

Univerzita Karlova
Právnická fakulta

Lenka Uherková

VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 15. 12. 2016

„Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci na téma Vklad do katastru nemovitostí jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.“

V Praze dne 15. 12. 2016

Podpis:

Tímto bych chtěla poděkovat paní JUDr. Martině Frankové, Ph.D. za odborné vedení a cenné připomínky při zpracování mé diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	5
1. Katastr nemovitostí.....	7
1.1. Právní úprava katastru nemovitostí od roku 1992 do roku 2013.....	8
1.2. Právní úprava katastru nemovitostí od roku 2014.....	9
1.3. Zásady katastru nemovitostí	10
1.3.1. Zásada intabulační.....	11
1.3.2. Zásada dispoziční	15
1.3.3. Zásada priority.....	16
1.3.4. Zásada legality.....	18
1.3.5. Zásada materiální publicity	19
1.3.6. Zásada formální publicity.....	24
1.3.7. Ostatní zásady katastru nemovitostí.....	26
1.4. Formy zápisů do katastru nemovitostí.....	31
2. Vklad	34
2.1. Pojem vklad	34
2.2. Předmět evidence katastru a práva zapisovaná vkladem.....	35
2.3. Vkladové řízení.....	47
2.3.1. Zahájení vkladového řízení	47
2.3.2. Návrh na vklad a jeho přílohy	48
2.3.3. Přijetí návrhu a vyznačení plomby.....	52
2.3.4. Účastníci vkladového řízení	53
2.3.5. Přezkumná činnost katastrálního úřadu.....	54
2.3.6. Nemeritorní rozhodnutí o vkladu	62
2.3.7. Meritorní rozhodnutí o vkladu	63
2.3.8. Opravné prostředky	64
3. Zápisy do katastru nemovitostí v německém právním řádu	66
3.1. Katastr nemovitostí (Grundbuch)	66
3.2. Zásady katastru nemovitostí	68
3.3. Zápisy práv do katastru.....	70
4. Srovnání obou právních úprav	74
Závěr.....	78
Seznam použitých zkratk.....	81
Seznam použité literatury a jiných pramenů	82

Shrnutí.....	88
Resumé	89
Abstrakt.....	90
Abstract	90
Název práce v českém a anglickém jazyce	91
Klíčová slova	91
Klíčová slova v anglickém jazyce	91

Úvod

Vklad do katastru nemovitostí je právní institut, kterým se provádí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná práva, nájmu a pachtu do katastru nemovitostí. Jedná se o jeden ze tří způsobů, kterým lze tyto zápisy provádět. S účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, došlo k podstatným změnám v oblasti evidence nemovitostí a stejně tak byl touto rekodifikací ovlivněn také institut vkladu.

O tuto problematiku jsem se já sama začala zajímat v souvislosti s mým pracovním působením v advokátní kanceláři. V té době vstoupila v účinnost nová právní úprava a v zájmu klientů a vlastní seberealizace bylo třeba se seznámit se změnami, které tato právní úprava přinesla. Nehledě na to, že velká část veřejnosti stále není srozuměna s požadavkem zápisu práva do katastru nemovitostí za účelem perfekce právního jednání souvisejícího s nemovitostmi.

Cílem mé práce je především přiblížit novou právní úpravu institutu vkladu a vkladového řízení s ohledem na změny provedené oproti staré právní úpravě. Důraz je také kladen na zásady katastru nemovitostí, na základě kterých jsou vklady do katastru povolovány a prováděny. Dále bylo mým cílem podrobně zanalyzovat jednu ze zásad vedení katastru, a to zásadu materiální publicity, která dostala v nové právní úpravě výrazných změn ovlivňujících důvěru v zápisy v katastru. Mým záměrem je také využít praktických a teoretických znalostí z mého ročního studijního pobytu na německé Univerzitě Regensburg a k závěru mé práce provést komparaci některých institutů evidence nemovitostí německého a českého právního řádu. Pro přehlednost bude má práce systematicky rozdělena do čtyř částí.

První část mé práce bude věnována obecné charakteristice katastru nemovitostí. Její součástí je seznámení se jak s předchozí právní úpravou platnou a účinnou do konce roku 2013, tak s novou právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014. Součástí této kapitoly bude též analýza jednotlivých zásad katastru nemovitostí se zaměřením na jejich význam pro institut vkladu a vkladového řízení. V této části také stručně představím další formy zápisů do katastru nemovitostí.

Druhá část mé práce je zároveň kapitolou hlavní. Mým záměrem je podrobně zanalyzovat současnou podobu předmětu evidence katastru, vkladu a vkladového řízení, jelikož se jedná o instituty, které s účinností nové právní úpravy dostaly podstatných změn.

Třetí část bude věnována představení německé právní úpravy evidence nemovitostí s důrazem na vybrané právní otázky.

Obsahem poslední části mé práce pak bude srovnání české a německé právní úpravy se zaměřením na právní úpravu katastru nemovitostí, zásady katastru nemovitostí, předmětu evidence, práv zapisovaných do katastru a podmínek vkladového řízení.

Ve své diplomové práci používám především metodu deskriptivní a analytickou, ve čtvrté části také metodu komparativní. Poznatky pro sepsání mé práce budu čerpat především z právních předpisů a důvodových zpráv k těmto předpisům, monografické literatury k tomuto tématu, dále z komentářové literatury, odborných článků, internetových zdrojů a soudní judikatury.

Právní předpisy citované v této diplomové práci jsou citovány ve znění pozdějších předpisů, pokud není uvedeno něco jiného. Diplomová práce odpovídá právnímu stavu ke dni 15. 12. 2016.

1. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, a od 1. 1. 2014 je jeho problematika nově upravena zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Zákon označuje katastr nemovitostí za veřejný seznam.

Katastr nemovitostí je dle § 1 odst. 1 katastrálního zákona definován jako veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis těchto práv k nemovitostem. „*Současný katastr nemovitostí je ucelený, průběžně aktualizovaný informační systém o vybraných nemovitostech na území České republiky a jako takový obsahuje velké množství užitečných a využitelných údajů.*“¹ Katastr nemovitostí je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní a poplatků, a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů k účelům uvedených výše.²

Katastr nemovitostí plní funkce evidenční, informační a ochrannou.³ Jeho primární funkcí je funkce evidenční. Vyjadřuje jeho základní poslání – popsat a polohově a geometricky určit jednotlivé zapisované nemovitosti na území České republiky.⁴ Katastr nemovitostí je informační systém, z čehož pramení jeho další primární funkce a tedy funkce informační. Jedná se o veřejný seznam, do nějž má každý právo nahlížet a čerpat další informace určené pro vlastní potřebu. Při řádném vedení evidence můžeme hovořit i o ochranné funkci, kterou je myšlena především ochrana evidovaných práv, samotných nemovitostí a jejich vlastníků.

Základní evidenční jednotkou katastru nemovitostí je katastrální území. Pro účely katastrálního zákona se **katastrálním územím** rozumí technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.⁵ Údaj o katastrálním území musí být vždy uveden důsledně, ne jen částečně nebo jinak nedokonale. Je závazným údajem katastru pro právní jednání, jejímž předmětem je nemovitost. „*Názvy katastrálních*

¹ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 193

² § 1 odst. 2 k. z.

³ FRANKOVÁ, Martina a kol., *Úvod do pozemkového práva,* Praha: Eva Rozkotová Publishing, 2014, s. 168

⁴ PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana, *Pozemkové právo,* 2. vydání, Brno: Masarykova Univerzita, 2003. s. 213

⁵ § 2 písm. h k. z.

území na území celé České republiky jsou také jedinečné, takže na rozdíl od názvů obcí nemohou mít dvě různá katastrální území stejný název.“⁶

1.1. Právní úprava katastru nemovitostí od roku 1992 do roku 2013

Se vznikem nového samostatného českého státu vyvstala i otázka potřeby precizní evidence nemovitostí pod státním dohledem, především z důvodů hospodářských, fiskálních, ale také právní jistoty při nakládání s nemovitostmi. Proto byl v roce 1992 zřízen na základě zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), katastr nemovitostí. Katastr je především integračním instrumentem, který převzal funkce předchozího pozemkového katastru a pozemkové knihy. Součástí katastru jsou informace právního i technického charakteru. Katastr byl označován jako soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.⁷ Státní správu katastru nemovitostí již od jeho vzniku vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady, které nahradily orgány bývalé evidence nemovitostí.

Změnou občanského zákoníku, která nastala dne 1. 1. 1993 (zákonem. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje se zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím a mění se a doplňují některé další zákony), došlo v oblasti věcně právních vztahů k nemovitostem k zásadnímu obratu. Byl obnoven právotvorný (tzv. intabulační) princip, tedy princip nabytí věcných práv k nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí. Zápisy věcných práv do katastru nemovitostí byly upraveny zvláštním právním předpisem, zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon o zápisech). Obsahem katastru se tedy stala i evidence věcných práv k nemovitostem. Osvědčená římská zásada *superficies solo cedit* ovšem do právního řádu navrácena nebyla, tj. stavby byly stále evidovány jako samostatné nemovité věci.

Zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (s účinností od 1. 1. 1993), byly zřízeny Český úřad zeměměřický a katastrální, jakožto ústřední právní úřad pro zeměměřičství a katastr nemovitostí, dále zeměměřické a katastrální inspektoráty, katastrální úřady jako jiné správní úřady pro zeměměřičství a katastr a Zeměměřický úřad jako jiný správní úřad zeměměřičství s celostátní působností.

⁶ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 12

⁷ § 1 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., zákona o katastru nemovitostí České republiky

Tato právní úprava evidence nemovitostí byla dlouhou dobu považována za velmi moderní a zdařilou. Postupně ale začaly převládat názory, že přehlednosti právní úpravy nepřispívá skutečnost, že právní úprava katastru je upravena dvěma různými zákony.

1.2. Právní úprava katastru nemovitostí od roku 2014

Dne 1. 1. 2014 došlo v českém právním řádu k rozsáhlým změnám v oblasti soukromého práva, jelikož vstoupil v účinnost dlouho očekávaný zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který s sebou přinesl významné změny (mimo jiné) v úpravě evidence nemovitostí. Zásadním rozdílem oproti staré právní úpravě je navrácení zásady římského práva *superficies solo cedit* do právního řádu⁸, v souladu s níž jsou až na zákonné výjimky stavby součástí pozemku a ne samostatnými nemovitými věcmi v právním slova smyslu. Nejvýznamnějším právním předpisem nové právní úpravy katastru nemovitostí se stal zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), s účinností ke dni 1. 1. 2014. Dosavadní zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, byly novým katastrálním zákonem zrušeny. Tím došlo k odstranění dvojkolejnosti právní úpravy katastru nemovitostí a nabývání věcných práv k nemovitostem, které se do katastru nemovitostí zapisují. Účinným stále zůstává zákon č. 359/1992 o zeměměřičských a katastrálních orgánech, kterým se zřizuje Český úřad zeměměřičský a katastrální, Zeměměřičský úřad, zeměměřičské a katastrální inspektoráty a katastrální úřady.

Ke dni 1. 1. 2014 vstoupila v účinnost také nová prováděcí právní úprava katastru nemovitostí, konkrétně vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

V souvislosti s přijetím nové právní úpravy soukromého práva došlo ke zrušení dalších právních předpisů souvisejících s katastrem nemovitostí. Zrušeny byly již výše zmíněné zákony: zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a kromě těchto také zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Dále byla zrušena také dosavadní prováděcí právní úprava katastru nemovitostí, konkrétně vyhláška č. 162/1992 Sb., o

⁸ § 506 o. z.

poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, vyhláška č. 26/2007 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv (katastrální vyhláška), vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru a nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí a evidence obyvatel.

1.3. Zásady katastru nemovitostí

Právní úprava zápisů právních vztahů k nemovitostem tvoří relativně uzavřený a specifický normativní systém, který spočívá na určitých zásadách a principech, které se dotýkají této právní oblasti. Právní principy a právní zásady jsou sice v právní teorii vymezovány odlišně, v oblasti práva katastru nemovitostí jsou však tyto pojmy stavěny sobě na roveň. V literatuře jsou právní zásady nejčastěji označovány jako základní myšlenky určitého právního odvětví nebo velmi obecné normy, které určují cíle dané právní úpravy. Mají aplikační a interpretační funkci. Obecně můžeme dělit zásady na vkladové zásady a zásady vedení katastru. Dále rozlišujeme zásady normativní a zásady nenormativní povahy.

Zásady vkladové jsou zásadami katastru nemovitostí, na základě kterých jsou prováděny zápisy do katastru nemovitostí. Jedná se o zásadu intabulační, dispoziční, zásada priority. Zásady vedení katastru jsou naopak zásadami, které mají zásadní vliv na způsob vedení evidence nemovitostí v katastru. Na pomezí těchto dvou skupin pak stojí zásada legality, která je sice dle některých autorů považována za zásadu vkladovou⁹, má ovšem zásadní význam také pro vedení katastru.

Normativní zásady jsou zakotveny přímo v příslušné právní normě, resp. kodexu (konkrétně v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, a v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku), jsou zde výslovně uvedeny v jednotlivých ustanoveních daného právního předpisu. Naopak právní zásady nenormativní povahy v daném právním předpise výslovně vyjádřeny nejsou, „*avšak v důsledku realizace práva, resp. interpretace pravidel chování a jejich aplikování na relevantní vztahy podrobené právní regulaci, se postupem času kumulují do*

⁹ TRAJER, Václav, *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a. s., 2006, s. 56

určitých stěžejních principů (zásad), které jsou při aplikačním procesu zohledňovány (respektovány).“¹⁰

1.3.1. Zásada intabulační

Intabulační zásada bývá často nazývána také zásadou vkladovou, konstitutivní či právotvornou. Jedná se o primární zásadu katastru nemovitostí, která zakotvuje právotvorný (konstitutivní) princip. Stanovuje, že pro převod vlastnického práva u nemovité věci je kromě právně perfektní smlouvy třeba ještě vkladu práva do katastru nemovitostí. Perfektní smlouva je tedy právním titulem (právním důvodem) převodu, povolení vkladu pak způsobem nabytí vlastnického práva k předmětné nemovitosti. Převod vlastnictví je tedy završen až zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí, ne pouhým uzavřením platné převodní smlouvy. Dle této zásady je tedy převod vlastnictví na nemovitých věcech procesem tzv. dvoufázovým, jelikož vlastnické právo k nemovitosti vznikne (konstituuje se) až na základě vydaného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí.¹¹ V souladu s intabulační zásadou judikoval Nejvyšší soud, že: *„Nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je dvoufázové; jeho esenciálním předpokladem je vznik závazkově právního vztahu (např. prostřednictvím uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem z prodávajícího do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní cenu) s právními účinky inter partes, kdy k nabytí vlastnického práva k takto smluvně převáděnému nemovitému majetku a tedy k dovršení věcně právních účinků erga omnes, je zapotřebí vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí.“¹²*

Počátky zásady intabulační na našem území datujeme do roku 1811, kdy vstoupil v účinnost Všeobecný občanský zákoník (dále jen „ABGB“). Ten mimo jiné stanovoval, že pro převod vlastnictví nemovité věci je třeba zápisu tohoto převodu do pozemkových desek.¹³ Konkrétně ustanovení § 431 ABGB zakotvilo, že *„ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí býti nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Tento zápis nazývá se vklad*

¹⁰ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 70

¹¹ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 71

¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010

¹³ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Stručná historie pozemkových evidencí*. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

(*intabulace*). Při převodu vlastnictví nemovitých věci nestačil pouze stanovený titul nabytí (smlouva, pořízení pro případ smrti, soudcovský výrok či zákon), bylo zapotřebí i stanoveného modu (zápisu do veřejných knih).

Dalším velkým mezníkem pro užití intabulační zásady bylo vydání zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (knihovní zákon), který stanovoval, že zápisy do pozemkových knih, do kterých se zapisovala vlastnická a jiná práva k nemovitostem, mají konstitutivní povahu.¹⁴ Ustanovení § 4 knihovního zákona stanovovalo, že: „*Knihovních práv se nabyvá a tato práva se převádějí, omezují a zrušují toliko zápisem těchto jednání do hlavní knihy.*“ Dle knihovního zákona se již práva zapisovala vkladem, záznamem nebo poznámkou. Obsah těchto institutů se od dnešního pojetí značně lišil. Knihovnickými zápisy byly myšleny pouze vklad a záznam, poznámka měla pouze administrativní charakter, na základě zápisu poznámky nevznikala žádná věcná práva k nemovitostem. Knihovní zákon též věnoval pozornost věcné správnosti vkladových listin a stanovoval určitou formu těchto listin „*Listiny, podle kterých má být vykonán knihovní zápis, musí býti prosty zřejmých vad, kterými se oslabuje jejich věrohodnost a, skládají-li se z několika archů, musí být tak sešity, aby se nemohl žádný arch podvrhnouti.[...] Vklad může se státi jen podle veřejných listin anebo takových soukromých listin, na kterých jsou podpisy soudem anebo notářem ověřeny.*“¹⁵

Intabulační princip se na našem území uplatňoval až do 31. 12. 1950. S přijetím tzv. středního občanského zákoníku bylo od intabulační zásady upuštěno a zápisy do pozemkových knih měly dále pouze deklaratorní povahu a tento zápis byl pouze fakultativní. Právní jednání o převodu vlastnictví nemovité věci se stávalo perfektním v okamžiku uzavření převodní smlouvy (konsenzuální princip). Fakultativnost evidence vztahů k nemovitostem vedla ke vzniku postupného nesouladu mezi skutečnými vztahy k nemovitostem a údaji v pozemkových knihách zapsaných. Proto byla v roce 1956 vládním usnesením založena tzv. Jednotná evidence půdy (dále jen „JEP“), kde ovšem byly evidovány pouze vztahy faktického užívání půdy, jelikož pro účely socialistické společnosti bylo důležité, kdo půdu užívá, nikoliv, kdo je jejím vlastníkem.

V 60. letech bylo čím dál více očividné, že způsob evidence prostřednictvím Jednotné evidence půdy není dostačující. Bylo třeba nadále lépe revidovat vlastnické vztahy k nemovitostem a ne pouze práva užívací. Proto byl přijat zákon č. 22/1964 Sb., zákon o

¹⁴ KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2005, s. 22

¹⁵ § 27 a § 31 zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (knihovní zákon)

evidenci nemovitostí, který navázal na údaje v JEP a také na předchozí zápisy v pozemkových knihách, za účelem zjištění skutečných vlastnických vztahů k nemovitostem byly orgány kartografie a geografie oprávněny provádět šetření přímo u vlastníků nemovitostí. Zákon o evidenci nemovitostí ale neobnovil intabulační princip, zápisy do evidence byly pouze deklaratorní povahy.¹⁶ Proto byla tato právní úprava kritizována jako nedostatečná. Mimo to zde chyběla řádná úprava evidence zemědělských a lesních pozemků, které nebyly využívány jejich vlastníky, nýbrž socialistickými organizacemi.

S účinností zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, byl zaveden princip registrace smluv, který spočíval v nutnosti registrace převodních smluv k nemovitostem státním notářstvím. Vlastnictví nemovité věci tedy přecházelo až registrací smlouvy. Řízení o registraci smluv bylo upraveno zákonem č. 95/1963 Sb. o státním notářství a řízením před státním notářstvím (notářský řád). Řízení bylo zahájeno na návrh účastníků řízení, což byly strany smlouvy, popř. jejich zástupci. Smlouvy pak byly přezkoumávány z hlediska oprávnění s nemovitostí nakládat, formy smlouvy a určitosti a srozumitelnosti projevů vůle účastníků, a dále bylo také zkoumáno, že není omezena smluvní volnost s předmětem smlouvy nakládat. Pokud byly splněny všechny tyto podmínky, státní notářství smlouvu registrovalo a registraci vyznačilo razítkem v prvopisu převodní smlouvy. V opačném případě registraci zamítlo.¹⁷

K dalšímu velkému průlomů v oblasti evidence nemovitostí pak došlo 1. 1. 1993, kdy vstoupil v účinnost zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje se zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění se a doplňují některé další zákony. Tato novela občanského zákoníku stanovila, že se práva k nemovitým věcem zapisují do katastru vkladem a řídí se přitom zvláštním právním předpisem, zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí (zákon o zápisech). Tímto byl částečně obnoven intabulační princip a vklad do nově vzniklého katastru nemovitostí již měl konstitutivní povahu. Součástí nové právní úpravy evidence nemovitostí bylo také navrácení dalších právních zásad, kterými se řídily i zápisy do pozemkových knih do roku 1950. Zároveň s těmito zákony vstoupil v účinnost také zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

¹⁶ KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2005, s. 22

¹⁷ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 26

Zákon o zápisech obsahoval právní úpravu zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Zákon rozlišoval následující druhy zápisů: vklad, záznam, poznámku a jejich výmaz. Vkladem se do katastru zapisovala práva vlastnická, zástavní, práva odpovídající věcnému břemeni, předkupní práva s účinky věcného práva, která měla být do katastru zapsána na základě právního jednání účastníků. Takový zápis pak měl konstitutivní účinky. Záznamem se do katastru zapisovala práva vlastnická, zástavní, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupní práva s účinky věcného práva, pokud vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním. Dále se takto zapisovala práva na základě zvláštního zákona.¹⁸ Zápisy do katastru ve formě poznámky neměly vliv na vznik, změnu nebo zánik práv k nemovitostem. Byla pouze doplňkovým druhem zápisu a signalizovala, že v souvislosti s dotčenou nemovitostí probíhá určité řízení (např. soudní výkon rozhodnutí nebo exekuce) a že je její vlastník nějakým způsobem omezen v dispozici s ní. Za žádných okolností nešlo poznámkou zasahovat do vlastnického práva, jak ostatně judikoval také Nejvyšší správní soud.¹⁹ Na rozdíl od zápisu vkladem, byly zápisy ve formě záznamu a poznámky povahou pouze deklaratorní.

Původně byla právní úprava evidence nemovitostí pomocí dvou různých zákonů (katastrálního zákona a zákona o zápisech) považována za velmi zdařilou a fungující. Časem se ovšem začaly ukazovat nedostatky, které tento koncept přinesl. V souvislosti s chystaným přijetím nového občanského zákoníku, který měl zásadně změnit i úpravu evidence nemovitostí, bylo rozhodnuto o vytvoření celého nového katastrálního zákona, který by navazoval na nový občanský kodex a zároveň eliminoval nedostatky předešlé právní úpravy.

Dne 1. 1. 2014 vstoupil v účinnost zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Jeho obsahem se stala materie předchozího katastrálního zákona a zákona o zápisech, které byly s účinností nového katastrálního zákona zrušeny. Katastrální zákon převzal koncepci zákona o zápisech o formách zápisů do katastru a zápisy do katastru se nadále provádějí vkladem, záznamem a poznámkou. Obsah těchto pojmů je ovšem dnes definován odlišně. Došlo k výraznému rozšíření okruhu práv, která se do katastru zapisují vkladem (který má nadále intabulační účinky, ale může mít také jen deklaratorní povahu). Záznam a poznámka mají nadále deklaratorní povahu, tj. práva, která jsou do katastru záznamem nebo poznámkou

¹⁸ § 7 odst. 1 zákona o zápisech

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 6. 2008, sp. zn. 9 As 60/2007.

zapisována vznikají nezávisle na zápisu těchto práv do katastru, zápis má pouze evidenční a informační účinky, nikoliv účinky právotvorné.

1.3.2. Zásada dispoziční

V prvorepublikové právní úpravě byla dispoziční zásada nazývána zásadou volnosti. Tato zásada spočívala v tom, že zápisy se prováděly na žádost účastníků (ne z moci úřední) a zásadně neměl být k podání žádosti nikdo nucen.

Dispoziční zásada je zásadou vkladovou. Je protikladem zásady oficiality. V právní úpravě katastru nemovitostí dominuje ohlašovací princip. Zápisy do katastru nemovitostí se provádí (až na zákonné výjimky) na žádost na základě doložených návrhu nebo ohlášení, nikoliv z moci úřední. Dispoziční zásada vyjadřuje možnost účastníků disponovat řízením i jeho předmětem.²⁰

*„V souladu se zásadou dispoziční (zásada volnosti) lze vkladové řízení zahájit výhradně na návrh, přičemž katastrální úřad je vázán návrhem účastníků řízení. Návrh se předkládá na stanoveném formuláři a s návrhem se pojí též poplatková povinnost (1000 Kč za návrh).[...]
Dispoziční zásada je částečně prolomena v ustanovení § 14 odst. 2 katastrálního zákona, úpravou tzv. beznávrhového řízení. Jestliže soudy, notáři jako soudní komisaři nebo soudní exekutoři vydají v mezích svých pravomocí rozhodnutí nebo potvrzení, pak takovou listinu zasílají katastrálnímu úřadu ex officio, bez návrhu a bez poplatku.“²¹*

Od 1. 1. 2014 se vkladové řízení zahajuje podáním návrhu na zahájení vkladového řízení, přičemž návrh musí být vyhotoven na stanoveném formuláři. V tomto případě je katastrální úřad vázán návrhem. V žádném případě nemůže rozhodnout také o vkladu dalšího práva, které účastníci v návrhu neuvedli, a to ani v případě, že by vyplývalo ze smlouvy přiložené k návrhu.²² Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.²³

²⁰ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 202

²¹ ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie. 2014, č. 2. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonem>

²² DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 203

²³ § 14 odst. 2 k. z.

Návrh na zahájení vkladového řízení se podává povinně na stanoveném formuláři, jeho vzor je stanoven vyhláškou č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu a jeho další náležitosti jsou vymezeny v §14 - 15 k. z.

1.3.3. Zásada priority

Též nazývána zásadou časového pořadí, přednosti, v římském právu pak zásadou *prior tempore, prior iure*. Je zásadou dodržování pořadí zápisů do katastru nemovitostí. Občanskoprávní základ této zásady je vyjádřen v ustanovení § 982 odst. 1 občanského zákoníku, které uvádí, že pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva a práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí (jedná se o zásadu tradiční a osvědčenou, která byla zavedena na našem území ve vztahu k nemovitostem již v zákoně č. 95/1871 ř. z., knihovním zákonem).²⁴ Toto ustanovení je pak v katastrálním zákoně na procesní úrovni konkretizováno v § 9 odst. 2 k. z., který stanoví, že pořadí zápisů do katastru se řídí (pokud zákon nestanoví jinak) okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. U návrhu na vklad je v podacím razítku uváděna i hodina a minuta doručení návrhu.²⁵ Toto ustanovení platí pro zápis vkladu, záznamu i poznámky bez rozdílu. Je také nepodstatné, zda má zápis konstitutivní nebo deklaratorní povahu. Návrh na zápis, který došel katastrálnímu úřadu později, se zapíše až poté, co je dokončeno řízení o zápisu dříve příchozím. K tomuto tématu se již dříve vyjádřil Nejvyšší správní soud takto: „*K zachování zásady priority, jimiž se zápisy do katastru nemovitostí řídí, napomáhá plomba vyznačená na příslušném listu vlastnictví jako signál toho, že o nově došlém návrhu nebo podnětu lze jednat nebo rozhodovat teprve tehdy, až bude věc označená plombou vyřízena.*“²⁶ Práva zapsaná na základě návrhů, které byly podány ve stejnou dobu, mají stejné pořadí.

Dle ustanovení § 9 odst. 1 k. z., dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou. Tato změna se vyznačuje tzv. plombou. Po vyznačení plomby má katastrální úřad dle § 16 odst. 1 katastrálního zákona informační povinnost vůči vlastníkům a jiným oprávněným (tedy účastníkům vkladového řízení), přičemž informace o změně zasílá

²⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 16-17

²⁵ TRAJER, Václav, *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a. s., 2006, s. 56

²⁶ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2013, sp. zn. 9 Aps 11/2012

těmto osobám na adresu, kterou uvedly v návrhu na vklad nebo do datové schránky. Pokud mají zřízenou službu sledování změn, informuje je katastrální úřad prostřednictvím této služby. Od okamžiku odeslání této informace počíná běžet dvacetidenní čekací doba, během které nesmí katastrální úřad vklad povolit.²⁷ Dle Petry Baudyšové si „zákonodárce od uvedeného opatření slibuje, že pokud je vkladová listina padělaná, dozví se o vyznačení plomby včas osoba, která má být v důsledku předložení padělku k zápisu do katastru okradena. A jakmile se o tom dozví, oznámí katastrálnímu úřadu, že je na soukromé vkladové listině padělán její podpis nebo je padělaná veřejná listina předložená ke vkladu jako celek.“²⁸ Faktem ovšem zůstává, že takto obligatorně dochází k prodloužení vkladového řízení, což zůstává předmětem kritiky tohoto ustanovení.

Provádění zápisů práv do katastru v souladu se zásadou priority má zákonem stanovenou výjimku, a to provádění zápisu poznámky k osobě. V souladu s § 25 odst. 3 k. z., zajistí zápis poznámky k osobě a její výmaz bezodkladně kterýkoliv katastrální úřad, kterému byla doručena listina bez ohledu na pořadí zápisů.

Důsledné určení pořadí zápisů v katastru je důležité vzhledem k tomu, že právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.²⁹ Petr Baudyš považuje toto ustanovení za převratné a také důležité, jelikož předešla právní úprava přisuzovala právní účinky pouze zápisům prováděným vkladem, jelikož měly konstitutivní účinky. Naproti tomu zápisům prováděným záznamem nebo poznámkou žádné právní účinky přisuzovány nebyly (měly pouze deklaratorní charakter). Bylo pouze negativně stanoveno, že zápisy záznamem a poznámkou nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Pozitivní vymezení účinků těchto institutů ovšem chybělo. Nová právní úprava naproti tomu přisuzuje pozitivně účinky všem formám zápisu do katastru, i když se tyto účinky od sebe dle formy liší. Konstitutivní (právo tvorné účinky) přisuzuje katastrální zákon pouze vkladu, na základě jehož provedení práva zapisovaná do katastru vznikají, mění se nebo se ruší (až na zákonné výjimky, kdy má vklad pouze deklaratorní účinky). Všem zápisům bez rozdílu se ovšem dostává veřejné publicity (viz § 980 o. z.), která má negativní a pozitivní stránku. Pozitivní stránka je spatřována v tom, že pokud je právo zapsáno v katastru, nastupuje vyvratitelná domněnka, že také existuje. Dle negativního vymezení se má naopak za to, že právo, které v katastru zapsáno není, neexistuje. Ustanovení § 984 o. z. je pak určeno k ochraně dobré víry třetích osob (více viz

²⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*, Bulletin advokacie, 2014, č. 2. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonom>

²⁸ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 84

²⁹ § 10 k. z.

Zásada materiální publicity).³⁰ Důvodová zpráva toto ustanovení charakterizuje také jako tzv. protikorupční, jelikož je vyloučeno, aby katastrální úřad s okamžikem vzniku právních účinků jakkoli manipuloval, jelikož ty jsou vázány pevně na okamžik podání návrhu na katastr. A dále tedy nezáleží na tom, za jak dlouho bude konkrétní zápis do katastru proveden.³¹

1.3.4. Zásada legality

V minulosti byla zásada legality nazývána zásadou platnosti. Souvisí také se zásadou přehlednosti (speciality). Obecně je možné činit v katastru pouze zápisy, které nejsou v rozporu s právními předpisy. „Katastrální úřad není pouhým registračním místem, nepřijímá pouze sdělení o změnách, které by měly být zapsány do veřejného seznamu. Úkolem katastrálního úřadu je zároveň dbát na to, aby se uvedené publicity dostalo jen takovým změnám v právních vztazích k nemovitostem, které jsou v souladu s požadavky právních předpisů. Před provedením zápisu práva do katastru nemovitostí je katastrální úřad oprávněn a současně povinen zkoumat listiny předložené k zápisu ze zákonem taxativně vymezených hledisek.“³² Přezkumná činnost katastrálního úřadu je oproti předcházející právní úpravě důkladnější, především při zkoumání návrhu na vklad práva do katastru. Smyslem této změny je zajištění pravdivosti a úplnosti údajů, které jsou do katastru zapisovány. Výrazně je zde naplňována kontrolní složka (ingerence) státu.³³

Václav Trajer³⁴ označuje zásadu legality za zásadu vkladovou. V této souvislosti ovšem nelze zapomínat také na její úlohu při vedení katastru nemovitostí. Katastrální úřad je orgánem veřejné moci a tudíž se na něj uplatní zásada enumerativnosti veřejnosprávních pretenzí, tj. katastrální úřady jsou při vedení katastru nemovitostí oprávněny konat pouze to, co jim právní předpisy výslovně dovolují.

³⁰ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 38-39

³¹ K § 10 k. z., důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dostupná z <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

³² DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 203

³³ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 128

³⁴ TRAJER, Václav, *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a. s., 2006, s. 58

1.3.5. Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity bývá též nazývána zásadou dobré víry. Její podstava spočívá v ochraně dobré víry ve stav zapsaný ve veřejném seznamu a také v tom, že zápisy v takovém seznamu odpovídají skutečnému stavu.

Již za dob první republiky byla jasně stanovena povinnost zápisů do tehdejší knihovní evidence. Kdo se chtěl stát vlastníkem nemovitosti, musel se před Knihovním soudem podvolit knihovnímu zápisu. Pozemkové knihy požívaly v té době nesmírné vážnosti a důvěryhodnosti,³⁵ jelikož byla též chráněna dobrá víra osoby, která jednala v důvěře ve správnost a úplnost zápisů v pozemkové knihy. A to i v případě, že údaje v ní zapsané neodpovídaly skutečnosti, za předpokladu, že tato osoba o této skutečnosti nevěděla, popř. vědět nemohla. Díky důslednému dodržování těchto pravidel, můžeme v té době hovořit o plném uplatnění zásady materiální publicity.

Ke dni 1. 1. 1951 vstoupil v účinnost zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který stanovil odklon od původního pojetí zásady materiální publicity. Toto pojetí bylo pak převzato i zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem a bylo uplatňováno až do 31. 12. 2013. Zákon č. 65/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vycházel z domněnky, že stav zapsaný v katastru je v souladu se skutečným stavem.³⁶ Toto pojetí mělo však reálný význam pouze pro vydržení. Dle judikatury Nejvyššího soudu totiž nebylo možné nabýt v dobré víře vlastnictví od neoprávněné osoby, přestože byla tato neoprávněná osoba vedena v katastru jako vlastník nemovité věci. Osoba jednající v dobré víře nabyla pouze držbu nemovité věci, a konkrétně držbu oprávněnou. Jelikož byla zásada dobré víry pojímána takto slabě, nebyla dostatečně vyřešena otázka ochrany osob jednajících v dobré víře. Martina Franková tak toto pojetí charakterizuje jako „zásadu dobré víry bez materiální publicity“.³⁷

Zásadní změnu ve prospěch dobrověrného nabyvatele v judikatuře lze spojovat s nálezem Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11, který se k problematice nabytí vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v katastru vyjadřuje následovně: „*Osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem*

³⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, č. 12, Economia a.s., s. 22-25.

³⁶ VRCHA, Pavel, *Princip materiální publicity v katastru nemovitostí před a po 31. 12. 2013*, ze dne 28. 7 2014. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013-/>

³⁷ FRANKOVÁ, Martina a kol., *Úvod do pozemkového práva*, Praha: Eva Rozkotová Publishing, 2014, s. 169

zhodnotit inkriminované nemovitosti. Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence, musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.“ Tento svůj názor Ústavní soud zopakoval i ve svém novějším nálezu: „ ...i podle úpravy účinné do 31. 12. 2013 bylo možné nabytí vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí.“³⁸ Vydání těchto nálezů vedlo postupně k vytěsnění stávající judikatury Nejvyššího soudu, která odmítala možnost nabytí vlastnického práva v dobré víře od osoby neoprávněné.

Tato myšlenka Ústavního soudu byla později převzata do zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a znamenala návrat k původní podobě zásady materiální publicity katastru nemovitostí a tím k upevnění postavení nabyvatelů nemovitostí, kteří je nabyli v dobré víře a za úplatu. Také byla vyřešena nejednotnost posuzování této otázky Ústavním a Nejvyšším soudem.³⁹

Zásada materiální publicity je vyjádřena v ustanovení § 980 odst. 1, 2 o. z.: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. [...] Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*“ Tato zásada bývá také vyjadřována slovy „co je psáno, to je dáno“ (pozitivní vymezení) nebo naopak „co není psáno, není dán“ (negativní vymezení).⁴⁰ Obecně znamená možnost každé osoby jednat v důvěře v zápis ve veřejném seznamu (katastr nemovitostí je veřejným seznamem) a především má za následek posílení ochrany toho, kdo v dobré víře vychází ze zápisů v něm provedených. Vlastníkovi zapsanému v katastru je poskytována větší ochrana, než vlastníkovi, který z nějakého důvodu v katastru jako vlastník zapsán není. Také nabyvatel nemovité věci je v tomto ohledu zákonem více chráněn, jelikož je založena jeho dobrá víra, že stav evidovaný v katastru odpovídá skutečnosti.⁴¹

Přechodné ustanovení občanského zákoníku § 3064 však stanovuje, že zásada materiální publicity, tak jak je výše popsána, se uplatňuje až od 1. 1. 2015. Období mezi 1. 1. 2014 a 1. 1. 2015 je obdobím přechodným, v rámci kterého má každý možnost zjistit si, zda mu náleží určitá

³⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012

³⁹ KRAFT, Martin, *Právo nemovitostí po rekodifikaci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí*. Právní rozhledy, č. 15-16/2014

⁴⁰ TĚGL, Petr, *Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy, č. 1, 2013, s. 28

⁴¹ FUČÍK, Martin, KOZÁKOVÁ, Daniela. *Zásada materiální publicity – více jistoty pro nabyvatele nemovitostí*. Epravo digital., č. 4, 2014. Dostupné z http://tablet.epravo.cz/04-2014/28_zasada-materialni-publicity

práva k nemovité věci a popř. je nechat zanést do katastru nebo si alespoň zkontrolovat, zda údaje o této osobě nebo o nemovité věci jsou v katastru zapsány správně a úplně.⁴²

Jak již bylo výše řečeno, v nové právní úpravě je posílena ochrana dobrověrného nabyvatele nemovitosti. Dokonce je možné za určitých podmínek nabýt vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru od neoprávněného. Ustanovení § 984 odst. 1 stanovuje, že 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. Takovému nabyvateli je poskytována ochrana i proti skutečnému vlastníku, který však v katastru jako vlastník zapsán není. Presumuje se dobrá víra nabyvatele. K požadavku úplatnosti převáděného práva se Petr Tégl vyjadřuje takto: „*Základním východiskem koncepce ochrany pouze úplatného nabytí je myšlenka, podle níž ochranu zasluhuje pouze ten nabyvatel, který za věc vydal určité protiplnění (neměl z nabytí práva jen čistý prospěch). V případech bezúplatných plnění je proto z pohledu zákonodárce ochrana skutečného vlastníka postavena výše než ochrana nabyvatele věcného práva, byť by jednal v dobré víře v zápis ve veřejném seznamu. Nabyvateli totiž nesvědčí žádný zvláštní důvod ochrany, neboť při bezúplatném nabytí nepodstupuje jakékoli hospodářské riziko, které by odůvodňovalo zvláštní přístup k němu.*“⁴³ Protiplněním pak nemusí být jen finanční protiplnění, ale také např. prominutí dluhu nebo poskytnutí výhody, atd. Lze plnit převodci nebo s jeho souhlasem třetí osobě. V případě, že jsou všechny tyto podmínky splněny, hledí se na osobu převodce, která není skutečným vlastníkem, jako na vlastníka převáděné věci. Tato úprava se, dle ustanovení § 984 odst. 2 o. z., nepoužije na nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona.

Ustanovení § 980 odst. 2 o. z. však obsahuje dvě vyvratitelné domněnky, které zakládají možnost skutečného vlastníka zpochybnit správnost údajů zapsaných v katastru. Možnost se takto bránit je ovšem časově a věcně velmi omezena. Jedná se o případy, kdy bylo právo k nemovitosti zapsáno bez právního důvodu (např. na základě neplatné, zrušené smlouvy) nebo z právního důvodu, který později odpadl (např. odstoupením od smlouvy).⁴⁴

⁴² ŠUSTROVÁ, Daniela. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, č. 12, Economia a.s., s. 22-25.

⁴³ TÉGL, Petr. *Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy, č. 1, 2013, s. 28

⁴⁴ FUČÍK, Martin, KOZÁKOVÁ, Daniela. *Zásada materiální publicity – více jistoty pro nabyvatele nemovitosti*. Epravo digital., č. 4, 2014. Dostupné z http://tablet.epravo.cz/04-2014/28_zasada-materialni-publicity

V případě, že byl do katastru proveden zápis práv bez právního důvodu, může se skutečný vlastník bránit dvěma způsoby: může žádat výmaz předmětného zápisu nebo se domáhat poznamenání tohoto rozporu v katastru. Toto poznamenání se pak provádí prostřednictvím tzv. poznámky spornosti. V této situaci může dotčená osoba podat návrh na zapsání poznámky ještě předtím než podá žalobu u soudu. Musí tak ale učinit v subjektivní lhůtě 1 měsíce (od chvíle, kdy se o existenci sporného zápisu dozvěděla) a v objektivní lhůtě 3 let (od chvíle, kdy ke spornému zápisu do katastru došlo). Poté je třeba uplatnit své právo také u soudu, a to ve lhůtě 2 měsíců od doručení žádosti na zápis poznámky katastrálnímu úřadu. Při dodržení výše uvedených lhůt bude pak ochrana působit vůči každému. Pokud nebudou lhůty dodrženy, je ochrana poskytována pouze za předpokladu, že zápis do katastru nebyl proveden v dobré víře (např. při podvodném jednání).

Pokud byl do katastru proveden zápis z právního důvodu, který odpadl, postupuje se odlišně. Má-li být situace zdárně vyřešena ve prospěch dotčené osoby, je třeba nejdříve podat určovací žalobu u příslušného soudu a až poté se obrátit na katastrální soud v žádosti o zapsání poznámky spornosti. Ustanovení § 985 o. z. stanoví, že katastrální úřad zapíše poznámku spornosti do katastru jen v případě, že se dotčená osoba již domáhá svých práv u soudu.⁴⁵

*„Pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, vkladové řízení se nepřerušuje.“*⁴⁶ Pokud soud žalobě podané u soudu později vyhoví, má katastrální úřad povinnost vymazat všechny zápisy, proti nimž byla poznámka spornosti uplatněna a případnou změnu oznámit všem dotčeným osobám.

Zásada materiální publicity katastru nemovitostí se v našem právním řádu uplatňuje naplno již od 1. 1. 2015. Na základě této skutečnosti je v zájmu osob oprávněných v určitých právech k nemovitostem, aby měly neustále přehled o stavech zápisu k těmto nemovitostem. Dle mého názoru je tedy výhodné využít nové Služby sledování změn (také nazývána jako „hlídací pes“), kterou katastr nemovitostí poskytuje. Díky této službě se mohou vlastníci (a jiní oprávnění z práv) nechat informovat o případných změnách u sledovaných nemovitostí. Tato služba poskytuje informace o vyznačení upozornění, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (tzv. zaplombování), dále pak o provedení vkladu, záznamu nebo poznámky. Tato služba je

⁴⁵ FUČÍK, Martin, KOZÁKOVÁ, Daniela. *Zásada materiální publicity – více jistoty pro nabyvatele nemovitostí*. Epravo digital., č. 4, 2014. Dostupné z http://tablet.epravo.cz/04-2014/28_zasada-materialni-publicity

⁴⁶ §24 odst. 2 k. z.

zpoplatněna vyhláškou č. 358/2013 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí, dle počtu sledovaných nemovitostí.⁴⁷

Se zásadou materiální publicity dále úzce souvisí požadavek vedení katastru v souladu se skutečným stavem. Nástroje, které jsou pro udržování katastru v souladu se skutečným stavem zřízeny, jsou především povinnosti vlastníků, jiných osob a státních orgánů (jedná se především o oznamovací povinnosti), revize katastru, obnova katastrálního operátu a opravy chyb v katastrálním operátu.⁴⁸

K tomuto tématu je dnes velmi diskutovanou otázkou **problematika neznámého vlastníka** nemovitostí. Za normálních okolností je v katastru vlastník nemovitostí označen jménem, příjmením a rodným číslem. Přesto je v katastru evidováno 150 000 osob pouze jménem a příjmením a 31 000 osob, které se narodily před rokem 1910 (u těch je tedy důvodná pochybnost, zda jsou tyto údaje nadále pravdivé).⁴⁹ Pro řešení těchto nedostatků obsahuje katastrální zákon ustanovení § 64 a § 65, které mají pomoci vlastníka nemovitosti identifikovat. Tato ustanovení vycházejí z předpokladu, že některé údaje o vlastnících mohou být převzaty ještě z pozemkové knihy nebo ze zjednodušených pozemkových evidencí podle předešlých zákonů, a že osoby v nich uvedené nemusí být vždy označeny dostatečně a určitě.⁵⁰ V případě potřeby identifikace osoby zapsané v katastru, o níž nejsou v katastru zapsány všechny předepsané údaje, předá katastrální úřad údaje o těchto osobách Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“).⁵¹ Ten pak vede evidenci takových vlastníků a údaje získané pak zveřejní na svých internetových stránkách a také tyto informace předá obecnímu úřadu obce, na jejímž území se nemovitost nachází a ten má pak povinnost přijaté informace zveřejnit na úřední desce. V tomto zveřejnění je vlastník vyzván, aby se přihlásil ke svému vlastnictví uvedené nemovitosti u Úřadu. Výzva musí obsahovat také poučení o možnosti považování jeho nemovitosti za opuštěnou, v případě, že se v uvedené lhůtě k vlastnictví nepřihlásí. Úřad pak provádí ve spolupráci s obecním úřadem šetření v dostupných evidencích (na matrice, v systému evidence obyvatel, apod.). Pokud Úřad takto zjistí osobu vlastníka, vyzve ji, aby předložila vlastnické listiny katastrálnímu úřadu nebo aby uplatnila svá práva v občanskoprávním řízení. Pokud se tato osoba přihlásí sama, postupuje se stejně jako

⁴⁷ Český řad zeměměřičský a katastrální, *Sazebník úplat a správních poplatků*. Dostupné z [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-(1).aspx)

⁴⁸ FRANKOVÁ, Martina a kol., *Úvod do pozemkového práva*, Praha: Eva Rozkotová Publishing, 2014, s. 183

⁴⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, č. 12, *Economia a.s.*, s. 22-25.

⁵⁰ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 189

⁵¹ § 64 odst. 2 k. z.

v předchozím případě. Pokud bude zjištěno, že zapsaný vlastník již nežije, podá Úřad podnět k zahájení řízení o pozůstalosti k soudu a předá mu zjištěné informace o zapsaném vlastníku, pokud však není známo jeho bydliště, podává se podnět k soudu, v jehož obvodu se dotčená nemovitost nalézá.⁵²

V případě, že vlastník nemovitosti nebude zjištěn a zároveň dojde k marnému uplynutí lhůty předvídané zákonem, nastupuje vyvratitelná domněnka obsažená v § 1050 odst. 2 občanského zákoníku a nemovitost bude považována za opuštěnou.⁵³ Po deseti letech, kdy nebylo vlastnické právo k nemovitosti vykonáváno, se nemovitost stane majetkem státu. Dle přechodného ustanovení § 3067 občanského zákoníku se tak ovšem stane nejdříve po uplynutí deseti let od účinnosti tohoto zákona. Nutnost zařazení tohoto ustanovení do katastrálního zákona popisuje důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu takto: *„Pokud by nebylo zařazeno toto ustanovení, nebylo by zde žádné jednoduché řešení, jak prokázat opuštění těchto nemovitostí a dosáhnout zápisu vlastnického práva pro stát. Úřad pro zastupování státu by v každém jednotlivém případě musel nejprve žalovat každého zapsaného vlastníka u soudu, aby určil, že vlastníkem opuštěné nemovitosti se stal stát. S problémem těchto nemovitostí se potýkají všichni, kdo potřebují jednat s jejich vlastníkem, ale fakticky nemají jednat s kým, protože vlastník je neidentifikovatelný. To pociťují nepříznivě zejména obce při výstavbě vodovodů, kanalizací a dalších liniových veřejně prospěšných staveb, které je nutno vést přes pozemky neznámých vlastníků.“*⁵⁴

1.3.6. Zásada formální publicity

Katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obsah pojmu „veřejný seznam“ není sice v našem právním řádu nikde definován, je však použit v mnoha právních předpisech (pokud je v občanském zákoníku užito termínu „veřejný seznam“, je tím většinou myšlen také katastr nemovitostí). Zásada formální publicity stanovuje, že obsah veřejného seznamu je zpřístupněn každému a každý má možnost se s tímto obsahem seznámit.⁵⁵ *„Zásada veřejnosti katastru se naplňuje i tím, že všechny prováděné zápisy jsou prováděny pod veřejnou kontrolou, neboť každý se může seznámit s průběhem řízení a může se přesvědčit, na základě jaké listiny byl zápis*

⁵² § 65 k. z.

⁵³ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, č. 12, Economia a.s., s. 22-25.

⁵⁴ K § 65 k. z., důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dostupná z WWW: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

⁵⁵ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2

do katastru proveden.“⁵⁶ Konkrétně je zásada formální publicity zakotvena v ustanovení § 52 odst. 1 katastrálního zákona: „Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.“ Veřejnost katastru může být omezena pouze zákonem.

Podmínky pro poskytování údajů z katastru a formy poskytování údajů z katastru upravuje vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. V této vyhlášce jsou zároveň stanoveny podmínky poskytování služby sledování změn v katastru a úplatnost poskytování údajů (ta může být určena i jinými právními předpisy). Je umožněn také dálkový přístup k informacím v katastru prostřednictvím www.cuzk.cz.

Údaje z katastru lze získat pouze formou stanovenou ve vyhlášce. Získávání údajů z katastru je tedy možné formou podáním ústní informace, nahlížením do katastru, formou výpisu a opisu, kopie listin ze sbírky listin (možnost žádat ověřené nebo prosté kopie), kopie SGI (kopie katastrální mapy), SPI (výpisy z katastru, tj. listy vlastnictví), a další. K údajům v katastru (vedených v elektronické podobě) lze získat také dálkový přístup, příp. si zájemce může nechat zřídit službu sledování změn v katastru, která zajišťuje informování vlastníků a dalších oprávněných o postupu zápisů prostřednictvím elektronických prostředků.⁵⁷ Při ověřování neodpovídá katastrální úřad za obsah listiny a neověří listinu, jejíž originál nebo kopie jsou nečitelné (§ 52 odst. 4 k. z.).

Poskytování údajů z katastru se děje ve dvou režimech, tzv. anonymním a neanonymním.⁵⁸ Zásadně může údaje z katastru získat každá osoba, která o ně požádá. Katastrální úřad také nezkontroluje při poskytování údajů z katastru oprávněný zájem žadatele. Existují ovšem výjimky, které jsou obsaženy v ustanovení § 52 odst. 2: „Získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví na území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí.“ Pro získání informací ze sbírky listin, zjišťuje katastrální zákon totožnost žadatele. Katastr nemovitostí vede evidenci osob, kterým tyto informace poskytl.⁵⁹

V minulosti byly údaje z pozemkových knih, železničních knih a zemských desek veřejné a bylo možno do nich volně nahlížet a pořizovat výpisy, opisy, atd. Dnes již jsou tyto

⁵⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela, *Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. 1. 2014*, Bulletin advokacie, 2014, č. 4. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>

⁵⁷ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 208

⁵⁸ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, č. 12, *Economia a.s.*, s. 22-25.

⁵⁹ § 52 odst. 5 k. z.

dokumenty v úschově u katastrálních úřadů, ale nejsou součástí katastru a nejsou veřejně přístupné. Není možné do nich nahlížet a pořizovat si z nich opisy, výpisy a kopie, ani za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu. Opisy, výpisy nebo kopie vyhotovuje katastrální úřad na žádost a za vyhotovení se platí správní poplatek.⁶⁰

Informace z katastru nemovitostí lze získat bezplatně, za úplaty stanovenou vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí nebo za poplatek stanovený dle sazebníku k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Bezplatné jsou pak informace poskytované formou nahlížení nebo ústní informace. Jiné informace podléhají úplatě nebo poplatku dle výše uvedených právních předpisů.

Užití údajů z katastru lze jen k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 k. z., tj. k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní poplatků, a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů k účelům uvedených výše. Šířit údaje katastru lze pouze se souhlasem Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem.⁶¹

1.3.7. Ostatní zásady katastru nemovitostí

Základní pravidla pro fungování katastru nemovitostí určují i další zásady, které nejsou přímo spojeny s problematikou vkladu. Jedná se o následující zásady:

Zásada superficies solo cedit

Zásada *superficies solo cedit* je známá již z římského práva. Nejedná se o zásadu vkladovou ani o zásadu vedení katastru nemovitostí. *Superficies solo cedit* je zásadou občanskoprávní, která má ovšem vliv na předmět evidence katastru. Tato zásada je od 1. 1. 2014 součástí ustanovení § 506 o. z., a stanovuje, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“), včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Je nutné ovšem podotknout, že předmětem evidence jsou ten ty stavby, které jsou budovami ve smyslu ustanovení § 2 katastrálního zákona. „V důsledku toho platí, že co je do pozemku vloženo, co je tedy na něm vystavěno, stává se jeho

⁶⁰ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Poskytování údajů z katastru*. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-katastru.aspx>

⁶¹ § 53 k. z.

součástí; stejné platí o tom co pozemek „zplodí“ způsobem odpovídajícím biologickým procesům, které v půdě probíhají.“⁶²

Tato zásada má původ již v římském právu. V českých pramenech bývá zpravidla překládána ve znění: „povrch ustupuje půdě“. Je považována za jednu z nejpřirozenějších zásad. „*Nemovitými věcmi (res immobiles) byly v době starověkého Říma výhradně pozemky. Samostatnými věcmi se pozemky stávaly ohraničením. Za součást pozemku, a tedy věc nemovitou, považovali Římané i všechny movité věci, které byly s pozemkem trvale spojeny (domy, stromy, rostliny, aj.). Pozemek měl vždy charakter věci hlavní. Proto vlastník pozemku byl zároveň i vlastníkem budovy na něm stojící.*“⁶³ Bylo také stanoveno, že vlastník pozemku vlastní také nebe nad povrchem a půdu pod povrchem pozemku. Již Římané znali možnost prolomení superficiální zásady možností postavit na cizím pozemku stavbu, tedy právo stavby (*superficies*), které mělo povahu věcného práva k věci cizí.

Všeobecný občanský zákoník (ABGB) tuto zásadu také obsahoval. Tato zásada byla u nás recipována z ABGB a uplatňována i po vzniku Československa. Odlišný přístup přinesl zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který v § 25 výslovně stanovil, že „stavby nejsou součástí pozemku“. Tím byla zavedena zásada *superficies solo non cedit*.⁶⁴ V situaci, kdy nebylo důležité, kdo je vlastníkem půdy, ale naopak, kdo půdu reálně užívá, bylo zrušení této zásady pochopitelné. Možnost děleného vlastnictví pozemků a staveb byla velmi důležitá pro budování zemědělských družstev. Ve družstvech IV. typu byla totiž půda v soukromém vlastnictví členů družstev. Budovy, ale i úroda na pozemcích vzešlá, by při zachování zásady *superficies solo cedit* patřila vlastníkům, tj. družstevníkům, nikoliv družstvům.⁶⁵ Zrušením intabulačního principu bylo také sledováno oslabení vlastnických a jiných práv k nemovitostem.

Princip *superficies solo non cedit* byl později převzat i po úpravě zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. V roce 1991 došlo sice k velké novele občanského zákoníku, ale superficiální zásada nebyla obnovena. Důvodová zpráva k této novele⁶⁶ se ovšem přiklání k možnosti znovuzavedení této zásady v budoucnu. Od 1. 1. 2014 je superficiální zásada opět součástí právní úpravy. Kromě České republiky je v současné době tato zásada uplatňována ve

⁶² DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek I., Díl první: Obecná část*, Praha Wolters Kluwer, 2013, s. 382

⁶³ PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. Právní rozhledy. 2012, č. 10, C. H. Beck. s. 370-374.

⁶⁴ LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*, 1. vydání, Praha C. H. Beck, 2014, s. 1794

⁶⁵ PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. Právní rozhledy. 2012, č. 10, C. H. Beck. s. 370-374.

⁶⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ze dne 1. 1. 1992

většině zemí Evropy (např. Německo, Rakousko, Itálie, Polsko, Maďarsko, Švédsko, Švýcarsko, Nizozemí).⁶⁷

Od roku 2014 dochází v katastru nemovitostí podle přechodných ustanovení občanského zákoníku k postupnému spojování staveb, které jsou v katastru evidovány, s pozemky, na nichž se nacházejí. Ke spojení došlo v pozemkové evidenci v těch případech, kdy pozemek a budova byly ke dni 1. 1. 2014 v rukou jednoho vlastníka v jednom vlastnickém režimu (viz § 3054 o. z.) a zároveň na pozemku a budově nevázla jiná věcná práva, jejichž povaha by byla neslučitelná s tímto spojením (viz § 3060 o. z.).⁶⁸ Pokud nedošlo ke spojení, zůstává budova samostatnou nemovitou věcí. Daniela Šustrová se vyjadřuje také k výjimkám, které zabraňují spojování staveb v pozemky: „*Na překážku spojení budovy s pozemkem v jednom vlastnickém režimu jsou zástavní a předkupní práva smluvní s věcným účinkem, pokud váznou jen na budově nebo pozemku nebo jedno vázne na budově a jiné na pozemku. Například k budově vázne zástavní právo, avšak na pozemku nikoliv, ke spojení stavby s pozemkem dosud nedošlo, a teprve po provedení výmazu zástavního práva na základě potvrzení o zániku práva vydaného zástavním věřitelem (kvintace) v rámci vkladového řízení dojde ke spojení stavby s pozemkem.*“⁶⁹ Věcná břemena jako vedení inženýrské sítě na pozemku nebrání spojení pozemku s budovou. Vzájemné předkupní právo vlastníka budovy a vlastníka pozemku založené ustanovením § 3056 občanského zákoníku se do katastru nezapisuje. „*Dojde-li kdykoli následně k tomu, že vlastnictví budovy a pozemku se spojí v rukou jedné osoby, typicky třeba tím, že dojde k využití předkupního práva, budova se stane součástí pozemku a nebude již v katastru evidována jako samostatná nemovitá věc (§ 3058 odst. 1 o. z.).*“⁷⁰ Katastr umí také ale jednotné vlastnictví budovy a pozemku zrušit. Oddělit vlastnictví pozemku a budovy je možné tam, kde se prokáže (na základě rozhodnutí soudu nebo vkladovou listinou), že vlastník pozemku není zároveň vlastníkem budovy a opačně. Proces sjednocování zápisů v katastru nemovitostí je ovšem během na dlouhou trať. Pravděpodobně bude trvat až desetiletí, než bude sjednocování zápisů dokončeno.

Ustanovení § 506 o. z. dále stanovuje, že součástí pozemku je prostor nad povrchem a pod povrchem pozemku. Toto vyjádření ale nesmí být chápáno absolutně. Je omezeno možností vlastníka tyto prostory ovládat a užívat. Dále jsou dispozice vlastníka pozemku omezeny

⁶⁷ PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. Právní rozhledy, 2012, č. 10, C. H. Beck, s. 370-374.

⁶⁸ ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie, 2014, č. 2. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonom>

⁶⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastr nemovitostí v roce 2014 a 2015*. Právní rádce, 2014, č. 12., s. 24-27

⁷⁰ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastr nemovitostí v roce 2014 a 2015*. Právní rádce, 2014, č. 12., s. 24-27

veřejnoprávními předpisy (např. zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon).

Součástí pozemku jsou také stavby zřízené na pozemku. „*Stavbou se zásadně rozumí vše, co vzniklo na pozemku stavební činností, co s pozemkem pevně (tj. v základech) souvisí a co má zároveň trvalý charakter. Stavby s pozemkem pevně nespojené (např. srub na dřevěných pilotech zaražených do země), stejně tak stavby jen dočasné se součástí pozemku nestávají.*“⁷¹ Stavby dále dělíme na nadzemní a podzemní. Podzemní stavba se samostatným účelovým určením (např. vinný sklep, metro) je dle ustanovení § 498 odst. 1 nemovitou věcí, tedy není součástí pozemku a to i v případě, že zasahuje pod cizí pozemek. Vlastnictví k těmto stavbám může tedy náležet i jiné osobě než vlastníkovu pozemku. Ustanovení § 506 o. z. se zmiňuje také o „jiných zařízeních“. Tímto jsou myšlena především zařízení technické povahy, která stavebně zasahují do pozemku.

Institut práva stavby lze považovat za prolomení zásady *superficies solo cedit*. Právo stavby bylo na našem území známo již od počátku dvacátého století. Bylo právem věcným, a to zcizitelným a děditelným. Nová právní úprava převzala pojetí tohoto prvorepublikového institutu.⁷²

Zásada oficiality

„*Vyjadřuje především veřejnoprávní charakter katastru nemovitostí, který převažuje i přesto, že jsou v něm evidovány soukromoprávní vztahy.*“⁷³ Je opakem zásady dispoziční. Úkolem katastru nemovitostí je i ochrana veřejnoprávních zájmů, proto jsou vedení a správa tohoto veřejného seznamu úkolem státu a orgánů státní správy a stát nese i podstatnou část nákladů za vedení katastru. Po podání návrhu na zápis práva do katastru postupuje katastrální úřad z úřední povinnosti ve vedení řízení bez nutnosti další aktivity účastníků řízení.

Zásada oficiality se uplatňuje také v případech, kdy existuje povinnost katastru provést zápis. Pak je řízení zahájeno i bez návrhu na zahájení vkladového řízení. Dle § 14 odst. 2 katastrálního zákona je vkladové řízení zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. Dřívější právní úprava neumožňovala zahájení vkladového

⁷¹ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek I., Díl první: Obecná část*, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2013, s. 382

⁷² Více o právu stavby je uvedeno v oddíle Předmět evidence katastru a práva zapisovaná vkladem.

⁷³ PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana, *Pozemkové právo*, 2. vydání, Brno: Masarykova Univerzita, 2003. s. 245

řízení bez návrhu. „*Vkladem se budou nově, kromě práv k nemovitostem vzniklých ze smluv, zapisovat i práva, která vznikla, změnila se či zanikla na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním, která byla doposud zapisována do katastru nemovitostí záznamem.*“⁷⁴

Další uplatnění zásady oficiality můžeme pozorovat např. také v § 18 katastrálního zákona., kdy je katastrální úřad povinen (za splnění všech podmínek) vklad povolit (ne však dříve než 20 dnů od odeslání informace dle § 16 odst. 1), popř. návrh na provedení vkladu zamítnout.

Při zápisu poznámek se plně uplatňuje zásada oficiality.

Zásada komplexnosti

Bývá nazývána také zásadou univerzálnosti. Projevem zásady komplexnosti je skutečnost, že katastr nemovitostí představuje informační systém, ve kterém jsou obsaženy mnohé informace týkající se evidovaných nemovitostí. Je ovšem třeba mít na paměti, že ne všechny nemovitosti jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.⁷⁵

Zásada úplatnosti

Zásada úplatnosti je úzce spojena se zásadou formální publicity katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí je veřejný seznam, do nějž má každý právo nahlížet a čerpat informace určené pro vlastní potřebu. Získávání některých informací z katastru je ovšem zpoplatněno podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve spojení s přílohami vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Zpoplatněno je např. pořizování výpisů, opisů, kopií, podání návrhu na vklad, apod.⁷⁶ Uplatní se zde i institut osvobození od poplatku (např. pro státní orgány a státní fondy). Novinkou je i služba sledování změn, která je zpoplatněna na základě počtu sledovaných nemovitostí.

Zásada přehlednosti

Někdy je nazývána také zásadou speciality. Je úzce spojena se zásadou legality. Zásada přehlednosti je naplňována řádných dodržováním postupů, které jsou při evidenci nemovitostí stanoveny zákonem a dalšími právními předpisy.

⁷⁴ TYCHTLOVÁ, Michaela. *Katastr nemovitostí od 1. 1. 2014*. IDNES.cz. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/katastr-nemovitosti-od-1-1-2014-rekodifikace-vklady-do-katastru-plt-pravo.aspx?c=A130328_214926_pravo_vr

⁷⁵ PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana, *Pozemkové právo*, 2. vydání, Brno: Masarykova Univerzita, 2003. s. 249

⁷⁶ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Sazebník úplat a správních poplatků*. Dostupné z [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-(1).aspx)

Zásada závaznosti

Podstata zásady závaznosti je výslovně vyjádřena v § 51 k. z. Toto ustanovení stanovuje závaznost údajů katastru. Jedná se o parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území. Těmito údaji katastru je katastrální řad vždy vázán. Název katastrálního území je jedinečný. Žádná dvě katastrální území (na rozdíl např. od obcí) se nesmí jmenovat stejně.

1.4. Formy zápisů do katastru nemovitostí

Ke dni 1. 1. 2014 došlo ke změně právní úpravy provádění zápisů do katastru nemovitostí. Účinností zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, byl zrušen zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon o zápisech). K nemovitostem evidovaným v katastru se zápisy týkající práv provádějí stejně jako podle předchozí právní úpravy vkladem, záznamem nebo poznámkou. Jejich dnešní povaha však od té předchozí liší. Nová právní úprava ovšem významně rozšiřuje okruh věcných práv, která jsou do katastru zapisována. Na rozdíl od předcházející právní úpravy „*se zápisy týkající se věcných práv, nájmu a pachtu zapisují do katastru výlučně vkladem, a to bez ohledu na to, zda tento zápis má nějaký význam pro vznik, změnu nebo zánik těchto práv či nikoli.*“⁷⁷ Vkladem se do katastru tedy zapisují věcná práva, práva sjednaná jako věcná, nájem a pacht. Záznamem se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámkou se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.⁷⁸ Jelikož je vkladu věnována celá následující kapitola, zabývám se v tomto oddíle pouze obecnou charakteristikou záznamu a poznámky.

Záznam

Záznam zápisem do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.⁷⁹ Záznamem se již nezapisují žádná věcná práva, i když vznikají ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Záznam má pouze evidenční (deklaratorní) účinky, záznamem žádné

⁷⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 31

⁷⁸ § 6 k. z.

⁷⁹ § 6 k. z.

právo nevzniká, nemění se ani nezaniká. Existence práv odvozených od vlastnického práva není závislá na zápisu do katastru.⁸⁰

Záznamem se do katastru zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy, majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.⁸¹

Návrh na záznam může být podán osobou, která má na jeho provedení právní zájem, orgánem veřejné moci nebo územního samosprávného celku, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil. Návrh na záznam musí být doložen listinou, která dokládá právo, které má být zapsáno.⁸² Katastrální úřad zjistí, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Je-li způsobilá k provedení záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru. Pokud není, vrátí listinu s písemným odůvodněním tomu, kdo ji předložil.⁸³

Poznámka

Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.⁸⁴ Nový katastrální zákon značně rozšiřuje okruh skutečností, které jsou do katastru zapisovány poznámkou.

Ustanovení § 22 odst. 1 k. z. stanovuje, že poznámku zapíše katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Rozhodnutí, na jehož základě se poznámka zapisuje, nemusí být opatřeno doložkou právní moci ani vykonatelnosti,

⁸⁰ BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 207

⁸¹ § 19 k. z.

⁸² § 20 k. z.

⁸³ § 21 k. z.

⁸⁴ § 6 k. z.

pokud jej vydal orgán veřejné moci. „*Toto ustanovení má využití především v řízeních exekučního typu. V těchto řízeních je zájem, aby uvedený zákaz působil pokud možno bezprostředně po jeho vydání.*“⁸⁵

Katastrální zákon nově rozlišuje 3 druhy poznámek: poznámky k nemovitosti, poznámky k osobě a poznámku spornosti (viz Zásada materiální publicity).

Poznámky k nemovitosti jsou taxativně vymezeny v § 19 k. z. Jedná se např. o poznámky: o exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti, o exekučním příkazu k postižení obchodního závodu, o usnesení předběžného opatření, atd. Poznámka k nemovitosti se zobrazí na listu vlastnictví, na kterém je nemovitost evidována. Výčet poznámek z nemovitosti je v nové právní úpravě značně rozšířen (např. o poznámku dovolání se neúčinnosti právního jednání, přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu, výhradě přednostního pořadí pro jiné právo, atd.)

Poznámky k osobě jsou taxativně vymezeny v § 19 k. z. Jedná se např. o poznámky: o vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek, o vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, o rozhodnutí prohlášení konkursu, atd. „*Poznámky zapisované k osobě se pomocí informačního systému katastru nemovitostí objeví na všech listech vlastnictví v České republice, na nichž osoba, které se poznámka týká, figuruje jako vlastník nebo spoluvlastník nějaké nemovitosti.*“⁸⁶ Výčet poznámek osoby zůstává v nové právní úpravě nezměněn.

Pokud pominuly důvody pro vyznačení poznámky, katastrální úřad poznámku vymaže, a to na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, insolvenčního správce, dražebníka nebo k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka vymazána.⁸⁷

Pro zápis a výmaz poznámky zákonodárce výslovně odkazuje na ustanovení o zápisu a výmazu záznamem.

⁸⁵ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 99

⁸⁶ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 116

⁸⁷ § 27 k. z.

2. Vklad

2.1. Pojem vklad

Vkladem se rozumí jeden ze zápisů do katastru nemovitostí. Postup jeho zapsání je obecně upraven zásadami katastru nemovitosti, které jsou nazývány zásadami vkladovými. Jedná se o zásadu intabulační, dispoziční a zásadu priority. Jeho hlavní funkcí je naplnění zásady intabulační, jelikož teprve na základě jeho zapsání do katastru vznikají práva jím předvídaná (některá práva vznikají ovšem bez ohledu na zápis do katastru a takový vklad má pouze deklaratorní účinky, viz níže). Dále se podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí naplňuje zásada dispoziční. Pořadí zápisů do katastru se pak řídí zásadou priority. Zkoumání návrhu na základě jeho věcné správnosti a souladu se zákonem probíhá na základě zásady legality (ta má také význam pro vedení katastru a proto není systematicky řazena striktně mezi zásady vkladové).

Výraz „vklad“ v souvislosti s problematikou evidence nemovitostí byl použit poprvé ve Všeobecném občanském zákoníku z roku 1811, který stanovoval, že „*k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápis do pozemkových knih, nazývaný vklad (intabulace)*“.⁸⁸ Jednalo se tak o prvotní zakotvení zásady intabulační. Dle zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (knihovní zákon), se vkladem práva k zapisovaným nemovitostem s konstitutivními účinky nabývala, převáděla, omezovala a rušila.⁸⁹ Tato úprava se uplatnila až do roku 1950 (na základě zákona č. 151/1950 Sb., občanského zákoníku a následně byla převzala zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem), kdy byl zaveden konsenzuální princip nabývání nemovitostí (tedy na základě uzavření platné smlouvy přecházelo vlastnictví bez dalšího). Vklad do pozemkových knih měl pak jen již neprávotvornou povahu a jeho zápis byl fakultativní. Ke znovuzavedení intabulačního principu a s ním institutu vkladu došlo zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon o zápisech). Ten stanovil, že vkladem se do nově vzniklého katastru nemovitostí zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.⁹⁰

⁸⁸ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Stručná historie pozemkových evidencí*. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

⁸⁹ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 17

⁹⁰ § 2 odst. 1 zákona o zápisech

V nové právní úpravě založené zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (kterým byl zákon o zápisech zrušen) byl obsah institutu vkladu mírně pozměněn. Především byl značně rozšířen katalog práv, která se do katastru nemovitostí zapisují vkladem. Katastrální zákon také zavedl možnost zahájení vkladového řízení bez návrhu. Vklad má konstitutivní účinky v případech, kdy jeho zápisem do katastru určité právo vzniká (na základě smlouvy), pokud zapisované právo vznikne jinak než zápisem do katastru (např. rozhodnutím orgánu veřejné moci), má vklad pouze deklaratorní (evidenční) význam.

2.2. Předmět evidence katastru a práva zapisovaná vkladem

Předmět evidence

Od 1. 1. 2014 se na základě zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v katastru nemovitostí evidují pozemky v podobě parcel, budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, budovy kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby, jednotky, vymezené podle občanského zákoníku, jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), právo stavby a nemovitosti, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis.⁹¹

Vzhledem k nové definici nemovitosti v občanském zákoníku je odlišně vymezen i předmět evidence v katastru. V katastru se neevidují rozestavěné stavby, rozestavěné jednotky a podzemní stavby (se samostatným účelovým určením), jejichž evidence se jevila jako technicky a administrativně neproveditelná.

Ke změnám v předmětu evidence katastrálního zákona se vyjadřuje důvodová zpráva takto: *„Potřeba evidovat nadále pozemky a dosud evidované stavby budov, které se nestaly součástí pozemku je zřejmá. Jako potřebná se jeví i potřeba evidovat i dočasné stavby, které podle definice v občanském zákoníku nejsou součástí pozemku, na kterém se stavba postavena. [...] Zjevná je i potřeba evidovat nadále byty a nebytové prostory vymezené jaké jednotky, neboť ty se nestanou součástí pozemku a budou samostatným předmětem právních vztahů. [...] Nezbytné je rovněž jako nemovitost evidovat právo stavby, protože lze předpokládat, že jeho součástí*

⁹¹ § 3 odst. 1 k. z.

bude stavba postavená na základě tohoto práva k pozemku a toto právo je na rozdíl od většiny věcných práv obchodovatelné. Naopak přestává mít smysl evidence rozestavěných budov, neboť ty se stanou v naprosté většině součástí pozemku nebo práva stavby. Smyslu bude postrádat i zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty ve smyslu nového občanského zákoníku budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené.“⁹²

Pro účely katastrálního zákona se **pozemkem** rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.⁹³ Pojem pozemek není v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku definován. V § 498 o. z. je ovšem stanoveno, že je nemovitou věcí. Součástí pozemku je prostor nad i pod jeho povrchem, dále stavby a jiná zařízení na pozemku včetně toho, co je upevněno v pozemku nebo ve zdech, a stavba zřízená pod pozemkem, pokud není nemovitou věcí.⁹⁴ Nově může také vzniknout hranice pozemku na základě regulačního plánu, územního rozhodnutí a územního souhlasu. **Parcelou** se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.⁹⁵ „*Takový pozemek musí být polohově a geometricky určen, tzn. musí být zjištěn jeho tvar a poloha na povrchu zemském. Dále musí být zobrazen v katastrální mapě a musí mu být přiděleno parcelní číslo.*“⁹⁶ Parcely se dále dělí na stavební a pozemkové. **Stavební parcelou** se rozumí pozemek, pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.⁹⁷ Jako zastavěná plocha a nádvoří je v katastru umožněno evidovat pouze pozemek, na němž je postavena budova včetně nádvoří a dále pozemek, na kterém je společný dvůr, zbořeniště nebo vodní dílo.⁹⁸ Při evidování v katastru se u stavebních parcel připojuje zkratka „St.“, v opačném případě se předpokládá, že se jedná o parcelu pozemkovou. **Pozemkovou parcelou** se rozumí pozemek, který není stavební parcelou.⁹⁹ Jedná se o parcely evidované s druhem pozemků: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha a ostatní plocha. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné

⁹² K § 3 k. z., důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dostupná z WWW: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

⁹³ § 2 písm. a k. z.

⁹⁴ § 506 o. z.

⁹⁵ § 2 písm. b k. z.

⁹⁶ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 9.

⁹⁷ § 2 písm. c k. z.

⁹⁸ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 44-45

⁹⁹ § 2 písm. d k. z.

sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky. Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, jsou v katastru evidovány zjednodušeným způsobem, přičemž je využíváno údajů z bývalých pozemkových evidencí.¹⁰⁰

Předmětem evidence v katastru jsou dále budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby (pro účely katastrálního zákona se budovou nadzemní rozumí stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí¹⁰¹). Budovy, které tedy z určitého důvodu nejsou součástí pozemku, budou samostatným předmětem evidence katastru. Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu¹⁰² shledává potřebným registrovat také stavby dočasné, které dle § 506 odst. 1 o. z. nejsou součástí pozemku. Občanský zákoník ale bohužel neupřesňuje, za jakých podmínek bude stavba pouze stavbou dočasnou. Jedná se ovšem o často diskutovanou otázku v komentářové literatuře, kdy se jedna část autorů kloní k tzv. hledisku obvyklosti (za dočasnou je třeba považovat takovou stavbu, které je na základě svého stavebního provedení zřízena obvykle pouze na dobu omezenou) nebo k tzv. hledisku zhotovitele budovy.¹⁰³ Dřívější judikatura Nejvyššího soudu se také zabývala otázkou stanovení definice dočasnosti stavby a došlo se k závěru, že „pokud stavebník zřídí na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (případně po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku dočasně umístěnou stavbu.“¹⁰⁴ Petr Baudyš má na tuto otázku ještě jiný názor. Za rozhodující okolnost pro správné posouzení této otázky považuje zjištění, zda byla předmětná stavba zřízena na dobu určitou nebo neurčitou dle stavebních předpisů. Odmítá přitom argumentaci svých kolegů o nezávislém uplatňování práva soukromého a veřejného (§ 1 odst. 1 o. z.), jehož bezmezné dodržování by vedlo k rozkladu celého právní systému.¹⁰⁵ Komentář Jiřího Švestky zastává obdobné stanovisko, když uvádí, že „protože v obecné podobě je pojem dočasné stavby vymezen toliko veřejnoprávní normou, bude s ní třeba při výkladu komentované soukromoprávní normy počítat a pracovat. Podle § 2 odst. 3 stavebního zákona dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem stanoví dobu jejího

¹⁰⁰ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 199

¹⁰¹ § 2 písm. 1 k. z.

¹⁰² K § 3 k. z., důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dostupná z WWW: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

¹⁰³ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 16

¹⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001

¹⁰⁵ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 16-17

trvání.¹⁰⁶ V tomto případě mi nezbyvá než souhlasit s názory Petra Baudyše a Jiřího Švestky, jelikož se domnívám, že ustanovení § 1 odst. 1 o. z., nelze chápat v tom smyslu, že lze při uplatňování práva soukromého ignorovat právo veřejné a naopak a proto je třeba vzít při hledání definice dočasné stavby vzít v potaz tu stanovenou ve stavebním zákoně¹⁰⁷.

V katastru se naopak neevidují drobné stavby za stejných podmínek, které stanovil již předchozí katastrální zákon. Drobnou stavbou se rozumí stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.¹⁰⁸

Nový civilní kodex se vrací k zásadě *superficies solo cedit* („povrch ustupuje půdě“), v důsledku čehož je součástí pozemku prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.¹⁰⁹ V katastru nemovitostí se nadále evidují pouze stavby odpovídající definici budovy, pokud nejsou součástí pozemku, příp. práva stavby.¹¹⁰ V přechodných ustanoveních občanského zákoníku je výslovně stanoveno, že stavba, která nebyla podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou nemovitou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.¹¹¹ Naproti tomu, pokud je vlastník pozemku odlišnou osobou od vlastníka stavby, zachovává si stavba povahu nemovité věci. Stane-li se vlastník pozemku vlastníkem stavby, nebo opačně, stává se stavba součástí pozemku. Občanský zákoník ovšem zavádí výjimku ze zásady *superficies solo cedit*. Dle ustanovení § 1240 a násl. občanského zákoníku je možné zatížit pozemek věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.

¹⁰⁶ ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1195

¹⁰⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹⁰⁸ § 2 písm. m k. z.

¹⁰⁹ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde Praha, 2014, s. 51

¹¹⁰ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 199

¹¹¹ § 3054 o. z.

Toto věcné právo se nazývá **právem stavby** a je „staronovým“ právním institutem českého právního řádu. U nás bylo v minulosti právo stavby upraveno zákonem č.86/1912 ř. z., o stavebním právu, později zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby (dále jen „zákon o právu stavby“, tento zákon nebyl překvapivě nikdy oficiálně zrušen). Zákon č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník se sice odklonil od superficiální zásady, ale stanovil, že již vzniklá práva stavby se nadále řídí zákonem o právu stavby. Zákon č. 40/1964 Sb, občanský zákoník již právo stavby neupravoval, do českého právního řádu bylo navraceno až s účinností nového občanského zákoníku roku 2014. Právo stavby má jako jediné právo povahu věci nemovité a nově je evidováno v katastru nemovitostí. Zákonodárce jej zařadil jako první z věcných práv k věci cizí, tj. před věcná břemena (služebnosti a reálná břemena), s cílem zdůraznit pojetí práva stavby jako zvláštního věcného práva mít stavbu na pozemku jiného vlastníka. Vlastník pozemku je v rámci práva stavby omezen ve svém vlastnickém právu. Je povinen se něčeho se zdržet nebo něco strpět ve prospěch jiné osoby (stavebníka).¹¹² Je možné jej zřídit předtím, než stavba vznikne, ale také ke stavbě již existující. Může zatěžovat i více pozemků, ne jen ty, na kterých je stavba postavena.¹¹³ Stavba samotná není nemovitou věcí, ale součástí práva stavby, které je jako nemovitost definováno zákonem. Právo stavby se zřizuje jako dočasné, maximální doba je stanovena na 99 let. Právo stavby může vzniknout na základě smlouvy (konstitutivně zápisem do katastru, jelikož § 1243 odst. 2 o. z. stanoví, že právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu), rozhodnutím orgánu veřejné moci, stanoví-li tak zákon (zápis do katastru je pouze deklaratorní) nebo vydržením.¹¹⁴ Zřizuje se buď jako bezúplatné, jednorázově úplatné nebo v opakujících se dávkách (stavební plat).¹¹⁵ Po uplynutí sjednané doby se vlastník pozemku stává vlastníkem stavby a stavba se zároveň stává součástí pozemku. Stavebníkovi náleží náhrada dle § 1255 o. z.

Zákonodárce také stavebníkovi umožňuje, aby se práva stavby po dohodě s vlastníkem stavby zřeknul. Vlastník pozemku může pak právo stavby převést na sebe nebo na jinou osobu, bez toho, aby se stavba stala součástí pozemku. Dle Evy Barešové není z tohoto ustanovení úplně jasné, zda přímo tímto zřeknutím lze právo stavby převést na jinou osobu přímo nebo zda je nutné, aby vlastník pozemku převedl právo stavby na sebe (konstitutivním zápisem do

¹¹² DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 121

¹¹³ BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 103

¹¹⁴ § 1243 odst. 1 o. z.

¹¹⁵ PAKOSTA, Viktor, *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*, epravo.cz. Dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-stavby-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-87909.html>

katastru) a až poté využil možnosti jej převést na třetí osobu.¹¹⁶ V této otázce se přiklání spíše k druhé z uvedených možností, stejně jako Jiří Spáčil, který zastává názor, že „zřeknutí se“ je právním jednáním dvoustranným, spočívajícím v ujednání stavebníka a vlastníka dotčeného pozemku. Má za následek vyvázání se stavebníka z práva stavby, které ovšem nemá automaticky za následek spojení práva stavby, a tedy ani spojení vlastnického práva k pozemku a k právu stavby [...] Vlastník práva stavby může právo stavby (separátně od vlastnictví pozemku) dále převádět.“¹¹⁷ Osobně se k tomuto názoru také přikláním, jelikož zřeknutí se práva považuji za právní jednání učiněné pouze mezi stavebníkem a vlastníkem a proto nemůže sloužit také jako převodní listina ve prospěch třetí osoby, která není stranou takové dohody.

Dále se v komentářové literatuře hojně diskutuje o tom, zda opravdu nelze zřídit právo stavby jen k části stavby, popř. k jednotlivým podlažím budovy, apod. Zákon č. 86/1912 ř. s., o stavebním právu tuto možnost explicitně vylučoval, v současné právní úpravě ale výslovné ustanovení chybí. Důvodová zpráva ovšem říká, že „v § 1240 se záměrně mluví o celé stavbě, aby bylo zřejmé, že právo stavby nelze zřídit jen k části stavby nebo snad k jednotlivým podlažím budovy apod.“¹¹⁸ Eva Barešová je pak toho názoru, že nebylo třeba výslovně stanovit, že nelze zřídit toto právo pouze k části budovy, jelikož tato skutečnost vyplývá již z textu § 1240 o. z. „mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu“, ne pouze část stavby.¹¹⁹ Petr Baudyš se ve svém komentáři k této problematice nijak nevyjadřuje, pouze odkazuje na komentář Jiřího Spáčila¹²⁰, který stejně jako Eva Barešová přijímá názor zákonodárce uvedený v důvodové zprávě. Osobně se domnívám, že pokud by měl zákonodárce úmysl umožnit zřizování práva stavby i k jednotlivým částem budovy, jistě by tato možnost byla v zákoně explicitně vyjádřena.

Občanský zákoník zrušil zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor (zákon o vlastnictví bytů), a sám převzal právní úpravu bytového spoluvlastnictví. Přejícné ustanovení § 3063 občanského zákoníku ovšem výslovně stanovuje, že došlo-li k nabytí vlastnického práva aspoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tedy dle zákona o vlastnictví bytů), vznikne i po dni nabytí

¹¹⁶ BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 103

¹¹⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 902

¹¹⁸ K § 1242 o. z., důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku. Dostupná z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu>

¹¹⁹ BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 103

¹²⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 893

účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů. Nově jsou tedy v katastru evidovány dva druhy jednotek (jednotky vymezené podle o. z., a jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů). Skutečnost, že v českém právním řádu existují nadále i jednotky vymezené dle zrušeného právního předpisu, lze považovat za nestandardní, jelikož se tedy jedná o částečné „oživení“ tohoto právního předpisu.¹²¹ Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku je na základě tohoto ustanovení vyloučen vznik takového vlastnictví bytů, který by v sobě kombinoval právní režim založený zákonem o vlastnictví bytů a občanským zákoníkem.¹²² Tento starý režim se pak dle ustanovení § 3041 neuplatní na společenství vlastníků jednotek, protože právní úprava právnických osob se ode dne nabytí účinnosti občanského zákoníku řídí jeho ustanoveními. Z důvodu specifického charakteru bytového spoluvlastnictví se pro všechny spoluvlastníky domu s jednotkami zakládá vždy jeden list vlastnictví, označený jako „list vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví“.

Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou dle zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), i některá vodní díla upravená tímto zákonem.

Práva zapisovaná do katastru vkladem

Zápisy týkající se práv se do katastru zapisují vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vkladem se do katastru zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht.¹²³ Ustanovení § 11 odst. 1 pak obsahuje taxativní výčet těchto práv. Jedná se o vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správu svěřenského fondu, výhradu vlastnického práva, výhradu práva zpětné koupě, výhradu práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. „*Výčet práv, která se do katastru zapisují vkladem, je taxativní. Žádný jiný právní předpis tento výčet nerozšiřuje ani nezužuje. Vkladem se zapisuje jak jejich vznik, tak jakákoli jejich změna, promlčení nebo zánik a také uznání existence nebo neexistence těchto práv, pokud v důsledku těchto uznání má být obsah katastru zápisem změněn.*“

¹²¹ FRANKOVÁ, Martina a kol., *Úvod do pozemkového práva*, Praha: Eva Rozkotová Publishing, 2014, s. 174

¹²² K § 3063 o. z., důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku. Dostupná z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu>

¹²³ § 6 k. z.

Tato práva a jejich změny se do katastru zapisují výlučně vkladem, a to bez ohledu na okolnost, zda má zápis konstitutivní nebo deklaratorní povahu. ¹²⁴

Zápisy promlčení práva jsou v katastrálním zákoně novinkou. Promlčují se všechna majetková práva s výjimkou případů stanovených zákonem. Ustanovení § 614 o. z. stanoví, že se nepromlčuje vlastnické právo, právo na zřízení nezbytné cesty (§ 1029 o. z.), právo domáhat se rozdělení společné věci (§ 1140 o. z.) a právo na vykoupení reálného břemene (§ 1303 o. z.). Promlčení podléhají všechna ostatní věcná práva.

Zatímco věcná práva a práva ujednaná jako věcná se do katastru zapisují povinně (jejich vznik závisí na provedení vkladu), zápis nájmu a pachtu je pouze fakultativní, tedy z vůle smluvních stran (zápis nájmu nebo pachtu má jen deklaratorní účinky).¹²⁵ Vkladem se dále zapisuje také rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.¹²⁶

Nově se vkladem zapisují i práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním, která se doposud zapisovala do katastru záznamem.¹²⁷ Takový zápis má pak pouze deklaratorní účinky.

Pozn. List vlastnictví

Výpis z katastru nemovitostí bývá nazýván také listem vlastnictví. Je veřejnou listinou, ve které jsou uvedeny údaje z popisné části katastru. Je dokladem existence shodného právního vztahu vlastnictví pro oprávněné subjekty k nemovitostem. Obsahuje soupis nemovitostí, které v daném katastrálním území vlastní jedna osoba. Jeho části jsou označeny písmeny A až F a každá obsahuje (může obsahovat) určité kategorie informací:

- část A - označení právního vztahu a údaje o vlastníku (jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště), popř. spoluvlastnících, jejich podílech, jiných oprávněných subjektech s uvedeným právním vztahem k nemovitostem uvedených v části B,
- část B - údaje o nemovitostech, tj. parcelách, parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem, budovách, bytových jednotkách a nebytových prostorech, právu stavby.

¹²⁴ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 42

¹²⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie. 2014, č. 2. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonom>

¹²⁶ § 11 odst. 2 k. z.

¹²⁷ TYCHTLOVÁ, Michaela, KRUŠINOVÁ, Pavlína, *Katastr nemovitostí a rekodifikace soukromého práva*, Rekodifikační novinky, č. 3, 2014

V části B1 jsou také uvedena všechna práva, která mají subjekty v části A k cizím nemovitostem.

- část C - omezení vlastnických práv (věcná břemena, zástavní práva apod.) k nemovitostem zapsaným v části B.
- část D - výčet nabývacích titulů, tj. listin, které se vztahují k vlastnictví nemovitostí v části B.
- část E – zápisy technické povahy,
- část F - obsahuje řazení zemědělských pozemků do bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ). Pokud jsou vztahy k nemovitostem v části B dotčeny změnou, vyznačí se zde tzv. plomba (písmenem P).¹²⁸

Výpis z katastru nemovitostí lze získat v elektronické nebo papírové podobě. Elektronický výpis z katastru nemovitostí je vytvořen ve formátu PDF a je opatřen elektronickou značnou poskytovatele (ČUZK), ze zákona je považován za elektronickou veřejnou listinu.¹²⁹ Vydávání výpisů je zpoplatněno v souladu se zákonem č. podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, a na základě vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Předmět a obsah **vlastnického práva** je obecně upraven v § 1011 a násl. o. z. V katastru nemovitostí jsou údaje o vlastnickém právu vedeny v rámci jednotlivých katastrálních území na příslušných listech vlastnictví. Jeden list vlastnictví slouží k evidenci všech nemovitostí náležejících jednomu vlastníkovu v daném katastrálním území, pokud mají stejný vlastnický režim. Rozlišujeme přitom vlastnické režimy **vlastnictví jedné osoby** (vlastníkem je jedna osoba uvedená v části A listu vlastnictví), **společného jmění manželů** (pak je u dané nemovitosti v listu vlastnictví uvedena poznámka „SJM“), **společného vlastnictví manželů cizího práva** (pak je v části A listu vlastnictví uvedeno, že se jedná o manžele cizího práva), **podílového spoluvlastnictví** (v části A listu vlastnictví jsou uvedeny spoluvlastnické podíly), **přídavného spoluvlastnictví** a **bytového spoluvlastnictví** (pro bytové spoluvlastnictví je zakládán samostatný list vlastnictví, pro jednotlivé jednotky také).¹³⁰ Jaké údaje se do katastru zapisují o vlastnickém právu a právech od vlastnického práva odvozených, o správě

¹²⁸ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Výstupy z KN poskytované prostřednictvím dálkového přístupu*. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>

¹²⁹ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Sazebník úplat a správních poplatků*. Dostupné z [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-(1).aspx)

¹³⁰ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 42-45

svěřenského fondu, o bytovém spoluvlastnictví dle občanského zákoníku, o vlastnictví jednotek dle zákona o vlastnictví bytů a o přídatném spoluvlastnictví, je stanoveno v § 15 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Právo stavby bylo tradičním institutem prvorepublikové právní úpravy, které bylo rekonstrukčními změnami navraceno do právního řádu s účinností občanského zákoníku. Jeho právní povaha byla popsána již výše. Jaké informace k právu stavby se do katastru zapisují, stanoví § 12 katastrální vyhlášky. Právo stavby je pak registrováno v části B listu vlastnictví, údaje o jeho vlastníku v části A.

Úpravě **věcných břemen** jsou v občanském zákoníku věnována ustanovení § 1257 a násl. Věcná břemena dále dělíme na reálná břemena a služebnosti (osobní nebo pozemku, přičemž výčet služebností v občanském zákoníku není taxativní a může být dohodou rozšiřován). Do katastru se dále vkladem zapisuje také výměnek (dle ustanovení § 2707 o. z.), který je kombinací reálného břemene a služebnosti. Vkladem se zapisují také věcná břemena veřejnoprávní povahy, která mají zásadně povahu osobní služebnosti pro provozovatele veřejně prospěšných zařízení. Jaké údaje se k věcným břemenům zapisují, stanoví § 16 katastrální vyhlášky. Věcná břemena jsou pak v listu vlastnictví uvedena v části C jakožto závady na nemovitosti uvedené v části B listu vlastnictví.

Předmět a obsah **zástavního práva** je upraven v § 1309 a násl. občanského zákoníku (popř. **budoucí zástavní právo** upraveno v § 1346 o. z., a **podzástavní právo** upravené v § 1393 o. z.). Údaje zapisované o zástavním právu stanoví § 17 katastrální vyhlášky. Na jedné nemovitosti může váznout více zástavních práv, pořadí jejich zápisu se řídí okamžikem podání návrhu na zápis zástavního práva do katastru. Výše zajištěného dluhu musí být stanovena. V listu vlastnictví je zástavní právo evidováno v části C, jakožto závada na nemovitosti uvedené v části B listu vlastnictví.

Právní úprava **předkupního práva** je obsažena v § 2140 a násl. občanského zákoníku. Dle těchto ustanovení lze předkupní právo sjednat buď jako obligaci (poté se do katastru nemovitostí nezapisuje) nebo jako věcné právo (pouze v tomto případě bude předkupní právo do katastru zapsáno). Dále se do katastru nezapisuje předkupní právo vyplývající z povahy věci (např. dle přechodného ustanovení § 3056 o. z., které má postupně naplnit novou zásadu katastru *superficies solo cedit*). Co se do katastru o předkupním právu přesně zapisuje, stanoví § 18 katastrální vyhlášky. Předkupní právo je pak uvedeno v části C listu vlastnictví jako závada na nemovité věci uvedené v části B.¹³¹

¹³¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 49

Budoucí výměnek je upraven v § 2708 občanského zákoníku. Do katastru nemovitostí se u něj zapisují do katastru stejné informace jako u výměnku (zmíněno výše).

Přídavné spoluvlastnictví je předmětem úpravy § 1223 občanského zákoníku. Na rozdíl od jiných druhů spoluvlastnictví se u nemovitosti, která je předmětem přídavného spoluvlastnictví neuvádí v části A listu vlastnictví žádné konkrétní osoby, nýbrž v části B1 jsou uvedeny nemovitosti, kterým uvedená nemovitost slouží spolu s podíly jednotlivých nemovitostí na věci v přídavném spoluvlastnictví. Pro nemovitost v přídavném spoluvlastnictví se zakládá také vlastní list vlastnictví (dle ustanovení § 23 odst. 5 katastrální vyhlášky). Údaj o přídavném spoluvlastnictví lze z katastru vymazat pouze za podmínky, že již toto spoluvlastnictví neslouží svému předešlému účelu (např. když nemovitá věc, které tato věc sloužila, zanikla nebo změnila účel). Výmaz se provádí taktéž vkladem.¹³²

Správa svěřenského fondu je novým institutem občanského práva upravená v § 1448 o. z., jelikož svěřenský fond jako takový nevlastní žádná konkrétní osoba, uvádí se v části A listu vlastnictví jako vlastník svěřenský správce, u něhož je ale vyznačeno, že se jedná o svěřenského správce. Údaje zapisované do katastru o správě svěřenského fondu stanovuje § 15 odst. 2 katastrální vyhlášky.

Nově se do katastru zapisují vkladem také některá vedlejší ujednání ke kupní smlouvě, pokud jsou ujednána jako věcná práva. Jedná se o **výhradu vlastnického práva** (upraveno v § 2128 o. z.), **výhradu práva zpětné koupě** (upraveno v § 2135 a násl. o. z.), **výhradu práva zpětného prodeje** (upraveno v § 2139 o. z.), **výhradu lepšího kupce** (upraveno v § 2152 o. z.) a **koupě na zkoušku** (upraveno v § 2150 a násl. o. z.). Údaje zapisované do katastru k těmto věcným právům pak stanoví § 18 odst. 1, 2 katastrální vyhlášky. Jsou uvedena v části C listu vlastnictví zatížené nemovitosti uvedené v části B listu vlastnictví.

Zákaz zcizení a zatížení je podrobně upraven v § 1761 občanského zákoníku. Do katastru se zapisuje pouze, pokud byl stranami sjednán jako věcné právo. Údaje zapisované do katastru u tohoto institutu upravuje § 18 odst. 1 katastrální vyhlášky. Je uvedeno v části C listu vlastnictví zatížené nemovitosti. Daniela Šustrová zhodnotila užitečnost zavedení tohoto nového nástroje následovně: *„Kdyby existovala soutěž o raketový start a nejvyšší nárůst podání na základě podaných vkladových návrhů, tak by v roce 2014 nepochybně zvítězil zákaz zcizení nebo zatížení podle § 1761 občanského zákoníku. Zákaz zcizení a zatížení je právním instrumentem, který v našem právním řádu dlouhou dobu chyběl, do konce roku 2013 nebylo možné zákaz zcizení nebo zatížení sjednat, resp. pokud byl zákaz zcizení a zatížení smluvně*

¹³² BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 124

sjednán, působil pouze psychologicky, inter partes a katastrální úřady k takovým ujednáním v rámci vkladového řízení nepřihlížely a ve vkladovém řízení je nikterak neposuzovaly.“¹³³

Předmět a obsah **nájmu** se upraven v ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku (**pacht** jakožto novinka v právním řádu je pak předmětem úpravy ustanovení § 2332 o. z., ustanovení o zápisu nájmu se pak přiměřeně použijí i na zápis pachtu). Nájem se obecně zřizuje smlouvou a není třeba jej zapisovat do katastru. Katastrální zákon nově připouští fakultativní možnost zápisu nájmu a pachtu do katastru. Pokud se tedy zapisuje do katastru, má pouze evidenční účinky.¹³⁴ K zápisu do katastru dochází na základě vkladu, kdy dochází ke změně obligace na věcné právo. Důležitou součástí tohoto vkladu je materiální publicita, jelikož zápis informuje třetí osoby o existenci nájmu.¹³⁵ Tímto způsobem je pak chráněn jak vlastník nemovitosti (např. v případě, kdy chce nemovitost prodat a kupující chce prokázat, že o nájmu k prodávané věci nevěděl), ale také nájemce prodávané věci (jen na základě převodu vlastnictví nemovité věci nelze nájem vypovědět, pokud není ujednáno jinak¹³⁶). Další výhodou pro nájemce je možnost prokázat existenci svého nájemního vztahu výpisem z katastru (např. při jednání s úřady za účelem získání parkovací karty apod.). Aby byl ovšem nájem (popř. pacht) do katastru zapsán, vyžaduje se souhlas vlastníka. Podkladem pro zápis je pak buď samotná smlouva (pokud nový nájem vzniká) anebo souhlasné prohlášení smluvních stran (převážně u existujících vztahů, které si smluvní strany chtějí nechat v katastru evidovat).¹³⁷ Nájem lze zapsat, ať je předmětem nájmu celá nemovitost nebo jen její část. Z výpisu z katastru musí být ovšem znatelné, jaké část nemovitosti je předmětem nájmu. Výčet údajů, které se k nájmu (a pachtu) do katastru zapisují, nalezneme v ustanovení § 18 odst. 4 katastrální vyhlášky. Nájem a pacht jsou uvedeny v listu vlastnictví v části C u nemovitosti, která je jimi zatížena.

Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku je upraveno § 2897 občanského zákoníku. Dle tohoto ustanovení se lze takto vzdát práva s působností i vůči pozdějším vlastníkům. Údaje zapisované k tomuto institutu upravuje § 18 odst. 3 katastrální vyhlášky a zatížení je uvedeno v části C listu vlastnictví zatížené nemovitosti.

¹³³ ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie. 2014, č. 2. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonom>

¹³⁴ BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 131

¹³⁵ KLEGA, Jiří, *Jaké výhody přinese zápis nájmu či pachtu do katastru nemovitostí?*, epravo.cz. Dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/jake-vyhody-prinese-zapis-najmu-ci-pachtu-do-katastru-nemovitosti-92396.html>

¹³⁶ § 2222 odst. 1 o. z.

¹³⁷ KLEGA, Jiří, *Jaké výhody přinese zápis nájmu či pachtu do katastru nemovitostí?*, epravo.cz. Dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/jake-vyhody-prinese-zapis-najmu-ci-pachtu-do-katastru-nemovitosti-92396.html>

2.3. Vkladové řízení

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), sice výslovně neuvádí, která procesní norma dopadá na úpravu řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“). Lze ovšem dovodit, že vkladové řízení je speciálním druhem řízení správního dle správního řádu. Katastrální zákon je pak stěžejním právním předpisem ve vkladovém řízení, jakožto *lex specialis*, jelikož obsahuje speciální pravidla pro postup katastrálního úřadu ve vkladovém řízení. Správní řád se naopak uplatní jako norma *lex generalis* v situacích, kdy katastrální zákon žádná speciální pravidla nepředepisuje. Katastrální úřad totiž při rozhodování o vkladovém řízení vystupuje jako správní orgán, orgán veřejné moci.¹³⁸

2.3.1. Zahájení vkladového řízení

Katastrální zákon upravuje pouze dvě možnosti zahájení vkladového řízení. Zásadně se vkladové řízení začíná na návrh. Existují ovšem zákonné výjimky stanovení v ustanovení § 14 odst. 2, a tedy vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. V tomto odstavci je stanoven způsob zahájení vkladového řízení, který ovšem správní řád nezná. Nejedná se zde o zahájení řízení o žádosti dle § 44 správního řádu, ani o zahájení řízení z moci úřední dle § 46 správního řádu. Jedná se o specifický způsob zahájení řízení, který předvídá pouze katastrální zákon. Pro zahájení takového řízení musí vkladová listina dojít od soudu, popř. od soudního exekutora, musí být vyhotovena stejným orgánem, od kterého příslušnému katastrálnímu úřadu došla a musí být rozhodnutím nebo potvrzením o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.¹³⁹ Pokud jsou všechny tyto podmínky splněny, pak lze zahájit vkladové řízení dle § 14 odst. 2 katastrálního zákona.

V ostatních případech se vkladové řízení zahajuje dle § 14 odst. 1 k. z., tedy na návrh oprávněné osoby.

¹³⁸ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 105

¹³⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 9.

2.3.2. Návrh na vklad a jeho přílohy

Obecně k písemnostem, na základě kterých se provádí zápis do katastru

Ustanovení § 7 odst. 1 katastrálního zákona stanoví, že zápisy do katastru se provádějí na základě písemnosti v listinné nebo v elektronické podobě. V případě listiny v elektronické podobě, musí být opatřena elektronickým razítkem. Zákonodárce tedy bere také ohled na postupný vzestup informačních technologií a počítá i s možným využitím elektronických písemností pro zápisy práv do katastru.¹⁴⁰

Dle § 7 odst. 2, týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny. Pro účely katastrálního zákona se geometrickým plánem rozumí technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací.¹⁴¹ Geometrické plány jsou vyhotovovány jen odborně způsobilými osobami ve veřejném zájmu ve smyslu § 4 odst. 1 písm. c zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství. Dle nové právní úpravy je nutné, aby byl geometrický plán spojen s listinou, na základě které je prováděn zápis do katastru. Již v roce 1998 rozhodl Městský soud v Praze, že „*jestliže geometrický plán, na který je ve věcné smlouvě činěn odkaz, netvoří nedílnou součást této smlouvy, jde o zásadní nezhoditelný nedostatek smlouvy, pro který je nutno vkladový návrh zamítnout.*“¹⁴² Zároveň je ale třeba podotknout, že v roce 2008 judikoval Nejvyšší soud, že „*občanský zákoník, ani jiný právní předpis, nevyžadují výslovně, aby geometrický plán byl nedílnou součástí kupní smlouvy o převodu pozemků, které byly tímto plánem nově vytvořeny.*“¹⁴³ Nová právní úprava se od tohoto názoru Nejvyššího soudu neodklání a postačuje tedy, když je předmět převodu v převodní smlouvě vymezen nezaměnitelným způsobem s odkazem na geometrický plán. Ten ale v době podpisu ještě nemusí být nedílnou součástí smlouvy a tato skutečnost tedy nevede k neplatnosti převodní smlouvy. Příložením geometrického plánu (tak, že je nedílnou součástí listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru) je tedy nezbytné až pro povolení vkladu do katastru, a ne pro platnost obligační smlouvy.

¹⁴⁰ K § 7 k. z., důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dostupná z WWW: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

¹⁴¹ § 2 písm. j k. z.

¹⁴² Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 3. 1998, sp. zn. 33 Ca 27/97

¹⁴³ Rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007 a ze dne 21. 12. 2008, sp. zn. 20 Cdo 1551/2009

Návrh na zahájení vkladového řízení

Návrh na vklad je právním institutem katastru nemovitostí, kterým je naplňována zásada dispoziční. Podáním návrhu na vklad se obecně zahajuje vkladové řízení. Nová právní úprava klade mnohem vyšší požadavky na označení účastníků řízení (v rámci uplatňování zásady materiální publicity).¹⁴⁴

Pojem návrh na vklad není v katastrálním zákoně (ani v občanském zákoníku) definován. Právní povahu návrhu na vklad definoval v roce 2013 Nejvyšší soud: „*Návrh na vklad je podání procesněprávní povahy; jde o projev vůle adresovaný příslušnému orgánu, který směřuje k uplatnění těch práv, jež právní předpisy s takovým projevem spojují.*“¹⁴⁵

Dle ustanovení § 14 katastrálního zákona se návrh na zahájení vkladového řízení podává na stanoveném formuláři a musí obsahovat **označení katastrálního úřadu**, kterému je návrh určen, **označení účastníků vkladového řízení**, a to u fyzických osob jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovateli, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává; u právnických osob názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno, **označení nemovitostí a práv**, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána a **podpis navrhovatele**.

Pro specifikaci příslušného katastrálního úřadu je třeba uvést přesný název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště. U dotčených nemovitostí se pak povinně uvádějí údaje, které stanoví ustanovení § 8 katastrálního zákona. Podpis navrhovatele (navrhovatelů) na návrhu na vklad nevyžadují ověření.

Návrh na vklad se podává na formuláři, jehož náležitosti jsou blíže specifikovány vyhláškou č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře po podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Dle této vyhlášky je možné využít k podání předtištěný formulář, který je dostupný na všech katastrálních pracovištích katastrálních úřadů nebo vyplnit na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního formulář v elektronické podobě. Petr Baudyš upřednostňuje formuláře v elektronické podobě: „*Při vyplňování tohoto formuláře je jednak redukován rozsah formuláře na rozsah, který odpovídá konkrétně navrhovanému vkladu, zatímco papírový formulář musí nabízet i rubriky pro možné varianty návrhu, které mohou v*

¹⁴⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vklad do katastru po rekodifikaci – starý název v novém kabátě*. Publikováno 30. 8. 2012. Dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/vklad-do-katastru-po-rekodifikaci-stary-nazevv-novem-kabate-84689.html>

¹⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2013, sp. zn. 21 Cdo 494/2013

obecné rovině připadat v úvahu, které však v konkrétním případě nebudou využity, a vyplňování konkrétního návrhu pouze znepréhledňují. Kromě toho elektronický formulář je interaktivní s údaji katastru nemovitostí, takže s jeho pomocí se na základě vaší volby samy načtou z katastru konkrétní nemovitosti, a to správně označené podle údajů katastru. Rovněž lze takto z katastru načíst do elektronického formuláře údaje o těch účastnících řízení, kteří jsou jako vlastníci nebo jiní oprávnění zapsáni v katastru a zároveň jsou účastníky vkladového řízení.¹⁴⁶ Tímto způsobem se také minimalizuje možnost vzniku chyb v údajích o dotčených osobách a nemovitostech. Takto vytvořený návrh na vklad je pak třeba jen vytisknout a nechat podepsat všemi navrhovateli. Navrhovatelé mohou být všichni účastníci nebo jen někteří.

Katastrální zákon nestanovuje ani konkrétní časovou lhůtu, v jaké má být návrh na vklad katastrálnímu úřadu podán.¹⁴⁷ K této problematice se v minulosti vyjádřil také Ústavní soud: „Pokud jde o návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je možno jej, podle názoru Ústavního soudu, podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.“¹⁴⁸ Záleží tedy na smluvních stranách, kdy a zda vůbec o zápis práva do katastru požádají.

Přílohy návrhu na zahájení vkladového řízení

Dle ustanovení § 15 katastrálního zákona je přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru (dále jen „**vkladová listina**“), **plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele** (je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem), **výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku** (pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce), **další listiny**, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu.

Vkladová listina je obligatorní přílohou návrhu na vklad, pokud není přiložena, k podanému návrhu na vklad se nepřihlíží.¹⁴⁹ Katastrální zákon za vkladovou listinu považuje listinu, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru. Vkladové listiny jsou veřejné nebo soukromé (viz Přezkumná činnost katastrálního úřadu). Pavel Vrcha definuje vkladovou listinu následovně: „*Vkladová listina neboli též věcná smlouva představuje dvou či vícestranné právní*

¹⁴⁶ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 58

¹⁴⁷ TYCHTLOVÁ, Michaela. *Katastr nemovitostí od 1. 1. 2014*. IDNES.cz, ze dne 28. 3. 2013. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/katastr-nemovitosti-od-1-1-2014-rekodifikace-vklady-do-katastru-plt-pravo.aspx?c=A130328_214926_pravo_vr

¹⁴⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96

¹⁴⁹ § 15 odst. 2 k. z.

jednání týkající se věcného práva k nemovitosti. Právní jednání (dříve nazývané právní úkon) obsažené ve vkladové listině představuje právní skutečnost, se kterou zákon (občanský zákoník či jiný právní předpis) spojuje vznik, změnu nebo zánik příslušného právního vztahu (obsahující vymezená práva a povinnosti mezi jeho subjekty). V případě nakládání s nemovitým majetkem je takovým cílem kupř. při uzavření kupní smlouvy na straně prodávajícího úmysl nemovitost za úplatu prodat a na straně kupujícího převáděnou nemovitost za sjednanou kupní cenu koupit a nabyt k ní (právem předvídaným způsobem) vlastnické právo.¹⁵⁰ Kauza u jednotlivých druhů vkladových listin (např. u smlouvy darovací) bude vždy různá. Pro nabytí vlastnického práva musí kromě uzavření smlouvy (obligační jednání) dojít také k zápisu práva do katastru nemovitostí, které má věcněprávní účinky (vznik vlastnického práva). Dle názoru Nejvyššího soudu je třeba, aby „smlouva o převodu nemovitostí byla uzavřena dříve, než byl u katastrálního úřadu podán návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy“.¹⁵¹ Ustanovení § 8 katastrálního zákona potom obsahuje výčet údajů k nemovitostem, které mají být obsaženy v listinách pro zápis práv do katastru. Nejvyšší soud k této problematice také judikoval, že „smlouvu o převodu nemovitosti nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo právo do katastru, měnit.“¹⁵²

Dle nové právní úpravy se vkladová listina (soukromá i veřejná) přikládá pouze v jednom vyhotovení (dříve se podávala v počtu o dvě větším, než byl počet účastníků), a to v listinné nebo elektronické podobě.¹⁵³ Listina se předkládá k podobě prvopisu, stejnopisu nebo ověřené kopie. Obsah vkladové listiny musí odůvodňovat navrhovaný vklad, tzn. na základě takové listiny se zakládá, mění nebo ruší zapisované právo, popř. že listina vznik, změnu, zánik nebo promlčení práva osvědčuje nebo potvrzuje (viz Přezkumná činnost katastrálního úřadu). Takovými listinami jsou pak typicky listiny o právních jednání, tedy smlouvy, popř. dohody (kupní smlouva, darovací smlouva, směnná smlouva, smlouva o věcném břemeni, apod.)¹⁵⁴

Za vkladové listiny jsou pak také považovány rozhodnutí nebo potvrzení orgánů veřejné moci, kterými se zapisovaná práva zakládají, mění nebo ruší, popř. je dokládá jejich existence, změna, zánik nebo jejich promlčení. Vkladovými listinami budou také další listiny (např.

¹⁵⁰ VRCHA, Pavel, *K označování nemovitostí ve vkladových listinách*, ze dne 25. 12. 2014. Dostupné z <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>

¹⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 30 Cdo 4817/2008

¹⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000

¹⁵³ TYCHTLOVÁ, Michaela. *Katastr nemovitostí od 1. 1. 2014*. IDNES.cz, ze dne 28. 3. 2013. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/katastr-nemovitosti-od-1-1-2014-rekodifikace-vklady-do-katastru-plt-pravo.aspx?c=A130328_214926_pravo_vr

¹⁵⁴ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 61

ohlášení, pokud tak zákon stanoví). Velmi zjednodušeně řečeno jde o listiny, na základě kterých se dle zákona o zápisech zapisovala práva k nemovitostem záznamem.¹⁵⁵

Plnou moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele bude třeba přikládat k návrhu na vklad pouze v případě, že se účastník vkladového řízení nechá zastoupit zmocněncem (ve smyslu § 33 správního řádu¹⁵⁶). Výjimka nastává v případě, kdy se vklad provádí na základě veřejné listiny a zmocněnec je osoba, která veřejnou listinu sepsala, pak není třeba úředního ověření podpisu této osoby. Plnou mocí může být zmocněnec zmocněn ke konkrétním úkonům v rámci vkladového řízení nebo k celému řízení.

Výpis z obchodního nebo jiného rejstříku je třeba přiložit k návrhu na vklad pouze v případě, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a nelze-li tento výpis získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce (uplatní se jen při kumulativním splnění těchto dvou podmínek). Tento výpis se ovšem nevyžaduje, pokud je vkladová listina listinou veřejnou.¹⁵⁷

K návrhu na vklad se přikládají i další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu. Zákon v této souvislosti výslovně zmiňuje souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků a souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení.¹⁵⁸ Může se ale také jednat o souhlas manžela s tím, že druhý manžel nakládá s nemovitostí ve společném jmění manželů, souhlas vlastníka nemovitosti ke zřízení budoucího zástavního práva, souhlas vlastníka nemovitosti se zápisem nájmu nebo pachtu, atd.¹⁵⁹

2.3.3. Přijetí návrhu a vyznačení plomby

Pravidla pro přijímání návrhů na vklad vyznačení změn u dotčených nemovitostí jsou stanovena v § 9 katastrálního zákona. Toto ustanovení je vyjádřením zásady priority, na základě které jsou práva zapisována do katastru na základě časového pořadí přijetí návrhů. Zásada priority se uplatní pro všechny druhy zápisů stejně, a jelikož již byla v této práci popsána, odkazují na oddíl Zásada priority. Pravidla pro stanovení pořadí práv, která jsou do katastru zapisována vkladem, se od obecné úpravy zápisů upravené v § 9 katastrálního zákona nijak

¹⁵⁵ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 61

¹⁵⁶ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

¹⁵⁷ § 15 odst. 1 písm. c k. z.

¹⁵⁸ § 15 odst. 1 písm. d k. z.

¹⁵⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 65

neliší. S touto problematikou je úzce spojena také otázka vzniku právních účinků zápisů (vkladu), která je upravena § 10 katastrálního zákona a která je již taktéž obsahem oddílu Zásada priority.

2.3.4. Účastníci vkladového řízení

Dle ustanovení § 13 katastrálního zákona je účastníkem o povolení vkladu ten, jehož právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo omezuje. Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu komentuje text tohoto ustanovení takto: „*Je zřejmé, že účastníkem vkladového řízení by měly být pouze osoby, kterých se navrhovaný vklad přímo týká, nikoli osoby, které nemohou výsledek vkladového řízení jinak ovlivnit, přestože by podle širokého pojetí účastníka řízení ve správním řádu účastníkem řízení být mohly. Zachovává se tak osvědčená právní úprava.*“¹⁶⁰ Nová právní úprava pojímá ustanovení jako speciální právní normu ve vztahu ke správnímu řádu¹⁶¹ a odmítá široké vymezení účastníků vkladového řízení, když taxativně stanovuje, kdo je účastníkem vkladového řízení. K této otázce již dříve Ústavní soud judikoval, že „*zvláštní zákon může okruh účastníků řízení jak rozšířit, tak i zúžit, neboť speciální úprava účastníků řízení v některých zvláštních správních řízeních má nepochybně své racionální opodstatnění.*“¹⁶² Účastníkem řízení nebudou také osoby, jejichž právo má být vymazáno z toho důvodu, že ztratily způsobilost být účastníky vkladového řízení (z důvodu smrti osoby, zániku právnické osoby).

Zda je ovšem zachována osvědčená právní úprava, jak zmiňuje důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu, není dle názorů Petra Baudyš a Evy Barešové úplně jasné. Ustanovení § 4 zákona o zápisech stanovovalo, že účastníky vkladového řízení jsou účastníci právního úkonu, na jehož základě má být právo zapsáno do katastru. Petr Baudyš je tedy toho názoru, že „*nový katastrální zákon se nemohl s takto vymezeným okruhem účastníků vkladového řízení spokojit již proto, že vkladem se povolují zápisy práv do katastru nejen tehdy, pokud zapisovaná práva vznikají, mění se nebo zanikají na základě právních jednání, ale i tehdy, pokud vznikají, mění se nebo zanikají z jakéhokoli jiného právního důvodu.*“¹⁶³ Eva Barešová tento názor sdílí a ve svém komentáři k tomuto uvádí: „*Katastrální zákon vymezuje účastníky řízení zcela*

¹⁶⁰ K § 13, důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dostupná z WWW: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

¹⁶¹ § 27 odst. 1 s. ř.

¹⁶² Usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 5. 2000, sp. zn. I ÚS 620/99

¹⁶³ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 55

odlišně od minulé právní úpravy, což souvisí s tím, že se změnila povaha vkladu. Je stanoveno, že vkladem se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná a nájem a pacht. Ne vždy právo vkladem vzniká. Vklad může mít i jen deklaratorní účinky. Z tohoto důvodu se nemůže vymezení účastníků řízení vázat na účastenství v nějakém právním jednání. [...] Účastníkem vkladového řízení je proto ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje, a to ať již se tak děje na základě právního jednání (smlouva, dohoda, souhlasné prohlášení, jednostranné prohlášení) nebo ze zákona či na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci.“¹⁶⁴ Na základě výše uvedeného je tedy jasné, že toto ustavení katastrálního zákona zaznamenalo podstatné změny, jelikož účastníky řízení již nejsou pouze osoby zúčastněné na právním jednání, na základě kterého má být proveden vklad do katastru, jelikož dle katastrálního zákona se vkladem zapisují i práva vzniklá jiným způsobem, což důvodová zpráva opomíjí.

2.3.5. Přezkumná činnost katastrálního úřadu

Odpověď na otázku, z jakých hledisek je katastrální úřad oprávněn posuzovat předložené vkladové listiny ve vkladovém řízení předtím, než o vkladu meritorně rozhodne, obsahuje ustanovení § 17 katastrálního zákona.

Rozsah přezkumu vkladové listiny je závislý na skutečnosti, zda se jedná o vkladovou listinu soukromou nebo veřejnou. Občanský zákoník vymezuje pouze pojem veřejné listiny a znaky veřejných listin. Znaky soukromých listin stanoveny nejsou.¹⁶⁵ Český právní řád, stejně jako řada dalších evropských právních řádů obecně pojem „listina“ nedefinuje.

V ustanovení § 567 o. z. je veřejná listina definována jako listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon. To však neplatí, pokud tato listina trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla. Jedná se o zásadní vady obsahu a formy tak, jak to předpokládá např. ustanovení § 77 a 78 správního řádu nebo § 6 notářského řádu¹⁶⁶ (na základě těchto vad se jedná o nicotné

¹⁶⁴ BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 144

¹⁶⁵ LAVICKÝ, Petr a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*, 1. vydání, Praha C. H. Beck, 2014, s. 2039

¹⁶⁶ Zákon České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

rozhodnutí).¹⁶⁷ Veřejné listiny jsou pak považovány za pravé a skutečnosti v nich obsažené za správné, pokud není prokázán opak (vyvratitelná domněnka).¹⁶⁸

Soukromou listinu zákonodárce nijak nedefinuje, je třeba tedy vycházet z toho, že listiny, které neodpovídají definici listiny veřejné, jsou listinami soukromými. „*Soukromými listinami tedy budou zejména veškeré smlouvy, dohody a jiné listiny o právním jednání, na jejichž základě vznikají, mění se nebo zanikají práva zápisem do katastru. Dále to budou souhlasná prohlášení, potvrzení o zániku práva a další obdobné vkladové listiny, které deklarují určitý právní stav. Uvedené typy listin budou soukromé, ať byly sepsány kýmkoli, třeba i advokáty. Soukromými nebudou tyto listiny pouze v případě, že byly sepsány ve formě notářského zápisu.*“¹⁶⁹ Ustanovení § 565 o. z. stanovuje, že je na každém, kdo se dovolává soukromé listiny, aby dokázal její pravost a správnost. Na rozdíl od veřejných listin se zde tedy automaticky nepředpokládá, že je soukromá listina pravá a správná, je třeba tuto skutečnost dokázat. Její důkazní síla je tedy slabší než důkazní síla listin veřejných.

K tomu je vhodné doplnit, že předchozí právní úprava nerozlišovala mezi soukromými a veřejnými listinami a všechny listiny, na základě kterých měl být proveden zápis do katastru, byly podrobeny stejné míře přezkumu.

Dle ustanovení § 17 odst. 1 k. z. zkoumá ve vkladovém řízení katastrální úřad u vkladové listiny, která je **listinou soukromou**, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, právní jednání je učiněno v předepsané formě, účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu, z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Tím se mj. zabraňuje vzniku duplicitních, triplicitních a

¹⁶⁷ ŠVESTKA Jiří, DVORÁK Jan, FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1406

¹⁶⁸ § 568 odst. 1 o. z.

¹⁶⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. Vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 71

vícenásobných zápisů vlastnického práva osob k téže nemovitosti, které byly v minulosti často kritizovány.¹⁷⁰

První podmínkou pro povolení vkladu na základě soukromé listiny je skutečnost, že listina splňuje náležitosti pro zápis do katastru. V listině musí být nemovitosti označeny dle požadavků § 8 katastrálního zákona, jinak je katastrální úřad povinen návrh na vklad odmítnout. Dle Pavla Vrchy je „*smyslem tohoto ustanovení stanovit jednotný způsob označování nemovitostí tak, aby při zápisech do katastru nedocházelo ke zmatkům, nepřesnostem a záměnám.*“¹⁷¹

Je také třeba, aby obsah listiny odůvodňoval navržený vklad. Eva Barešová poukazuje na to, že „*z tohoto důvodu nelze, aby tato listina odkazovala na jinou listinu, na základě které se vklad neprovádí. Např. aby kupní smlouva odkazovala na jinou listinu (znalecký posudek nebo nájemní smlouvu), kde by byly převáděné nemovitosti označeny podle údajů katastru, ale taková listina by nebyla součástí vkladové listiny.*“¹⁷² Naopak ovšem není návrhu na újmu, pokud vkladová listina obsahuje více práv k daným nemovitostem, než je uvedeno v návrhu na vklad. Dalším bodem zkoumání je pak skutečnost, že jsou splněny požadavky stanovené právními předpisy pro konkrétní typ vkladové listiny. Například u kupní smlouvy je třeba uvést účastníky smlouvy, označit předmět převodu, dovést vůli prodávajícího převést předmět převodu na kupujícího spolu se závazkem kupujícího předmět převodu přijmout, uvést kupní cenu.

Dále je zkoumáno, zda bylo právní jednání učiněno v předepsané formě. Dle ustanovení § 560 občanského zákoníku vyžaduje právní jednání, jímž se zřizuje nebo převádí věcné právo, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší, písemnou formu. Pro platnost takového jednání se dále vyžaduje podpis jednajícího, ten může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé (§ 561 odst. 1 o. z.). Jedná-li se o právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší, a jedná-li více osob, je třeba uvést projevy těchto osob na téže listině.¹⁷³ Podpisy na vkladových listinách hrají významnou roli. Zákon sice nestanoví, že podpisy na vkladových listinách musejí být úředně ověřené, ale z hlediska zjednodušení tohoto procesu ověření podpisů jen doporučuji, protože se jedná o rychlejší a jednodušší variantu jednání s katastrálním úřadem. Je tomu tak z toho důvodu, že pokud je podpis na listině ověřený, katastrální úřad jeho

¹⁷⁰ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 72

¹⁷¹ VRCHA, Pavel, *K označování nemovitostí ve vkladových listinách*, ze dne 25. 12. 2014. Dostupné z <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>

¹⁷² BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 181

¹⁷³ § 561 odst. 2 o. z.

pravost dále nezkontroluje, jelikož tzv. legalizací se potvrzuje, že osoba danou listinu vlastnoručně podepsala před ověřující osobou. Tato ověřující osoba již ale dále během legalizace nezkontroluje náležitosti dané vkladové listiny. Naopak pokud nejsou vlastnoruční nebo elektronické podpisy osob na vkladových listinách úředně ověřeny, katastrální úřad zkoumá, zda se opravdu jedná o podpisy uvedených osob (§ 62 a násl. katastrální vyhlášky).¹⁷⁴ K otázce náležitostí písemné formy listin se nedávno vyjádřil také Nejvyšší soud: „*Písemná forma právního úkonu předpokládá splnění dvou náležitostí, a to písemnosti a podpisu.*“¹⁷⁵

Ve vkladovém řízení se dále zkoumá, zda je či není účastník vkladového řízení omezen právními předpisy, popř. rozhodnutím orgánu veřejné moci v oprávnění nakládat s nemovitostí. Dle ustanovení § 1012 o. z. má vlastník právo se svým majetkem v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z něj vyloučit. Omezení může vyplývat také ze smluvního závazkového vztahu mezi vlastníkem a třetí osobou. Taková obligace však platí jen mezi stranami smlouvy (*inter partes*) a katastrální úřad k takovému omezení smluvní volnosti nepřihlíží. V některých případech lze ale i tyto obligace zapsat jako věcné právo do katastru nemovitostí a pak už k nim katastrální úřad při vkladovém řízení přihlíží (např. zákaz zatížení a zcizení). Nakládání s nemovitostí může být ovšem omezeno právním předpisem, na základě rozhodnutí orgánů moci veřejné, např. na základě uložení předběžného opatření dle § 76 o. s. ř.¹⁷⁶, kdy je účastníku řízení příkázáno s určitou věcí nedisponovat, nebo dle § 69 e. ř.¹⁷⁷, kdy majetek, který je postižen exekučním příkazem, nesmí povinný převést na jiného, zatížit ho nebo s ním jinak nakládat.¹⁷⁸ Další omezení se týkají především majetku státu, krajů a obcí. Další omezení mohou vyplývat také z podílového spoluvlastnictví, přídatného spoluvlastnictví, bytového spoluvlastnictví a spoluvlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů. Z důvodu významu určitých nemovitých věcí je také omezeno např. vlastnictví k přírodní památce nebo k chráněným částem přírody a krajiny dle speciálních právních předpisů (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).¹⁷⁹

Předmětem zkoumání katastrálního úřadu je v některých případech také skutečnost, zda byl k právnímu jednání účastníka udělen potřebný souhlas (dle jiného právního předpisu). Některá

¹⁷⁴ BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 184

¹⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2013, sp. zn. 21 Cdo 2186/2012

¹⁷⁶ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

¹⁷⁷ Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti

¹⁷⁸ BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 190

¹⁷⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 74

právní jednání vyžadují ke své perfekci ze zákona souhlas jiného subjektu a pokud tento souhlas v právním jednání chybí, zakládá to sice pouze relativní neplatnost právního jednání, ale zároveň je tato skutečnost důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad katastrálním úřadem. Na základě veřejnoprávního předpisu se souhlas určitého subjektu vyžaduje např. dle § 12 odst. 3 lesního zákona, kdy se vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů k dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha. Jako příklad soukromoprávního předpisu lze uvést ustanovení § 483 odst. 2 o. z., kdy se vyžaduje souhlas soudu s nabytím nemovitosti nebo závodu opatrovníkem pro opatrovance.¹⁸⁰ V duchu tohoto ustanovení judikoval Nejvyšší soud, že „absence schválení právního úkonu učiněného za nezletilého jeho zákonným zástupcem je důvodem k zamítnutí návrhu na vklad.“¹⁸¹ Dle tohoto rozhodnutí má tedy absence potřebného souhlasu za následek zamítnutí navrženého vkladu.

Dle § 17 odst. 1 písm. f) se katastrální úřad zabývá též otázkou, zda z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, a zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání. K tomuto ustanovení nepovažuji za potřebné přidávat žádný obsáhlejší komentář, jelikož jej považuji za shrnutí toho, co již bylo uvedeno výše. Je ovšem nutno uvést, že katastrální úřad zásadně nepřezkoumává celkovou platnost vkladových listin z pohledu občanského práva, jak již v roce 1998 judikovat Ústavní soud.¹⁸² Dle názoru Krajského soudu v Brně ovšem skutečnost, že smlouva byla přezkoumána katastrálním úřadem, a že na jejím základě byl proveden vklad do katastru, nebrání tomu, aby soud v občanském právním řízení sám posoudil otázku platnosti smlouvy.¹⁸³ V kontextu nové podoby zásady materiální publicity budou následky takového zkoumání záležet na tom, zda byla žaloba u soudu podána ve stanovené lhůtě pro nápravu nesprávných údajů v katastru (viz Zásada materiální publicity).

Poslední aspekt zkoumání soukromých listin je přezkum z hlediska návaznosti údajů v katastru ve vztahu k navrhovanému vkladu. Tento požadavek byl zaveden u vkladu již v roce 1996 novelou zákona o zápisech. Petr Baudyš je zastáncem názoru, že určitá nutnost pro zachování návaznosti zápisů v katastru vychází z toho, že se do katastru zapisují především

¹⁸⁰ BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 193-195

¹⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3286/2007

¹⁸² Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97

¹⁸³ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 10. 9. 2003, sp. zn. 12 Cdo 674/2002

věcná práva k pozemkům. Zemský povrch je však tvořen pozemky, kterých je stále stejné množství (rozloha zemského povrchu se zásadně nijak nemění). Proto by za obvyklého stavu měly zápisy v katastru na sebe logicky navazovat v nepřetržité řadě. Práva nových vlastníků jsou pak odvozena od práv vlastníků předešlých. Tato logická řada pak může být přetržena jen v mimořádných situacích, jako jsou např. revoluce nebo války (v našem právním prostředí se pak jednalo o mezery v evidenci, které byly v minulosti způsobeny dočasnou neevidencí vlastnických vztahů k nemovitostem). V případě těchto mimořádných situací tedy návaznost zápisů v katastru nebude možno zkoumat. Dále je zkoumání návaznosti zápisů vyloučeno, pokud se vlastnictví nabývá originálně, tedy nabyvatel nemovitosti je jejím prvním vlastníkem. Případem originálního nabytí vlastnického práva k nemovitosti je především situace, kdy je zhotovena nová stavba, která z určitých důvodů není součástí pozemku a dále nabytí vlastnictví k nemovité věci ve veřejné dražbě. Ve zbylých případech musí právo jednající osoby, která právo zakládá, mění nebo ruší, vyplývat z údajů uvedených v katastru. To samé se uplatní i v případě, kdy má vklad pouze deklaratorní povahu (tedy právo vzniklo bez ohledu na jeho zápis do katastru.)¹⁸⁴

Toto ustanovení má být především zárukou proto, aby nadále nedocházelo ke vzniku tzv. duplicitních, popř. triplicitních zápisů vlastnického práva do katastru. V případě duplicity vlastnictví jsou v katastru nemovitostí uvedeny jako vlastník (popř. jiný oprávněný) dvě osoby, jejichž práva si vzájemně konkurují. Katastrální úřad ovšem nedisponuje prostředky pro odstranění tohoto stavu (pouze vlastníky může upozornit). Řešení tedy závisí na samotných vlastnících, zda se na odstranění duplicitního zápisu dohodnou, popř. zda budou tento problém řešit soudně.¹⁸⁵

Dle katastrálního zákona existuje ovšem možnost, jak tzv. logickou mezeru při podání návrhu na vklad „přeskočit“. Pokud návrhovač spolu v návrhem na vklad (a vkladovou listinou) doloží také listiny, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy doplní, bude vklad do katastru povolen. Tyto listiny musí být doloženy nejpozději současně s návrhem na vklad, jelikož katastrální úřad rozhodne skutečnosti zkoumá podle stavu v okamžiku podání návrhu na vklad.¹⁸⁶ Je však nutné, aby listiny, které mají logickou mezeru vyplnit, samy o sobě deklarovaly nebo konstituovaly právo jednající osoby, bez ohledu na to, zda je tento stav již zapsán v katastru. Bude se pak jednat např. o situaci, kdy chce dědic na základě rozhodnutí o

¹⁸⁴ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 77-78

¹⁸⁵ FRANKOVÁ, Martina a kol., *Úvod do pozemkového práva*, Praha: Eva Rozkotová Publishing, 2014, s. 190

¹⁸⁶ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 200

pozůstalosti převést nemovitost, u které je ještě jako vlastník zapsán již zemřelý zůstavitel. Naopak, pokud je vznik práva závislý na zápisu do katastru, nebude možné tento postup použít, např. touto překlenovací listinou nemůže být pouze kupní smlouva, jelikož na základě té vlastnické právo k nemovitosti nevzniká, je třeba právo z ní zanést do katastru, aby byl převod práva perfektní.¹⁸⁷

V případě **veřejné listiny** zkoumá katastrální úřad dle § 17 odst. 2 k. z., zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. „*V uvedeném smyslu je tedy třeba považovat za veřejné listiny nejen rozhodnutí orgánů veřejné moci, ale i jejich potvrzení, oznámení nebo vyrozumění, pokud jejich vyhotovení pro zápis do katastru svěřuje zákon orgánu veřejné moci v rámci výkonu této veřejné moci. Z listin o právním jednání budou veřejnými listinami notářské zápisy.*“¹⁸⁸ V této souvislosti je třeba připomenout, že listiny sepsané advokátem mezi veřejné listiny neřadíme. Jde-li o veřejnou listinu o právním jednání (notářský zápis), katastrální úřad dále zkoumá, zda v době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, které je předmětem právního jednání. Pokud je veřejnou listinou rozhodnutí soudu, zkoumá katastrální úřad také, zda je rozhodnutí závazné pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.¹⁸⁹

Pokud je vkladovou listinou veřejná listina, je její zkoumání katastrálním úřadem v porovnání se zkoumáním listiny soukromé značně omezeno. Vyplývá to z její povahy, protože skutečnost v ní uvedená byla již potvrzena osobou nebo orgánem, které ji sepsaly, a zakládá plný důkaz o původu listiny vůči každému, pokud není prokázán opak. Není tedy třeba zkoumat všechny její aspekty, jako u listiny soukromé. Jelikož je již obsah takové listiny potvrzen, zkoumá ji katastrální úřad pouze z hledisek § 17 odst. 1 písm. a), b) a g) k. z.¹⁹⁰ Přezkum veřejné listiny dle § 17 odst. 2 k. z. se shoduje v požadavky na přezkum listin soukromých, proto nepovažuji za nutné k tomuto tématu přidávat další komentář. Je pouze podstatné zmínit, že pokud je veřejnou listinou rozhodnutí veřejné moci, je předmětem zkoumání, zda toto rozhodnutí nabylo právní moci.

¹⁸⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 79

¹⁸⁸ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 79

¹⁸⁹ § 17 odst. 3, 4 k. z.

¹⁹⁰ BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 197

Jde-li dle § 17 odst. 3 k. z. o veřejnou listinu o právním jednání, zkoumá navíc katastrální úřad, zda není účastník v době podání návrhu omezen v nakládání s věcí, se kterou má být v návrhu disponováno. Dle Petra Baudyš¹⁹¹ a Evy Barešové¹⁹² se dle českého právního řádu může jednat pouze o notářský zápis dle § 62 notářského řádu. Notářský zápis pak podléhá stejnému přezkumu jako veřejné listiny uvedené v § 17 odst. 2 katastrálního zákona.

V případě rozhodnutí soudu dle ustanovení § 17 odst. 4 k. z. zkoumá katastrální úřad pouze, zda dané rozhodnutí splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a dále, zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno. Bude tomu tak v případě, pokud byly tyto osoby účastníky řízení, ve kterém bylo dané rozhodnutí soudu vydáno. Toto ustanovení zahrnuje jak rozhodnutí soudu samotného, tak rozhodnutí soudu přičitatelná (např. rozhodnutí notáře jako soudního komisaře v řízení o pozůstalosti dle zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních). V tomto případě nebude katastrálnímu úřadu vůbec předkládán návrh na vklad, jelikož dle § 14 odst. 2 k. z. je vkladové řízení zahájeno také tehdy, dojde-li příslušnému katastrálnímu úřadu rozhodnutí soudu a v této situaci se s návrhem na vklad vůbec nepočítá.¹⁹³ Rozhodnutí soudu musí být dále pravomocné a musí z něj být patrné, jaký vklad má být povolen a proveden. Pro účastníky řízení je závazný pouze výrok soudu, odůvodnění ne.

Skutečnosti uvedené výše přezkoumává katastrální úřad na základě listin, které mu předložili účastníci vkladového řízení, soud, popř. soudní exekutor ke vkladovému řízení. Dále vychází z dosavadních zápisů v katastru a z údajů ze základních registrů, z agendového informačního systému evidence obyvatel a z agendového informačního systému cizinců, dále z dalších informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti a dalšími účastníky vkladového řízení poté, co obdrží od katastrálního úřadu informaci, že právní poměry u daných nemovitostí jsou dotčeny změnou.¹⁹⁴ Pro rozhodnutí o povolení vkladu jsou nadále rozhodující ty přezkoumávané skutečnosti, které již existovaly v době podání návrhu na vklad. Po podání návrhu tedy není možno měnit listiny, které jsou přílohou návrhu na vklad. Dle § 578 o. z. je

¹⁹¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 79

¹⁹² BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 197

¹⁹³ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 205

¹⁹⁴ § 17 odst. 5 k. z.

samozřejmě možno opravit chyby v psaní a počtech, pokud to nezpůsobí pochybnosti ve významu právního jednání.¹⁹⁵

2.3.6. Nemeritorní rozhodnutí o vkladu

Ve vkladovém řízení před katastrálním úřadem mohou nastat také situace, kdy z určitých důvodů nebude možné o návrhu na vklad meritorně rozhodnout. Jako nemeritorní formy rozhodnutí v řízení o vkladu zmiňuje katastrální zákon přerušování řízení a zastavení řízení.

Přerušování řízení

Vkladové řízení může být přerušeno na základě usnesení o přerušování řízení a tato možnost je upravena v § 18 odst. 6, 7 katastrálního zákona. Tato ustanovení upravují situaci, kdy bylo zahájeno vkladové řízení o nemovitosti, jíž se týká jiné rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Zahájené vkladové řízení se přerušuje po dobu stanovenou pro podání žaloby, popř. pokud bude žaloba podána, tak až do dne, kdy je příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu. Dle odstavce 6 budou řešeny situace, kdy je nutno přerušit vkladové řízení, která byla zahájena před vydáním rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí předchozího vkladu (přerušuje se ze zákona, bez usnesení) a dle odstavce 7 vkladové řízení, která byla zahájena po rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí předchozího vkladu (vydává se o tom usnesení). Záměr zákonodárce vysvětluje Petr Baudyš takto: „*Kdyby po zamítnutí vkladu katastrální úřad plynule bez přerušování prováděl další vklady k týmž nemovitostem a následně soud svým rozhodnutím povolil katastrálním úřadem zamítnutý vklad, vznikaly by právně neřešitelné situace. Proto se další vkladové řízení týkající se týchž nemovitostí přerušují do doby, než je jisté, že v předchozí věci zamítnutého vkladu nebude podána žaloba k soudu, a pokud byla podána, že jí nebude vyhověno.*“¹⁹⁶

Zastavení řízení

Katastrální zákon výslovně upravuje dvě situace, kdy dochází k zastavení vkladového řízení na základě usnesení o zastavení řízení.

Dochází k tomu v případě, kdy nejsou v rozhodnutí nebo potvrzení podle § 14 odst. 2 uvedeny všechny údaje, které mají být vkladem zapsány do katastru, a i přes výzvu katastrálního úřadu nedojde k nápravě ze strany účastníků řízení ani v náhradní lhůtě 14 dní

¹⁹⁵ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 206

¹⁹⁶ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 90

(§15 odst. 3 k. z.). Toto ustanovení se použije pouze na vkladová řízení, která jsou zahájena doručením rozhodnutí katastrálnímu úřadu od soudu, popř. soudního exekutora. Nápravu v dané lhůtě musí zjednat sami účastníci řízení přímo u katastrálního úřadu, jelikož soud není účastníkem vkladového řízení.

K zastavení řízení dojde také, vezme-li navrhovatel již podaný návrh na vklad zpět a zároveň s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení (§ 16 odst. 2 k. z.). Toto ustanovení platí obdobně pro zúžení návrhu a je ustanovením speciálním ve vztahu ke správnímu řádu (ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) s. ř. stanovuje, že navrhovatel může svůj návrh vzít zpět i bez souhlasu ostatních účastníků). Ovšem dle katastrálního zákona, pokud ostatní účastníci nesouhlasí se zpětvzetím návrhu, rozhodne katastrální úřad o původním návrhu.

2.3.7. Meritorní rozhodnutí o vkladu

Vkladové řízení je správním řízením, které se zásadně ukončuje vydáním rozhodnutí. Lhůty pro vydání takového rozhodnutí jsou stanoveny § 71 s. ř., přičemž správní orgán je povinen rozhodnutí vydat bez zbytečného odkladu, popř. do 30 dní od zahájení řízení (do 60 dní, pokud je např. třeba někoho předvolat).¹⁹⁷ Katastrální zákon zavádí pro vkladové řízení v této oblasti jistá specifika, která jsou uvedena v odstavcích níže.

Povolení a provedení vkladu

Jestliže jsou všechny výše uvedené podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí. To je možné nejdříve po uplynutí lhůty dvaceti dní ode dne odeslání informace o tom, že práva u daných nemovitostí jsou dotčena změnou (a je vyznačena tzv. plomba) dle ustanovení § 16 odst. 1 katastrálního zákona. Písemné vyhotovení rozhodnutí se nebude vyhotovovat, pokud bude návrhu zcela vyhověno. Namísto toho obdrží účastníci vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru nemovitostí proveden. Rozhodnutí nabude právní moci zápisem do spisu. Tento postup katastrálního úřadu hodnotím obecně kladně. Při počtu vkladových řízení, kterými se katastrální úřady denně zabírají, se absencí vyhotovení kladných rozhodnutí snižuje zatížení administrativního personálu a systém povolování vkladů se výrazně zjednodušuje.

¹⁹⁷ K § 18 k. z., důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dostupná z WWW: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

Pokud bude vyhověno návrhu jen z části, vyhotoví se rozhodnutí, které nabude právní moci doručením účastníkům řízení. Samotný vklad se provede zápisem do katastrálního operátu na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. Po odeslání vyrozumění o provedení vkladu, vyjme katastrální úřad vkladovou listinu ze spisu a založí ji do sbírky listin.¹⁹⁸ Dle Daniely Šustrové je „*doručení vyrozumění o provedeném vkladu velmi důležitým okamžikem v souvislosti s realizací zásady materiální publicity ve vazbě na ustanovení o poznámce spornosti formulované v novém občanském zákoníku.*“¹⁹⁹ V případě, že je účastníkem osoba zastoupená zmocněncem, jejíž práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, vyrozumí jej katastrální úřad o povolení vkladu jak prostřednictvím zmocněnce, tak přímo.²⁰⁰

Zamítnutí vkladu

V situaci, kdy nebudou splněny podmínky pro povolení vkladu nebo návrh na vklad před rozhodnutím o povolení pozbyde účinků, katastrální úřad daný návrh zamítne. Účastníkům se zasílá písemné rozhodnutí, ve kterém musí být náležitě odůvodněno, proč nebyl vklad do katastru povolen, a účastníci musí být poučeni o opravných prostředcích.²⁰¹ Toto rozhodnutí nabývá právní moci doručením posledního z účastníků.

2.3.8. Opravné prostředky

Dle ustanovení § 18 odst. 4 katastrálního zákona není proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení dle správního řádu ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Tímto rozhodnutím se však nezakládají žádná práva a povinnosti účastníků, vzniká pouze povinnost katastrálního úřadu vklad provést. Je tedy nutné vklad provést a až poté vznikají možnosti, jak se proti vkladu v katastru bránit. Tuto obranu poskytuje zapsání tzv. poznámky spornosti do katastru k dotčeným nemovitostem, a dále podání žaloby na určení vlastnického práva u soudu. Tento postup obrany je již podrobně popsán v oddílu Zásada materiální publicity (viz výše).

¹⁹⁸ § 18 odst. 1, 2, 3 k. z.

¹⁹⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vklad do katastru po rekonstrukci – starý název v novém kabátě*. Publikováno 30. 8. 2012. Dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/vklad-do-katastru-po-rekonstrukci-stary-nazev-v-novem-kabate-84689.html>

²⁰⁰ § 18 odst. 4 k. z.

²⁰¹ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vklad do katastru po rekonstrukci – starý název v novém kabátě*. Publikováno 30. 8. 2012. Dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/vklad-do-katastru-po-rekonstrukci-stary-nazev-v-novem-kabate-84689.html>

Ustanovení § 18 odst. 5 katastrálního zákona stanovuje, že proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení dle správního řádu. Přípustná je žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Občanský soudní řád stanovuje pro podání žaloby obecně 2 měsíce, katastrální zákon se zde uplatní jako *lex specialis* a stanovuje, že žaloba musí být podána do 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu u příslušného krajského soudu. Katastrální úřad vyznačí o podané žalobě v katastru upozornění ve smyslu § 21 odst. 1 písm. d katastrální vyhlášky. V soudním řízení budou účastníky řízení osoby, které byly účastníky vkladového řízení. Katastrální úřad není účastníkem soudního řízení. V případě že vklad bude v soudním řízení povolen, nahradí takto rozhodnutí katastrálního úřadu (ve smyslu ustanovení § 250 písm. j o. s .ř. , který stanovuje, že dospěje-li soud k závěru o sporu, že má být rozhodnuto jinak, než rozhodl správní orgán, rozhodne ve věci samé rozsudkem a rozsudek soudu nahrazuje rozhodnutí správního orgánu v takovém rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno).²⁰²

²⁰² BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 205

3. Zápisy do katastru nemovitostí v německém právním řádu

3.1. Katastr nemovitostí (Grundbuch)

System evidence nemovitostí je ve Spolkové republice Německo upraven mírně odlišně, než-li u nás. Existují zde dvě instituce, které jsou pověřeny vedením evidence nemovitostí:

- 1) *Grundbuch* (v doslovném překladu „pozemková kniha“), a
- 2) *Liegenschaftskataster* (v doslovném překladu „pozemkový katastr“).

Grundbuch je pak definován jako registr soukromoprávních vztahů k pozemkům, k čemuž patří také údaje o vlastnících a dalších věcných právech třetích osob k těmto pozemkům.²⁰³

Liegenschaftskataster obsahuje především technické údaje o pozemcích, jejich rozlohu, způsoby využití. Jeho součástí jsou mapy a grafická zobrazení pozemků, které jsou rozděleny na parcely. Je veden orgány měřičské a katastrální správy (*Vermessungs- und Katasterverwaltung*) při jednotlivých obcích jako veřejný seznam.

Německá terminologie se od té české liší především v pojetí výrazu „katastr“, přičemž u nás se jedná o název jediného systému evidence nemovitostí, kde jsou evidovány jak právní vztahy k nemovitostem, tak také údaje technického rázu k daným nemovitostem, v Německu se jedná pouze o jednu z institucí, jejímž obsahem jsou pouze údaje technického charakteru k pozemkům. Spolu s *Grundbuchem* pak tvoří kompletní systém evidence nemovitostí. Německá právní úprava je velmi podobná československé právní úpravě vedení pozemkových knih a pozemkového katastru.

Jelikož je tato práce zaměřena především na zápisy práv k nemovitostem vedeným v katastru, budu se proto dále zabývat pouze úpravou *Grundbuchu* (tedy pozemkové knize, kterou budu nazývat katastrem).

Prameny úpravy evidence nemovitostí a práv s nimi spojenými jsou především **občanský zákoník** (*Bürgerliches Gesetzbuch*, dále jen „BGB“ s účinností ke dni 1. 1. 1900), který zakotvuje zejména zásady pro vedení evidence nemovitostí a dokládá seznam věcných práv, které jsou předmětem evidence, a **katastrální zákon** (*Grundbuchordnung*, dále jen „GBO“ s účinností ke dni 26. 5. 1994), ve kterém je upraven postup vedení katastru a také zápisu

²⁰³ EUROPEAN-JUSTICE, *Grundbücher in den Mitgliedstaaten*, Deutschland. Dostupné z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-de-de.do?member=1

vlastnických a dalších práv k jednotlivým nemovitostem do katastru. Jednotlivé spolkové země pak tvoří své vlastní doplňkové právní předpisy k evidování nemovitostí (v souladu s ustanoveními GBO a BGB), které jsou ovšem vzhledem ke komplexnosti celostátní úpravy svým rozsahem velmi omezené. Účelem registrace nemovitostí jsou především účely fiskální (daňové a poplatkové), jakož i majetkoprávní.

Grundbuch je tedy registr všech pozemků, na nichž vážnou určitá věcná práva.²⁰⁴ Jak již bylo výše uvedeno, předmětem evidence jsou tedy pozemky na území Spolkové republiky Německo, jakož i údaje o právech na těchto pozemcích vážnoucích a o osobách oprávněných z těchto práv. Vedení *Grundbuchu* je pak svěřeno v jednotlivých spolkových zemích místním soudům, konkrétně speciálním oddělením těchto soudů, které se nazývají *Grundbuchamt* (úřad katastru při místním soudu).²⁰⁵ Pravomoc těchto úřadů je pak stanovena GBO a nařízeními ministra spravedlnosti. Na činnosti úřadu se pak podílejí soudci místního soudu, správci soudů, osoby jmenované k tomu úřadem, osoby úřadem certifikované. Tyto úřady jsou příslušné k vedení katastru pro pozemky, které se nacházejí v jejich správním obvodu (*Bezirk*). Každý *Grundbuchamt* vede pozemkové knihy (*Grundbücher*) ve svém správním obvodu (výjimkou je pak spolková země Bádensko-Württembersko, kde jsou pozemkové knihy vedeny státními orgány v jednotlivých obcích). V těchto pozemkových knihách jsou pak nemovitosti evidovány ve svazcích (*Band*) a listech vlastnictví (*Blätter*). Zásadně se pro každý pozemek zakládá jeden list vlastnictví, pokud náleží více pozemků v jednom správním obvodu jednomu vlastníku, zakládá se pouze jeden list vlastnictví pro všechny tyto pozemky.²⁰⁶ Obsah listu vlastnictví se pak dělí na *Bestandteilverzeichnis* (obecná definice pozemku z hlediska jeho číselného označení, velikosti, změn, např. dělení nebo sjednocení pozemku, atd.) a tři oddílů, ve kterých jsou registrovány určité údaje. V prvním oddílu nalezneme vždy údaje o vlastnících, popř. oprávněných osobách z práv v dané nemovité věci. V druhém oddíle jsou zapsána zatížení a další omezení pozemku (např. věcná břemena – poživací práva nebo služebnosti). Třetí oddíl slouží k zápisu hypoték a dluhů (*Grundschild* a *Rentenschuld* – tyto dva instituty nemají v českém právním řádu obdobu).

Pro nahlížení do německého katastru a pořizování kopií a výpisů, je třeba projevit oprávněný zájem (především právní a hospodářské důvody). Je tedy třeba nejdříve kontaktovat soud, v jehož správním obvodu se daný pozemek nachází. Informace mohou oprávněným

²⁰⁴ SCHAPP, Jan, SCHUR, Wolfgang, *Sachenrecht*, München: Verlag Franz Vahlen, 2010, s. 138

²⁰⁵ § 1 GBO

²⁰⁶ SCHAPP, Jan, SCHUR, Wolfgang, *Sachenrecht*, München: Verlag Franz Vahlen, 2010, s. 139

osobám poskytovat také notáři. Je tedy značně omezena zásada veřejné publicity katastru. Nahlížení do katastru v prostorách soudu je bezplatné, pořizování kopií a výpisů je zpoplatněno. Přístup do katastru elektronickou cestou a výpisy a kopie takto získané podléhají taktéž poplatku.²⁰⁷

Pro převod nemovitosti je v Německu nutno nechat sepsat notářský zápis, což sice zamezuje možnost vzniku chyb v těchto převodních smlouvách, ale jedná se o činnost finančně velmi náročnou. Poplatky u notáře a správní poplatky v katastru se pak odvíjejí od výše hodnoty (popř. převodní ceny) nemovitosti. Při běžném prodeji nemovitosti se pak může jednat i o tisíce eur. Notář zde vystupuje jako neutrální osoba. Určité změny jsou od poplatku ovšem osvobozeny (např. v případě dědění v přímé linii, apod.). Výše poplatků je také odlišná v závislosti na druhu prováděných změn (převod vlastnictví je nejdražší). Daň z prodeje nemovitých věcí platí kupující.²⁰⁸

3.2. Zásady katastru nemovitostí

Stejně jako český katastr nemovitostí, je také německý *Grundbuch* založen na respektování určitých zásad vedení katastru. Tyto zásady jsou pak zakotveny v Občanském zákoníku (BGB) nebo v katastrálním zákoně (GBO). Jedná se především o tyto zásady:

- **Zásada intabulační** (*Eintragungsprinzip*) je zakotvena v § 873 odst. 1 BGB: „*K převodu vlastnictví pozemku nebo zatížení pozemku určitým právem, jakož i k převodu nebo omezení takové práva [...] je zapotřebí vkladu této právní změny do katastru, pokud zákon nestanoví jinak.*“²⁰⁹ Pro převod vlastnického práva k nemovitostem je tedy dvoufázový. Nejdříve je třeba platného titulu (převodní smlouvy) a modu (zápisu této změny do katastru nemovitostí).
- **Zásada souhlasného jednání** (*Einigungsprinzip*) je zakotvena v § 873 odst. 1 BGB a dále pak také v § 20 GBO, která stanovuje, že k převodu vlastnictví pozemku nebo

²⁰⁷ EUROPEAN-JUSTICE, *Grundbücher in den Mitgliedstaaten, Deutschland* Dostupné z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-de-de.do?member=1

²⁰⁸ www.grundbuch.de

²⁰⁹ § 873 odst. 1 BGB, vlastní překlad z němčiny, srov. § 873 BGB: „*Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist [...] die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.*“

zatížení pozemku určitým právem, jakož i k převodu nebo omezení takové práva je třeba souhlasu oprávněné osoby a třetí osoby.

- **Zásada dispoziční** (*Antragsgrundsatz*) je zakotvena v § 13 GBO a na jejím základě je možné zahájit vkladové řízení pouze na základě podaného návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. Oprávněnými osobami jsou pak ten, jehož právo má být dotčeno nebo ten, kdo má mít z převodu prospěch (např. prodávající a kupující).
- **Zásada legality** (*Legalitätsprinzip*) znamená, že katastrální úřad je povinen zkoumat splnění zákonných podmínek pro provedení vkladu také z hlediska požadavků procesního práva.²¹⁰ Podmínky pro povolení vkladu musí být stanoveny zákonem.
- **Numerus clausus věcných práv** (*Typenzwang*) znamená, že výčet věcných práv v zákoně taxativní a do katastru jsou zapisována jen práva k nemovitostem, u kterých to zákon připouští.²¹¹
- **Zásadu veřejnosti katastru** (*Öffentlichkeitsprinzip*) dále dělíme na:
 - 1) **Zásadu materiální publicity** (upravena v § 891 BGB, je stanovena na ochranu práv nabytých v dobré víře v souvislosti s důvěrou ve věrohodnost a správnost údajů uvedených v katastru), a
 - 2) **Zásadu formální publicity** (upravena v § 12 GBO a znamená, že údaje v katastru jsou veřejné pro osoby, které se účastní právního styku).
- **Zásada určitosti** (*Bestimmtheitsgrundsatz*) říká, že pozemek, kterým má být na základně právního jednání disponováno, jakož oprávněná osoba a zapisované právo musí být jasně a jednoznačně v návrhu na vklad určeny a označeny (*Gebot der Klarheit und Wahrheit*, tj. požadavek jasnosti a pravdivosti).
- **Zásada priority** (*Vorranggrundsatz*) se dále dělí na:
 - 1) **Zásada priority v materiálním smyslu** je zakotvena v § 879 BGB. Stanovuje, že práva k nemovitostem registrovaným v katastru se zapisují na základě jejich pořadí.
 - 2) **Zásada priority ve formálním smyslu** říká, že katastrálnímu úřadu dříve doručeným podáním je zaručeno lepší pořadí zápisu. Ustanovení § 17 GBO navíc stanovuje, že pokud je podáno více návrhů na vklad téhož práva, bude se katastrální úřad zabývat později doručeným právem až poté, co bude ukončeno řízení o právu s lepším pořadím na základě času doručení katastrálnímu úřadu.

²¹⁰ SCHÖNER, Hartmut, STÖBER, Kurt, Grundbuchrecht, 15. vydání, Mnichov: C. H. Beck, 2012, s. 6

²¹¹ SCHÖNER, Hartmut, STÖBER, Kurt, Grundbuchrecht, 15. vydání, Mnichov: C. H. Beck, 2012, s. 6

3.3. Zápisy práv do katastru

K této problematice je na úvod nutno zmínit, že německé řízení o provedení zápisu do katastru je ovládáno hmotným právem nemovitostí (*materielles Liegenschaftsrecht*) a procesním katastrálním právem (*formelles Grundbuchrecht*).²¹² Hmotné právo nemovitostí upravuje především oblast práv, která mohou být do katastru nemovitostí zapsána. Procesní právo pak stanovuje podmínky, za kterých mohou být tato práva do katastru zapsána.

Zápisy do katastru ve Spolkové republice Německo jsou souhrnně nazývány pojmem *Eintragung*, které se dále dělí na klasické *Eintragung* (řízení se zahajuje na návrh účastníků) a *Eintragung von Amts wegen* (zahájení řízení z moci úřední na základě šetření úřadu, upraveno v § 39 GBO). Je částečně obdobou našeho vkladu. *Eintragung* je považováno za tzv. *Perfektionsakt* (tedy akt, kterým přechází vlastnictví na nemovitosti věci, jehož podkladem je právní jednání účastníků a zápisem převod se stává perfektním), jelikož má účinky ochranné, konstitutivní, zakládá právní domněnky a určuje pořadí práv, která mají být do katastru zapsána.²¹³

Jak již bylo výše řečeno, předmětem evidence německého katastru nemovitostí jsou pozemky (které jsou označeny parcelním číslem). I když je BGB považován za výjimečně zdařilou právní normu, chybí v ní definice pojmu pozemek. Definice pozemku neobsahuje ani GBO. Existuje pouze definice tzv. hospodářského pozemku, kdy pozemek je část zemského povrchu, který je znatelně ohraničen od ostatních pozemků a je využíván určitým způsobem.²¹⁴ Další definice nalezneme také v literatuře, např.: „*Pozemek v právním slova smyslu je část zemského povrchu, kterému je v úvodní části listu vlastnictví přiřazeno parcelní číslo.*“²¹⁵ V souvislosti s právní úpravou pozemků je také nutno připomenout, že německá právní úprava ctí starou římskou právní zásadu *superficies solo cedit*. Ustanovení § 94 odst. 1 BGB stanovuje: „*K podstatným součástem pozemku patří se základy a zemí spojené věci. Především budovy, plody pozemku, pokud jsou s pozemkem pevně spojeny...*“²¹⁶ To má za následek především, že budovy nejsou samostatnými nemovitými věcmi a jsou uvedeny na listu vlastnictví jako součást toho pozemku, na němž stojí. Na základě tohoto ustanovení tedy dochází k dělení věcí na

²¹² SCHAPP, Jan, SCHUR, Wolfgang, *Sachenrecht*, München : Verlag Franz Vahlen, 2010, s. 141

²¹³ WILSCH, Harald, *Die Grundbuchordnung für Anfänger*, Mnichov: C. H. Beck, 2011, s. 146

²¹⁴ WEIRICH, Hans-Armin, IVO, Malte, *Grundstücksrecht*, Mnichov: C. H. Beck, 2015, s. 13

²¹⁵ EICKMANN, Dieter, BÖTTCHER, Roland, *Grundbuchverfahrenrecht*, 4. vydání, Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 2011, s. 46

²¹⁶ § 94 odst. 1 BGB, vlastní překlad z němčiny, srov. § 94 odst. 1 BGB: „*Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen...*“

movité a nemovité, definice pojmu „nemovitost“ ovšem v BGB chybí. Dle ustanovení § 96 BGB jsou součástí pozemku i práva, která jsou spojena s vlastnickým právem k pozemku.

Stejně jako definice pozemku, chybí také v německém právním řádu výčet práv, která mohou být do katastru nemovitostí zapsána. Dle učebnice Dr. Schönera a p. Stöbera²¹⁷ je možno zapsat:

- věcná práva dle občanského zákoníku, tedy vlastnické právo, služebnosti pozemku, omezené osobní služebnosti, poživací práva, reálná břemena, předkupní práva, hypotéky, poté tzv. *Grundschuld* a *Rechtenschuld* (jedná se o práva, která v českém právním řádu neexistují, jsou podobné hypotéce),
- práva (převoditelná) k pozemku: zástavní práva a poživací práva,
- věcně právní ochranné prostředky jako *Vormerkung* (obdoba české poznámky) a *Widersprüche* (zvláštní institut zřízený pro odstranění nesprávností v katastru, popř. při porušení zákona – podobné naší poznámce spornosti),
- určitá zákonná omezení pro dispozici s nemovitostí (*gesetzliche Verfügungsbeschränkungen*), mající zásadně pouze relativní povahu,
- určitá smluvní omezení pro dispozice s nemovitostí (*vertragliche Verfügungsbeschränkungen*, jakožto výjimečný případ, obvykle nelze tato práva zapsat),
- další oznámení (popř. poznámky, záznamy, atd.), jejichž zápis zákon výslovně připouští.²¹⁸

Dále jsou zápisem také výmazy výše uvedených práv, ať už na základě právního jednání (*Löschung*) nebo z úřední povinnosti (*Amtslöschung*, z důvodů obsahové nepřípustnosti).²¹⁹

V této souvislosti je důležité zmínit, že německá obdoba naší poznámky má sice také informační a ochranný charakter, ale má také především právotvorný účinek, tj. právo v ní obsažené vzniká teprve zápisem do katastru. Literaturou je definována jako věcně právně ochranný prostředek způsobující změny v právech zapsaných v katastru, které jsou založeny na smluvně právním nároku.²²⁰

²¹⁷ SCHÖNER, Hartmut, STÖBER, Kurt, Grundbuchrecht, 15. vydání, Mnichov: C. H. Beck 2012, s. 6

²¹⁸ SCHÖNER, Hartmut, STÖBER, Kurt, Grundbuchrecht, 15. vydání, Mnichov: C. H. Beck 2012, s. 7

²¹⁹ EICKMANN, Dieter, BÖTTCHER, Roland, Grundbuchverfahrensrecht, 4. vydání, Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 2011, s. 308

²²⁰ SCHAPP, Jan, SCHUR, Wolfgang, Sachenrecht, München : Verlag Franz Vahlen, 2010, s. 167

V německé právní úpravě existují také zvláštní řízení, na jejichž základě je možno zapsat do katastru i jiná práva než ta, která jsem uvedla již výše. Jedná se především o práva spojená s dědickým právem.

Na rozdíl od předmětu zápisu do katastru nemovitostí, jsou v zde v zákonech (především v BGB a GBO) a literatuře velmi podrobně popsány podmínky pro provedení zápisu práv do katastru. Aby bylo právo do katastru zapsáno, musí být dle GBO splněny následující podmínky:

1. **Návrh na zápis** (*Antrag*) dle § 13 GBO, který je povahou pouze a čistě jen procesní jednání vedoucí k provedení zápisu do katastru, nejedná se o projev vůle v soukromoprávním smyslu.²²¹ **Forma návrhu** není stanovena. Měl by být ale vyhotoven písemně, jinak by nebylo možné zaznamenat čas doručení soudu. Návrh může být obecně podán osobně, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo elektronicky. Dle § 29 odst. 1 GBO musí být ovšem podpisy v žádosti na zpětvzetí návrhu notářsky ověřeny. Právní účinky (*Wirksamkeit*, platnost) nastávají u návrhu ve chvíli, kdy je doručen příslušnému soudu. To konkrétně znamená, že návrh na zápis se stává platným ve chvíli, kdy je předložen příslušnému úředníkovi, který tento návrh přijal a pořídil o tom záznam.²²² Čas přijetí návrhu je pak soudem zaznamenáván s přesností na dny, hodiny a minuty. Časový okamžik doručení návrhu je důležitý v návaznosti na jeho další procesně právní a hmotněprávní účinky.²²³ Ustanovení § 17 a 45 GBO stanovuje, že přijaté návrhy se vyřizují dle pořadí, v jakém byly katastrálnímu soudu doručeny. To znamená, že dříve doručené návrhy budou v případě jejich bezvadnosti zapsány do katastru dříve než později doručené návrhy. Ustanovení § 13-17 GBO pak stanovují obsahové náležitosti návrhu potřebné ke vzniku právních následků. V této fázi je třeba dbát zásady legality a zásady určitosti. Zásada legality stanovuje, že obsah návrhu nesmí být v rozporu se zákonem. Zásada určitosti pak říká, že v návrhu musí být jasně a úplně stanoveno, jaká práva mají být do katastru zapsána.²²⁴
2. **Schválení zápisu oprávněnou osobou** (*Eintragungsbewilligung*) je pak další podmínkou pro úspěšné provedení zápisu (§ 19 GBO). Dle převládajícího názoru má toto schválení dvojí povahu, jakožto procesně právní podmínka provedení zápisu a také jako soukromoprávní projev vůle účastníka. Toto *Eintragungsbewilligung* a návrh na

²²¹ MEIKEL, *GBO Grundbuchsordnung – Kommentar*, Mnichov : Carl Heymanns Verlag, 2015, s. 905

²²² § 13 odst. 2 GBO

²²³ SCHAPP, Jan, SCHUR, Wolfgang, *Sachenrecht*, München : Verlag Franz Vahlen, 2010, s. 144

²²⁴ WILSCH, Harald, *Die Grundbuchordnung für Anfänger*, Mnichov: C. H. Beck, 2011, s. 44

zápis si musí obsahově odpovídat. Z hlediska formy je třeba, aby bylo toto schválení notářsky ověřeno, jinak nemůže být zápis proveden (§ 29 odst. 1 GBO). Schválení zápisu musí obsahovat údaje o tom, jaký zápis má být proveden, u jakých nemovitostí, kdo schvaluje tento zápis, jaká práva mají být zapsána, změněna nebo vymazána a kdo je oprávněným z takového práva. Toto schválení zápisu může být obsaženo např. v převodních smlouvách.

3. Další podmínkou pro zápis je nutnost předložení listin nezbytných pro zápis práva ve formě notářského zápisu, kdy notář ověří, že osoby v listinách uvedené jsou taktéž osobami přítomnými při jednání (popř. jejich zástupci) a zároveň ověří jejich podpisy na těchto listinách.²²⁵
4. A jako poslední je nutné, dle ustanovení § 39 odst. 1 GBO, aby osoba, která bude tímto zápisem dotčena, byla v katastru zapsána jako oprávněný z práv, která jsou zde zapsána (*Voreintragung*). Pro takto zvolenou zákonnou konstrukci existují dva hlavní důvody:
 - osoba, která dává k zápisu souhlas, musí prokázat, že je osobou oprávněnou z práv v katastru zapsaných, a
 - je tak chráněno historické pořadí zápisů, což přispívá k přehlednosti katastru.

Pokud jsou všechny tyto podmínky splněny, katastrální soud zápis povolí a provede zápis do katastru. V opačném případě jej zamítne.

²²⁵ SCHAPP, Jan, SCHUR, Wolfgang, *Sachenrecht*, München : Verlag Franz Vahlen, 2010, s. 147

4. Srovnání obou právních úprav

Česká republika i Spolková republika Německo jsou součástí evropského kontinentálního systému práva. Na základě toho by se zdálo, že právní úpravy jednotlivých států evropského kontinentálního systému ze sebe navzájem čerpají a v konečném důsledku obsahují téměř shodnou úpravu, diferencovanou pouze specifickými požadavky toho daného státu související s jeho společenskými odlišnostmi. Právní úprava evidence nemovitostí a věcných práv obecně se ovšem na českém a německém území vyvíjela poněkud odlišně.

V obou zemích je patrná tradice pozemkových knih a pozemkového katastru. Tato tradice byla u nás dodržována až do roku 1950, ale poté se již více neuplatňovala. Roku 1992 byl zřízen katastr nemovitostí (vedený katastrálními úřady), jakožto jediná instituce pro vedení evidence nemovitostí. Došlo tedy k sjednocení evidence nemovitostí z hlediska zápisů práv k nemovitostem a údajů technického charakteru. Od roku 2014 jsou na základě nového katastrálního zákona uplatňovány stejné zásady (vkladové a vedení katastru), které zajišťovaly nesmírnou vážnost a důvěryhodnost pozemkovým knihám vedeným za první republiky. Naopak v sousedním Německu se tradice dělení evidence nemovitostí na pozemkovou knihu a pozemkový katastr uplatňuje dodnes. Existují celkem dvě instituce, jejichž úlohou je zabezpečení vedení pozemkových evidencí, a to *Grundbuch* (nebo-li pozemková kniha), který obsahuje údaje o vlastnících a o dalších věcných právech k nemovitostem, a *Liegenschaftskataster* (nebo-li pozemkový katastr), ve kterém nalezneme údaje technického charakteru. Jedná se o dvě oddělené instituce, přičemž *Grundbuch* je veden u příslušných místních soudů a agenda *Liegenschaftskatasteru* je svěřena jednotlivým obcím. Dle Prof. Dr. Martina Löhniga²²⁶, se kterým jsem svou práci osobně konzultovala při mém ročním studijním pobytu na německé Univerzitě Regensburg, není toto dělení v současné době dále opodstatněné a významně komplikuje právní styk v souvislosti s nemovitostmi. S tímto názorem plně souhlasím, jelikož v dnešní moderní době je již plně v moci státu vést evidenci nemovitostí „pod jednou střešou“ bez větších problémů a navíc v České republice se tato koncepce osvědčila.

Obě právní úpravy mají společné, že se na oblast evidence nemovitostí uplatní především ustanovení občanského zákoníku (BGB) a katastrálního zákona (GBO). V Německu se pak uplatňují také regionální právní úpravy, ale pouze ve velmi omezeném rozsahu, jelikož právní

²²⁶ Prof. Dr. Martin Löhnig je profesorem na německé Univerzitě Regensburg, jeho právní specializací je oblast občanského práva hmotného (především věcná práva), dále civilní proces a právní historie.

rámec GBO je považován za komplexní a neumožňuje nijak zásadně jednotlivým spolkovým zemím přijímat vlastní právní úpravy, které by zásadně odchylovaly od právního rámce vytvořeného GBO.

Předmětem evidence německého *Grundbuchu* jsou pozemky. Neexistuje žádný zákonný výčet dalších nemovitých věcí, které by byly v *Grundbuchu* evidovány. To má ovšem své opodstatnění, jelikož německá právní úprava je založena na občanskoprávní zásadě *superficies solo cedit*, dle které jsou stavby součástí pozemku. Pro evidenci bytových jednotek pak existuje samostatná evidence nezávislá na *Grundbuchu*. Naopak v českém právním prostředí je tato zásada novinkou, proto je třeba registrovat i nadále stavby, které nejsou součástí pozemku.

Německá právní úprava ctí stejné zásady katastru nemovitostí jako česká právní úprava. Nalezneme zde zásadu intabulační, která zakotvuje dvoufázovost převodu nemovitostí v souvislosti s nabytím vlastnického práva a dalších práv. Ve stejné podobě jako u nás se uplatní také zásada dispoziční, zásada materiální publicity, zásada priority, zásada legality a další.

Rozdílné pojetí ale německá právní úprava zastává v otázce zásady formální publicity, která zde má jen velmi omezený význam. Do německého katastru lze totiž nahlížet pouze při prokázání právního zájmu (u nás je omezeno pouze získávání údajů ze sbírky listin, je nutno prokázat totožnost). Tato skutečnost je dána tím, že německá společnost dbá více na ochranu soukromé sféry jak obecně, tak v oblasti vlastnictví nemovitostí. Osobně hodnotím tento přístup pozitivně, jelikož nebrání právnímu styku v oblasti nemovitostí a zároveň chrání soukromí vlastníků nemovitostí. Každá osoba, která má právní zájem na získání informace z *Grundbuchu* je po prokázání toho zájmu získá. Českou právní úpravu považuji naopak za příliš otevřenou a málo chránící soukromí občanů.

Německý GBO obsahuje také tzv. zásadu souhlasného jednání (*Einigungsprinzip*) upravenou v 873 odst. 2 BGB, která je obdobou našeho § 13 k. z. Obě tato ustanovení stanovují, kdo bude účastníkem řízení o zápis práva do katastru. Německá právní úprava na to jde ovšem „oklikou“, když pouze určuje, které osoby musí projevit souhlas se zápisem do katastru.

Nad rámec naší právní úpravy považuje německá právní úprava za zásady evidence nemovitostí také tzv. princip určitosti (*Bestimmtheitsgrundsatz*), který obsahově odpovídá našemu § 14 odst. 1 katastrálního zákona a stanovuje, že nemovitosti, práva a osoby musí být v právním jednání o těchto nemovitostech vždy dostatečně určitě označeny. Dále je zásadou evidence nemovitostí také *numerus clausus* věcných práv (tzv. *Typenzwang*), který je ovšem zásadou pouze hmotněprávní mající vliv na předmět zápisu v evidenci.

V Německu se vkladové řízení, stejně jako u nás, zahajuje zásadně na návrh, ve výjimečných případech z moci úřední. Negativně hodnotím možnost podat návrh na zápis na jiném než stanoveném formuláři, která může vést k nepřesnostem a chybám v takovém návrhu. Ostatní podmínky návrhu pro zápis práva do katastru jsou velmi podobné těm našim. Vkladovou listinu je ovšem třeba předložit ve formě notářského zápisu (u nás stačí pouze ověřit podpisy stran smlouvy).

K problematice zápisů do katastru je nezbytné uvést, že na rozdíl od české právní úpravy, mají v Německu všechny zápisy konstitutivní povahu (i poznámky), tedy práva v nich obsažená vznikají až zápisem do katastru. Jsou tedy podobné českému vkladu zapsanému na návrh účastníků řízení.

V německém GBO však naprosto chybí výčet práv, která se do katastru zapisují. V této otázce je třeba vycházet z odborné literatury, popř. z činnosti místních soudů při výkonu evidence nemovitostí. Po prozkoumání odborné literatury jsem dospěla k závěru, že výčet práv zapisovaných do německého katastru se od těch našich až tak zásadně neliší, kromě právních institutů dluhů (*Grundschuld a Rentenschuld*), které se nepodobají žádnému z českých institutů práva nemovitostí.

Není ovšem výjimkou, že v německé právní úpravě chybí definice určitých pojmů a další informace. Často je pak třeba při sestavování definic a výčtů třeba nahlédnout do nesčetných komentářů a odborné literatury. Tuto skutečnost hodnotím velmi záporně, jelikož oslabuje institut právní jistoty, především pro řadové občany, kteří nemají právnícké vzdělání.

Rozdíly nalezneme také v úpravě nutného chování účastníků při převodech nemovitostí. Sepisování smluv o převodech nemovitostí je v Spolkové republice Německo svěřeno nezávislým notářům, naopak u nás může takovou smlouvu sepsat prakticky kdokoli. Německý zákonodárce v této věci argumentuje požadavkem právní jistoty ve vztahu k vlastnictví nemovitostí a předcházení sporů vzniklých z převodních smluv. Tento systém se ovšem účastníkům velmi prodraží, jelikož notářské poplatky spolu s poplatky, které se platí katastru za provedení zápisu, dosahují částek v řádu tisíců eur. Nehledě na to, že daň z nabytí nemovitých věcí platí vždy kupující (u nás ji nové platí také kupující). Osobně nemohu tuto ochrannou koncepci hodnotit nijak zvláště kladně. Vzbuzuje ve mně pocit přehnané formalizace právního jednání účastníků za účelem dosažení vysokých administrativních poplatků spojených s převodem nemovitostí. Na druhou stranu se tato koncepce uplatňuje i v jiných státech Evropské unie, které evidují úbytek sporů vzniklých ze smluv o převodech nemovitostí, takže

má i svá pozitiva. Navíc také Daniela Šustrová upozorňuje na fakt, že v posledních letech se zvýšil počet zamítnutých návrhů z důvodů chyb ve vkladových listinách. Čeští občané totiž často nevyhledají odbornou pomoc a použijí k sepsání vkladové listiny neautorizovaný vzor plný nedostatků.²²⁷

Rozdíly ovšem nalezneme také v oblasti hmotného práva, konkrétně u právní definice „věci“. Český občanský zákoník se v této otázce vrací k principům a osvědčeným pravidlům, které zavedlo již ABGB, na rozdíl od německého BGB, které se od těchto pravidel odklání. Německé právní pojetí „věci“ je dle mého názoru velmi omezené, jelikož věcmi jsou dle BGB pouze hmotné předměty (§ 90 BGB), přičemž česká právní úprava považuje za věci „vše rozdílné od osoby sloužící potřebě lidí“²²⁸. To zahrnuje také práva, jejichž povaha to připouští a jiné věci bez hmotné podstaty (§ 496 odst. 2 o. z.). Dle komentáře Petra Lavického jsou takovými právy i právo vlastnické a věcná práva k věci cizí.²²⁹ Taková práva ovšem podle německého BGB věcmi v právním slova smyslu nejsou. BGB pak sice dělí věci na movité a nemovité, ale definice pojmu „nemovitost“ neobsahuje (srov. § 498 odst. 1 o. z.). I když je BGB považován za mimořádně zdařilou právní normu, chybí v ní také definice pojmu „pozemek“. To bych však nehodnotila negativně, pokud by byla tato definice uvedena alespoň v katastrálním zákoně (tak jako u nás). Zde je opět oslabena právní jistota občanů v daný právní předpis.

Za závěr bych ráda uvedla, že i přes mé připomínky k jednotlivým institutům německé právní úpravy evidence nemovitostí, ji považuji za fungující systém. Tato skutečnost ovšem vychází z toho, že se jedná o právní úpravu tradiční, která se uplatňuje na území Spolkové republiky Německo již několik desítek let, a občané jsou s těmito postupy srozuměni a jsou na ně zvyklí. Tento můj názor byl hodnocen pozitivně také Prof. Dr. Löhnigem při naší loňské osobní konzultaci.

²²⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela, *Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí*, Bulletin advokacie, 2015, č. 12. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti?browser=mobi>

²²⁸ § 489 o. z.

²²⁹ LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*, 1. vydání, Praha C. H. Beck, 2014, s. 1756

Závěr

Tématem mé diplomové práce byl vklad do katastru nemovitostí. Cílem práce bylo především provést důkladnou analýzu tohoto právního institutu, jehož právní povaha byla s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), pozměněna, a přiblížit právní úpravu některých dalších právních institutů, které s tímto tématem bezprostředně souvisejí.

Nejprve jsem se zabývala obecně problematikou katastru nemovitostí jako takového a zásad, které se uplatňují jak při jeho vedení, tak při provádění zápisu do katastru. Pozitivně nahlížím především na sjednocení právní úpravy katastru a zápisů do katastru v jedné právní normě (v katastrálním zákoně), jež přispívá k přehlednosti této právní úpravy.

Rekodifikace v této oblasti přinesla změnu především v právní povaze zásad (jak vkladových, tak vedení katastru). Za nejdůležitější průlom v otázce zásad katastru považuji navrácení zásady materiální publicity do právního řádu v takové podobě, jak byla uplatňována za první republiky při vedení pozemkových knih. Nyní je již možné spoléhat na pravdivost a úplnost údajů v katastru, jelikož je oproti předchozí právní úpravě upřednostňován stav v katastru zapsaný před stavem skutečným. Tuto změnu hodnotím více než kladně, jelikož dodává katastru na důvěryhodnosti, která mu v minulosti scházela. Dále bych ráda velmi pozitivně zhodnotila zavedení institutu poznámky spornosti, jejímž účelem je chránit vlastníky nemovitostí proti zápisům provedených bez právního důvodu nebo na základě právního důvodu, který odpadl, s tím související tzv. služby sledování změn („hlídací pes“), která má za úkol informovat vlastníky nemovitostí o navrhovaných změnách u jejich nemovitostí v katastru, a dvacetidenní lhůty počínající doručením návrhu na vklad, ve které katastrální úřad nesmí provést zápis do katastru. Má-li být zásada materiální publicity uplatňována v plném rozsahu, je třeba zajistit možnost obrany proti zápisům neodpovídajícím skutečnosti (v omezené časové lhůtě) a též proti návrhům na zápis, na kterých byl např. zfalšován podpis vlastníka nemovitosti, apod.

V této souvislosti je také záhodno zmínit, že katastrální zákon upravuje řešení tzv. problematiky neznámého vlastníka, které spočívá ve vyhledávání těchto vlastníků (jedná se o osoby, které jsou v katastru nedostatečně identifikovány, nebo se předpokládá, že již nežijí a je zde snaha dohledat dědice). Tato potřeba vyplývá z požadavku vedení katastru v souladu se skutečným stavem.

Důležitou novinkou je také pozměnění podoby zásady priority, jelikož právní účinky zápisu nastávají již k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Jedná se ustanovení tzv. protikorupční, které je i v komentářové literatuře hodnoceno velmi pozitivně, jelikož vylučuje možnost manipulace se vznikem právních účinků zápisu a přispívá tak k právní jistotě účastníků řízení.

Hlavní část mé práce byla věnována právní úpravě vkladu a vkladového řízení s ohledem na rekodifikační změny. Nová právní úprava přinesla nový výčet nemovitých věcí, které se do katastru nemovitostí zapisují. Tato skutečnost má souvislost s navrácením římské občanskoprávní zásady *superficies solo cedit* do právního řádu, která podstatným způsobem ovlivnila předmět evidence v katastru. Od 1. 1. 2014 se stavby stojící na pozemku téhož vlastníka staly součástí tohoto pozemku. Stále je ovšem třeba evidovat některé stavby, které se součástí pozemku nestaly, jako samostatné nemovité věci. Jelikož si zákonodárce uvědomoval, že je nutno umožnit zřízovat a mít stavbu i na cizím pozemku, byl znovuzaveden také prvorepublikový institut práva stavby, který je považován za prolomení superficiální zásady. Právo stavby je pak samostatnou nemovitou věcí, která podléhá evidenci v katastru. Tomuto institutu jsem pak v mé práci věnovala zvýšenou pozornost, jelikož jsou některé jeho aspekty v komentářové literatuře stále předmětem diskuze.

Nový katastrální zákon dále stanovuje, že se do katastru vkladem zapisují všechna věcná práva, i ta, která se dle předchozí právní úpravy zapisovala do katastru záznamem, bez ohledu na to, zda provedením vkladu vznikají či nikoliv. Vklad v dnešní podobě může mít tedy konstitutivní nebo deklaratorní (evidenční) účinky. Byl také značně rozšířen katalog věcných práv, která se do katastru zapisují. Toto rozšíření se povětšinou vztahuje na zvláštní práva obligační povahy, která se zřizují jako práva věcná zápisem do katastru. Poměrně hojně diskutovanou novinkou je pak možnost zápisu nájmu a pachtu do katastru, což za určitých podmínek shledávám obecně přínosným pro obě strany tohoto právního poměru. Velmi oblíbenou se také stala možnost zapsat zákaz zcizení nebo zatížení nemovitosti do katastru jako věcné právo.

Změny zaznamenala také právní úprava vkladového řízení. To je nově možno zahájit také bez návrhu. Účastníky vkladového řízení budou nyní nejen osoby podílející se na právním jednání, které vedlo k podání návrhu na vklad, ale také osoby, jejichž právo k nemovité věci vzniklo, změnilo se nebo zaniklo jinak než smlouvou (např. rozhodnutím soudu). Rozsah přezkumu vkladových a dalších listin katastrálním úřadem nově závisí na tom, zda se jedná o

listiny soukromé nebo veřejné dle občanského zákoníku. Toto dělení pak rozhodně vede ke zjednodušení a zrychlení této přezkumné činnosti, což nelze vnímat jinak než pozitivně.

Dále jsem se ve své práci pokusila nastínit některé otázky německé právní úpravy evidence nemovitostí. Z důvodu rozsáhlosti a komplikovanosti této problematiky byla předmětem mého zkoumání pouze právní úprava katastru nemovitostí, zásady katastru, formy a provádění zápisů a věcná práva zapisovaná do katastru.

Poslední kapitolu mé práce jsem pak pojala jakožto srovnání některých otázek právní úpravy evidence nemovitostí v České republice a Spolkové republice Německo. Silně negativně hodnotím skutečnost, že v německé právní úpravě často chybí zákonné definice pojmů důležitých pro právní oblast evidence nemovitostí (např. pozemek). Dále např. výčet práv, která se do katastru zapisují, není jasně upraven zákonem, ale tvorba tohoto výčtu byla ponechána komentářové literatuře. Jako zbytečné se mi dále jeví rozdělení agendy katastru mezi dvě na sobě nezávislé instituce, a to *Grundbuch* (pozemkovou knihu) a *Liegenschaftskataster* (pozemkový katastr).

Naopak v rámci úvah *de lege ferenda* pro možné budoucí změny v české právní úpravě bychom se dle mého názoru mohli v Německu inspirovat jejich pojetím zásady formální publicity, která je na rozdíl od českého pojetí značně omezená. Získávat údaje z katastru zde lze pouze při prokázání oprávněného zájmu (především hospodářského, apod.). Účelem německé úpravy je především ochrana osobní sféry vlastníků nemovitostí, jejíž působení (obecně) lze pozorovat napříč celým německým právním řádem. Osobně zastávám názor, že i český zákonodárce by v této oblasti mohl provést určité změny, které by napomohly lepší ochraně soukromí vlastníků nemovitostí.

Při zpracování této diplomové práce bylo mým osobním cílem především seznámit se s problematikou zápisů do katastru nemovitostí, kterou nadále považuji za více než aktuální. Současnou právní úpravu evidence nemovitostí (a především vkladu) hodnotím převážně pozitivně. I zde se však vyskytují otázky vyvolávající pochybnosti. Jsem ovšem toho názoru, že tyto nejasnosti budou časem objasněny judikaturou vyšších soudů nebo nezávazně komentářovou literaturou, která má v této právní oblasti nezastupitelný význam.

Seznam použitých zkratk

o. z., občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
k. z., katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
zákon o zápisech	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
o. s. ř., občanský soudní řád	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
s. ř., správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
zákon o vlastnictví bytů	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony
CUZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
JEP	Jednotná evidence půdy

Seznam použité literatury a jiných pramenů

Právní předpisy

1. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Zákon ČNR č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.
4. Zákon ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
5. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
6. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor.
7. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
8. Obecný zákoník občanský (ABGB) vyhlášený dne 1. 6. 1811 císařským patentem číslo 946.
9. Zákon č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník.
10. Zákon č. 177/1927 Sb., z. a n.
11. Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.
12. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
13. Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.
14. Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.
15. Vyhláška č. 162/1992 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.
16. Vyhláška č. 26/2007 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv (katastrální vyhláška).
17. Vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru.
18. Nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí a evidence obyvatel.
19. Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.
20. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.
21. Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.
22. Zákon České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).
23. Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

24. Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu.
25. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
26. Bürgerliches Gesetzbuch ze dne 1. 1. 1900, ve znění pozdějších předpisů.
27. Grundbuchsordnung z 26. 5. 1994, ve znění pozdějších předpisů.
28. Verordnung zur Durchführung der Grundbuchsordnung ze dne 24. 1. 1995, ve znění pozdějších předpisů.
29. Beurkundungsgesetz z 28. 8. 1969, ze znění pozdějších předpisů.
30. Kostenordnung z 26. 7. 1957, ve znění pozdějších předpisů.

Odborná literatura

1. BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, 453 s., ISBN 978-80-7478-703-4.
2. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, 393 s. ISBN 978-80-7400-525-1.
3. DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, 225 s., ISBN 978-80-7478-325-8.
4. DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek I., Díl první: Obecná část*, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2013, 436 s., ISBN 978-80-7552-187-3.
5. EICKMANN, Dieter, BÖTTCHER, Roland, *Grundbuchsverfahrenrecht*, 4. vydání, Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 2011, 336 s., ISBN 978-3769410051.
6. FRANKOVÁ, Martina a kol., *Úvod do pozemkového práva*, Praha: Eva Rozkotová Publishing, 2014, 240 s., ISBN: 978-80-87488-19-5.
7. JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, 335 s. ISBN 978-80-7201-934-2.
8. KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2005, 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
9. LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*, 1. vydání, Praha C. H. Beck, 2014, 2400 s., ISBN 978-80-7400-529-9.
10. MEIKEL, *GBO Grundbuchsordnung – Kommentar*, Mnichov: Carl Heymanns Verlag, 2015, 2785 s., ISBN 978-3-452-27590-5.

11. PRŮCHOVÁ, Ivana, PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. 2. přepracované a rozšířené vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2004, 400 s. ISBN 80-210-3238-3.
12. SCHAPP, Jan, SCHUR, Wolfgang, *Sachenrecht*, München: Verlag Franz Vahlen, 2010, 279 s., ISBN 978-3-8006-3677-8.
13. SCHÖNER, Hartmut, STÖBER, Kurt, *Grundbuchrecht*, 15. vydání, Mnichov: C. H. Beck 2012, 1643 s., ISBN 978-3-406-70670-7.
14. SPÁČIL Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1280 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
15. ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8.
16. TRAJER, Václav, *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a. s., 2006, 424 s. ISBN 80-7357-190-0.
17. VRCHA, Pavel, JANKŮ, Petra, VRCHOVÁ, Karin. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vydání. Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-80-7201-861-1.
18. WILSCH, Harald, *Die Grundbuchordnung für Anfänger*, Mnichov: C. H. Beck, 2011, 196 s., ISBN 978-3-406-68431-9.
19. WEIRICH, Hans-Armin, IVO, Malte, *Grundstücksrecht*, Mnichov: C. H. Beck, 2015, 473 s., ISBN 978-3-406-65432-9.

Odborné články a publikace

1. FUČÍK, Martin, KOZÁKOVÁ, Daniela. *Zásada materiální publicity – více jistoty pro nabyvatele nemovitostí*, Epravo digital., č. 4, 2014. Dostupné z http://tablet.epravo.cz/04-2014/28_zasada-materialni-publicity, citováno 11. 10. 2016.
2. KLEGA, Jiří, *Jaké výhody přinese zápis nájmu či pachtu do katastru nemovitostí?*, epravo.cz. Dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/jake-vyhody-prinese-zapis-najmu-ci-pachtu-do-katastru-nemovitosti-92396.html>, citováno 20. 11. 2016.
3. KRAFT, Martin, *Právo nemovitostí po rekonstrukci – materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí*. Právní rozhledy, č. 15-16/2014.
4. PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. Právní rozhledy. 2012, č. 10, C. H. Beck, s. 370-374.
5. PAKOSTA, Viktor, *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*, epravo.cz. Dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-stavby-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-87909.html>, citováno 20. 11. 2016.

6. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastr nemovitostí v roce 2014 a 2015*. Právní rádce, 2014, č. 12., s. 24-27.
7. ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie. 2014, č. 2. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonom> .
8. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vklad do katastru po rekodifikaci – starý název v novém kabátě*. Publikováno 30. 8. 2012. Dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/vklad-do-katastru-po-rekodifikaci-stary-nazevv-novem-kabate-84689.html> .
9. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, č. 12, Economia a.s., s. 22-25.
10. ŠUSTROVÁ, Daniela, *Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. 1. 2014*, Bulletin advokacie, 2014, č. 4. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi> .
11. ŠUSTROVÁ, Daniela, *Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí*, Bulletin advokacie, 2015, č. 12. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti?browser=mobi> .
12. TÉGL, Petr, *Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy, č. 1, 2013, s. 28.
13. TYCHTLOVÁ, Michaela, KRUŠINOVÁ, Pavlína, *Katastr nemovitostí a rekodifikace soukromého práva*, Rekodifikační novinky, č. 3, 2014.
14. TYCHTLOVÁ, Michaela. *Katastr nemovitostí od 1. 1. 2014*. IDNES.cz, ze dne 28. 3. 2013. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/katastr-nemovitosti-od-1-1-2014-rekodifikace-vklady-do-katastru-plt-/pravo.aspx?c=A130328_214926_pravo_vr .
15. VRCHA, Pavel, *Princip materiální publicity v katastru nemovitostí před a po 31. 12. 2013*, ze dne 28. 7 2014. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013-/> .
16. VRCHA, Pavel, *K označování nemovitostí ve vkladových listinách*, ze dne 25. 12. 2014. Dostupné z <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>, citováno dne 15. 10. 2016.

Internetové zdroje

1. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku. Dostupná z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakonyastanoviska/texty-zakonu> .
2. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. Dostupná z WWW: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0> .
3. Grundbuch Dostupné z www.grundbuch.de .
4. Gesetze im Internet. Dostupné z www.gesetze-im-internet.de .
5. EUROPEAN-JUSTICE, *Grundbücher in den Mitgliedstaaten*, Deutschland. Dostupné z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-de-de.do?member=1 , citace z 12. 12. 2016.
6. Státní správa zeměměřičství a katastru. *Stručná historie pozemkových evidencí*. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>., citováno dne 10. 11. 2016.
7. Státní správa zeměměřičství a katastru. *Stručná charakteristika zákonů, které upravují katastr nemovitostí*. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Strucna-charakteristika-zakonu-KN.aspx>, citace z 10. 11. 2016.
8. Státní správa zeměměřičství a katastru. *Sazebník úplat a správních poplatků*. Dostupné z [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-(1).aspx) , citace z 10. 11. 2016.
9. Státní správa zeměměřičství a katastru. *Poskytování údajů z katastru*. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-katastru.aspx> , citace z 10. 11. 2016.
10. Státní správa zeměměřičství a katastru. *Zápisy do KN*. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx> , citace z 10. 11. 2016.

Disertační, rigorózní a diplomové práce

1. JANKŮ, Petra, *Vklad do katastru nemovitostí*, Brno, 2012, Rigorózní práce, 125 s., Masarykova Univerzita, Právnická fakulta, Katedra občanského práva. Vedoucí práce JUDr. Pavel Vrchá.

Judikatura

1. Nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96
2. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 3. 1998, sp. zn. 33 Ca 27/97
3. Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97
4. Usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 5. 2000, sp. zn. I ÚS 620/99
1. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 6. 2008, sp. zn. 9 As 60/2007
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3286/2007
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 30 Cdo 4817/2008
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2010, sp. zn. 20 Cdo 1551/2009
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010
9. Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11
10. Rozsudek Nejvyššího správního soudu z 11. 4. 2013, sp. zn. 9 Aps 11/2012
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2013, sp. zn. 21 Cdo 2186/2012
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2013, sp. zn. 21 Cdo 494/2013
13. Nález Ústavního soudu, ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012

Shrnutí

Tématem diplomové práce je právní úprava vkladu do katastru nemovitostí České republiky. Vklad do katastru nemovitostí je jedním ze tří způsobů, kterými se zápisy do katastru nemovitostí provádějí, a má v tomto systému nezastupitelnou funkci. V důsledku přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, došlo k rozsáhlým změnám v oblasti evidence nemovitostí a právní úpravy katastru nemovitostí, které významně poznamenaly jak právní úpravu institutu vkladu, tak i některé další právní instituty relevantní pro tuto právní oblast. Cílem této práce je především nastínit právní úpravu katastru nemovitostí se zaměřením na zásady katastru (které jeho činnost ovlivňují), provést analýzu institutu vkladu do katastru nemovitostí, jakožto jedné z možných forem zápisu práv do katastru, a vkladového řízení, s ohledem na změny oproti předchozí právní úpravě.

Diplomová práce je tvořena úvodem, čtyřmi strukturovanými částmi a závěrem. První část práce slouží k získání základních poznatků k problematice katastru nemovitostí s důrazem na zásady, které ovládají činnost katastru a provádění zápisů do něj. Její součástí je také seznámení se s předchozí právní úpravou platnou a účinnou do 31. 12. 2013. Zvýšená pozornost je v této části věnována zásadě materiální publicity, která je nově uplatňována ve stejném rozsahu jako při vedení prvorepublikových pozemkových knih. Druhá část poskytuje důkladnou analýzu současné podoby institutu vkladu a vkladového řízení s ohledem na předchozí právní úpravu. Součástí této části práce je také rozbor právní povahy nemovitých věcí, které jsou předmětem evidence v katastru, a také jednotlivých práv, které se do katastru zapisují. Nová právní úprava totiž přinesla změny především v předmětu evidence katastru nemovitostí a rozšířila výčet práv, která se do katastru nemovitostí zapisují vkladem. V rámci vkladového řízení je zvýšená pozornost věnována činnosti katastrálního úřadu při přezkumu vkladových listin, která s novou právní úpravou taktéž dostala podstatných změn. Třetí část je věnována zkoumání německé právní úpravy evidence nemovitostí s důrazem na vedení katastru nemovitostí, zásady katastru nemovitostí a právní úpravu zápisů práv do katastru. Obsahem poslední části diplomové práce je pak srovnání české a německé právní úpravy evidence nemovitostí se zaměřením na vybrané otázky a instituty. Součástí je také zhodnocení jednotlivých právních institutů s ohledem na jejich přednosti a nedostatky.

Resumé

The diploma thesis deals with the entry record in the Land Register of the Czech Republic. The entry record in the Land Register is one of the three ways in which the land registration can be made and this institute has a vital function. The adoption of the Act no. 89/2012 Coll., Civil Code, and the Act no. 256/2013 Coll., On the Land Register, caused extended changes in the real estate register and cadastral legislation. This changes had a significant influence on the institute of the entry record and on some legal concepts relevant for this field of law. The aim of this thesis is to analyze the new legal regulation of the Land Register focusing on the cadastral principles (which significantly influence the work of the Land Register), the contribution of the institute of the entry record in the Land Register, as one of the possible forms of rights registration to the Land Register and registration procedure, with respect to changes compared to the previous legislation.

The diploma thesis is divided into introduction, four parts and conclusion. The first part is used for the acquisition of basic knowledge on the issue of Land Register, with emphasis on principals that control the operation of the Land Registry and making entries in it. One part of this chapter deals with the material publicity principle of the Land Register, which is newly applied to the same extent as in the conduct of pre-war land boards. The second part provides a thorough analysis of the current form of the institute of entry record and registration procedure with regard to previous legislation. One part of this thesis is also analysis of the legal nature of immovable property which is registered in the Land Registry, and individual rights, which are entered into the Land Register. The new legislation has brought changes especially in the subject of the Land Register and extended the list of rights which are recorded in the Land Register by entry record. As part of the entry procedure is increased attention devoted to the activities of Cadastral Office in reviewing the entry documents. The third section is devoted to examining of the German legislation, registration of real estate with an emphasis on the Land Registry, cadastral principles and registration of rights in the Land Register. Content of the last part of the thesis is the comparison of Czech and German legislation, focusing on selected issues and institutes. This part evaluates also these legal institutes focusing on their advantages and disadvantages.

Abstrakt

Tématem diplomové práce je právní úprava vkladu do katastru nemovitostí České republiky. V důsledku přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, došlo k rozsáhlým změnám v oblasti evidence nemovitostí a právní úpravy katastru nemovitostí., které významně poznamenaly některé právní instituty relevantní pro tuto právní oblast.

Diplomová práce je rozdělena do čtyř částí. První část práce slouží k získání základních poznatků k problematice katastru nemovitostí s důrazem na zásady, které ovládají činnost katastru a provádění zápisů do něj. Druhá část poskytuje důkladnou analýzu současné podoby institutu vkladu a vkladového řízení s ohledem na předchozí právní úpravu. Třetí část je věnována zkoumání německé právní úpravy evidence nemovitostí s důrazem na vedení katastru nemovitostí, zásady katastru a právní úpravu zápisů práv do katastru. Obsahem poslední části diplomové práce je pak srovnání české a německé právní úpravy evidence nemovitostí se zaměřením na vybrané otázky a instituty.

Abstract

The diploma thesis deals with the entry record to the Land Register of the Czech Republic. The adoption of the Act no. 89/2012 Coll., Civil Code and the Act no. 256/2013 Coll., On the Land Register, caused extended changes in the real estate register and cadastral legislation. This changes had a significant influence on some legal concepts relevant for this field of law.

The diploma thesis is divided into four parts. The first part is used for the acquisition of basic knowledge on the issue of Land Register, with emphasis on principals that control the operation of the Land Registry and making entries in it. The second part provides a thorough analysis of the current form of the institute of entry record and registration procedure with regard to previous legislation. The third section is devoted to examining of the German legislation, registration of real estate with an emphasis on the Land Registry, cadastral principles and registration of rights in the Land Register. Content of the last part of the thesis is the comparison of Czech and German legislation, focusing on selected issues and institutes.

Název práce v českém a anglickém jazyce

Vklad do katastru nemovitostí

Entry record in the Land Register

Klíčová slova

VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ, KATASTR NEMOVITOSTÍ, KATASTRÁLNÍ ZÁKON, ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Klíčová slova v anglickém jazyce

ENTRY RECORD IN THE LAND REGISTER, THE LAND REGISTER, CADASTRAL LAW, PRINCIPLES OF THE LAND REGISTER