odst. 3 zákona č. 122/1975 Sb. s účinností od 1.1.1976

organizacemi na těchto pozemcích vysázeny, představovaly zákonem uznanou překážku tomuto vrácení.¹⁰ Tato překážka by bývala odpadla, jestliže by bývalo došlo mezi zemědělskou organizací a vlastníkem pozemku k vyrovnání ohledně těchto trvalých porostů. Jinak zákon počítal s tím, že buď dojde k výměně vlastnictví pozemků, anebo, není-li taková výměna možná, protože družstvo nebo státní organizace nemá vhodný pozemek pro výměnu, že družstvo přenechá vlastníkovu pozemku k dočasnému užívání jiný pozemek. Posléze uvedené řešení bylo možné jen na žádost vlastníka pozemku. Pokud ten o jiný pozemek neměl zájem, musela s vlastníkem pozemku zemědělská organizace uzavřít dohodu o dočasném užívání jeho pozemku za úplatu.

Z citovaných právních předpisů dále vyplývalo, že v případě vrácení pozemku užívaného družstvem do té doby právem družstevního užívání právo družstevního užívání zaniklo. V případech, kdy to byly právě trvalé porosty, které bránily vrácení pozemku, a tedy na první pohled i zániku práva družstevního užívání pozemku, zanikl tento užívací vztah až případnou smlouvou o převodu (o výměně pozemků, resp. jejich vlastnictví), anebo uzavřením smlouvy o dočasném úplatném užívání pozemku družstvem. V podstatě totéž vyplývalo i z novelizovaného zákona č. 123/1975 Sb. pro pozemky v užívání k zajištění zemědělské výroby.

Novela občanského zákoníku (zákon č. 509/1991 Sb.) s účinností od 1. ledna 1992 změnila existující vztahy osobního užívání pozemků na vztahy vlastnické (srov. § 872 o.z.). Novela se sice v této souvislosti o porostech na těchto pozemcích nezmiňuje, avšak vzhledem k povaze uvedené změny je jasné, že došlo i ke změně právního režimu porostů, zejména trvalých, na těchto pozemcích. Protože i předtím byly součástí těchto pozemků, jako jejich součást přešly spolu s nimi ze státního vlastnictví do vlastnictví občanů – dosavadních uživatelů.

Změny zcela zásadního charakteru vnesl do režimu porostů až zák. č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a k jinému zemědělskému majetku – dále jenom „zákon o půdě“. Především ve svém § 2 odst. 2 vyslovil tento zákon to, co do té doby právní teorie i praxe pouze dovozovaly z ust. § 120 občanského zákoníku na základě věcné podstaty vztahu pozemku a porostu jako vztahu věci a její části. Citované ustanovení zákona o půdě uvádí, že vlastníkem porostu na pozemku vzešlého je vlastník pozemku. Ustanovení se týká jak trvalých porostů, tak i porostů jiných než trvalých. Současně však stejné ustanovení tuto obecnou zásadu prolomilo hned dvěma výjimkami. První se týká porostů na pozemcích

¹⁰ Pro přesnost je třeba doplnit, že touto překážkou byly pouze trvalé porosty vzešlé na pozemku v době trvání některého z uvedených užívacích vztahů. V případě práva družstevního užívání navíc jen v případě, že vlastník nebyl členem družstva. V případě členů družstva tuto problematiku měly upravovat stanovy – § 50 odst. 3 cit. zákona).

členů zemědělských družstev užívaných jejich družstvy. Tato výjimka navíc souvisí se skutečností, že stejný zákon zachoval ve svém § 22 odst. 1 v platnosti vztahy družstevního užívání k pozemkům členů zemědělských družstev a spolu s nimi tak i právní režim oddělující porosty od pozemků včetně vlastnického práva k nim. Uvedená výjimka se rovněž týká jak trvalých, tak i jiných než trvalých porostů. Druhá z obou uvedených výjimek se jednak týká jen jiných než trvalých porostů, navíc pak jen porostů na pozemcích daných do užívání smlouvou uzavřenou mezi vlastníkem pozemku a jeho uživatelem. Argumentem a contrario lze z ust. § 2 odst. 2 dovodit, že vlastníkem jiných než trvalých porostů na pozemcích užívaných na základě jiné právní skutečnosti než smlouvy anebo užívaných bez právního důvodu je vlastník pozemku.¹¹ Tato druhá výjimka se uplatní jen tehdy, jestliže se vlastník pozemku a uživatel nedohodnou jinak. Poslední věta druhého odstavce cit. paragrafu je totiž normou dispozitivní povahy.

V souvislosti s ustanovením § 2 odst. 2 zákona o půdě je třeba zdůraznit, že jde o obecný právní režim porostů na pozemcích v působnosti tohoto zákona a platí vždy tam, kde neplatí režim zvláštní, který by stanovil něco jiného. Takovým režimem, který stanoví něco od zákona odlišného, může být dohoda (smlouva)¹², anebo právní předpis. Především se však režim tohoto ustanovení vztahuje na případy nastalé po účinnosti tohoto zákona. A právě také¹³ z tohoto důvodu obsahuje zákon o půdě i další dvě ustanovení vztahující se k porostům, tentokrát však již jen k porostům trvalým.

Prvním z nich je ustanovení § 15 zákona o půdě. Avšak až teprve od jeho novely z roku 1993 (zák. č. 183/1993 Sb.) odstavec 1 tohoto paragrafu stanovil

¹¹ Existuje i opačný názor, vyslovený např. ve stanovisku Nejvyššího soudu ČR, Cpjn 36/95 Sb. rozh. č. 16/1996 s. 56. Podle názoru Nejvyššího soudu vyjádřeném v tomto stanovisku je nutné i na nájemce, jehož nájemní vztah vznikl a existuje jen ze zákona, tzn. nebyl založen smlouvou, vztáhnout obdobně to, co je uvedeno v ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., že totiž vlastníkem jiných než trvalých porostů na pozemcích daných do užívání smlouvou je uživatel, pak nic v tomto ustanovení neopravňuje k závěru, že stejný režim platí i pro uživateli vztahy, které smlouvou nevznikly. Pokud by tento závěr měl platit, pak by platný text zákona, který výslovně odlišil mezi případy užívání založenými smlouvou a mezi případy ostatními, neměl žádný smysl.

¹² Opět vzhledem k ustanovení § 2 odst. 2 je zřejmé, že taková dohoda, kterou si vlastník pozemku a uživatel pozemku, jde-li o dvě různé osoby, mohou dohodnout vlastnický režim porostů na pozemku, je možná jen pokud jde o jiné než trvalé porosty.

¹³ Dalším, neméně významným, důvodem je poskytnutí náhrad za porosty.

výslovně, že „Při vydání pozemku podle tohoto zákona (rozuměj v okamžiku právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody o vydání nemovitosti nebo právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu ve věci samé, jímž je pozemek vydáván do vlastnictví oprávněné osoby – poznámka M.P.) přechází do vlastnictví oprávněné osoby trvalé porosty a vše co tvoří jejich součástí ...“¹⁴

Druhým z těchto ustanovení obsahujících zvláštní režim trvalých porostů je ustanovení § 24. Zvláštní ve vztahu k obecnému ustanovení § 2 odst. 2 zákona o půdě je toto ustanovení proto, že se rovněž, podobně jako ust. § 15, vztahuje na zvláštní skupinu případů. Jde vlastně o skupinu analogickou se skupinou uvedenou v § 15. I zde jde o případy, kdy porosty vypěstoval uživatel (právní osoba) v době, kdy měl k pozemkům užívací právo podle zvláštních předpisů, jejichž režim odděloval porost od pozemku a zakládal mu vlastnictví k nim. Liší se však od případů upravených v § 15 tím že pozemky, na nichž se tyto porosty nacházejí (nebo mají nacházet), nikdy nepřešly do vlastnictví státu nebo jiné právní osoby, a proto ani vlastnické právo k nim nebylo předmětem restituce.

Právní režim této skupiny případů lze pochopit jen při současném sledování vývoje tohoto režimu.

Ve své původní podobě § 24 zákona o půdě ve svém prvním odstavci stanovil, že „V případě, že trvalé porosty vzešly na pozemcích v době jejich užívání zemědělskými nebo lesními organizacemi podle zvláštních předpisů, stávají se vlastnictvím vlastníka pozemku dnem skončení práva užívání; uživateli pozemku však náleží užítky z nich po dobu užívání.“ Zvláštními předpisy, o nichž toto ustanovení hovoří, se tu rozumějí právě ty zákony, které obsahovaly právní režim oddělující porosty od pozemku a zakládající vlastnické právo k nim uživateli pozemku. Ostatně některé z nich, jmenovitě zák. č. 123/1975 Sb. a zákon č. 61/1977 Sb., uvádí i poznámka pod čarou k cit. § 24. Právem, o jehož skončení se zde mluví, a s jehož skončením je zde spojen přechod vlastnictví k porostu na vlastníka pozemku, se zde rozumí právě některé z oněch zmíněných pozemkověprávních užívacích práv opírajících se o uvedené zvláštní předpisy. A okamžikem skončení těchto práv se

¹⁴ Do té doby bylo možno na stejný důsledek restitučního rozhodnutí pozemkového úřadu usuzovat jen nepřímou ze skutečnosti, že tento paragraf upravoval k okamžiku vydání pozemku vznik právního nároku na náhradu za porosty. Založení takového nároku pro povinnou osobu bylo možné nejen za předpokladu, že oprávněná osoba původně na svém pozemku trvalý porost neměla nebo alespoň ne srovnatelné hodnoty, a že šlo o porost, který na pozemku vysadila povinná osoba, ale i za předpokladu, že takový porost přešel s vydáním pozemku do vlastnictví oprávněné osoby. Pokud by ke změně vlastnictví trvalého porostu nedošlo, nebyl by důvod k založení takového nároku. A naopak, jestliže na vydávaném pozemku původně trvalý porost byl, ale při vydávání pozemku chyběl zcela nebo nebyl s původním hodnotově srovnatelný, nárok na náhradu oprávněné osobě vznikl. A to nárok na náhradu za to, že jí do vlastnictví nemohl přejít trvalý porost vůbec anebo ne srovnatelné hodnoty.

rozumí okamžik účinnosti zákona o půdě, tj. 24. červen 1991. K tomuto dni totiž § 22 zákona o půdě zrušil všechna užívací práva (užívací vztahy) k pozemkům opírající se o zmíněné zvláštní předpisy, s výjimkou práva družstevního užívání půdy zemědělskými družstvy k pozemkům svých členů¹⁵. Všechny tyto zrušené užívací vztahy současně nahradil vztahem nájemním. Se stejnými skutečnostmi i se stejným okamžikem spojil zákon v dalších odstavcích tohoto ustanovení i nároky na náhradu za porosty. Protože ty však nejsou předmětem naší pozornosti, ponecháváme je stranou těchto úvah.

Právní situace se změnila s novelou zákona č. 183/1993 Sb. Ta nahradila dosavadní text § 24 zcela novým textem. V něm byla otázka vlastnictví řešena v odst. 1 zcela jinak. Text tohoto odstavce zněl: „Při skončení nájmu pozemku dle § 22 přechází do vlastnictví vlastníka pozemku trvalé porosty, nezbytné stavby bezprostředně související s trvalými porosty a meliorační zařízení umístěné pod povrchem země, které se na tomto pozemku nacházejí v okamžiku ukončení nájmu.“

Z takto formulovaného ustanovení vyplynulo, že vlastníci pozemků od účinnosti této novely, tj. od 1. července 1993, opět přestali být vlastníky trvalých porostů nacházejících se na jejich pozemcích užívaných dosavadními uživateli. A to přesto, že se těmito vlastníky, podle původního textu téhož ustanovení, stali již dnem účinnosti zákona, tj. 24. června 1991. Znovunabytí vlastnického práva k porostům na těchto pozemcích vlastníky pozemků bylo nově formulovaným odst. 1 paragrafu 24 odloženo až do ukončení nájemního vztahu, toho, který dosavadním uživateli vznikl 24.6.1991. Až k zániku nájemního vztahu posunul novelizovaný zákon v následujících odstavcích § 24 také vznik nároků na náhrady za trvalé porosty.

Tento právní stav trval jen do okamžiku, kdy nabytí účinnosti nález Ústavního soudu České republiky č. 131/1994 Sb. z 24. května 1994. V něm Ústavní soud mj. zrušil i odst. 1 paragrafu 24 zákona. Z odůvodnění uvedeného nálezu vyplývá, že Ústavní soud, ve shodě i s naším názorem vyjádřeným v komentáři uvedeném v poznámce pod čarou č. 14, vycházel ze skutečnosti, že vlastnické právo k porostům na pozemcích užívaných ke dni účinnosti zákona zemědělskými organizacemi a organizacemi lesního hospodářství podle zvláštních předpisů, přešlo na vlastníky pozemků již s účinností zákona, tj. 24.6.1991. A protože ke změně v roce 1993, která ve svých důsledcích neznamenal nic menšího, než odnětí vlastnického práva k trvalým porostům, sice došlo na základě zákona (183/1983 Sb.), ale bez jakékoli

¹⁵ Stejný názor jsme vyslovili již ve svém prvním komentáři k zákonu o půdě – Pekárek, M. – Průchová, I.: Komentář k zákonu o vlastnických vztazích k půdě a jinému zemědělskému majetku, JURING spol. s r.o., Brno 1991.

náhrady, nemohl Ústavní soud dojít k jinému závěru, než že toto ustanovení je v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

Ústavní soud sice zrušil odst. 1 paragrafu 24 zákona, protože však není oprávněn k vydávání zákonů, nemohl ani odstranit mezeru, která v zákoně vznikla zrušením odst. 1 paragrafu 24 a doplnit chybějící text zákona. Protože to nečinil následně ani zákonodárce, chybí dodnes v § 24 zákona jeho první odstavce a spolu s ním i výslovná úprava režimu vlastnictví k trvalým porostům na pozemcích užívaných ke dni účinnosti zákona o půdě zemědělskými organizacemi podle zvláštních předpisů. To však neznamená, že v platné právní úpravě nenajdeme odpověď na otázku, kdo tedy je vlastníkem těchto porostů. Protože ustanovení zákona, které v roce 1993 znovu zbavilo vlastníky pozemků jejich vlastnictví k porostům na těchto pozemcích, bylo zrušeno nálezem Ústavního soudu, byl zrušen i účinek tohoto ustanovení. To znamená, že nález Ústavního soudu vrátil právní stav do situace před 1. červencem 1993, kdy vlastníky těchto porostů již byli vlastníci pozemků. Za stávajícího právního stavu lze tento závěr dovodit z obecného ustanovení § 2 odst. 2 zákona. Ostatně ke stejnému závěru dospěl v odůvodnění shora citovaného svého nálezu i Ústavní soud, přičemž tak učinil s odkazem právě na cit. obecné ustanovení zákona o půdě.¹⁶

Nelze přehlédnout, že v důsledku skutečnosti, že účinek nálezu Ústavního soudu nastal ex nunc, t.j. od okamžiku nabytí právní moci, máme co do činnosti s určitým obdobím, kdy odst. 1 paragrafu 24 v podobě, v jaké ho přinesl zákon č. 183/1993 Sb., působil, a ve kterém proto trvalé porosty na těchto pozemcích byly znovu ve vlastnictví uživatelů pozemků. S praktickými právními důsledky tohoto přechodného stavu trvajícího od 1. července 1993 do účinnosti nálezu Ústavního soudu bychom se mohli setkat tam, kde uživatel pozemku v tomto období s porosty, jejichž vlastníkem se znovu stal, jako vlastník naložil – zlikvidoval tyto porosty nebo jinak disponoval s vlastnictvím k nim.

V našich úvahách nelze přehlédnout ještě jednu skupinu případů pozemků a porostů, zejména trvalých, na nich. Jde o případ pozemků členů zemědělských

¹⁶ Protože však ostatní odstavce novelou z roku 1993 nově formulovaného paragrafu 24 zákona o půdě zůstaly cit. nálezem Ústavního soudu nedotčeny, je dalším důsledkem těchto změn oddělení okamžiku změny vlastnictví k trvalým porostům od okamžiku vzniku nároku na náhradu za ně. Původně byl okamžik změny subjektu vlastnictví i vzniku nároku na náhradu za trvalé porosty shodný – den účinnosti zákona o půdě, resp. znovu ke dni právní moci nálezu Ústavního soudu ČR, ale vznik nároku na náhradu je nadále (od účinnosti zák. č. 183/1993 Sb.) spojen se zánikem nájemního vztahu, který nahradil v den účinnosti zákona o půdě do té doby existující a zvláštním zákonem se řídící užívací vztah k pozemku. Problémy spojené s náhradami za trvalé porosty však nejsou předmětem této studie.

družstev (v době nabytí účinnosti zákona 229/1991 Sb. ještě jednotných zemědělských družstev) užívaných těmito družstvy. Zvláštním případem se tyto pozemky staly v důsledku ustanovení § 22 odst. 1 písm. a) zákona o půdě, který zatímco právo družstevního užívání pozemků nečlenů zemědělských družstev zrušil, k pozemkům členů zemědělských družstev je zachoval i pro dobu po účinnosti tohoto zákona. Tuto skutečnost potvrzoval i § 2 odst. 2 věta za středníkem, který pro porosty na takto užívaných pozemcích učinil výjimku z jinak obecné a v první větě tohoto ustanovení vyslovené zásady, že porosty jsou ve vlastnictví vlastníka pozemku. I po účinnosti zákona o půdě (v období od 24. června 1991) tedy zůstalo zachováno oddělení vlastnictví porostů od takto užívaných pozemků.

V současné době působí právní praxi problém skutečnost, že se na tuto výjimku v procesu dalšího vývoje právní úpravy reagující na dynamicky se měnící společenské vztahy v první polovině devadesátých let zřejmě zapomnělo. Od okamžiku, kdy zákon o půdě tuto výjimku zakotvil, prošla zemědělská družstva a jejich právní režim dramatickým vývojem, který nezůstal bez vlivu i na užívací a vlastnické vztahy zemědělských družstev, včetně užívacích vztahů k pozemkům. Na tyto změny však již žádná z následujících novel zákona o půdě nereagovala. Šlo o následující změny.

Zákon o zemědělském družstevnictví, který jako jediný do té doby obsahoval právní režim družstevního užívání půdy, byl zrušen obchodním zákoníkem k 1.1.1993. Ten na rozdíl od předchozího zákoníku hospodářského již neobsahuje úpravu žádných užívacích vztahů a tím méně práva družstevního užívání půdy.

Všechna jednotná zemědělská družstva existující v době účinnosti zákona o půdě již v první čtvrtině roku 1992 povinně vstoupila do procesu své transformace podle zákona č. 42/1992 Sb. Vstup družstev do transformace mj. znamenal i jejich přechod do režimu obchodního zákoníku, který, jak již výše uvedeno, režim družstevního užívání nepřevzal. Proto družstva musela přijmout nové či upravit své dosavadní stanovy. Je pravda, že obchodní zákoník ani nevyloučil, aby si družstva ve svých stanovách i napříště neupravila režim obdobný právu družstevního užívání k pozemkům, které členové svému družstvu poskytnou k užívání. Neznám však případ, kdy by tak transformované družstvo učinilo. Byla si totiž dobře vědoma toho, že by tak diskriminovala své členy oproti jiným subjektům, jejichž půdu by měla ve svém užívání, neboť by jim poskytla mnohem nevýhodnější režim užívání jejich pozemků než těmto jiným subjektům. Většinou proto transformovaná družstva uzavřela (dříve nebo později) i se svými členy nájemní smlouvy na jejich pozemky užívané družstvy. O tom, že v případě uzavření nájemní smlouvy dosavadní užívací vztah, který mělo družstvo k pozemku svého člena, zanikl a byl nahrazen vztahem nájemním, není pochyb. Pochybnosti však vznikají, zeptáme-li se, jakým právním

režimem se užívání pozemků členů družstev užívaných těmito družstvy řídilo od okamžiku, kdy režim práva družstevního užívání přestal existovat, t.j. nejpozději v okamžiku ukončení procesu transformace družstva a jeho vstupu do režimu obchodního zákoníku¹⁷, do okamžiku, než byla uzavřena zmíněná nájemní smlouva. Dřív, než odpovíme na uvedenou otázku, připomeňme si, že vztahy užívání pozemků členů zemědělských družstev jejich družstvy v průběhu transformace těchto družstev nezanikly. To co zaniklo byl právní režim těchto užívacích vztahů a nikoli tyto vztahy samé. Proto je tak důležité nalézt odpověď na otázku, jakým právním režimem se tyto vztahy řídily od zrušení režimu družstevního užívání půdy do uzavření nájemní smlouvy, která těmto vztahům nepochybně vtiskla režim vztahů nájemních. Protože žádný právní předpis – ani zákon o půdě, ani transformační zákon, ani jiný právní předpis – režim těchto vztahů od okamžiku, kdy institut práva družstevního užívání v našem systému práva již neobsahuje, bylo nutné pro tyto užívací vztahy hledat právní režim upravující vztahy svou povahou těmto užívacím vztahům nejbližší. Tímto režimem byl režim nájemního vztahu, resp., vzhledem k tomu, že užívací vztah, na nějž měl být tento režim aplikován, byl od počátku vztahem bezúplatným, režim výpůjčky. Avšak bez ohledu na to, zda by se užívací vztah družstva k pozemku jeho člena řídil po zrušení režimu práva družstevního užívání režimem nájmu nebo výpůjčky je nepochybné, že vlastnické právo k porostům na těchto pozemcích přešlo na vlastníka porostu. A to nejen proto, že to vyplývá z režimu nájemního vztahu, příp. ze vztahu výpůjčky (právní vztah výpůjčky se od vztahu nájemního liší vlastně jen úplatností), ale především ze zániku práva (vztahu) družstevního užívání, které zaniklo v okamžiku ukončení transformace družstva. Od okamžiku, kdy na tento užívací vztah aplikujeme na základě analogie iuris právní režim nájmu, příp. výpůjčky, již nelze o vztahu družstevního užívání hovořit. A protože výjimka uvedená v § 22 odst. 1 písm. a) zákona o půdě a v § 2 odst. 2 ve větě za středníkem je závislá právě na existenci vztahu družstevního užívání, spolu s jeho zánikem končí i platnost této výjimky. V tomto okamžiku pak také dochází k přechodu porostů na takovém pozemku do vlastnictví vlastníka pozemku, protože právní režim, který je odděloval, přestal v tom okamžiku existovat.

Skutečnost, že legislativa na uvedené změny dosud nijak nezareagovala, má velmi vážné důsledky pro praxi. V průběhu transformace družstev byly porosty na pozemcích, k nimž shora uvedená výjimka zachovala pro družstvo právo družstevního užívání, ve vlastnictví družstva. Družstvo muselo podle transformačního zákona (zák. č. 42/1992 Sb.) hodnotu těchto porostů zahrnout do čistého jmění

¹⁷ Družstvo ukončilo svůj vstup do režimu obchodního zákoníku nejpozději v okamžiku schválení stanov zpracovaných v souladu s ním.

ní, které beze zbytku podléhalo rozdělení do transformačních majetkových podílů osob oprávněných z tohoto zákona. Jakmile však s ukončením transformace družstev zaniklo právo družstevního užívání pozemků a s ním i výjimka uchovávaná vlastníkem těchto porostů pro družstvo, staly se porosty vlastnictvím vlastníka pozemku. Jejich hodnota dál zůstala ve majetkových podílech oprávněných osob. Skutečnost, že problém nebyl řešen v žádném dalším právním předpise, a všeobecná neznalost shora popsaných změn, jejich souvislostí a právních důsledků, pak v praxi vedou ke vzniku značně kuriózních situací. Např. družstvo, v domnění, že je stále ještě vlastníkem trvalých porostů na pozemcích svých členů, tyto porosty nabízí do vlastnictví subjektům odlišným od vlastníků pozemků, na nichž se tyto porosty nacházejí. Nejčastěji se tak děje v souvislosti s vypořádáním nároků oprávněných osob, kdy jim družstva nabízí na vypořádání jejich transformačních majetkových podílů převod porostů na cizích pozemcích do jejich vlastnictví. Nabízí jim tedy něco, co není v jejich vlastnictví a co se také jejich vlastnictvím nemůže stát. Dokonce byl zaznamenán případ, kdy v konkursním řízení vedeném na majetek družstva, dal krajský obchodní soud souhlas správcí konkursního majetku k tomu, aby trvalé porosty na pozemcích členů družstva prodával, a to i jiným osobám než vlastníků pozemků. To vše svědčí o naléhavosti výslovného a jednoznačného řešení problematiky porostů, zejména trvalých, na pozemcích, jichž se týkala shora uvedená výjimka.

III. PŘEHLED PRÁVNÍHO REŽIMU POROSTŮ V SOUČASNÉ DOBĚ

Shrneme-li naše předchozí úvahy, vypadal by přehled současných režimů porostů na pozemcích následovně.

1. Porosty na pozemcích užívaných jejich vlastníkem jsou součástí těchto pozemků a nepochybně i ve vlastnictví vlastníka těchto pozemků.
2. Porosty nacházející se na pozemcích užívaných subjektem odlišným od vlastníka pozemků.
 - a) Porosty na pozemcích užívaných na základě práva hospodaření s národním majetkem nebo trvalého užívání (jde o pozemky, které jsou mimo režim zákona o půdě)
 - trvalé porosty jsou ve vlastnictví vlastníka pozemku
 - jiné než trvalé pak jsou přisvojovány uživateli pozemků jako užítky

z těchto pozemků, pokud smlouva s uživatelem neříká něco jiného, (obojí lze dovodit z obecných ustanovení obč. zákoníku o vztahu věci a její součásti).

- b) Porosty na pozemcích užívaných na základě nájemního vztahu (na pozemcích mimo režim zákona o půdě) – platí uvedené pod písm. a).
- c) Porosty na pozemcích užívaných na základě nájemního vztahu (na pozemcích v režimu zákona o půdě, t.j. náležející do zemědělského půdního fondu nebo sloužící k plnění funkcí lesa)
 - trvalé porosty jsou ve vlastnictví vlastníka pozemku (§ 2 odst. 2 zák. o půdě)
 - jiné než trvalé porosty jsou ve vlastnictví uživatele, pokud smlouva mezi vlastníkem a uživatelem (nájemcem).
- d) Porosty na pozemcích, na něž se vztahovala výjimka podle § 22 odst. 1 písm. a) a § 2 odst. 2 věta za středníkem zákona o půdě
 - platí stejně jako v pod písm. c). A to nejen v případech, kdy družstvo i se svými členy uzavřelo nájemní smlouvy, ale i v případě, kdy tak dosud z nějakých důvodů neučinilo. V obou případech již neexistuje právo družstevního užívání těchto pozemků, a proto se na ně již nevztahuje výjimka uvedená v citovaných ustanoveních zákona o půdě.

RESUMÉ

Otázka vlastnictví porostů na pozemcích patří v současné době k těm, které nejsou v platné právní úpravě dostatečně jasně a jednoznačně zodpovězeny. Příčiny tohoto stavu jsou z části v minulosti, kdy v našem právním systému byly hojně rozšířeny případy odděleného vlastnictví porostů od vlastnictví pozemků, z části však byly způsobeny i tím, že jí legislativa v posledních letech nevěnovala dostatečnou a především soustavnou pozornost. Hlavním nedostatkem bylo, že ne při všech změnách právní úpravy bylo přihlíženo i k důsledkům, které tyto změny mohou mít právě na právní režim vlastnictví k porostům. Tato malá studie uvedené problematiky pak ukazuje, že dosavadní vývoj sice vedl k výraznému zjednodušení těchto vztahů, avšak dopátrat se skutečně správného stavu lze jen pro zevrubné analýze všech těchto změn. Právní praxi by pak velmi pomohlo, kdyby výsledky těchto změn vyjádřila odpovídajícím způsobem a především jednoznačně i legislativa.