

Pozměňovací návrh Josefa Šenfelda
k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
(sněmovní tisk 778)

V § 11 odst. 1 písm. q) a r) se slova „se souhlasem vlastníka“ zrušují.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že většina zemědělské půdy je v současné době užívána na základě nájemních, resp. dle nového občanského zákoníku na základě pachtovních vztahů, je velice důležitá existence těchto nájemních, resp. pachtovních smluv z hlediska podnikatelského záměru většiny zemědělských podniků. Nový občanský zákoník však za určitých okolností umožňuje zpochybnit existenci nájemních resp. pachtovních vztahů a to argumentací, že nový vlastník nevěděl, resp. nemohl vědět o existenci těchto vztahů. Z tohoto pohledu je jistě pozitivní, že ustanovení § 11 nově navrhovaného katastrálního zákona umožňuje, aby se do katastru nemovitostí zapisoval také nájem a pacht. Problém spočívá v tom, že navrhované ustanovení § 11 odst. 1 písm. q) umožňuje zapsat nájem jen se souhlasem vlastníka a ustanovení § 11 odst. 1 písm. r) zapsat pacht také jen se souhlasem vlastníka. Navrhovaná právní úprava tak v případě, že pro nesouhlas vlastníka k zápisu pachtu nebo nájmu nedojde, silně oslabuje pozici nájemce resp. pachtýře v případě tvrzené nevědomosti nového vlastníka o existenci nájemního resp. pachtovního vztahu. Z těchto důvodů se navrhuje, aby v ustanovení § 11 odst. 1 písm. g) a r) byl vypuštěn souhlas vlastníka se zápisem nájemního nebo pachtovního vztahu. Vzhledem k tomu, že se jedná o právní úkony, které vyžadují souhlas dvou smluvních stran, neměl by být následný zápis do katastru vázán na další souhlas jedné ze smluvních stran, který silně znevýhodňuje jednu ze smluvních stran. Tuto připomínku vznesl již v průběhu legislativního procesu Zemědělský svaz České republiky, ale nebyla akceptována s odůvodněním, že souhlas vlastníka se zápisem nájmu, resp. pachtu obsahují příslušná ustanovení občanského zákoníku a že tudíž není možné toto upravit v katastrálním zákoně jinak. Zde je však třeba zvážit skutečnosti, že jakkoliv je návrh nového katastrálního zákona zpracován velice úzce na nový občanský zákoník, nejedná se o prováděcí právní předpis k novému občanskému zákoníku a může tudíž toto upravit odchýlně od občanského zákoníku dle zásady, že pozdější zákon ruší zákon předchozí (lex posterior derogat priori). V daném případě by tudíž nebylo protiprávní, pokud by byla povinnost souhlasu vlastníka se zápisem nájmu, resp. pachtu do katastru nemovitostí vypuštěna. Tato úprava by naopak výrazně přispěla k posílení právní jistoty. V této souvislosti je nutné upozornit, že většinu rozlohy zemědělské půdy v České republice v současné době její uživatelé obhospodařují nikoliv z titulu svého vlastnického práva, ale z titulu nájemních vztahů. Je tak proto třeba znovu zdůraznit klíčový význam existence nájemních, resp. pachtovních smluv z hlediska podnikatelského záměru drtivé většiny zemědělských podniků, tento problém se však přirozeně týká i soukromých zemědělců.