16. 10. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jaké výhody přinese zápis nájmu či pachtu do katastru nemovitostí?

Zákon č. 89/2012 Sb., tzv. Nový občanský zákoník („NOZ“) společně s novým zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí přináší řadu změn týkajících se nájmu. Vedle nájmu pak rekodifikace upravuje také tzv. pacht. Nájem i pacht bude možné zapsat vkladem do katastru nemovitostí. Jaké výhody takový zápis může přinést pro obě smluvní strany?

JAKOVIDIS | KLEGA | PARTNERS
advokátní kancelář | Attorneys at Law

Dle stávající právní úpravy nelze nájem do katastru nemovitostí zapsat. Pacht je pak novým termínem a institutem, který stávající právo nezná a přináší ho právě NOZ.

Přestože teprve praxe ukáže, jak hojně bude zápis nájmu nebo pachtu do katastru nemovitostí využíván, již dnes lze předestřít určité výhody, které takový vklad práva může přinést, a to pro obě smluvní strany.

K zápisu nájmu nebo pachtu do katastru nemovitostí dojde na základě vkladu. Podstatné je, že tímto zápisem dojde ke změně z obligace na věcné právo. Zápis s sebou navíc nese materiální publicitu, tedy princip veřejné důvěry v takto do katastru nemovitostí zapsaný údaj. Dle § 984 NOZ pak bude platit zásada, podle které, není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Podle důvodové zprávy sleduje § 984 NOZ ochranu dobré víry těch, kdo nabudou věcné právo v dobré víře a za úplatu od osoby oprávněné podle stavu zápisů ve veřejném seznamu takové právo zřídit.

V čem konkrétně lze tedy spatřovat výhody takového zápisu u nájmu či pachtu?

Vlastník nemovitosti, je-li nájemní vztah nebo pacht zapsán v katastru nemovitostí, se tak chrání například v případě, kdy se rozhodne nemovitost prodat. Zápisem objektivně informuje o existující obligaci druhou stranu. Pokud by vlastník pronajatou nemovitost prodal, aniž by o nájmu (pachtu) informoval kupujícího (resp. ten by napadl, zda a v jaké míře byl prodávajícím informován), vystavil

by se eventuálnímu riziku, že po něm bude nájemce či kupující následně požadovat náhradu škody či jinou formu plnění, pokud bude takový nájem následně jednostranně vypovězen k újmě druhé strany. Je to sice pouze teoretická rovina, avšak riziku je vždy lépe předcházet. Právní důsledky zápisu obligace navíc NOZ také specifikuje. Jedná se spíše o jakési garance ohledně informační povinnosti vůči druhé straně (informování o existující obligaci), přesto tím strany mohou zamezit případným budoucím sporům.

V § 2221 odst. 2 NOZ se uvádí: *„Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.“* Z toho je zřejmé, že je takovým zápisem chráněn pro případ převodu nemovitosti vedle prodávajícího také nájemce, zejména nemá-li v nájemní smlouvě sjednanou povinnost pronajímatele informovat o nájmu předem v případě prodeje nemovitosti kupujícího.

Dle § 2222 odst. 1 NOZ *nemá strana nájemní smlouvy právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl*. Ve druhém odstavci se pak uvádí: *„Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena*.“ Zápis nájmu do katastru nemovitostí tedy poskytuje ochranu nájemci pro případný převod nemovitosti pronajímatelem. Nový vlastník totiž s ohledem na zapsaný nájem či pacht měl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata.

Zápis obligace se zřejmě využije na realitním trhu

V případě prodeje pronajímaných nemovitostí, kdy nový vlastník hodlá tyto nemovitosti nadále pronajímat a mít tak z nájmu přínos, je pro kupujícího podstatné, zda nájem existuje. I zde může být uvedení nájmu přímo v katastru nemovitostí přínosem pro obchodování takové nemovitosti na realitním trhu. Možná bude takový zápis vyžadován také bankami.

Pro nájemce pak může mít zápis také přínos v tom, že svá nájemní práva (nájemní vztah) prokáže jednoduše výpisem z katastru nemovitostí. Takto se nájemci usnadní prokazování této skutečnosti například při jednání s úřady (příkladem požadavek na vydání parkovací karty pro parkování v určité části obce, kde nájemce bydlí).

Obdobně tomu bude v případě pachtu.

Zápis nájemní smlouvy, případně pachtu tedy bude pro každého přístupnou informací o tom, že daná nemovitost na jedné straně přináší určitý zisk (výnos), na druhou stranu je však takovou obligací zatížena, věc je užívána (v případě pachtu požívána).

Vklad na podkladě smlouvy či pouhého souhlasného prohlášení

Nutno však podotknout, že takový zápis vždy vyžaduje souhlas vlastníka nemovitosti. Podkladem pro samotný zápis může být buď smlouva samotná (tak tomu bude převážně u nově vznikajících nájmů a pachtů) nebo souhlasné prohlášení stran (to bude zřejmě převažovat u již existujících vztahů, kde může dojít k situaci, kdy dříve uzavřená smlouva již nesplňuje všechny náležitosti pro zápis takového práva do katastru nemovitostí, pokud strany nebudou chtít uzavírat novou smlouvu).

Lze rozhodně doporučit, aby každý důkladně zvážil zápis nájemní smlouvy či pachtu do

katastru nemovitostí, a sám vyhodnotil přínos i negativa této možnosti.

Mgr. Jiří Klega,
advokát

Jakovidis|Klega|Partners
advokátní kancelář

Českobratrská 2227/7
702 00 Ostrava

Tel.: +420 608 133 636
e-mail: klega.j@advokatova.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku