

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

**Porovnání významu katastru nemovitostí a jeho
irské obdoby při převodech nemovitostí podle
českého a irského práva**

Diplomová práce

Tereza Kostová

Vedoucí diplomové práce:

Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Praha, březen 2009

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem v ní vyznačila všechny prameny, z nichž jsem čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze 20.3.2009

Tereza Kostová

Poděkování

Děkuji panu doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce za cenné připomínky při jejím zpracování. Zároveň děkuji panu Thomasi Daltonovi, LL.M. a paní Olivii Harris, BA, LL.B. za rady i praktické zkušenosti s fungováním irského pozemkového rejstříku.

V Praze 20.3.2009

Tereza Kostová

Úvod.....	5
I. VLASTNICKÉ PRÁVO K NEMOVITOSTEM.....	9
A. POJEM NEMOVITOST	9
1. Základní vymezení pojmu.....	9
2. Uplatnění zásady superficies solo cedit.....	10
B. OBECNÝ KONCEPT VLASTNICTVÍ	12
1. Ústavní základ vlastnického práva	12
2. Rozdíly v pojetí	13
II. PŘEVODY NEMOVITOSTÍ – OBECNÝ ÚVOD	17
A. NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITOSTI	17
B. DVOUFÁZOVOST NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI	18
C. PŘEVODY NEMOVITOSTÍ S TITULEM NEEVIDOVANÝM V POZEMKOVÉM REJSTŘÍKU	19
D. ROLE EQUITY PŘI PŘEVODECH NEMOVITOSTÍ – PRÁVO PŘEDNOSTI.....	20
III. SYSTÉMY REGISTRACE.....	22
A. REGISTRACE SMLUV A JEJÍ VÝZNAM.....	22
B. VYSVĚTLENÍ POJMU „TITLE“	25
C. KATASTR NEMOVITOSTÍ A JEHO IRSKÁ OBDOBA.....	26
1. Historický vývoj.....	26
a) V Českých zemích.....	26
b) V Irsku.....	29
2. Organizace katastru nemovitostí a pozemkového rejstříku, uspořádání údajů v nich.....	32
IV. ROLE SYSTÉMU REGISTRACE PŘI PŘEVODECH NEMOVITOSTÍ.....	36
A. HISTORICKÝ VÝVOJ	36
B. POVINNÁ REGISTRACE A JEJÍ PRŮBĚH.....	39
1. Kdy je registrace povinná.....	39
2. Postup při registraci a náležitosti návrhu	40
3. Lhůta pro podání návrhu	43
4. Zápis práva.....	43
C. SPOLEHLIVOST ÚDAJŮ V POZEMKOVÉM REJSTŘÍKU A KATASTRU NEMOVITOSTÍ	45
D. OPRAVA CHYB A NÁHRADA ŠKODY.....	49
E. POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ.....	50
V. STRUČNÝ NÁSTIN PLÁNOVANÝCH REFORM.....	54
Závěr.....	58
Seznam použité literatury	60
Název práce a její resumé v anglickém jazyce	61

Úvod

Jak název napovídá, hlavním cílem této diplomové práce je porovnat roli registrace nemovitostí při převodech vlastnického práva k nim, a to ve dvou zcela odlišných právních řádech – českém a irském. Vzhledem k omezenému rozsahu této práce ovšem není možné, a snad ani žádoucí, podat detailní obraz o všech právních aspektech výše uvedené problematiky. Jejím cílem je spíše srovnání základních znaků těchto procesů v obou právních řádech a vyzdvihnout ty z nich, které mají oba systémy společné nebo alespoň podobné. Zároveň je třeba přiblížit i ty aspekty, v nichž se úprava v obou právních řádech odlišuje a pokusit se vysvětlit příčiny těchto rozdílů. Již skutečnost, že český právní systém je součástí systému kontinentálního, zatímco irský právní řád patří do druhého z tzv. velkých právních systémů, do systému angloamerického, napovídá, že rozdílů k porovnání nebude málo.

Na rozdíl od kontinentálního systému práva, který je převážně právem psaným a v němž soudce právo nevytváří, ale pouze nalézá, je irské právo, jakožto součást systému angloamerického, převážně právem soudcovským a skládá se ze dvou základních částí – Common Law a Equity. Common Law, aplikované královskými soudy, umožňovalo uplatnění práva u soudu pouze na základě tzv. writů, tedy jakýchsi žalobních oprávnění, jejichž počet se od jisté doby přestal rozmnožovat, což značně ztížilo možnost uplatnění práv jedinců před soudem. To v souvislosti s faktem, že společenský život se stával stále složitějším, nezřídka vedlo k nespravedlnostem a tím v podstatě i k vytvoření Equity, jejíž existence je jedním ze zcela zásadních rozdílů mezi irským a českým právem. Equity je systémem založeným nikoli na psaných zákonech, ale na spravedlnosti - té se totiž lidem ve středověké Anglii díky uplatňování rigidních zásad Common Law královskými soudy často nedostávalo. Začali se tak obracet přímo na krále, který, prostřednictvím lorda vysokého kancléře, rozhodoval spory v podstatě podle citu pro to, co je spravedlivé - tj. pomocí Equity¹. Zákonem Supreme Court of Judicature Act z roku 1877 byly oba soudní systémy spojeny v jeden a bylo určeno, že tam, kde dojde ke konfliktu mezi pravidly Common Law a pravidly Equity, pravidla

¹ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné 1*. 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. s. 78-83

Equity budou pro řešení dané otázky rozhodující². Nejen Equity, ale i anglické právo jako takové ovlivňují irské právo výraznou měrou i dnes, přestože je Irsko nezávislou republikou již od roku 1937 (s tím, že jistou míru nezávislosti si Irové vydobyli již v roce 1922). Jistě není bez zajímavosti, že ze všech právních odvětví to bylo právě „*land law*“, tedy právo pozemkové, které po staletí vlivu anglického Common Law odolávalo nejvíce a uchovalo si své vlastní jedinečné znaky³.

Je všeobecně známé, že v lidské společnosti je význam půdy pro život na Zemi zcela zásadní. Půda je součástí zemského povrchu, který tu existoval dávno před tím, než se na Zemi objevili první lidé. Již od okamžiku, kdy se člověk na Zemi objevil, začala se mezi lidmi vytvářet pravidla vztahující se k možnosti obsadit určitou část zemského povrchu a existovat na ní. Potřeba lidí rozdělovat si mezi sebou zemský povrch na části, které dnes chápeme jako pozemky, se přirozeně vytvářela již odpradávná. A s tím, jak se vyvíjela lidská společnost, vyvíjela se i pravidla nakládání s takovými částmi zemského povrchu, vytvářely se právní vztahy k nim. Významný vliv na vývoj těchto pravidel měli staří Římané, kteří rovněž pochopili, že pozemek jako předmět právních vztahů je něco zcela jiného než předměty denní potřeby. Proto právní vztahy k pozemkům měly již v tehdejší době prvky v mnohém odlišné od prvků právních vztahů k jiným předmětům. Tato odlišnost pozemků od jiných věcí, způsobilých být předmětem vlastnictví, vedla velmi záhy k tomu, že se začalo rozlišovat mezi věcmi na věci movité a nemovité. A již tehdy mělo právní jednání týkající se nemovitých věcí řadu zvláštností oproti právnímu jednání týkajícího se věcí ostatních. Nezastupitelný význam pozemků pro společenský rozvoj pochopili v moderní době i tvůrci různých ekonomických teorií. Ekonomové, Adamem Smithem počínaje a Karlem Marxem konče, bez ohledu na svou politickou orientaci označili za základní zdroje bohatství lidské společnosti tři složky – práci, kapitál a půdu. Bez půdy, tedy bez pozemků, nelze žádné bohatství vytvořit⁴. Půda je tedy zcela nepostradatelným faktorem v životě lidské společnosti, plní funkce ekonomické, ekologické i další. Je výrobním prostředkem a produkčním činitelem v zemědělství a lesnictví, rezervoárem užitných hodnot i stanovištěm pro veškerou lidskou činnost výrobní i nevýrobní⁵. Její výjimečný charakter je podpořen tím, že má omezenou rozlohu, je nerozmnožitelná a

² Supreme Court of Judicature Act 1877, § 28, odst. 11 zákona

³ FITZGERALD, B. *Land Registry Practice*. 2. vyd. Dublin : The Round Hall Press, 1995. 7 s.

⁴ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. Předmluva. V s.

⁵ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 2. vyd. Praha : Eva Roztoková IFEC, 2007. 11 s.

nenahraditelná, ale zároveň se užíváním neopotřebovává a její rozloha zůstává zachována. Půda rozdělená na pozemky pak ve své podstatě představuje prostor, ve kterém se odehrává veškerá lidská činnost.

Není proto žádným překvapením, že právo nemovitostí či též právo pozemkové je, vzhledem k nepopíratelnému významu předmětu svého zájmu pro lidskou společnost, jedním ze základních právních odvětví všech demokratických právních států. Je tomu tak v českém právním řádu stejně jako v tom irském. Zatímco u nás je pojem právo nemovitostí či právní vztahy k nemovitostem výrazem běžně používaným, v irské právní teorii se pojem právo nemovitostí nepoužívá. Namísto toho se hovoří o již zmíněném „*Land Law*“, tj. spíše o právu pozemkovém. Česká právní teorie přitom pozemkovým právem rozumí soubor právních norem upravujících společenské vztahy, které se týkají půdy jako zvláštního předmětu ekonomické a jiné společenské exploatace a půdy jako základu a součásti přírodního bohatství a životního prostředí⁶. Jak ale uvádí B. Fitzgerald⁷, zabývá se irské *Land Law* všemi právy a závazky, které podle irského práva vznikají ve vztahu k půdě. Fitzgerald, stejně jako ostatní irští akademici, hovoří o půdě, tedy o „*land*“, jak ale vysvětluje dále, rozumí se tímto pojmem nejen půda či pozemky, ale rovněž věci s nimi spojené, jako jsou budovy a ostatní stavby trvalého charakteru, stejně jako byty v bytových domech, což zcela nepochybně vyplývá, jak bude podrobněji rozebráno dále, z uplatňování zásady *superficies solo cedit*⁸. Pojem „*land*“ v tomto smyslu tak svým obsahem i způsobem použití odpovídá spíše českému termínu „nemovitost“. Proto v této práci bude v zájmu větší srozumitelnosti tam, kde irské právo a teorie používá pojem „*land*“, používán zpravidla pojem „nemovitost“. Zároveň tam, kde se v této práci hovoří o irském právu, myslí se tím výhradně právo Irské republiky, nikoli též právo Severního Irska, a to i přesto, že právní řády obou zemí vykazují celou řadu společných znaků, a to i v oblasti právních vztahů k nemovitostem. Rovněž je třeba upozornit, že právní stav textu této diplomové práce je zpracován ke dni 1. března 2009, včetně.

Není pochyb o tom, že k tomu, aby bylo možné porovnat převody nemovitostí a roli registrace při nich v irském a českém právu, je nutné nejprve blíže popsat koncept

⁶ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 2. vyd. Praha : Eva Roztoková IFEC, 2007. 15 s.

⁷ FITZGERALD, B. *Land Registry Practice*. 2. vyd. Dublin : The Round Hall Press, 1995. 3 s.

⁸ Tuto zásadu je možné přeložit jako „*povrch ustupuje půdě*“.

vlastnictví nemovitostí a porovnat jeho vnímání v obou právních systémech. S tím nepochybně souvisí i potřeba objasnit chápání pojmu „nemovitost“ jako takového.

Naformátováno: Čeština

I. VLASTNICKÉ PRÁVO K NEMOVITOSTEM

A. POJEM NEMOVITOST

1. Základní vymezení pojmu

Rozdělení věcí na věci movité a nemovité tak, jak ho ve své podstatě znalo již římské právo, rozeznává i irská právní teorie. Pojem „*Land*“, v překladu půda či pozemek, je v irském právu považována za jediný nemovitý předmět vlastnictví⁹. Ovšem jak již bylo naznačeno výše, význam tohoto pojmu je mnohem širší než jeho český překlad. Je-li pojem „*land*“ použit v legislativních aktech, rozumí se jím podle bodu č. 14 Přílohy k zákonu No. 38/1937: Interpretation Act, 1937 obytné domy včetně ohraničených pozemků k nim příslušejícím, bytové jednotky, pozůstalosti, ostatní domy a budovy, pokud z dané situace nevyplývá jiný úmysl zákonodárce. Jak toto vymezení naznačuje, irské právo pojmem „*land*“ rozumí nejen pozemky, ale také všechno, co je s nimi trvale spojeno.

Vymezení pojmu nemovitost a jeho chápání se zdá být v českém právu přesnější. Teoretické dělení věcí na movité a nemovité je potvrzeno samotným pozitivním právem, konkrétně ustanovením § 119 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Namísto vymezení pojmu věci movité stanoví občanský zákoník v odst. 2 výše zmíněného ustanovení, že nemovitostmi jsou pozemky, a to bez omezení, a stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem. Všechny ostatní věci jsou pak považované za věci movité. Pro definici pojmu pozemek je ovšem třeba nahlédnout do jiného právního předpisu, neboť občanský zákoník jeho definici neobsahuje. Dle § 27 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“), se pozemkem rozumí ta „část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraní způsobu využití pozemků“. Ani stavba není občanským zákoníkem definována. Dle odborné literatury musí stavba jako výsledek stavební činnosti charakter samostatné věci v právním smyslu, která jako taková může být předmětem

⁹ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 3 s.

vlastnických i jiných občanskoprávních vztahů (nikoliv však součástí jiné věci). S odkazem na ustanovení § 27 písm. e) katastrálního zákona je tomu dle soudní praxe tam, kde je u nadzemních staveb jednoznačně a nezaměnitelně patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží¹⁰.

2. Uplatnění zásady *superficies solo cedit*

Zásada vyjádřená maximou *superficies solo cedit* a její uplatnění je klíčem k pochopení základního rozdílu mezi pojetím nemovitostí v českém a irském právu, neboť zatímco v irském právu je uplatňována již po staletí, v právu českém tomu tak bylo jen do konce roku 1950. Jde o zásadu, kterou můžeme volně přeložit jak „povrch ustupuje půdě“ a podle které je za součást pozemku, a tedy i za nemovitost, považováno vše, co je s pozemkem pevně a trvale spojeno. Praktický dopad této zásady na převody nemovitostí spočívá v tom, že podle irského práva není možné převést vlastnické právo ke stavbě, aniž by se na nabyvatele převedlo vlastnické právo k pozemku, na kterém stavba stojí. Naproti tomu podle ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku, stavby se v českém právu za součást pozemku nepovažují. A nutno poznamenat, že jde o pojetí nejen v evropském, ale i v českém historickém měřítku netradiční.

Podle obecného zákoníku občanského z roku 1811 (dále jen „obecný zákoník občanský“)¹¹ byla totiž stavba považována nejen za věc neoddělitelnou od pozemku, ale po právní stránce byla považována za jeho součást. Stavba tedy byla považována za nesamostatnou věc sdílející právní režim pozemku jakožto věci hlavní. Na tom nic nezměnila ani skutečnost, že stavebníkem byla osoba odlišná od vlastníka pozemku, když podle ustanovení § 418 obecného zákoníku občanského byl střet vlastnictví k pozemku a vlastnictví k na něm zhotovené stavbě vyřešen ve prospěch vlastníka pozemku. To ovšem neplatilo v případech, kdy vlastník pozemku o stavbě věděl a poctivému stavebníku ji hned nezakázal. V tomto případě se zásada jednotnosti právního režimu ke stavbě a k pozemku prosadila na úkor vlastníka pozemku¹². Z hlediska dnešního pojetí nemovitostí není bez zajímavosti, že budovy byly pokládány za věci movité, pokud se nejednalo o trvalé stavby. Trvalost staveb se pak posuzovala

¹⁰ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M. et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vyd. Praha : C.H.Beck, 2006. 461 s.

¹¹ Císařský patent č. 946/1811 Sb. s. z.

¹² KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 423 s.

podle toho, zda byla stavba budovy zřízena s úmyslem, aby na pozemku trvale zůstala¹³. Zásadní průlom do vymezení nemovitých věcí přinesl tzv. střední občanský zákoník, tj. zákon č. 141/1950 Sb. (dále jen „střední občanský zákoník“), který nejenom, že zavedl několik typů vlastnictví (socialistické, osobní, soukromé), ale také výslovně prohlásil, že „stavby nejsou součástí pozemku“¹⁴ a že „vlastníkem stavby může být osoba odlišná od vlastníka pozemku“¹⁵. Trvalou stavbu na cizím pozemku, odhlédneme-li od výsadního postavení tzv. socialistických právnických osob, pak bylo možné zjistit jen na základě práva stavby¹⁶. K zavedení samostatného právního režimu pro pozemky a stavby ovšem zákonodárce nevedl žádný praktický důvod ani potřeba nově nebo jinak upravit právem společenské vztahy. Účelem bylo uplatnění politického dogmatu, podle kterého pozemek, vzhledem k tomu, že nebyl vyroben, nemohl být předmětem vlastnictví¹⁷.

Nová právní úprava občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. upřesnila vymezení nemovitých staveb tak, že rozhodujícím kritériem pro určení samostatné nemovité věci prohlásila způsob spojení stavby se zemí. Ustanovení § 119 odst. 2 zavedlo i v současné době platnou definici, že „nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“. Nová právní úprava sice zásadu *superficies solo cedit* výslovně nepopírala, ale gramatickým výkladem se dospělo k závěru, že i přes fyzické nedílné spojení stavby s pozemkem, jde po právní stránce o dvě samostatné věci, které mohou být předmětem odlišných občanskoprávních vztahů¹⁸. Nová právní úprava nahrazovala právo stavby zcela novým institutem práva osobního užívání pozemků, které bylo tzv. velkou novelou občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb. transformováno na právo vlastnické. Ve snaze o odstranění případných výkladových pochybností bylo touto novelou do občanského zákoníku inkorporováno již zmíněné ustanovení § 120 odst. 2, které výslovně prohlašuje, že „stavby nejsou součástí pozemku“. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení uvádí, že „doplněním tohoto ustanovení bude napříště výslovně vyjádřeno, že stavby nejsou součástí pozemku, a proto až do příští možné

¹³ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 95 s.

¹⁴ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, § 25

¹⁵ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, § 155

¹⁶ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 423 s.

¹⁷ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003.

¹⁸ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 423 s.

koncepční změny v této zásadě odpadnou pochybnosti, k nimž ještě docházelo v praxi.¹⁹

B. OBECNÝ KONCEPT VLASTNICTVÍ

1. Ústavní základ vlastnického práva

Před tím, než se seznámíme s vlastní rolí registrace nemovitostí při jejich převodech, je třeba vysvětlit, co se v českém a irském právu rozumí pojmem „vlastnictví“, resp. „vlastnické právo“ (přičemž náš právní řád používá tyto pojmy synonymicky²⁰), a to především ve vztahu k nemovitostem. Vysvětlení tohoto rozdílu je, vedle vysvětlení rozdílů v chápání pojmu „nemovitost“, pro další výklad naprosto nezbytné.

Jistě není žádným překvapením, že v obou právních řádech je vlastnictví poskytována ústavní ochrana a že oba považují právo vlastnit majetek za právo přirozené, přičemž irská ústava jej za takové i výslovně označuje. Podobně jako ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod (dále jen „Listina“), věnuje ochraně vlastnictví speciální článek, obsahuje též ústava Irské republiky z roku 1937 zvláštní ustanovení - článek 43 - ve kterém deklaruje přirozené právo člověka na soukromé vlastnictví věcí a prohlašuje jej za právo nadřazené právu pozitivnímu. Zároveň obsahuje závazek státu, že nepřijme takovou právní úpravu, která by se jakýmkoli způsobem pokusila zrušit všeobecné právo majetek převádět a dědit. Jedním dechem ale irská ústava dodává, že výkon vlastnického práva by měl být v občanské společnosti veden principem sociální spravedlnosti. Omezení výkonu vlastnického práva právním řádem připouští tam, kde je to žádoucí v zájmu dosažení souladu mezi výkonem vlastnického práva a obecným blahem.

Obdobně, Listina v čl. 11 přiznává každému právo vlastnit majetek a zaručuje dědění. Listina dále stanoví, že vlastnictví nesmí být zneužito, je tedy zakázán jakýkoli výkon vlastnického práva, kterým se úmyslně působí újma někomu jinému nebo

¹⁹ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I.* 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 422 s.

²⁰ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I.* 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 315 s.

společnosti²¹. Odst. 4 článku 11 Listiny pak rovněž připouští omezení vlastnického práva, a to konkrétně nucené odnětí vlastnictví a nucené omezení vlastnického práva, která podrobuje stejnému režimu, neboť obé je možné provést pouze ve veřejném zájmu a za podmínky, že sledovaného účelu nelze dosáhnout jinak. I tak je ale možné provést je výhradně na základě zákona a za náhradu.

2. Rozdíly v pojetí

Český právní řád vychází z pojetí vlastnického práva jako úplného právního panství nad věcí tak, jak jej chápali již staří Římané²². Od jejich časů bylo nejčastější analytické chápání vlastnického práva jako souboru dílčích práv: oprávnění věc držet, věc užívat, požívat (tedy brát z ní plody a jiné požitky) a především s věcí podle svého uvážení nakládat, což zahrnuje zejména oprávnění věc úplatně či bezúplatně zcizit a převést ji tak na jinou osobu²³. Tomuto pojetí vlastnického práva jasně odpovídá i jeho legální definice obsažená v občanském zákoníku v ustanovení § 123, říkájící, že „vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním“. Byť se o tom v tomto ustanovení zákon výslovně nezmiňuje, k výčtu vlastníkových oprávnění nepochybně patří též právo bránit se proti neoprávněným zásahům třetích osob do jeho vlastnického práva. I když i dnes bývá vlastnictví někdy definováno jako neomezené právní panství nad věcí, jde o pojetí již překonané. Pojmová neomezenost vlastnického práva je jen myšlenkovou konstrukcí, která se v praxi nikdy nemohla naplnit. Výkon vlastnického práva je naopak vždy omezen, a to přinejmenším právy ostatních vlastníků²⁴. Pojetí vlastnického práva jako právního panství člověka nad věcí, implikující určitou právem poskytnutou a právem chráněnou moc člověka tuto věc držet, užívat, požívat její plody a užitky, nakládat s ní a chránit ji proti neoprávněným zásahům třetích osob zná i irská právní teorie²⁵. Česká odborná literatura ovšem uvádí i další charakteristické znaky vlastnického práva: jeho

²¹ PAVLÍČEK, V. et. al. *Ústava a ústavní řád České republiky 2. díl: Práva a svobody*. 1. vyd. Praha : Linde Praha a.s., 1995. 110 s.

²² BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 120 s.

²³ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 318 s.

²⁴ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M. et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vyd. Praha : C.H.Beck, 2006. 481 s.

²⁵ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 8 s.

elasticitu a trvalost²⁶. Zatímco elasticita, spočívající v rozšíření oprávnění vlastníka, jakmile jeho omezení odpadnou a naopak, je pojmovým znakem vlastnického práva i podle irské právní teorie, trvání vlastnického práva v čase je v porovnávaných právních řádech teorií chápáno odlišně, tedy alespoň potud, pokud hovoříme o vlastnickém právu k nemovitostem.

Dle české právní teorie je vlastnické právo trvalé. Jednou nabyté vlastnické právo nezaniká tím, že vlastník pozbyl, ať dobrovolně či nedobrovolně, některých svých vlastnických oprávnění, ani tehdy, pozbyl-li všech svých oprávnění a jde o takzvané holé vlastnictví. Vlastnické právo zaniká pouze tehdy, nastane-li nějaký právní důvod zániku vlastnictví. To bez jakýchkoli pochyb platí i o vlastnickém právu k nemovitostem. Pojetí vlastnického práva k nemovitostem je ovšem podle teorie irského pozemkového práva odlišné. Osoba podle ní nevlastní pozemek jako takový, ale náleží mu pouze jisté majetkové, v době trvání nezřídka omezené, právo k němu, tedy „*Estate*“, na základě kterého jí nepochybně náleží právo pozemek držet, užívat a požívat, a to tak, že z těchto práv jsou vyloučeny všechny ostatní osoby. Možnost nakládat s pozemkem, na rozdíl od našeho pojetí vlastnického práva, ovšem podléhá různým omezením. *Estate* tedy můžeme nejspíše chápat jako dobu o různé délce trvání, po kterou může osoba vykonávat „vlastnická práva“ k pozemku. Irské právo rozeznává několik druhů těchto *Estates*. Jejich základním rozdělením je dělení na tzv. *Freehold Estates* a *Leasehold Estates*. Kořeny tohoto rozdělení i chápání těchto pojmů nepochybně sahají do dob feudálních. Zřejmě nejuvěstižnější bude přeložit *Freehold Estates* jako právo k nemovitosti s neurčitou dobou trvání – délka jeho trvání není předem známá. *Leasehold Estates*, které se historicky vyvinuly ze vztahů pachtovních a které jsou majetkovým právem, jemuž odpovídá nájem nemovitého majetku se závazkem, se naproti tomu vyznačují určitou, předem stanovenou dobou trvání²⁷. Přestože existují případy, kdy se *Leasehold Estates* mohou svými účinky a důsledky pro jejich nositele blížit účinkům *Freehold Estates* a ačkoli i ony mohou být předmětem registrace, bude se tato práce nadále věnovat pouze nakládání s *Freehold Estates*, neboť právě jedna z jejich forem, *Fee Simple*, se svými praktickými i právními důsledky ve své podstatě rovná našemu konceptu časově neomezeného vlastnického práva.

²⁶ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. s. 319-320

²⁷ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 23 s.

Fee Simple, lze přeložit jako neomezené či také plnoprávné vlastnictví²⁸, ale to jeho podstatu zcela nevystihuje. Jedná se o nejširší *Estate*, který vůbec může osobě podle irského nemovitostního práva náležet. Jeho charakteristickým znakem je volná převoditelnost a neomezená doba trvání. Platí proto, že jen osoby, které jsou nositeli tohoto majetkového práva mohou nemovitost platně převést na jinou osobu tak, aby nový nabyvatel nemovitosti nebyl ve svých právech k předmětné nemovitosti časově omezen. Smrtí nositele pak *Fee Simple* přechází na pozůstalé podle pravidel intestátního dědění nebo na základě zůstavitelovi závěti. Jediná omezení, kterým nositelé *Fee Simple* (tedy vlastníci nemovitostí podle našeho pojetí) podléhají, jsou omezení stanovená právním řádem, a která v zásadě odpovídají omezením předepsaným vlastníku nemovitosti dle českého práva. Výše uvedené ovšem bezvýjimečně platí pouze pro jediný typ *Fee Simple*, a to *Fee Simple Absolute*. Trvání zbylých typů *Fee Simple* naproti tomu může zaniknout splněním rozvazovací podmínky nebo naopak tím, že nositel daného typu *Fee Simple* určitou podmínku splňovat přestane.

Pro pořádek je třeba zmínit, že z *Fee Simple* se odvozují ostatní typy *Freehold Estates*: *Life Estate* a *Fee Tail*. *Life Estate*, nejstarší z *Estates*, které Common Law rozeznává, je ve své podstatě doživotním užívacím právem k nemovitosti a je pro něj charakteristické, že doba jeho trvání je určena trváním života osoby, která je jeho nositelem. Smrtí takové osoby zanikají všechna jeho oprávnění k předmětnému pozemku a přechod těchto oprávnění na dědice zesnulého nositele je pojmově vyloučen. Oprávnění s *Life Estate* spojená jsou za života nositele převoditelná, ale opět jen na dobu života původního nositele, tedy převodce. Smrtí původního nositele *Life Estate* se pak v důsledku elasticity vlastnického práva celý statek vrací do rukou nositele *Fee Simple*.

Smyslem *Fee Tail* bylo udržet nemovitý majetek v rukou rodiny, proto tento statek přecházel na nejstaršího syna nositele. Nebylo-li v rodině synů, přecházel *Fee Tail* na všechny dcery nositele, které se jeho smrtí staly „bezpodílovými spoluvlastníky“ daného pozemku. *Fee Tail* se proto v praxi uplatňovalo jako série *Life Estates* a také nic víc než *Life Estate* nebylo možné převést. Za určitých okolností bylo možné *Fee Tail* přeměnit na *Fee Simple*, ale praktický dopad *Fee Tail* i *Life Estate* je v dnešní době naprosto minimální²⁹. Tomu odpovídá též plánovaná reforma irského pozemkového

²⁸ CHROMÁ, M. *Anglicko český právní slovník*. 2. vyd. Praha : LEDA, 1997. 134 s.

²⁹ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 28 s.

práva, jejíž součástí je přijetí The Land and Conveyancing Law Reform Bill 2006, na jehož základě by mělo dojít ke zrušení nejrůznějších feudálních přežitků ovlivňujících irské pozemkové právo, a to včetně zrušení *Fee Tail*.

II. PŘEVODY NEMOVITOSTÍ – OBECNÝ ÚVOD

A. NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITOSTI

Základem pro převod vlastnického práva k nemovitosti, resp. příslušného *Estate* podle irského práva, je písemná smlouva. Obdobně jako § 46 odst. 1 občanského zákoníku předepisuje pro smlouvy o převodech nemovitostí písemnou formu i § 2 zákona Statute of Frauds (Ireland) Act z roku 1695, který písemnou formu smlouvy klade jako podmínku její vynutitelnosti. Jde-li o náležitosti smlouvy o převodu nemovitosti, písemná forma není zdaleka jediným požadavkem, který pro takový typ smluv český a irský právní řád předepisují a nutno poznamenat, že pojetí těchto náležitostí v obou právních řádech je v zásadě shodné.

Jak vyplývá z obecných ustanovení občanského zákoníku i z obecných požadavků irského smluvního práva, smluvní strany musí být způsobilé k právním úkonům a projev jejich vůle nemovitost převést resp. přijmout za podmínek ve smlouvě uvedených musí být určitý a srozumitelný³⁰. Oba právní řády dále požadují, aby ve smlouvě o převodu nemovitosti byli řádně určeni jak její účastníci, tak i předmětná nemovitost. Rovněž se shodují na požadavku, aby ve smlouvě byla určena kupní cena nemovitosti či alespoň způsob jejího určení, přičemž irský právní řád místo pojmu „kupní cena“ používá termín „*consideration*“, který je možné chápat jako protiplnění či úhradu. České občanské právo náležitosti smlouvy o převodu nemovitosti specifikuje dále např. tím, že v § 46 odst. 2 občanského zákoníku požaduje, aby projevy účastníků smlouvy o převodu nemovitosti byly na téže listině. Podle ustanovení § 37 odst. 6 vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 26/2007 Sb. (dále jen „katastrální vyhláška“), katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru navíc zkoumá, zda ve smlouvě jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených. Jednou z možností, jak tento požadavek uspokojit, je nechat podpisy účastníků smlouvy úředně ověřit³¹.

³⁰ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 1*. 2. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. 66 s.; Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 8, § 37, odst. 1, § 588, odst. 1,

³¹ Vyhláška Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 26/2007 Sb., § 37, odst. 6, písm. a)

B. DVOUFÁZOVOST NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI

Dle platného českého práva ovšem samotná smlouva, i když splňuje všechny předepsané náležitosti, k platnému převodu vlastnického práva k nemovitosti nestačí, neboť je pouhým právním důvodem převodu vlastnictví. V souladu s ustanovením §133 odst. 2 občanského zákoníku je právním způsobem převodu až vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. To platí bezvýhradně při převodu vlastnického práva k pozemkům a v případě staveb spojených se zemí pevným základem jen tehdy, jde-li o stavbu, která je nebo má být předmětem evidence v katastru nemovitostí³². Hovoříme tedy o takzvané právní teorii titulu a modu, kdy za vlastníka nemovitosti je považován ten, komu svědčí nejen právní titul, tedy např. smlouva či dohoda, ale musí mu svědčit i modus, tedy nabývací jednání, kterým je u nemovitostí výše popsaných již zmíněný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí³³.

O určité dvoufázovosti nabývání vlastnického práva k nemovitostem se dá hovořit i při převodech některých nemovitostí podle irského práva. Právní vztahy k nemovitostem, které se nacházejí na území Irské republiky se rovněž určitým způsobem evidují, a to v pozemkovém rejstříku³⁴, irské obdobě našeho katastru nemovitostí. A právě zápis vlastnického práva v tomto rejstříku je podmínkou pro to, aby vlastnické právo platně vzniklo či bylo platně převedeno. Bohužel, k pouhým 85% irské půdy je vlastnické právo v pozemkovém rejstříku skutečně zapsáno³⁵. Než se podrobněji seznámíme s irskou formou registrace práv k nemovitostem a porovnáme její roli při převodech nemovitostí s rolí, kterou při nich hraje český katastr nemovitostí, je třeba (alespoň okrajově) zmínit se o pravidlech ovládajících převody pozemků, které spadají do zbývajících 15% území Irska.

³² KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I.* 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 351 s.

³³ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti.* 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 120 s.

³⁴ *Land Registry*

³⁵ MCALLISTER, D.L. *Registration of Title in Ireland.* 1. vyd. Dublin : Law Library, Four Courts , 1973. 6 s.

C. PŘEVODY NEMOVITOSTÍ S TITULEM NEEVIDOVANÝM V POZEMKOVÉM REJSTRÁKU

Jistě není bez zajímavosti, že „neregistrovaná část území“ je tvořena především hustě osídlenými oblastmi, zejména městy Dublin, Cork a jejich okolím. Právní vztahy k nemovitostem v těchto městských oblastech zůstávají nezapsané zejména kvůli značné obtížnosti a nákladnosti spojenými s první registrací. Velice komplikované vlastnické vztahy, z nichž některé mají středověký původ, činí z jejich registrace velice náročný proces, a to jak právně, tak finančně³⁶. Ale i s těmito nemovitostmi je v praxi potřeba nakládat a podrobit právní vztahy k nim jisté kontrole. Výše vysvětlený koncept *Freehold Estates* nám pomůže lépe pochopit způsob převodů těchto „neregistrovaných nemovitostí“.

K tomu, aby bylo převedeno *Fee Simple* k neregistrovanému pozemku, tedy to majetkové právo, které má bez jakýchkoli pochyb největší praktický význam a který mají smluvní strany v naprosté většině případů v úmyslu převést, musí převodní smlouva obsahovat speciální slovní formulí, jejíž znění se v Common Law vyvíjelo po staletí. Pokud by příslušnou formulí smlouva neobsahovala, nebo by její znění nebylo přesné, převodce by na nabyvatele převedl pouze *Life Estate* k předmětné nemovitosti, a to bez ohledu na vůli obou smluvních stran převést *Fee Simple*. K převodu *Fee Simple* totiž nestačí vyjádřit ve smlouvě úmysl převést předmětný pozemek na nabyvatele „navždy“ nebo „absolutně“, což jsou v zásadě výrazy vystihující jeho podstatu, ale smlouva musí výslovně uvádět, že převodce pozemek převádí „na nabyvatele a jeho dědice“³⁷. Jedině touto cestou je možné *Fee Simple* platně a účinně převést. V těch případech, kdy byla nabyvatelem obchodní společnost, stačí k převedení *Fee Simple* ve smlouvě uvést, že převodce předmětnou nemovitost převádí na nabyvatele, a to bez dalšího. Je totiž pojmově vyloučeno, aby obchodní společnost byla nositelem *Life Estate*. Pro doplnění je třeba zmínit, že k převedení *Fee Tail* je rovněž potřeba použít ve smlouvě speciální formulí, ale vzhledem k malému praktickému významu tohoto statku není třeba pouštět se do větších detailů.

Nejen irští právní teoretici jsou si již dlouho vědomi přílišné složitosti výše uvedených pravidel a jejich nepraktičnosti. V roce 2006 byl proto zákonodárnému sboru

³⁶ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 99 s.

³⁷ The Conveyancing Act 1881, § 51

předložen již zmíněný návrh zákona o reformě pozemkového práva³⁸, který po svém přijetí podstatným způsobem ovlivní nejenom právní úpravu *Estates* jako takových, ale rovněž i úpravu jejich převodů. Dojde-li k převodu „neregistrovaného pozemku“ po účinnosti navrhovaného zákona a převodní smlouva nebude obsahovat žádnou formuli specifikující rozsah převáděného statku, dle § 65 odst. 1 navrhovaného zákona bude na nabyvatele automaticky převedeno *Fee Simple*, nevyplyne-li z jednání stran jiný úmysl.

D. ROLE EQUITY PŘI PŘEVODECH NEMOVITOSTÍ – PRÁVO PŘEDNOSTI

Vzhledem k tomu, že koncept Equity je našemu právnímu řádu cizí a není ani pro tuto diplomovou práci zásadní, nebudeme se jím zabývat do detailů. Postačí uvést, že vedle právních nároků k nemovitostem, tj. *legal interests*, rozeznává irské pozemkové právo též nároky plynoucí z Equity, tj. *equitable interests*. Nezřídka se stává, že k téže nemovitosti uplatňuje své nároky více než jedna osoba. Soupeřícími nároky mohou být dva nároky právní, dva nároky plynoucí z Equity, ale může nastat i střet jednoho nároku právního a jednoho plynoucího z Equity. V průběhu historie se v rámci Equity vytvořila tzv. pravidla přednosti, která takové střety řeší³⁹.

První z těchto pravidel říká, že pokud dvě osoby uplatňují tentýž nárok k nemovitosti, přičemž oba shodně uplatňují buď právní nárok, nebo nárok plynoucí z Equity, soud přiznává vynutitelnost tomu nároku, který vznikl jako první. Tak například, uzavře-li vlastník nemovitosti nájemní smlouvu s tímž předmětem se dvěma různými osobami, závazná a vynutitelná bude ta smlouva, která byla podepsána dříve.

Podle druhého z pravidel přednosti tam, kde soupeří dřívější právní nárok s pozdějším nárokem plynoucím z Equity, dostane vždy přednost nárok právní.

Nejsložitější je však situace, kde proti sobě stojí dřívější nárok plynoucí z Equity a později vzniklý nárok právní. Tato situace se řeší uplatněním tzv. *Doctrine of Notice* vytvořené, jak jinak, dle Equity. Dle této nauky bude upřednostněn držitel právního nároku, bude-li tzv. „miláčkem Equity“⁴⁰, tedy ten, který právo nabyl v dobré víře, za odpovídající úhradu a bez povědomí, tj. „*notice*“, o existenci dřívějšího nároku

³⁸ The Land and Conveyancing Law Reform Bill 2006

³⁹ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 62 s.

⁴⁰ „*Equity's Darling*“

plynouceho z Equity. Soudní precedenty postupně obsah pojmu „miláček Equity“ blíže vymezily: na základě rozhodnutí Heneghan v Davitt⁴¹ z roku 1933 platí, že je to právě nabyvatel práva, kdo musí prokázat, že je miláčkem Equity. Rozhodnutím Basset v Nosworthy⁴² z roku 1673 bylo stanoveno, že nabyvatelem poskytnutá protihodnota bude dostatečná, i když nebude dosahovat tržní hodnoty nabyvaného majetku. „*Notice*“, tedy povědomí o existenci dřívějšího soupeřícího nároku, má tři podoby: „*actual notice*“, tj. existující povědomí o určité skutečnosti; „*constructive notice*“, tedy jakési nepřímé povědomí, spočívající v tom, že nabyvatel sice o existenci dřívějšího právního nároku nevěděl, ale dozvěděl by se o něm, pokud by učinil příslušná šetření; a do třetice „*imputed notice*“ neboli povědomí přisouzené, které má nabyvatel, jehož zástupce měl skutečné nebo nepřímé povědomí o soupeřícím nároku a toto povědomí získal během zastupování nabyvatele v dané transakci. Existuje celá řada soudních rozhodnutí, která upřesňují, jaká šetření lze po nabyvateli rozumně požadovat, kde leží hranice jednotlivých druhů „*notice*“. I v dnešní době hrají tato pravidla velmi významnou roli, a to zejména tam, kde se zřizuje zástavní právo k rodinnému domu bez vědomí jednoho z manželů, který má k předmětné nemovitosti právě nárok plynoucí z Equity.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že nakládání s nemovitostmi není podle irského práva vůbec jednoduché. Zejména existence nároků k nemovitostem, které vznikly a trvají v Equity, k právní jistotě zrovna nepřispívá. Rovněž ani povinnost uvádět ve smlouvách o převodech nemovitostí zastaralé formule, kdy chyba v nich může mít naprosto katastrofální dopad na osud celé transakce, nakládání s nemovitostmi nijak neusnadňuje. Není proto překvapením, že se již na počátku 18. století začaly objevovat snahy o omezení aplikace těchto pravidel, o usnadnění nakládání s nemovitostmi. Takovou snahou byl nepochybně zákon *Registration of Deeds Act* z roku 1707, tedy zákon o registraci listin. Později se přidaly i další předpisy, zejména zákon No. 16/1964, *Registration of Title Act* z roku 1964 (dále jen „zákon č. 16/1964“), tedy zákon o registraci „titulu“, jejichž zavedení podstatným způsobem omezilo uplatnění výše popsaných pravidel *Common Law* a *Equity*.

⁴¹ *Heneghan v. Davitt* [1933] IR 375

⁴² *Basset v. Nosworthy* (1673) Rep Temp Finch 102

III. SYSTÉMY REGISTRACE

A. REGISTRACE SMLUV A JEJÍ VÝZNAM

Vůbec prvním systémem registrace, který byl na území dnešního Irska v souvislosti s nakládáním s nemovitostmi zaveden, byl již zmíněný systém registrace smluv. Založen byl v roce 1707 zákonem Registration of Deeds Act, který s jistými změnami platil až do 4.11.2006, kdy byl nahrazen novým zákonem Registration of Deeds and Title Act (dále jen „zákon č. 12/2006“). Cílem tohoto systému od samého počátku bylo, vedle snahy zabránit pokusům o podvody při nakládání s nemovitostmi, usnadnit a zpřehlednit jejich převody. Toho mělo být dosaženo tak, že registrace převodní smlouvy vyloučila použití pravidel přednosti vyvinutých v Equity a namísto toho určila přednost mezi dokumenty, kterými se nakládá s určitou nemovitostí, přímo a jednoznačně zákonem⁴³. Vzhledem k tomu, že právem není a nikdy nebyla předepsána povinnost převodní smlouvy registrovat, záleží zcela na vůli oprávněného ze smlouvy, zda k její registraci přistoupí či nikoliv. Tam, kde vlastnické právo k nemovitosti není zapsáno v pozemkovém rejstříku, je tento systém v praxi hojně využíván i dnes⁴⁴.

Smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti (za podmínky, že vlastnické právo k ní není registrované v pozemkovém rejstříku) totiž podle irského práva nabude účinnosti okamžikem, kdy je platně uzavřena, přičemž její případná následná registrace na tomto faktu nic nemění. Podle ustanovení § 38 odst. 3 zákona č. 12/2006 taková registrace dodá účinku smlouvy přednost před účinkem smlouvy neregistrované, převádějící vlastnické právo k téže nemovitosti. Pravidla Equity ale zasáhla i do zákonné úpravy, neboť podle znění zmíněného ustanovení výše uvedené pravidlo platí pouze tehdy, pokud ten, kdo se přednosti dovolává, o existenci dřívější neregistrované smlouvy neměl *actual notice*. Ustanovení zákona z roku 2006 se ovšem neuplatní v situaci, kdy ani jedna ze „soupeřících“ převodních smluv není registrovaná. K vyřešení takového sporu bude nutné použít pravidla přednosti tak, jak byla vyvinuta v Equity.

⁴³ MCALLISTER, D.L. *Registration of Title in Ireland*. 1. vyd. Dublin : Law Library, Four Courts , 1973. 7 s.

⁴⁴ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 1*. 2. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. s. 10

Systém registrace smluv probíhal před účinností zákona č. 12/2006 na základě memorand, ve kterých bylo uvedeno datum vyhotovení smlouvy, jména a adresy smluvních stran, stručný popis účinků smlouvy (tj. zkrácené vysvětlení jejího obsahu) a identifikace předmětné nemovitosti. Ale v posledních letech se, obdobně jako v českém právu, objevuje i v irském právu stále větší tendence zavádět pro úkony vůči státním institucím různé formuláře, a tak i memoranda byla na základě ustanovení § 48 zákona č. 12/2006 nahrazena jednoduchou formalizovanou žádostí, jejíž náležitosti v podstatě odpovídají obsahu dřívějších memorand.

Jak bude podrobněji vysvětleno níže, účinností zákona č. 12/2006 byl dosavadní úřad rejstříku listin (tj. *Registry of Deeds*) spojen s úřadem pozemkového rejstříku (tj. *Land Registry*) pod hlavičkou nově vzniklé instituce zvané *Property Registration Authority*, neboli Úřad pro registraci majetku (dále jen „Úřad“). V současnosti je to tedy Úřad, kdo provádí registraci smluv a vyřizuje agendu s tím spojenou. Úřad při registraci smluv v žádném případě nepřezkoumává platnost smlouvy, o jejíž registraci se žádá. Úřad kontroluje pouze soulad údajů uvedených v žádosti o registraci s údaji v převodní smlouvě a shledá-li, že formulář byl vyplněn řádně, přidělí mu pořadové číslo, které následně vyznačí též na originálu převodní smlouvy. Tento originál Úřad vrací žadateli (tedy tomu účastníku, který formulář vyhotovil; obvykle jím bývá převodce, ale je ustálenou praxí, že Úřad přijme žádost i od nabyvatele) a pořadové číslo na něm vyznačené je pak rozhodující pro určení priority.

Důležitou formální náležitostí žádosti je povinnost jejího vyhotovení v přítomnosti dvou svědků, z nichž žádný nemusí mít odborné právnické vzdělání, ale alespoň jeden z nich byl svědkem vyhotovení samotné převodní smlouvy. Pravost podpisu na něm je pak dosvědčena ve formě čestného prohlášení na samém konci formuláře, potvrzeným advokátem nebo komisařem pro přísahy. Právě s prohlášením o pravosti podpisu na žádosti je spojen jeden z nejčastějších důvodů pro její zamítnutí, a to v případě, byla-li by přísaha učiněna před uzavřením smlouvy o převodu nemovitosti. K dalším častým důvodům pro zamítnutí žádosti patří nedostatečný popis nemovitosti, chybně uvedená jména účastníků smlouvy či jejich svědků, adresy či rozdíly v popisu nemovitosti ve smlouvě a v žádosti⁴⁵.

⁴⁵ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 1*. 2. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. s. 8-10, 184 - 186

Je zřejmé, že registrace smluv je pro jejich účastníky velmi důležitým krokem. Významná je ale i pro třetí osoby, neboť po zaplacení příslušného poplatku bude každému zájemci umožněno nahlížení do sbírky registrovaných formulářů i dřívějších memorand a pomocí jmenného indexu, skládajícího se ze jmen převodců, budou schopni zjistit, jaké listiny byly ve vztahu k nemovitosti registrovány a z příslušných memorand a formulářů potom bude možné udělat si alespoň přibližný obraz o tom, jaké majetkové poměry k ní panují⁴⁶. Tento systém nahlížení vzdáleně připomíná nahlížení do sbírky listin českého katastru nemovitostí s tím rozdílem, že sbírka listin zájemcům umožňuje nahlédnutí do, resp. vyhotovení kopie, smlouvy samotné.

Hovoříme-li o irském systému registrace smluv, nabízí se srovnání se systémem registrace smluv státním notářstvím v podobě, v jaké na našem území fungoval v letech 1964 až 1991. Dne 1. 4. 1964 nabyl účinnosti nový občanský zákoník, tedy zákon č. 40/1964 Sb. a nahradil tak dosavadní úpravu tzv. středního občanského zákoníku. Nový občanský zákoník mimo jiné nahradil dřívější poplatkovou registraci právních úkonů prováděnou státními notářstvími institutem téhož jména, ale s odlišným, mnohem významnějším hmotněprávním dopadem. Podle tehdy platného znění ustanovení § 47 občanského zákoníku se státní notářství rozhodováním o registraci spolupodílelo na tvorbě smlouvy o převodu nemovitosti do soukromého nebo osobního vlastnictví. Vznik takové smlouvy byl dle tehdy platné právní úpravy na rozhodnutí státního notářství o její registraci závislý. Na základě novelizace občanského zákoníku zákonem č. 131/1982 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 4. 1983, došlo v povaze registrace smluv k významné změně. Registrace smluv státním notářstvím totiž přestala sloužit jako tvůrčí prvek při vzniku smlouvy, ale jako podmínka účinnosti smlouvy. Státní notářství mělo nejenom povinnost přezkoumat, zda je smlouva ohlášená k registraci platná, ale také zda se svým obsahem nepříčí zákonu nebo jej neobchází anebo jinak neodporuje zájmům společnosti. Státní notářství tedy mělo při svém rozhodování, vedle posouzení platnosti smlouvy, uplatnit také kritérium, zda je změna v právních vztazích z hlediska zájmu společnosti žádoucí⁴⁷. Zatímco český právní řád v minulosti kladl registraci státním notářstvím jako podmínku pro vznik, resp. účinnost smlouvy, irský systém registrace takovou roli nikdy nehrál. Dle irského práva dojde k účinnému převodu

⁴⁶ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 1*. 2. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. s. 10-11

⁴⁷ MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmlouvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995, s. XIV-XV

vlastnického práva k neregistrované nemovitosti již samotným uzavřením smlouvy a vzhledem k tomu, že Úřad platnost ani účinnost smlouvy nepřezkoumává, za její platnost a účinnost nijak neodpovídá⁴⁸.

B. VYSVĚTLENÍ POJMU „TITLE“

V souvislosti s irským systémem registrace smluv je nutné upřesnit, že jeho uplatnění přichází v úvahu pouze tehdy, nejedná-li se o převod vlastnického práva k nemovitosti, která je již v pozemkovém rejstříku evidovaná anebo ze zákona evidovaná být musí. Registrace v pozemkovém rejstříku totiž možnost registrace smlouvy vylučuje. Zároveň je vhodné vysvětlit, že v případě pozemkového rejstříku se nejedná o registraci nemovitosti jako takové, ale spíše o registraci právních vztahů k nemovitosti se vázících. Tomu ostatně napovídá irské pojmenování tohoto systému – *Registration of Title*.

Pojem „title“ se do češtiny obvykle překládá jako právní titul, právní důvod. Pro pochopení irské úpravy převodů nemovitostí a související role pozemkového rejstříku bude ale třeba vysvětlit, jak tento pojem vykládá irská právní teorie. Tento pojem se obvykle používá ve dvou souvislostech, a to buď obecně jako souhrn všech práv a nároků vůči určitému pozemku v určitém okamžiku, a to bez ohledu na identitu osob, kteří jsou jejich nositeli, a nebo se užívá k označení povahy, základu a původu práv konkrétní osoby k určitému pozemku⁴⁹. I když se pojem „title“ nezřídka v irském právu chápe jako synonymum pojmu vlastnictví, bude pro účely této diplomové práce na některých místech vhodnější používat pojem právní nárok jako jeho český ekvivalent.

Je naprosto běžnou praxí v Irsku i u nás, že zájemce o koupi nemovitosti, tedy případný nabyvatel vlastnického práva k ní, se bude chtít ujistit, že převodce je skutečně oprávněn s předmětnou nemovitostí takto nakládat a že vlastnické právo k nemovitosti, bude-li převedeno, ob stojí i vůči třetím osobám. Na našem území toto více či méně zaručuje nahlížení do katastru nemovitostí, v Irsku vlastník pozemku donedávna své právo k němu prokazoval pomocí tzv. „*Land Certificate*“, který mu byl vydán po zápisu práva do rejstříku a jakožto kopie zápisu v rejstříku je dokladem právního nároku osoby

⁴⁸ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 1*. 2. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. 8 s.

⁴⁹ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 11 s.

v něm uvedené k dané nemovitosti. Od této praxe se ale ustupuje a právní nárok osoby k nemovitosti bude napříště prokazován pouze kopií příslušného folia. Doposud vydané *Land Certificates* pak přestanou platit k 1.1.2010⁵⁰.

Pro další výklad je v souvislosti s vysvětlením pojmu „*title*“ třeba upozornit, že podle irského práva jsou předmětem registrace právní nároky různé síly. To, jak silný nárok bude do rejstříku zapsán závisí mimo jiné na tom, na základě jakých dokumentů a skutečností je uplatňován.

C. KATASTR NEMOVITOSTÍ A JEHO IRSKÁ OBDOBA

1. Historický vývoj

a) V Českých zemích

Evidence právních vztahů k nemovitostem není na našem území žádnou novinkou. Katastr nemovitostí v podobě, v jaké ho známe dnes, měl své právní předchůdce, a to jednak stabilní katastr, jednak pozemkovou knihu⁵¹. Počátky inventarizace půdních částí i celků ovšem sahají až do období po třicetileté válce, tedy do období po roce 1648. Jejím cílem bylo zjednat po předchozím chaotickém období alespoň nějaký přehled o držebnostních poměrech zemědělsky využívané půdy a získat tak podklad pro zdanění půdy poddanské. Tyto prvotní postupy ovšem nebyly příliš účinné a v 18. století se přistoupilo k dokonalejším metodám, jejichž součástí již bylo i zaměřování půdních částí a jejich polohy. Z tohoto období pak za připomenutí stojí zejména dva katastry: tereziánský z roku 1757, doprovázený snahou daňově postihnout panskou půdu, a josefínský z roku 1789, ve který již uváděl jednotlivá katastrální území i s jejich názvy. Josefínské pojetí nedoznalo podstatných změn ani v současné době neboť vyjádření polohy pozemku v určitém pojmenovaném katastrálním území je i podle současné právní úpravy nezbytným údajem pro označení identity pozemku⁵². Jak uvádí ustanovení § 20 katastrálního zákona, jsou pro právní úkony týkající se

⁵⁰ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 2*. 1. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. 598 s.

⁵¹ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 1 s.

⁵² MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmlouvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995, s.

nemovitostí vedených v katastru závazné vedle parcelního čísla právě název a geometrické určení katastrálního území.

Prvním stabilním katastrem na našem území byl katastr vytvořený na základě císařského patentu ze dne 23.12.1817. Za jeho hlavní přínos je považováno geometrické zobrazení jednotlivých pozemků na mapě velkého měřítka a jejich označení parcelními čísly vedle názvu katastrálního území, které odpovídalo jejich umístění v terénu⁵³. Po vzniku samostatné Československé republiky bylo na dosavadní právní úpravu navázáno zákonem č. 177/1927 Sb., o geodézii a kartografii. Jeho přijetí bylo motivováno zejména potřebou upevnit základy nově vzniklého státu a vytvoření moderního a hlavně pro celé území nově vzniklého státu jednotného katastrálního díla k tomu mělo výraznou měrou přispět⁵⁴. Stát totiž převzal dílo nejednotné, vedené jinak pro území náležející dříve k Rakousku, jinak pro Hlučínsko, Slovensko a Podkarpatskou Rus. Tento pozemkový katastr byl na našem území veden přibližně do roku 1957, kdy o jeho vedení stát ztratil zájem.

50. léta minulého století představovala zásadní zlom ve vývoji dosaženém na našem území. Jistota a publicita údajů o poměrech týkajících se půdy nebyly hodnoty, které by se tehdejší vládnoucí ideologii zamlouvaly. V roce 1956 se tak přikročilo k vypracování nového díla podle nových zásad – zásad jednotné evidence půdy. Pozemky v tzv. extravilánu, tj. mimo souvisle zastavěná území obcí, byly na základě tohoto systému nově zobrazovány nikoli již podle jejich vlastnického rozhraničení, ale podle stavu jejich faktického užívání. Přestože byla tato jednotná evidence půdy vedena jen do roku 1964, promítá se do katastrální praxe i dnes⁵⁵.

Prvotní zaměření zeměměřičských prací a katastru na obstarávání podkladů pro výběr daní doznala výrazné změny zřízením druhého z právních předchůdců dnešního katastru nemovitostí - pozemkových knih - zákonem č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (knihovní zákon). Důvodem pro jejich zavedení bylo především zajištění bezpečnosti realitních obchodů a bezpečného úvěrování oproti nemovité zástavě⁵⁶. Údaje čerpané ze zeměměřičských podkladů tak posloužily ke zjednání jistoty o právních vztazích k nemovitostem zapisovaných do

⁵³ MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmluvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995, VIII s.

⁵⁴ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 1 s.

⁵⁵ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, § 29, odst. 2

⁵⁶ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 1 s.

pozemkové knihy. Této jistoty se dosahovalo zejména tím, že odvozené nabývání vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem spočívalo na principu tradičním, kdy smlouva představovala právní důvod změny vlastnického vztahu, ale k přechodu vlastnictví na nabyvatele došlo až vkladem práva do pozemkové knihy. Rovněž princip formální publicity, umožňující každému nahlédnutí do zápisů v pozemkových knihách, a zejména pak princip materiální publicity, tedy princip veřejné víry o zapsaných právních vztazích k nemovitostem, k zajištění jistoty přispěly značnou měrou⁵⁷.

Tyto zásady, na kterých byly pozemkové knihy založeny, byly částečně opuštěny po roce 1945, a to zejména v souvislosti s potřebou okamžitého obhospodařování rozsáhlého konfiskovaného pozemkového majetku přednostně před provedením administrativního zajištění knihovního pořádku, které bylo pro značný rozsah vlastnických změn v krátké době neproveditelné. Zcela opuštěny pak byly po roce 1951, kdy tehdy přijatý střední občanský zákoník vznik vlastnických a jiných věcných práv již nijak na provedení zápisu v pozemkové knize nevázal.

Není proto žádným překvapením, že v roce 1964 již pozemková kniha o skutečných a aktuálních právních vztazích k nemovitostem vypovídala jen pramálo. Ve snaze zabránit postupující nepřehlednosti byl vedle nového občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který podmiňoval vznik smlouvy o převodu nemovitosti do soukromého nebo osobního vlastnictví registrací státním notářstvím⁵⁸, přijat i zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, který zrušil knihovní zákon a založil novou pozemkovou evidenci. K historicky prvotní a určující náplni katastru nemovitostí tímto zákonem přibyla i činnost zaměřená na zjednávání přehledu o významných právních vztazích k nemovitostem. Záписy právních vztahů k nemovitostem se prováděly na základě pravomocných rozhodnutí soudů, správních orgánů, státních notářství nebo jiných orgánů, popřípadě též na základě smluv a jiných listin. Orgány, z jejichž činnosti taková rozhodnutí vzešla, nebo nabyvatelé jinak nabytých práv k nemovitostem měli za povinnost tyto změny orgánu evidence nemovitostí ohlásit a doložit. Ovšem se záписy právních vztahů k nemovitostem nebyly spojovány žádné právo tvorné účinky, měly povahu pouze deklaratorní. Tato evidence nemovitostí byla podle zmíněného zákona vedena až do roku 1992 a tehdejší řešení mělo zcela nepochybně vliv i na přípravu

⁵⁷ MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmlouvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995. XI s.

⁵⁸ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, § 47

současné právní úpravy, i když ta dodala evidenci nemovitostí novou podobu i nebývalý význam⁵⁹.

Základem dnešní úpravy se stal již zmíněný zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, kterým byl k 1.1.1993 zřízen katastr nemovitostí. Pojmenování „katastr“ nebylo zcela zřejmě náhodné a odkazuje na tradiční uspořádání a vedení pozemkového katastru z období před 50. léty minulého století, kdy jeho spolehlivost nebyla oslabována politicky motivovanými zásahy⁶⁰. Katastrální zákon upravuje postup při vedení a správě katastru, postup při provádění zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem je upraven v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „zákon o zápisech práv“). Významnou součástí dnešní právní úpravy katastru nemovitostí jsou i příslušné prováděcí vyhlášky.

Na závěr tohoto přehledu historického vývoje evidence nemovitostí a právních vztahů k nim na našem území je vhodné poznamenat, že dnešní katastr nemovitostí plní jak úlohu dřívější pozemkové knihy, tak dřívějšího pozemkového katastru. Ale vzhledem k tomu, že plně převzal operát bývalé evidence nemovitostí, je stížen vadami, kterými trpěla tato bývalá evidence. Rovněž současné právní předpisy upravující vedení katastru nemovitostí jsou dosud pouhým hybridem mezi zásadami osvědčenými při vedení bývalého pozemkového katastru i bývalé pozemkové knihy a mezi zásadami, které se neosvědčily při vedení evidence nemovitostí⁶¹. Velmi pravděpodobně proto naši právní úpravu čekají v budoucnosti určité změny, díky nimž se snad osvědčeným zásadám v zájmu dosažení jistoty o právních vztazích k nemovitostem co nejvíce přiblížíme.

b) V Irsku

Jednou ze základních potřeb lidí je nepochybně pocit jistoty ohledně jejich práva ke svému domovu a půdě. Systém registrace právních nároků spolu se státní garancí registrovaného nároku takovou jistotu nepochybně poskytuje. Jak uvedl tehdejší ministr spravedlnosti při projednávání Registration of Title Bill, později přijatého jako

⁵⁹ MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmlouvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995. s. X, XVI

⁶⁰ MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmlouvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995. VII s.

⁶¹ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 2 s.

Registration of Title Act z roku 1964, tedy zákon č. 16/1964, byl zákonem zaváděný systém zamýšlen jako levný, jednoduchý a účinný prostředek zjednání jistoty o právních vztazích k nemovitostem⁶². Prvním pokusem vytvořit na území dnešní Irské republiky systém registrace právních nároků k nemovitostem byl učiněn zákonem Record of Title (Ireland) Act z roku 1865. Jeho ustanovení se ale uplatňovala pouze na specifickou kategorii převodů nemovitostí, a to převody učiněné na základě zákona Landed Estate Court (Ireland) Act z roku 1858. Podle tohoto předpisu byl soud oprávněn nařídít prodej určitým způsobem zatížené půdy, použít prodejem získané peníze na očištění prodávané půdy od všech břemen jí zatěžujících a udělit kupujícímu čistý titul neboli absolutní vlastnické právo. Tento zákon pak nabyvatelům půdy umožňoval svoje nároky k získané půdě zaregistrovat, ale v žádném případě ji nepředepisoval jako povinnou náležitost těchto převodů, což vedlo jen k malému zájmu nabyvatelů možnost registrace využít. Tento neúspěch vedl v roce 1891 ke zrušení systému zákonem Local Registration of Title (Ireland) Act, který zavedl nový, účinnější systém evidence právních vztahů k půdě⁶³.

Ke konci 19. století byla přijata řada právních předpisů, souhrnně nazývaných Land Purchase Acts, umožňujících nájemcům odkoupit jimi obhospodařovanou zemědělskou půdu od jejích vlastníků. K usnadnění výkonu tohoto práva byly zájemcům ze státních fondů poskytovány půjčky, jejichž splácení se zajišťovalo zřízením zástavního práva k předmětné půdě. Vzhledem k tomu, že realizace těchto reforem byla pro stát značně nákladná, mělo se za to, že každý kus půdy, který byl pomocí státní půjčky odkoupen, by měl být patřičně evidován. Přesněji řečeno, měly by být evidovány právní vztahy k němu tak, aby byl v případě prodlení nabyvatele se splácením státní půjčky dostupný co nejspolehlivější systém kontroly. Systém registrace vlastnického práva se pak jevil jako nejúčinnější způsob, jak takového cíle dosáhnout. Již zmíněný zákon Local Registration of Title (Ireland) Act 1891 tak zavedl vůbec první povinný systém registrace právních vztahů k nemovitostem v Irsku. Jakmile byl určitý pozemek tomuto novému systému registrace podroben, všechny následné převody práv k takovému pozemku musely být v rejstříku evidovány.

Nabývání vlastnictví k pozemkům podle Land Purchase Acts ale nebylo tak jednoduché, jak by se na první pohled mohlo zdát. Nabyvatel sice získal *Fee Simple*

⁶² MCALLISTER, D.L. *Registration of Title in Ireland*. 1. vyd. Dublin : Law Library, Four Courts , 1973. 6 s.

⁶³ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. s. 97-98

k danému pozemku, to ale v žádném případě nezpůsobilo zánik nároků a břemen, které před tímto převodem náležely třetím osobám na základě Equity. Ale místo toho, aby si pracovníci rejstříku dali práci a takové nároky a břemena identifikovali a v rejstříku vyznačili, zavedla se jednodušší praxe, podle které se k záznamu o vlastnickém právu k takovému pozemku připojil dovětek „*Subject to Equities*“. To znamenalo, že registrované vlastnické právo může podléhat v registru neevidovaným, blíže nespecifikovaným nárokům neidentifikovaných třetích osob. Do jisté míry tato praxe mařila smysl a cíle registrace, neboť žádná osoba, která uvažovala o koupi takto registrovaného pozemku, se nemohla spolehnout výhradně na informace v rejstříku uvedené a k tomu, aby zjistila, jaké nároky se k předmětnému pozemku skutečně vztahují a nakládání s ním ovlivňují, musela podniknout další šetření. Zákon z roku 1891 si tento nedostatek uvědomoval a obsahoval možnost, aby vlastníci pozemků, jejichž vlastnické právo bylo v registru evidováno „*Subject to Equities*“, zažádali o vymazání tohoto dovětku. Tam, kde této možnosti vlastníci využili, zvýšila se samozřejmě i spolehlivost údajů v registru⁶⁴. V této souvislosti je třeba poznamenat, že na tento nedostatek pamatoval i zákon č. 16/1964, který ve svém § 35 stanovil, že tam, kde byl bezprostředně před účinností tohoto zákona zaregistrován titul k nemovitosti jako „*Subject to Equities*“ podle zákona 1891, považuje se takový titul za tzv. „*possessory title*“. Nebyla-li taková poznámka v registru učiněna, považuje se registrovaný právní nárok za tzv. „*absolute title*“, jak bude blíže vysvětleno dále. Zákon z roku 1891 byl později novelizován zákonem Registration of Title Act z roku 1942 a následně byly oba předpisy zrušeny zákonem č. 16/1964, který se změnami provedenými zákonem č. 12/2006 platí dodnes a tvoří tak základ současného systému registrace právních vztahů k nemovitostem v irském právu⁶⁵.

Z výše popsaného je patrné, že i když byl důvod pro zavedení registrace nemovitostí a právních vztahů k nim v obou systémech mírně odlišný, snaha státu zpřehlednit vlastnické vztahy k půdě tak, aby se usnadnil dohled nad plněním platebních povinností obyvatel vůči státu může být považována za jejich společného jmenovatele.

⁶⁴ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. s. 97-98

⁶⁵ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume I*. 2. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. 13 s.

2. Organizace katastru nemovitostí a pozemkového rejstříku, uspořádání údajů v nich

Katastr nemovitostí i pozemkovým rejstříkem se, stručně řečeno, rozumí soubor údajů o nemovitostech na území daného státu. Těmito údaji se obecně rozumí zejména jejich soupis a popis, označení polohy nemovitostí⁶⁶. Oba systémy jsou významné především tím, že poskytují informace o právních vztazích k nemovitostem v nich evidovaných, tedy informace o vlastnických i jiných věcných právech k nim. Obsah katastru nemovitostí je ale svým obsahem odlišný od obsahu pozemkového rejstříku. Katastr nemovitostí je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území, a zatímco jeho součástí jsou vedle souboru popisných informací i přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí, dokumentace výsledků šetření a měření provedení a obnovu souboru geodetických informací, sbírky listin i soubor geodetických informací, který zahrnuje též katastrální mapu⁶⁷, pozemkový rejstřík je ve své podstatě tvořen pouze zmíněnými popisnými informacemi, týkajícími se nemovitostí, právních vztahů k nim a jejich vlastníků. Mapy součástí pozemkového rejstříku nejsou, byť jsou Úřadem uchovávané a je jím umožněno nahlížení do nich⁶⁸.

Pozemkový rejstřík je tvořen třemi různými „podrejstříky“ – rejstříkem *Freehold Estates*, rejstříkem *Leasehold Estates* a rejstříkem *Incorporeal Hereditaments*⁶⁹. Každý z těchto rejstříků je pak, obdobně jako popisné informace katastrálního operátu, uspořádán do třech částí⁷⁰. Současná úprava uspořádání popisných údajů vychází v případě katastru nemovitostí z tzv. osobního foliového systému, který se vyznačuje tím, že pro jednoho vlastníka popřípadě pro stejný okruh spoluvlastníků v katastrálním území (údaje, o nichž jsou vyznačeny v části A) je vyhrazen jeden list vlastnictví, do kterého jsou v části B zapsány všechny jemu, popř. jim, náležející nemovitosti v daném území⁷¹. V části C listu vlastnictví jsou potom obsaženy údaje o závadách spočívajících v právu zástavním (podzástavním) nebo v zatížení nemovitostí věcným břemenem, popř. právem předkupním jako právem věcným. Uspořádání popisných údajů podle zásad osobního foliového systému bylo zavedeno zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci

⁶⁶ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné 1.* 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 479 s.

⁶⁷ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné 1.* 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 486 s.

⁶⁸ COUGHLAN, P. *Property Law.* 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. s. 100-102

⁶⁹ Pojmem *Incorporeal Hereditaments* se rozumí pozůstalosti v nehmotných statcích; používá-li se v této diplomové práci pojem „pozemkový rejstřík“, myslí se tím ta jeho část, která se týká *Freehold Estates*.

⁷⁰ COUGHLAN, P. *Property Law.* 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 100 s.

⁷¹ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné 1.* 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 487 s.

nemovitostí, čímž byl opuštěn téměř devadesát let udržovaný tzv. reálný foliový systém, příznačný pro uspořádání pozemkových knih⁷². Na principech reálného foliového systému je založeno uspořádání popisných informací v pozemkovém rejstříku. V první části folia je identifikována nemovitost, které se dané folio týká. Vlastník a charakter jeho právního nároku je pak obsažen až v části druhé. Shodně s uspořádáním katastru nemovitostí je v poslední části obsažen soupis břemen a závad na nemovitosti váznoucích⁷³. Je ale třeba poznamenat, že vyhledávání informací v pozemkovém rejstříku je možné pouze na základě jmenného seznamu vlastníků registrovaných nemovitostí, vedle jejichž jmen je v seznamu uvedeno číslo příslušného folia. To se při uspořádání popisných informací podle zásad reálného foliového systému se jeví přinejmenším jako překvapivé.

Jak již bylo zmíněno výše, mapy netvoří součást pozemkového rejstříku v tom smyslu, v jakém jsou katastrální mapy součástí katastrálního operátu, i když obě kanceláře pozemkového rejstříku mapy, v nichž jsou zakreslené registrované pozemky, uchovávají⁷⁴. Ani vyznačení hranic, ani rozloha pozemků v pozemkových mapách vyznačených ale nejsou závazné⁷⁵. Pozemkové mapy i přesto hrají při registraci práv k nemovitostem důležitou roli. Podle Pravidla č. 15 Land Registration Rules z roku 1972 musí být ke každému návrhu na první registraci vlastnického práva k nemovitosti připojena též mapa příslušného území, na které bude předmětný pozemek co nejpřesněji zakreslen. Ustanovení § 84 zákona č. 16/1964 v platném znění pak uvádí, že za účelem identifikace registrované nemovitosti Úřad přijme jakoukoli mapu, která dle jeho názoru bude k identifikaci nemovitosti dostatečná, přičemž taková mapa může být Úřadu předložena též v elektronické formě. Za přesnost zakreslení hranic pozemků na mapách předkládaných Úřadu je však plně odpovědný navrhovatel. Tam, kde bude provedena první registrace pozemku tak, jak byl vyznačený na přiložené mapě i přes to, že vyznačený rozsah pozemku je v rozporu s vlastnickým právem k dosud neregistrovanému sousednímu pozemku, a při následné první registraci tohoto sousedního pozemku vyjde tento konflikt najevo, je vyřešení tohoto sporu plně v moci

⁷² MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmluvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995. XVI s.

⁷³ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 1*. 2. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. s. 14-15

⁷⁴ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 101 s.

⁷⁵ No. 12/2006: Registration of Deeds and Title Act, 2006, § 85, odst. 1

vlastníků těchto pozemků. Teprve nedojde-li mezi nimi k dohodě, může hranici mezi pozemky závazně vymežit soud⁷⁶.

Z platného znění § 20 katastrálního zákona vyplývá, že výměra parcely není, obdobně jako v irském právu, právně závazným údajem pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí. Výměra parcely jako vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny je pouze odvozeným údajem. Pro skutečný rozsah vlastnictví, stejně jako podle irského práva, zůstane rozhodující ta část zemského povrchu, která je vymezena skutečnými hranicemi pozemku v terénu. Má-li některý z vlastníků námitky proti průběhu vytyčené hranice pozemku v terénu (jedná se tedy o tzv. „spornou hranici“), může o ní rozhodnout pouze soud na základě žaloby podané jedním z vlastníků pozemku o určení vlastnictví pozemku ohraničeného předmětnou hranicí. Samotná hranice nemůže být předmětem určovací žaloby, protože není věcí v právním smyslu⁷⁷.

Na závěr této kapitoly je vhodné stručně vysvětlit uspořádání orgánů na úseku katastru nemovitostí a pozemkového rejstříku. Vedle Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jako ústředního orgánu státní správy geodézie a kartografie a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze, zde mimo jiné působí i katastrální úřady jako územní orgány státní správy zeměměřičství a katastru nemovitostí České republiky. Starší irský systém uspořádání orgánů na úseku pozemkového rejstříku, ve kterém měl rejstříkový úřad svoje ústředí v Dublinu a místní pobočky v každém hrabství⁷⁸, v nedávné době prošel na základě zákona č. 12/2006 výraznou změnou. S účinností od 4.11.2006 byl totiž dosavadní úřad pozemkového rejstříku, Land Registry, nahrazen již zmíněnou institucí Property Registration Authority, tedy Úřadem pro registraci majetku (dále jen „Úřad“)⁷⁹. Úřad je veřejnoprávním orgánem, do jehož působnosti nyní patří vedení obou registračních systémů, které v Irské republice operují – pozemkového rejstřík a rejstříku listin, čímž byly oba úřady, obrazně řečeno, spojeny pod jednu střechou. Již dříve k sobě oba úřady měly velmi blízko vzhledem k tomu, že podle předchozí právní úpravy bylo možné, aby funkci vedoucího obou rejstříkových úřadů (tzv. Registrar) vykonávala tatáž osoba. S přihlédnutím k dlouholetým zkušenostem s výkonem funkce vedoucího obou rejstříků byla do funkce historicky prvního

⁷⁶ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 2*. 1. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. 540 s.

⁷⁷ KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. 217 s.

⁷⁸ „County“

⁷⁹ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 1*. 2. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. 8 s.

výkonného ředitele Úřadu jmenována osoba, která do té doby vykonávala funkci vedoucího obou rejstříkových úřadů. Podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 12/2006 je výkonný ředitel do své funkce jmenován ministrem spravedlnosti. Na základě § 4 téhož zákona se tam, kde dosavadní právní předpisy hovoří o vedoucím rejstříkového úřadu, nyní myslí Úřad.

Náplní činnosti Úřadu je především řízení a dohled nad fungováním pozemkového rejstříku i rejstříku listin. Na rozdíl od dřívějšího systému, má pozemkový rejstřík, jakožto součást Úřadu, pouze dvě kanceláře – jednu v centrále Úřadu v Dublinu a jednu ve Waterfordu, přičemž oba úřady jsou příslušné k vyřizování záležitostí týkajících se nemovitostí ve vymezených hrabstvích, 15 hrabství je spravováno centrálou v Dublinu a záležitosti zbylých 11 hrabství jsou vyřizovány pobočkou ve Waterfordu. Jisté kompetence na úseku pozemkového rejstříku vykonávají též County Circuit Courts, tedy obdoba našich krajských soudů. Ty sice nemají pravomoc přijímat či vyřizovat návrhy na zápis práv do pozemkového rejstříku, ale umožňují nahlížení do pozemkového rejstříku a mohou též vydávat potvrzené kopie folií⁸⁰.

⁸⁰ http://www.landregistry.ie/eng/Frequently_Asked_Questions/Land_Registry_FAQs1.html

IV. ROLE SYSTÉMŮ REGISTRACE PŘI PŘEVODECH NEMOVITOSTÍ

A. HISTORICKÝ VÝVOJ

Katastr nemovitostí i pozemkový rejstřík hrají při převodech vlastnického práva k nemovitostem zcela zásadní roli. Bez zápisu převáděného vlastnického práva, bez zápisu nabyvatele jako nového oprávněného vlastníka příslušné nemovitosti vlastnické právo nevznikne, resp. smlouva o převodu nemovitosti nebude mít zamýšlené právní účinky (podle irského práva totiž na jejím základě jisté nároky k nemovitosti nabyvateli vzniknou i bez zápisu v rejstříku, ale pouze v Equity). V případě irského práva vyplývá tato skutečnost z ustanovení zákona č. 16/1964, Registration of Title Act 1964, v českém právu je tato zásada upravena v samotném občanském zákoníku.

Podle ustanovení § 133 odst. 2 občanského zákoníku, v platném znění tak, jak jej provedla novela zákonem č. 264/1992 Sb., platí, že převádí-li se věc nemovitá na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, nestanoví-li zákon jinak. Podle zákona o zápisech vlastnické právo, spolu s dalšími právy uvedenými v § 1 odst. 1 tohoto zákona, vzniká, mění se nebo zaniká dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak⁸¹. Právní účinky vkladu pak vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Zatímco ke vzniku právních účinků převodu movité věci dochází tradicí předmětné movitosti, k převodu vlastnického práva k nemovitosti není podle některých autorů tradice zapotřebí a vlastnictví se nabývá na základě složené komplexní právní skutečnosti, kterou je smlouva a následný vklad práva do katastru. Přitom ale právě vklad vlastnického práva k nemovitosti do katastru je jinými autory pokládán za symbolickou tradici a současná praxe přirovnávána k praxi platné před 1.1.1951⁸².

Po vzniku samostatného Československého státu v roce 1918 odvozené nabývání vlastnických i jiných věcných práv k nemovitostem spočívalo, v souladu

⁸¹ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M. et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vyd. Praha : C.H.Beck, 2006. 543 s.

⁸² MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmlouvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995. XXI s.

s ustanoveními obecného zákoníku občanského z roku 1811 a obecného knihovního zákona č. 95/1871 ř.z., na principu velice podobném principu současnému, kdy smlouva představovala právní důvod předpokládané změny vlastnického vztahu k nemovitosti (*titulus*) a k samotnému přechodu vlastnictví na nabyvatele došlo až vkladem do pozemkové knihy (*modus*). Zápis do pozemkové knihy tak měl tehdy stejně jako dnes právotvorné, konstitutivní účinky⁸³. Tradiční princip při převodech nemovitostí v našem právním řádu v minulosti sice existoval, ale v souvislosti s ideologickými potřebami byl zrušen a s účinností od 1.1.1951 nahrazen principem konsensuálním. To vyplynulo z ustanovení tehdy platného občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., konkrétně z ustanovení § 111 odst. 1, podle něhož se vlastnictví k jednotlivě určeným věcem převádělo už smlouvou samotnou, nebylo-li smlouveno jinak nebo nevyplývalo-li něco jiného ze zvláštních předpisů, čímž byla oproti dosavadní úpravě opuštěna zásada, že převod vlastnictví k nemovitosti se uskuteční teprve zápisem do pozemkové knihy. Místo toho nastoupila zásada, že k převodu nemovitosti dojde v okamžiku, kdy se smlouva stane skutkem⁸⁴ a zápisy v pozemkových knihách tím dostaly pouze deklaratorní charakter namísto jejich dřívější konstitutivní povahy. Možnost zápisů vlastnických i jiných věcných práv do pozemkových knih sice zůstala zachována, ale bylo ponecháno zcela na vůli smluvních stran, zda této možnosti využijí. Tím také odpadl úřední přezkum smluv z hlediska náležitostí a způsobilosti smlouvy vyvolat požadovanou změnu v právních vztazích k nemovitostem, pokud o jejich přezkum nebylo výslovně požádáno. To zcela přirozeně vedlo ke značné nepřehlednosti právních vztahů k nemovitostem, které nezabránilo ani zavedení poplatkové registrace právních úkonů státním notářstvím, kdy administrativní schválení smluv smlouvy o převodu nemovitosti se stalo nezbytnou náležitostí pro její platnost⁸⁵.

Nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb. nahradil tuto praxi úpravou, podle níž smlouva o převodu nemovitosti do osobního nebo soukromého vlastnictví bez schválení státním notářstvím vůbec nevznikla. Provádění zápisů v pozemkových knihách bylo zastaveno ve stejný den, kdy nabyl účinnost nový občanský zákoník, neboť spolu s ním vstoupil v účinnost zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. V nové evidenci

⁸³ MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmlouvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995. s. X-XI

⁸⁴ ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M. et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vyd. Praha : C.H.Beck, 2006. 542 s.

⁸⁵ MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmlouvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995. XIV s.

nemovitostí se, kromě dalšího, vyznačovaly veškeré nemovitosti s uvedením druhů pozemků, výměr a způsobu jejich užívání, přičemž zápis vlastnického práva do evidence nemovitostí měl pouze evidenční charakter.

Tradiční princip ve sféře smluvního nabývání vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem byl v našem právním řádu obnoven novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 264/1992 Sb., a to s účinností od 1.1.1993. Princip konsensuální u nás tedy přetrvával až do konce roku 1992 i přesto, že s účinností od 1.4.1964 vznik smlouvy a s účinností od 1.4.1983 účinnost smlouvy, kterou se zakládala práva k nemovitostem, byly podmíněny registrací státním notářstvím. Rozhodnutí o registraci mělo na zřeteli výlučně obligačněprávní stránku věci, i když vyvolávalo věcněprávní účinky smlouvy. V současné době již ale rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí nemá se vznikem nebo účinností smlouvy nic společného⁸⁶.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že role zápisů právních vztahů k nemovitostem se při převodech vlastnického práva k nim v našem právním řádu v průběhu historie radikálně změnila, aby se o necelé půl století později k výchozímu konceptu zase vrátila.

Role irského pozemkového rejstříku při převodech nemovitostí se naproti tomu postupem času spíše rozšiřovala, než že by se nějak výrazně měnila. Jak již bylo uvedeno výše, vůbec první funkční pozemkový rejstřík byl v Irsku formálně založen zákonem Registration of Title Act z roku 1891. Předcházející systém registrace založený zákonem Record of Title Act z roku 1865 zaváděl pouze dobrovolnou registraci právního titulu k převáděné nemovitosti a tak opravdu nepříliš významné množství titulů, pouze asi 700 až 800, bylo na základě tohoto zákona registrováno. Až zákon z roku 1891 stanovil registraci titulu povinnou pro ty případy, kdy docházelo k převodům pozemků na základě pozemkových reforem konce 19. století podle tzv. Land Purchase Acts. Povinná registrace pak byla postupně rozšiřována i na převody určitých typů obydlí nabytých podle Small Dwellings Act z roku 1899 a Labourers Act z roku 1906. Tento systém byl s účinností od 1.1.1967 zrušen a nahrazen systémem novým, komplexním, zavedeným již zmíněným zákonem č. 16/1964⁸⁷ a platí se změnami provedenými zákonem č. 12/2006 dodnes.

⁸⁶ MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmlouvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995. XXII s.

⁸⁷ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. s. 98-99

B. POVINNÁ REGISTRACE A JEJÍ PRŮBĚH

1. Kdy je registrace povinná

Úprava povinnosti zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí je v českém právu velmi určitá a jednoznačná – podle ustanovení § 133 odst. 2 občanského zákoníku vlastnické právo k převáděné nemovitosti nabyvateli jednoduše nevznikne, nebude-li proveden vklad do katastru nemovitostí. Toto platí bezvýhradně v případě převodu pozemků, v případě převodu vlastnického práva ke stavbě jen tehdy, jedná-li se o stavbu, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, tedy budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky v budovách, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory a stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis. V katastru se naopak neevidují drobné stavby⁸⁸.

Irská úprava se zdá být o něco komplikovanější, neboť vedle nemovitostí, které již v pozemkovém rejstříku zapsány jsou, existují též nemovitosti, které v něm zapsané nejsou, a to buď proto, že zákon u nich evidenci vůbec nevyžaduje, nebo proto, že ji sice vyžaduje, ale zatím nebyly splněny všechny podmínky pro její provedení. Ustanovení § 23 a § 24 zákona č. 16/1964 uvádějí několik okolností, za kterých je registrace právního nároku k nemovitosti, pokud tento dosud není v pozemkovém rejstříku evidován, povinná. První z nich je převod nemovitosti podle Land Purchase Acts nebo Labourers Acts, který proběhl v letech 1883 až 1962. Druhým případem je nabytí nemovitosti orgánem veřejné moci po dni účinnosti zákona 1964, tedy po 1.1.1967; třetím případem je situace, kdy ministr spravedlnosti vydá rozhodnutí, v němž určitá hrabství prohlásí za oblasti s povinnou registrací právních vztahů k nemovitostem. Je-li potom převáděna nemovitost nacházející se v rozhodnutí uvedeném hrabství, vlastnické právo k ní nebude platně převedeno na nabyvatele, nebude-li v pozemkovém rejstříku proveden příslušný zápis⁸⁹. Doposud bylo rozhodnutím ministra spravedlnosti prohlášeno celkem 12 hrabství z celkového počtu 26, které se na území Irské republiky nacházejí, za hrabství s povinnou registrací. I když zákon původně zamýšlel zavést ustanovením § 24 povinnou registraci pro celé území státu,

⁸⁸ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 2, odst. 1 a 2

⁸⁹ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 107 s.

vzhledem k nedostatečným fondům, nedostatečnému počtu pracovníků a hlavně kvůli přílišné složitosti dokazování vlastnického práva k mnoha nemovitostem se tento záměr doposud nepodařilo naplnit. Nastane-li jedna z výše vyjmenovaných situací a vlastnické právo k převáděné nemovitosti není dosud v pozemkovém rejstříku evidováno, je nutné podstoupit poměrně náročný proces první registrace.

2. Postup při registraci a náležitosti návrhu

Zákon 1964 sám žádné bližší podmínky či pravidla první registrace neobsahuje a je nutné postupovat podle Land Registration Rules z roku 1972 v platném znění (dále jen „Pravidla“)⁹⁰, které svým charakterem odpovídají prováděcím vyhláškám ke katastrálnímu zákonu a zákonu o zápisech. Návrh na provedení první registrace musí dle těchto Pravidel obsahovat čestné prohlášení navrhovatele o charakteru jeho právního nároku k registrovanému pozemku i čestné prohlášení o tom, že si je/není vědom práv třetích osob k tomuto pozemku. Obě prohlášení pak musí být podepsána a potvrzena Komisařem pro přísahy⁹¹. Návrh musí být dále doplněn stručným, leč výstižným prohlášením, v němž navrhovatel shrne a popíše všechny dokumenty a události, z nichž odvozuje svůj titul k převáděné nemovitosti⁹². Nestačí ovšem vyjmenovat seznam takových dokumentů a událostí, ale musí být popsán též účinek a důsledek každého takového dokumentu či události⁹³. K návrhu se podle pravidel č. 15 (1) (b) a č. 15 (1) (c) přiloží též originály smluv a dalších dokumentů vázících se k nemovitosti, které má navrhovatel k dispozici. Rovněž je nutné přiložit vyobrazení hranic pozemku, jehož registrace se navrhuje, vyhotovené v některé z Úřadem požadovaných forem, zpravidla s využitím map Státního geodetického ústavu⁹⁴. Podle pravidla č. 15 (1) (d) je nutné doprovodit návrh ještě dvojitým vyhotovením seznamu všech dokumentů předávaných pozemkovému rejstříku spolu s tímto návrhem. Jsou-li všechny náležitosti splněny, Úřad vlastnické právo zapíše podle návrhu a navrhovateli zašle tzv. „*notice of completion*“, tedy vyrozumění o provedení zápisu a jeho podobě. Zápisem vlastnického práva do pozemkového rejstříku se tak navrhovatel stane zákonným vlastníkem

⁹⁰ S.I. No. 230/1972: Land Registration Rules, 1972

⁹¹ S.I. No. 230/1972: Land Registration Rules, 1972, Formulář č. 1 a č. 16

⁹² S.I. No. 230/1972: Land Registration Rules, 1972, pravidlo č. 15 (1) (a)

⁹³ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 2*. 1. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. s. 546-547

⁹⁴ Practice Direction No. 12; BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 2*. 1. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. 541 s.

předmětné nemovitosti. Do té doby, tedy od chvíle uzavření převodní smlouvy a zaplacení kupní ceny, je pouze vlastníkem nemovitosti podle Equity⁹⁵.

Nakládá-li se následně s takto registrovanou nemovitostí, je nutné u Úřadu podat návrh na zápis změny v pozemkovém rejstříku (tzv. Formulář č. 17), ve kterém se označí práva, jejichž zápis se navrhuje, dokumenty, kterými se předmětný nárok prokazuje a vyplnit identifikační údaje o navrhovateli i předmětné nemovitosti (pomocí čísla folia, ke kterému se návrh vztahuje a hrabství, ve kterém se nemovitost nachází). Úřad poté na základě přiložených dokumentů posuzuje, zda převod nemovitosti (či jiný právní úkon jí se týkající), jehož zápis je navrhován, byl proveden platně a musí se ujistit, že předložené dokumenty (zejména smlouva o převodu nemovitosti) jsou dostatečným podkladem pro provedení navrhovaného zápisu. Shledá-li Úřad, že předložené dokumenty splňují nejen formální požadavky, ale též opravňují převodce převést na nabyvatele ten druh právního nároku, jehož zápis je navrhován, provede v rejstříku příslušný zápis⁹⁶. Zaměříme-li se pouze na převody vlastnického práva k nemovitosti, stává se takový převod zápisem vlastnického práva do pozemkového rejstříku účinným, a to ke dni, kdy byl návrh na zápis doručen pozemkovému rejstříku⁹⁷.

Obdobně postupuje katastrální úřad v řízení o povolení návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. V souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o zápisech katastrální úřad především zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda je navrhovaný vklad odůvodněn obsahem předložených listin, zda je právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva, určitý a srozumitelný a zda je tento právní úkon učiněn v předepsané formě, jestli jsou účastníci řízení oprávněni s předmětnou nemovitostí nakládat. Splňuje-li návrh na vklad všechny zákonem stanovené náležitosti⁹⁸, katastrální úřad rozhodne, že vklad povoluje. V souladu s ustanovením § 5 odst. 3 zákona o zápisech práv katastrální úřad může toto rozhodnutí provést zápisem ve spise. Na základě pravomocného rozhodnutí pak katastrální úřad zapíše, tj. vloží, vlastnické právo k nemovitosti do souboru popisných informací katastru nemovitostí. Zároveň vyznačí vklad vlastnického práva doložkou na všech

⁹⁵ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 114 s.

⁹⁶ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 1*. 2. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. 14, 184 s.

⁹⁷ S.I. No. 230/1972: Land Registration Rules, 1972, pravidlo č. 63

⁹⁸ Zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, § 4, odst. 3, 4

katastrálnímu úřadu předložených vyhotoveních smlouvy⁹⁹. Teprve na základě tohoto pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vznikají právní účinky vkladu, a to stejně jako podle irského práva ke dni, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu¹⁰⁰.

Doručené návrhy katastrální úřad i Úřad shodně posuzují v tom pořadí, v jakém byly příslušnému úřadu doručeny. To, že byl úřadu doručen návrh na změnu zápisu v pozemkovém rejstříku, resp. katastru nemovitostí, je nutné patřičně vyznačit, aby osoby, které na údaje v nich nějakým způsobem spoléhají, věděly, že tam vyznačená práva mohou být dotčena změnou. Nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu na vklad tak katastrální úřad u příslušné parcely v katastru vyznačí tzv. plombu, která vyjadřuje, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou. Plomba je vyznačena u parcelního čísla nemovitosti nebo u čísla bytu nebo nebytového prostoru na výpisu z katastru nemovitostí písmenem "P" a znamená, že bez bližšího zjištění, o jakou změnu práv se jedná, není možné využít údaje o dotčené nemovitosti pro sepsání nové smlouvy. Vyznačená plomba však v žádném případě sama o sobě neznamená, že vlastník dotčené nemovitosti je omezen v nakládání s touto nemovitostí¹⁰¹. Plomba se pak po vkladu práva do katastru nemovitostí zruší. Pokud bylo řízení o povolení vkladu zastaveno či vklad byl zamítnut, zruší se plomba po nabytí právní moci příslušného rozhodnutí¹⁰². Tomuto institutu je blízká irská úprava obsažená v Pravidlech, konkrétně v pravidle č. 62, která říká, že do doby, než bude návrh na zápis práva vyřízen, musí být na foliu vyznačeno či k němu připojeno oznámení o tom, že Úřad obdržel návrh na změnu zápisu v pozemkovém rejstříku a že se tento návrh vyřizuje.

Na závěr je vhodné výše uvedené srovnání doplnit informací, že podle příslušných právních předpisů obou států je návrh na zápis práva nutné doplnit zaplacením příslušného správního poplatku¹⁰³.

⁹⁹ KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. s. 102-103

¹⁰⁰ Zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, § 2, odst. 3

¹⁰¹ KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. 98 s.

¹⁰² KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. 110 s.

¹⁰³ No. 16/1964: Registration of Title Act, 1964, § 14; S.I. No. 230/1972: Land Registration Rules, 1972, pravidlo č. 60; položka 120 Sazebníku správních poplatků zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

3. Lhůta pro podání návrhu

Na rozdíl od českých právních předpisů, které lhůtu pro podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nestanoví, zákon č. 16/1964 se ve snaze zajistit dodržování povinnosti registrovat právní nárok k nemovitosti tam, kde je tato povinnost předepsána, touto otázkou výslovně zabývá. V ustanovení § 25 je stanoveno, že v případech, kdy je registrace povinná, nebude vlastnické právo na nabyvatele platně převedeno, pokud ten nepodá návrh na zápis tohoto práva ve lhůtě šesti měsíců ode dne převodu. Dnem zápisu vlastnického práva se nabyvatel stává oprávněným vlastníkem nemovitosti, a to zpětně ode dne, kdy došlo k převodu. Lhůtu šesti měsíců může Úřad na žádost nabyvatele nemovitosti prodloužit. Pokud Úřad této žádosti nevyhoví, což se ale v praxi téměř nestává, může se nabyvatel obrátit na soud¹⁰⁴. U nás se touto otázkou zabýval Ústavní soud, který ve svém nálezu sp. zn. IV. ÚS 201/96 stanovil, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru je možné podat v časově neomezené lhůtě.

4. Zápis práva

Obecně platí, že podle našeho práva katastr nemovitostí buď vklad vlastnického práva v plném rozsahu povolí, nebo návrh na vklad zamítne. Irská úprava této otázky je ale opět o něco složitější, než úprava česká. Platí totiž, že kvalita, charakter právního nároku, který navrhovatel k registrované nemovitosti uplatňuje, se různí. Kvalita právního nároku představuje sílu či slabost navrhovatelova oprávnění k příslušnému pozemku. Podle ustanovení § 33 odst. 3 zákona č. 16/1964 musí být v návrhu na první registraci uvedeno, o registraci které ze tří kategorií právních nároků navrhovatel žádá a tento nárok musí patřičně doložit příslušnými dokumenty. Irské právo rozeznává tři druhy právních nároků (titulů), a to „*absolute*“, „*qualified*“ a „*possessory*“. Nejjistějším a nejsilnějším druhem právního nároku je *absolute title*, který je prakticky nedotknutelný a který nemůže být nijak „vylepšen“. K tomu, aby byl tento nárok navrhovateli přiznán, musí ho Úřad po přezkoumání předložených dokumentů schválit a jako *absolute* uznat¹⁰⁵. Dle § 37 zákona č. 16/1964 získává navrhovatel registrací *absolute title* k dané nemovitosti *Fee Simple* a jeho nárok je omezen pouze břemeny v rejstříku zapsanými a těmi, která dle § 72 zákona č. 16/1964 ovlivňují nemovitost i

¹⁰⁴ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 106 s.

¹⁰⁵ BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 2*. 1. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008. 550 s.

bez zápisu. Nakládání či užívání takové nemovitosti pak nebude omezeno žádnými jinými právy či nároky třetích osob. Pokud navrhovatel usiluje o zápis *absolute title*, ale Úřad shledá, že tento nárok může navrhovatel prokázat pouze na omezenou dobu trvání či zjistí, že podléhá určitým dalším omezením, zapíše navrhovateli tzv. *qualified title* a spolu s ním Úřad v rejstříku tato konkrétní omezení vyznačí a popíše. Navrhovatel bude nositelem vlastnického práva, ale pouze v tom rozsahu, v jakém jej nelimitují v rejstříku vyznačená omezení (časová i jiná)¹⁰⁶. Tam, kde dokumenty předložené Úřadu dle jeho názoru neopodstatňují zápis ani *absolute*, ani *qualified title*, zapíše dle § 33 odst. 7 zákona 1964 *possessory title*. Rozdíl v kvalitě tohoto nároku oproti *qualified title* spočívá v tom, že podléhá omezením ze strany všech práv a nároků k předmětné nemovitosti, které vůči ní mohou třetí osoby uplatňovat v době zápisu, aniž by tyto nároky či práva byly jakkoli v rejstříku specifikovány či identifikovány¹⁰⁷. *Possessory title* je obvykle založen pouze na faktické okupaci příslušného pozemku, může si jej nechat zapsat osoba, které běží vydržecí lhůta k pozemku. Po jejím uplynutí při splnění dalších zákonných podmínek, které jsou irským právem pro vydržení nemovitosti předepsané, může tato osoba Úřad zažádat o změnu zápisu v pozemkovém rejstříku tak, aby jí svědčil *absolute title*. Zápis *possessory title* tak osobu, které svědčí silnější nezapsaný právní nárok, tohoto silnějšího nároku nezavazuje, alespoň tedy po dobu, než platně uplyne příslušná vydržecí lhůta¹⁰⁸.

Tento relativně komplikovaný systém zápisů různých typů právních nároků k nemovitosti je, zejména díky tomu, že je pozemkový rejstřík v souladu se zásadou publicity veřejně přístupný, velice užitečný hlavně pro ty osoby, které zvažují koupi nějaké nemovitosti. V rejstříku získají informace nejenom o případné existenci práv třetích osob, která by užívání a držbu nemovitosti omezovala, ale rychle a snadno si mohou ověřit, jak kvalitní je právní nárok registrovaného vlastníka k předmětné nemovitosti a jaký právní nárok tedy může vlastník platně převést¹⁰⁹.

¹⁰⁶ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 109 s.

¹⁰⁷ No. 16/1964: Registration of Title Act, 1964, § 38. odst. 1

¹⁰⁸ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 109 s.

¹⁰⁹ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 108 s.

C. SPOLEHLIVOST ÚDAJŮ V POZEMKOVÉM REJSTŘÍKU A KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Skutečnost, že Úřad přezkoumává převodní smlouvy i oprávnění prodávajícího právní nárok k nemovitosti převést na kupujícího, úzce souvisí se zásadou obsaženou v § 31 odst. 1 zákona č. 16/1964. Na základě tohoto ustanovení jsou zápisy v pozemkovém rejstříku nezvratným důkazem o právním nároku osoby k dané nemovitosti. Na základě tohoto ustanovení je pozemkový rejstřík nezvratným důkazem o všech právech, oprávněních, příslušenstvích k nemovitosti i břemenech ji zatěžujících, které jsou v rejstříku zapsané a kupující, který nabude právní nárok zapsaný v rejstříku tzv. „*for value*“ (tj. za odpovídající protihodnotu), se na údaje v rejstříku zapsané může plně spolehnout¹¹⁰. S tím úzce souvisí ustanovení § 68 odst. 1 téhož zákona, které obsahuje obecné pravidlo, že jedině ten, kdo je v rejstříku zapsán jako vlastník určité nemovitosti, je oprávněn s touto nemovitostí jako vlastník také disponovat.

Zmíněné ustanovení § 31 je významné i z toho hlediska, že vylučuje působení *Doctrine of Notice*. Osoba zapsaná v rejstříku jako vlastník nemovitosti na základě transakce, během níž nemovitost nabyt v dobré víře v pravdivost údajů v rejstříku uvedených a za odpovídající protihodnotu, nemůže být v žádném případě vázána žádným nárokem, který v rejstříku zapsán není, i kdyby o jeho existenci v době převodu věděla nebo mohla vědět. To ovšem neplatí, pokud se taková osoba dopustila podvodu např. tím, že by své znalosti o existenci neregistrovaného nároku využila k tomu, aby zabránila jeho zápisu¹¹¹. Naopak osoba, která je v pozemkovém rejstříku zapsána jako vlastník nemovitosti na základě převodu, který nebyl *for value* (např. na základě smlouvy darovací), je vázána i všemi nezapsanými nároky, které se k dané nemovitosti vztahovaly v době, kdy k převodu došlo¹¹². Je třeba připomenout, že Úřad při první registraci zapíše navrhovateli jen takový druh právního nároku, k němuž je skutečně oprávněn. Tam, kde je navrhovateli přiznán a zapsán jiný než *absolute title*, je pozemkový rejstřík nezvratným důkazem výhradně o tom, že osobě svědčí jen a pouze zapsaný druh právního nároku a osoby, které mají k předmětné nemovitosti nárok

¹¹⁰ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 102 s.

¹¹¹ No. 16/1964: Registration of Title Act, 1964, § 52, odst. 1

¹¹² No. 16/1964: Registration of Title Act, 1964, § 52, odst. 1

silnější, byť nezapsaný, jej v žádném případě nebudou zápisem slabšího právního nároku do pozemkového rejstříku zbaveny¹¹³.

Výše popsaná zásada, že pozemkový rejstřík je nezvratným důkazem o skutečnostech v něm zapsaných, je v našem právu vyjádřena jako zásada materiální publicity. Tak, jak jí bylo možné rozumět podle obecného zákoníku občanského z roku 1811 a obecného zákona knihovního z roku 1871, znamenala, že ten, kdo se při nabývání vlastnického práva k nemovitostem nebo jiných věcných práv k nim řídí zápisem v pozemkové knize, je chráněn, i kdyby stav zápisu neodpovídal skutečnosti. Na rozdíl od irské úpravy se ale této ochrany nemohl dovolávat ten, kdo věděl nebo mohl vědět o tomto nesouladu, přičemž tato skutečnost mu musela být dokázána. Tímto pojetím byla chráněna důvěra v pozemkové knihy, což napomáhalo jistotě a bezpečnosti tržních vztahů při nakládání s nemovitostmi. Negativní stránka této zásady - „co není psáno, není dáno“ - přispěla výraznou měrou k tomu, že i bez jakéhokoli administrativního nátlaku na vlastníky nemovitostí nebo jiné subjekty se zápisy v pozemkové knize shodovaly se skutečným právním stavem a bylo možné se na ně plně spolehnout¹¹⁴. Tento stav se ale bohužel nepodařilo udržet, a to zejména po druhé světové válce, kdy docházelo k širokému prolamování intabulačního principu, např. v případech znárodnování velkých podniků či přidělování půdy, a také přijetím středního občanského zákoníku, který sice vedení pozemkových knih nezrušil, ale vedl k úplnému zrušení konstitutivních účinků zápisů v nich. Zavedení jednotné evidence půdy, v níž se neevidovaly vlastnické vztahy k půdě, ale vztahy užívací pak situaci ještě více zkomplikovalo¹¹⁵. Dnem účinnosti katastrálního zákona a zákona o zápisech se bývalý operát evidence nemovitostí stal operátem katastru nemovitostí, se všemi jeho nedostatky. Proto namísto ochrany nabyvatele nemovitostí řídicího se stavem zápisů v pozemkové knize proti vlastníku sice pravému, ale v pozemkové knize nezapsanému, přiznává současná právní úprava takovému subjektu pouze dobrou víru, která může být jedním z předpokladů vydržení¹¹⁶. Podle ustanovení § 11 zákona o zápisech práv: „Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti“. Zda je tento způsob ochrany dobré víry

¹¹³ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 103 s.

¹¹⁴ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. s. 500 -

¹¹⁵ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 15 s.

¹¹⁶ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 501 s.

dostatečný zjistíme nahlédnutím do § 130 občanského zákoníku. Podle ustanovení odstavce 1 platí, že „je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným“. Odstavec druhý potom uvádí, že „nestanoví-li zákon jinak, má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník, zejména má též právo na plody a užítky z věci po dobu oprávněné držby“. Podle odstavce třetího pak „Oprávněný držitel má vůči vlastníkovi nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby, a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení. Obvyklé náklady související s údržbou a provozem se však nenahrazují“. Z toho jasně vyplývá, že ten, kdo získal držbu nemovitosti v dobré víře, třeba i založené na stavu zápisu v katastru, je povinen ustoupit jejímu skutečnému vlastníkovi¹¹⁷. Na tomto stavu věcí mnoho nemění ani ustanovení § 16 odst. 1 zákona o zápisech, které říká, že „zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak“.

Náš právní řád obecně nepřipouští nabytí vlastnického práva k věci od nevlastníka¹¹⁸ a uznávanou zásadou je, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má. Tedy ani osoba, která bude v katastru zapsaná jako vlastník, ale ve skutečnosti jí vlastnické právo svědčit nebude, nebude moci na jiného vlastnické právo k nemovitosti platně převést¹¹⁹. Jak se uvádí v rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 5 Cmo 646/97, ze dne 23.11.1998: „Vlastním smyslem vedení katastru nemovitostí je právě to, aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebnou informaci o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Proto nelze po žádném zájemci (...) vyžadovat, aby vedl ohledně těchto práv další šetření. Pokud ovšem zápisy v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem. V tom jisté riziko těchto zájemců je.“

Rozdíl mezi současnou úpravou českou a úpravou irskou je tedy jasně patrný, srovnáme-li, že kdo se řídí zápisem v irském pozemkovém rejstříku, může mu být lhostejné, zda je stav tohoto zápisu shodný se skutečným stavem věci, a to bez ohledu na to, zda mu je mu případný rozpor známý nebo ne (pokud této své znalosti nezneužije

¹¹⁷ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. s. 19-20

¹¹⁹ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 20 s.

k podvodu). Naproti tomu podle českého práva bude osoba, která nemovitost nabyla od nevlastníka zapsaného v katastru nemovitostí, povinna ustoupit vlastníkovi skutečnému.

I když v praxi probíhá naprostá většina obchodů s nemovitostmi zcela bezproblémově¹²⁰, tento stav nemůže být považován za plně uspokojivý. Jedním z cílů současné úpravy nakládání s nemovitostmi tak musí být postupně obnovit stav, který tu panoval před první světovou válkou, a to zejména prostřednictvím působení katastru nemovitostí¹²¹. Někteří se domnívají, že by bylo vhodné přijmout nový procesní předpis, upravující zápisy právních vztahů do katastru, jehož vzorem by byl obecný knihovní zákon. Upozorňují také nejen na vhodnost zavedení zápisů všech věcných práv k nemovitostem formou vkladu, ale vyzdvihují i nutnost obnovení ochrany osob jednajících v dobré víře v pravdivost zápisů v katastru, stejně jako ochranu skutečných vlastníků, kteří mohou být od vlastníků zapsaných v katastru osobami odlišnými. Jako možný prostředek k dosažení uspokojivého stavu věci někteří navrhují zavedení zákonného ustanovení, podle kterého by každý, kdo nabyl právo od vlastníka zapsaného po určitou dobu v katastru, byl chráněn tak, jako kdyby nabyl od vlastníka skutečného. Zároveň by bylo nepochybně nutné zabezpečit, aby každý, na jehož úkor by byla změna v zápisu v katastru provedena, byl o takovém zápisu prokazatelně vyrozuměn, např. prostřednictvím doručení do vlastních rukou. Takové zajištění dobré víry by nezbytně vyvolalo dualitu vlastnického práva k nemovitostem, která tu byla v době obecného zákoníku občanského. Tedy k tomu, že vedle vlastníka naturálního, jemuž svědčí skutečné vlastnické právo, by zde existoval i knihovní vlastník, jemuž svědčí zápis v katastru nemovitostí. Naturální vlastník by byl přitom oprávněn žalovat knihovního vlastníka, aby byl místo něj zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí. Ve prospěch takto žalujícího vlastníka by se v katastru vyznačovala poznámka spornosti, která by nevedla k přerušení řízení o vkladu práva do katastru, ale budoucího kupce by zbavila dobré víry pro případ, že by v soudním řízení vyšlo najevo, že nemovitost koupil od nepravého vlastníka¹²²

¹²⁰ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 20 s.

¹²¹ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 501 s.

¹²² BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 22 s.

D. OPRAVA CHYB A NÁHRADA ŠKODY

Přestože katastrální úřad i Úřad před povolením zápisu věcného práva do katastru nemovitostí přezkoumávají předložené dokumenty a návrh na základě listinných důkazů pečlivě posuzují, možnost, že se v zápisu objeví chybný údaj, nelze nikdy úplně vyloučit. Proto je nutné alespoň ve zkratce představit způsoby, jakými je možné dovolat se nápravy, nastane-li taková nežádoucí situace.

Irská úprava této problematiky je obsažena v § 32 zákona č. 16/1964. Podle odstavce 1 tohoto ustanovení tam, kde se z příčin na straně pozemkového rejstříku vyskytne chyba v rejstříkovém zápisu (ať už ve formě nesprávně uvedených údajů, nesprávného popisu nemovitosti či právních nároků, opomenutí apod.), může být tato chyba napravena jedním z následujících způsobů. Zaprvé, Úřad může chybu opravit se souhlasem jednak vlastníka nemovitosti, jíž se chybný zápis týká, jednak dalších osob, které mají na opravě zápisu právní zájem, a to za podmínek a takovým způsobem, na kterém se zainteresované strany písemně dohodnou. Druhým způsobem je situace, kdy Úřad chybu opraví po vyrozumění zainteresovaných stran, ale pouze za podmínky, že dle jeho názoru taková oprava nezpůsobí nikomu újmu. Poslední možností je oprava nařízená soudem, a to tehdy, považuje-li soud takovou opravu za spravedlivou a nevznikne-li nikomu v jejím důsledku újma na jejich právech. Druhý odstavec tohoto ustanovení potom pamatuje na situaci, kdy byl na základě chyby v zápisu v pozemkovém rejstříku vydán *Land Certificate*, který tak rovněž obsahuje chybný údaj. Došlo-li k opravě některým ze způsobů uvedených v ustanovení § 32 odstavci 1, je Úřad povinen vydat certifikát nový. Původní certifikát Úřad zruší a je za tímto účelem oprávněn přikázat osobě, která má vadný certifikát v držení, jeho vrácení Úřadu.

Postup při opravě chyby v katastrálním operátu je principiálně podobný. Obecně platí, že každý, jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti se týkají katastru nemovitostí, má právo požadovat odstranění chyby v katastrálním operátu, a to kdykoliv. Katastrální úřad chybné údaje v katastru nemovitostí na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného, popř. i bez návrhu, opraví. Platí ale, že opravou chyby nemohou být dotčeny právní vztahy k nemovitostem, pokud jejich změna není doložena listinou. Přičemž za chyby v katastrálním operátu se považují chyby vzniklé zřejmým omylem (např. zápis údajů provedený v rozporu s listinou nebo jiným podkladem pro změnu), chybné polohové a geometrické určení nemovitosti a chyby

vzniklé na základě nesprávnosti v listině. Je-li důvodný předpoklad, že v katastru nemovitostí je uveden chybný údaj, který vznikl nesprávností v listině, podle které byl zapsán, oznámí to katastrální úřad dotčenému vlastníkovi. V případě, že je listina postižena chybou, kterou katastrální úřad sám způsobil v podkladu, který pro sepsání listiny vydal (např. ve výpisu z katastru nemovitostí), dá podnět k opravě takové listiny sám katastrální úřad a informuje o tom dotčeného vlastníka. Je nutné poznamenat, že těmito postupy je možné opravit pouze chyby v psaní, počítání apod., tedy zřejmé nesprávnosti v listině, nikoliv její věcný obsah. Takové chyby opraví katastrální úřad pouze na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést¹²³.

Vzhledem k tomu, že chyby v zápisu v pozemkovém rejstříku, který hraje zásadní roli při nesčetných obchodních transakcích, mohou osobám, které na jeho základě jednají, způsobit nemalé škody, obsahuje zákon č. 16/1964 speciální postup pro náhradu škody způsobené chybným zápisem v pozemkovém rejstříku. Podle ustanovení § 120 zmíněného zákona může poškozený uplatnit svůj nárok u Úřadu, a to v předepsané formě. Úřad poté o takovém nároku vyrozumí ministerstvo financí. Poškozený má nárok na náhradu škody, která mu byla chybným zápisem v rejstříku způsobena a nákladů, které v souvislosti s uplatňováním takového nároku vynaložil. Nedojde-li k dohodě o výši vypořádání, může se poškozený nebo ministerstvo financí obrátit na soud, který o nároku a jeho případné výši rozhodne. Právo poškozeného žádat náhradu škody se obecně promlčí uplynutím šesti let ode dne, ve kterém byl chybný zápis v rejstříku uveřejněn. Na rozdíl od této specifické úpravy v irském právu český právní řád obdobně speciální úpravu neobsahuje. V úvahu tak připadá aplikace ustanovení zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, v platném znění.

E. POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ

Jednou z nejvýznamnějších zásad, které ovládají zápisy věcných práv do katastru nemovitostí, je zásada formální publicity, která je vyjádřena především ve dvou ustanoveních: v § 13 zákona o zápisech a § 21 katastrálního. První z těchto ustanovení

¹²³ KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. 177 s.

říká, že „každý je oprávněn nahlédnout do katastru a učinit si o právních vztazích opis a výpisy“. Ustanovení § 21 katastrálního zákona ve znění před novelou provedenou zákonem č. 8/2009 Sb. stanovilo, že „katastr je veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat se z něho pro svou potřebu opisy, výpisy a náčrty“¹²⁴. Veřejnost katastru nemovitostí ale byla nedávno omezena, a to již zmíněným zákonem č. 8/2009 Sb., který změnil znění ustanovení § 21 katastrálního zákona tak, že byla omezena veřejnost údajů v přehledu vlastnictví z území České republiky a sbírce listin. S účinností od 1.3.2009 je možné údaje z nich poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost a uvede účel, pro který údaje požaduje.

Vedle zpřístupnění souboru geodetických i popisných informací, jakož i listin, na jejichž podkladě se provádějí zápisy do katastru nemovitostí (za výše uvedených podmínek), je možné dosáhnout i úředního dokladu o některých významných skutečnostech týkajících se katastru nemovitostí. Katastrální úřad na požádání a za poplatek vyhotoví ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací výpis, opis nebo kopii¹²⁵. Tyto výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací jsou při splnění zákonných podmínek veřejnými listinami¹²⁶. Dříve byly k vydávání těchto listin příslušné pouze katastrální úřady, ale na základě ustanovení § 9 a násl. zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy, jsou výpisy z katastru nemovitostí oprávněny poskytovat také další úřady, zejména pak notáři, krajské úřady, Česká pošta i další. Vyhotovení ověřeného výpisu z katastru nemovitostí, který představuje výpis z listu vlastnictví, je možné získat ohledně jakékoliv nemovitosti v České republice evidované v katastru nemovitostí. Takový ověřený výpis je veřejnou listinou a je rovnocenný výpisu z listu vlastnictví vydanému katastrálním úřadem.

S postupujícím technologickým vývojem a zejména pak v souvislosti s masově rozšířeným používáním veřejné internetové sítě, zavádí i Český úřad zeměměřičský a katastrální v posledních letech stále širší spektrum služeb využívajících moderních technologií tak, aby byl přístup k informacím z katastru nemovitostí umožněn široké veřejnosti. Mezi tyto služby pak patří zejména internetová aplikace „Nahlížení do

¹²⁴ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I.* 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 492 s.

¹²⁵ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I.* 4. vyd. Praha : ASPI, 2005. 492 s.

¹²⁶ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 134

KN¹²⁷, ve které si mohou zájemci vyhledat (nezáväzně) informace o nemovitostech a právních vztazích k nim, a to zdarma, ale v omezeném rozsahu. Druhým příkladem je placená služba „Dálkový přístup do KN“, která umožňuje registrovaným uživatelům on-line přístup k údajům katastru nemovitostí.

Podobně jako u zápisů práv do katastru nemovitostí, jednou ze základních zásad ovládajících fungování pozemkového rejstříku je zásada veřejnosti. Vedle pozemkového rejstříku a rejstříkových map je Úřad povinen vést též tzv. index jmen evidovaných vlastníků¹²⁸. Tento index slouží k vyhledávání informací o vlastnících a jimi vlastněných nemovitostech. Vedle jména každého vlastníka index uvádí jeho adresu a číslo folia, na němž jsou uvedeny detaily o jeho nemovitosti, její popis i popis právních vztahů k ní. Index jmen obsahuje rovněž odkazy na příslušné rejstříkové mapy, na kterých je daná nemovitost zakreslena. Index jmen je bezplatně dostupný na internetových stránkách Úřadu, stejně jako seznam zatím nevyřízených návrhů na zápis práva do pozemkového rejstříku. Samotné nahlížení do folií a rejstříkových map je zpoplatněno, a to jak při osobní inspekci dokumentů, tak i při využití dálkového přístupu k pozemkovému rejstříku pomocí internetu¹²⁹. Kdokoli si rovněž může nechat vyhotovit kopii jakéhokoli folia a tento Úřadem vydaný a potvrzený dokument bude sloužit, obdobně jako list vlastnictví, jakožto důkaz o stavu právních vztahů týkajících se nemovitosti k datu jeho vydání. Stejně jako v českém právu je i v právu irském tato služba zpoplatněna. Nahlédnutí do indexu jmen a do folií, stejně jako žádat ověřené kopie folií je možné nejen ve dvou kancelářích pozemkového rejstříku, ale také u každého Circuit Court, které v naší soustavě odpovídají soudům krajským. Tento systém tedy na jednu stranu připomíná oprávnění českých krajských i dalších úřadů poskytovat výpisy z katastru nemovitostí, na druhou stranu se podobá i systému českého obchodního rejstříku, vedeného právě krajskými soudy.

Jak již bylo uvedeno výše, údaje ze sbírky listin katastru nemovitostí budou zájemcům poskytnuty pouze tehdy, prokáží-li tito svoji totožnost a uvedou-li účel, za jakým údaje požadují. Nahlížení do irské obdoby sbírky listin je omezeno ještě výrazněji. Nestačí totiž, aby zájemce o údaje v dokumentech u Úřadu uložených uvedl účel, pro který je požaduje, podle irského práva musí patřit do některé z kategorií osob,

¹²⁷ <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

¹²⁸ S.I. No. 230/1972: Land Registration Rules, 1972, pravidlo č. 10

¹²⁹ No. 16/1964: Registration of Title Act, 1964, § 107, odst. 1

kterým zákon nahlížení umožňuje. Obecnou zásadou tedy je, že až na zákonem stanovené výjimky je nahlížení do dokumentů uchovávaných Úřadem zakázáno¹³⁰. Těmito osobami jsou zejména v rejstříku zapsaný vlastník nebo osoba jím pověřená, dále osoba, která byla tímto oprávněním pověřena na základě soudního rozhodnutí¹³¹ a nakonec i další osoby, kterým to ve velmi specifických situacích umožňují Pravidla, konkrétně ustanovení pravidla č. 188. Podle odstavce 7 tohoto ustanovení je každý, kdo je oprávněn do těchto dokumentů nahlížet, oprávněn pořizovat si i jejich ověřené kopie.

Stejně jako Český úřad zeměměřičský a katastrální umožňuje (dále jen „ČÚZK“) i Úřad využívání elektronických aplikací, jejichž pomocí se snaží nejenom usnadnit přístup veřejnosti k informacím v pozemkovém rejstříku, ale také usnadnit podávání návrhů Úřadu. Úřad se pyšní postupující digitalizací rejstříkových map a umožňování dálkového přístupu k nim. Také se snaží usnadnit zápisy převodů vlastnického práva i dalších úkonů souvisejících s nemovitostmi evidovanými v rejstříku tím, že zavádí elektronické formy návrhů, jejichž vyplňování je přehlednější, jednodušší než vyplňování forem písemných a jejichž podání je bezesporu rychlejší. Podávání návrhů na zápis práva do pozemkového rejstříku je proces, který probíhá převážně pomocí formulářů. Pravidla obsahují celou řadu formulářů pro nejrůznější úkony vůči Úřadu a jen takové návrhy, které budou učiněné v předepsané formě, povedou ke změně zápisu v pozemkovém rejstříku. I katastru nemovitostí je nyní možné předkládat formalizované návrhy za použití vzorů, které jsou volně dostupné na internetových stránkách ČÚZK¹³², ale jejich používání není povinné. ČÚZK tedy umožňuje učinit vůči němu podání v elektronické formě s využitím elektronického podpisu podle zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu). Ale na rozdíl od úpravy irské zatím tato možnost neplatí pro návrhy na vklad (a záznam) věcných práv do katastru nemovitostí. Takové návrhy je zatím možné podávat pouze v listinné podobě¹³³. S dalším rozšiřováním elektronických a dálkově přístupných služeb se do budoucna počítá v obou zemích. V Irsku je již několik let připravován a krok za krokem realizován projekt e-Registrace, jehož vyvrcholením má být zavedení systému kompletně elektronických převodů nemovitostí.

¹³⁰ COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998. 102 s.

¹³¹ S.I. No. 230/1972: Land Registration Rules, 1972, pravidlo č. 188, odst. 1

¹³² <http://www.cuzk.cz/>

¹³³ http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10433&AKCE=DOC:10-EL_PODANI

V. STRUČNÝ NÁSTIN PLÁNOVANÝCH REFORM

Zatímco úprava právních vztahů k nemovitostem by v České republice měla značnými změnami teprve projít, irská úprava je práva kdesi uprostřed své cesty k realizaci dlouho plánovaných změn a celkové modernizaci práva nemovitostí a jejich převodů. Tato cesta započala již v roce 1987, kdy tehdejší generální prokurátor vyzval Law Reform Commission (dále jen „Komise“), aby připravila návrhy a podklady pro reformu právní úpravy i právní praxe převodů nemovitostí. V reakci na to vydala Komise v následujících letech několik zpráv, z nichž jen málo z nich mělo významnější dopad na stav právní úpravy. V roce 2000 ale Komise zahájila svůj Druhý reformní program 2000-2007, jehož cílem nebylo nic menšího, než zmodernizovat a zjednodušit právní úpravu nemovitostí tak, aby se zastaralá, v mnohém velmi nepraktická a zbytečně složitá úprava pocházející z doby před rokem 1922, nahradila jednoznačnými, srozumitelnými a potřebám moderní společnosti odpovídajícími normami. Přitom konečným cílem již od počátku bylo zavedení tzv. *e-Conveyancing*, tedy elektronických převodů nemovitostí, při nichž by všechny fáze tohoto procesu byly plně elektronizované a prosté jakéhokoli papírování, a to včetně zápisů právních vztahů k nemovitostem do pozemkového rejstříku¹³⁴. Od prosince roku 2003 pak, vzhledem ke společným cílům, na realizaci těchto cílů Komise začala spolupracovat s ministerstvem spravedlnosti. Druhý program se skládá ze tří částí, z nichž zejména ta první již přinesla výraznou změnu. Jejím hlavním zaměřením byla reforma hmotněprávní úpravy nemovitostí a jejich převodů tak, aby se celkově zjednodušila a hlavně, aby byly postupně odstraněny feudální přežitky v konceptu vlastnictví půdy. Tyto snahy byly ve značné míře naplněny přijetím zákona č. 12/2006, tedy Registration of Deeds and Title Act, aplikace jehož ustanovení by časem měla vést k opuštění těchto feudálních přežitků. Náplní druhé a třetí části pak bylo posouzení správně právních a procesně právních aspektů modernizace převodů nemovitostí. Správní část zahrnovala především posouzení způsobů, prostředků a míry, v jaké státní úřady poskytují veřejnosti informace související s jejich činností. Procesní část se pak zaměřovala zejména na analýzu postupu při převodech nemovitostí krok za krokem tak, aby v budoucnosti bylo

¹³⁴ LAW REFORM COMMISSION. *Report on e-Conveyancing, Modelling of the Irish eConveyancing System*. s. 5-7

možné celý proces uskutečňovat výhradně elektronicky¹³⁵. S pomocí informací a poznatků získaných v průběhu realizace tohoto programu byly podniknuty další kroky, a mnoho dalších ještě učiněno bude, k tomu, aby se převody nemovitostí stále zjednodušovaly a aby nakonec byla provedena veškerá opatření nezbytná k tomu, aby k převodům docházelo plně elektronicky. Podkladem a inspirací k realizaci tohoto cíle se stala právní úprava Nového Zélandu a Ontaria, neboť tyto dosáhly na poli elektronizace převodů nemovitostí ze všech zemí Common Law zatím největších úspěchů¹³⁶.

I přes postupující digitalizaci služeb spojených s katastrem nemovitostí před českým právním řádem leží větší výzva, než jakou představuje možnost plně elektronických převodů nemovitostí. Asi největší změnou, která českou úpravu právních vztahů k nemovitostem čeká, je přijetí nového kodexu občanského zákoníku. Ve vztahu k nemovitostem obsahuje jeho navrhované znění naprosto zásadní věc, a to návrat k uplatňování zásady *superficies solo cedit*. Podle důvodové zprávy k návrhu nového občanského zákoníku návrh klade důraz zejména na vymezení pojmu věcí nemovitých. Nejen, že pojem nemovité věci se má podle tohoto návrhu rozšířit i na některá práva (jako např. právo stavby), ale hlavně se pojetí nemovitosti vrací k již zmíněné zásadě *superficies solo cedit*, v důsledku čehož se stavba, pokud se nejedná o stavbu dočasnou, prohlašuje za součást pozemku. Tím se česká právní úprava snaží vrátit ke klasické a v převážné většině zahraničních právních řádů respektované zásadě, která u nás platila do roku 1950. Návrh se k tomuto tradičnímu a velmi potřebnému řešení vrací v ustanovení § 462 odst. 1, kde se říká, že: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“. Tam, kde bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku existovat jednota ve vlastnictví pozemku a staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona. Od tohoto okamžiku bude možno disponovat již jen pozemkem, přičemž všechny tyto dispozice se budou týkat i staveb na něm umístěných (výjimka bude platit pro tzv. dočasné stavby). Tam však, kde bude ke dni účinnosti zákona existovat mezi vlastnictvím pozemku a stavby na něm zřízené nesoulad (tedy kdy pozemek a stavba

¹³⁵ LAW REFORM COMMISSION. *Report on e-Conveyancing, Modelling of the Irish eConveyancing System*. 7 s.

¹³⁶ LAW REFORM COMMISSION. *Report on e-Conveyancing, Modelling of the Irish eConveyancing System*. 37 s.

budou ve vlastnictví různých vlastníků), není možné zákonem sjednotit vlastnictví obou dvou věcí v rukou jedné osoby, neboť by se jednalo o vyvlastnění. Pro takový případ návrh počítá se založením předkupního práva vlastníka pozemku ke stavbě a předkupního práva vlastníka stavby k pozemku. V obou případech by se mělo jednat o věcné předkupní právo, které tak bude působit proti všem. Bude-li chtít některý z vlastníků svojí věcí nakládat (tj. stavbou nebo pozemkem), bude povinen nabídnout ji nejdříve druhému vlastníkovi k odkoupení. Nebude-li předkupní právo druhým vlastníkem využito, zůstane zachováno a bude věc nadále zatěžovat a působit tak vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby. Bude-li ovšem předkupní právo využito, dojde k právnímu spojení obou věcí, předkupní právo zanikne a vlastník pozemku bude mít pro příště možnost disponovat již jen s pozemkem¹³⁷.

V souvislosti se zmíněnými dispozicemi s nemovitostmi je nutné poznamenat, že ačkoli návrh hodlá změnit úpravu odvozeného nabývání vlastnického práva k věcem movitým, a to tak, že dosavadní úpravu založenou na tradičním principu nahradí tak, že by ke změně vlastnického práva u těchto věcí napříště docházelo již samotnou účinností smlouvy. I když se o podobném principu uvažovalo i pro nemovitosti zapisované v katastru nemovitostí, byly tyto tendence v připomínkovém řízení odmítnuty. Nadále by tak měl zůstat zachován současný stav, kdy vlastnické právo k nemovitosti vznikne až jeho vkladem do katastru nemovitostí.

Navrhovaná úprava rovněž pamatuje na nutnost umožnit v moderní společnosti využití cizího pozemku ke stavebním účelům, samozřejmě za předpokladu, že vlastník daného pozemku bude s takovým jeho využitím souhlasit. Proto návrh zřizuje (staro)nové právo stavby, které, jak již bylo zmíněno výše, výslovně prohlašuje za nemovitost. Podstatou navrhovaného konceptu práva stavby je, že jako věcné právo s povahou nemovitosti bude zatěžovat cizí pozemek tak, že osoba, které toto právo přísluší (tj. stavebník), bude oprávněna mít na tomto pozemku (popřípadě pod ním) stavbu. Právo stavby se bude zřizovat jako právo dočasné, s maximální délkou trvání 99 let a bude jej možné zřídit jako úplatné, nebo bezplatné. Toto právo bude rovněž děditelné a převoditelné. Při zřízení smlouvou by mělo vzniknout svým vkladem do veřejné evidence nemovitostí, přičemž by nemělo být vyloučeno ani nabytí práva stavby

¹³⁷ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html#4>

vydržením. Návrh dále pamatuje i na majetkové vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku po zániku práva stavby¹³⁸.

¹³⁸ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html#4>

Závěr

Jak již bylo uvedeno v Úvodu této diplomové práce, jejím cílem bylo porovnat nejvýznamnější právní aspekty registrace nemovitostí při převodech vlastnického práva k nim podle dvou zcela odlišných právních řádů, a to českého a irského. V předchozích kapitolách jsem se proto pokusila nejdůležitější aspekty registrace právních vztahů k nemovitostem, které převody nemovitostí v obou právních řádech provázejí, identifikovat, vysvětlit a následně též porovnat jejich význam a důsledky, a to nejen podle současné právní úpravy, ale také s ohledem na její historický vývoj. Uvedený přehled právních problémů ale v žádném případě nelze považovat za vyčerpávající výklad o systémech registrace nemovitostí v České a Irské republice, ale spíše za stručný výklad těch otázek, které vůbec možnost nějakého srovnání připouštějí.

Odlišný historický, právní i společenský vývoj v obou zemích zapříčinil zásadní rozdíly nejen v pojetí vlastnického práva k nemovitostem, ale též v pojetí nemovitostí jako takových. To a mnohé další faktory přirozeně činí porovnání některých aspektů výše nastíněné problematiky velmi obtížné, ne-li téměř nemožné, neboť irské právo rozeznává mnoho institutů, které jsou pro české právo naprosto cizí. I přesto se ale oba právní řády v podstatných principech a zásadách registrace právních vztahů k nemovitostem shodují. Oba totiž považují jistotu o právních vztazích k nemovitostem za jeden ze svých nejdůležitějších cílů a naplnění tohoto cíle pravidla upravující převody vlastnického práva k nemovitostem podřizují. Nabývání vlastnických práv k nemovitostem až okamžikem jejich zápisu do příslušného rejstříku, resp. katastru nemovitostí, možnost veřejnosti nahlížet do rejstříku listin, pozemkového rejstříku i katastru nemovitostí, možnost spolehnout se (alespoň do určité míry) na údaje v příslušných systémech zapsané - tedy uplatnění zásady intabulační, zásady formální i materiální publicity - jsou zásadami, které se v obou systémech nezávisle na sobě vyvinuly v zájmu dosažení jistoty o právních vztazích k tak významným komoditám, kterými nemovitosti nepochybně jsou.

Na rozdíl od české právní úpravy je ta irská v mnoha otázkách podstatně méně přehledná a výrazně složitější. I naprosto jednoduchý převod pozemku z prodávajícího

na kupujícího stává v irském právu velice komplikovanou záležitostí, která se jen zřídka obejde bez odborné právní rady. Zatímco české právní předpisy, zejména občanský zákoník, katastrální zákon a zákon o zápisech práv tvoří spolu s prováděcími vyhláškami celek, který poměrně přehledně a srozumitelně převody nemovitostí upravuje, irská úprava je roztržena do celé řady právních předpisů, zejména pak těch s nižší právní silou, jejichž uspořádání se nejeví jako příliš systematické. To, co ale činí irskou úpravu převodů nemovitostí skutečně složitou, je všudypřítomný vliv Equity, tedy systému pravidel které české právo vůbec nerozeznává.

Oba právní řády jsou si dobře vědomi svých nedostatků a chystají proto nemalé změny. V Irsku je v současné době patrná velmi výrazná snaha oprostit se od feudálních přežitků, právě jejichž aplikace činí z nakládání s nemovitostmi proces velmi složitý a pro osoby práva neznalé také značně nepřehledný. Proto se irský právní řád v posledních letech snaží o modernizaci a zjednodušení převodů nemovitostí, přičemž cílem probíhajících reforem je zjednodušit tyto převody až do takové míry, že je bude možné provádět výhradně elektronicky. Český právní řád se naproti tomu chystá ke změnám, které v mnohém znamenají návrat k právní úpravě již dříve na našem území uplatňované. I tento „návrat“ ale bude zcela nepochybně znamenat obrovský krok kupředu, zejména jde-li o opětovné zavedení zásady *superficies solo cedit*. Budou-li se v budoucnosti chystat i změny v právní úpravě katastru nemovitostí, jedním z hlavních snah by dle mého názoru mělo být obnovení zásad v minulosti uplatňovaných při vedení pozemkových knih, zejména pak obnovení zásady materiální publicity v jejím plném rozsahu.

Upřímně doufám, že cíl vytyčený v Úvodu se mi podařilo naplnit a že tato práce nabízí zajímavé a přehledné srovnání nejpodstatnějších aspektů registrace nemovitostí při jejich převezech ve dvou velmi odlišných právních řádech. Omezený rozsah diplomové práce mi nedovolil rozebrat některé otázky do větších detailů a některým problémům jsem byla nucena se vyhnout úplně. I přesto ale doufám, že případným zájemcům o problematiku registrace nemovitostí poslouží tato práce jako zajímavý a užitečný studijní materiál a možná i podnítí jejich zájem o hlubší studium těchto otázek.

Seznam použité literatury

- BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. Předmluva
- BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 1*. 2. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008
- BINCHY, O. et al. *Conveyancing Volume 2*. 1. vyd. Oxford : OXFORD University Press, 2008
- CHROMÁ, M. *Anglicko český právní slovník*. 2. vyd. Praha : LEDA, 1997
- COUGHLAN, P. *Property Law*. 2. vyd. Dublin : Gill & MacMillan Ltd., 1998
- DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 2. vyd. Praha : Eva Roztoková IFEC, 2007
- FITZGERALD, B. *Land Registry Practice*. 2. vyd. Dublin : The Round Hall Press, 1995
- KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha : ASPI, 2005
- KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005
- MCALLISTER, D.L. *Registration of Title in Ireland*. 1. vyd. Dublin : Law Library, Four Courts , 1973
- MIKEŠ, J. *Katastr nemovitostí a předpisy související – Texty s předmluvou*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 1995
- PAVLÍČEK, V. et. al. *Ústava a ústavní řád České republiky 2. díl: Práva a svobody*. 1. vyd. Praha : Linde Praha a.s., 1995
- ŠVESTKA, J.; JEHLIČKA, O.; ŠKÁROVÁ, M. et. al. *Občasný zákoník. Komentář*. 10. vyd. Praha : C.H.Beck, 2006

Název práce a její resumé v anglickém jazyce

Comparative study of significance of Real Estate Cadastre and its Irish equivalent for transfers of real estate property under Czech and Irish law

There are no doubts about the great importance and significance land has had for the human race throughout its existence. Land is the space within which our lives evolve and is also one of the most important and valuable commodities we recognize. Even the ancient Romans understood its special character and began to treat immovable objects differently from other (movable) things not only in their every day life but in law, too. Naturally, one of the basic needs of every person is to be certain about their entitlement to the land and home they occupy or own. Despite being two very different legal systems, both Czech and Irish law have developed registration systems to provide for such a certainty and to compare the role and importance of these systems of registration in connection with transfers of ownership of real estate property is the main focus of this thesis.

For Irish legal system is one of the Common Law systems, its concept of ownership of land is quite different from the Czech one. Whereas our law recognizes ownership as a legal domain over an object, Irish law has developed a different theory, according to which a person does not own the land itself but an estate in it instead. These estates can be understood as a duration in time for which a person is entitled to exercise their rights over a piece of land. The estate which bears the greatest similarity to our concept of ownership is the Fee Simple Absolute – unlimited in time and freely alienable. Not only the concept of ownership of land as such is interpreted differently by the two legal systems, the legal definition of immovables differs as well. While the Czech Civil Code (Act No. 40/1964 Coll., as amended) clearly sets out in section 120 sub. 2 that a structure does not form part of land, Irish law recognizes land as the only immovable object of ownership. An owner of a piece of land is therefore an owner of all structures built on such a piece of land.

Despite the above mentioned differences both systems impose very similar requirements on transfers of real estate property. A written contract for sale with clearly identified parties and property in question and a set out purchase price (or *consideration*) is the basic one. However, execution of such a contract will not alone

lead to an effective transfer of ownership to real estate property under Czech law. Neither will it result in an effective transfer of ownership under Irish law where the title to land in question has been previously registered in the Land Registry or where such registration is required by the law. To give proper legal effect to such a transfer a registration of the ownership in the Land Registry or the Real Estate Cadastre (its Czech equivalent) is necessary. Where the Irish land falls outside the scope of registration of title system, the law offers another way to ascertain one's rights to land - the registration of deeds system. This system provides for registration of deeds dealing with transfers of ownership of land. Where such registration takes place a registered deed then takes priority over any other unregistered deed dealing with the same piece of land. Another very important thing about registration of deeds system is that it suspends operation of the equitable Doctrine of Notice.

Both systems of registration allow for inspection of registered rights, titles and lodged documents and thus provide the public with very valuable information regarding their own property or property they are considering buying. The main advantage of the Irish system of registration of title is the fact that titles registered therein are a conclusive evidence of ownership and the title is guaranteed by the state. The Czech system of registration, on the other hand, is not a conclusive evidence of rights registered in the Real Estate Cadastre despite the fact that its legal predecessor known as „*Pozemková kniha*“ was. The politically motivated changes of legislation in 1950s contributed to the current situation where any registered owner of real estate property would have to step aside and let the true owner of the property take hold of it even if such a true owner would not be registered within the Cadastre.

Hopefully, this will change in the future. The first step to such a change could be the planned reform of the Czech Civil Law. One of the major parts of the reform is the re-establishment of the traditional *superficies solo cedit* principle as it was once recognized by our law and is still recognized in Ireland. Current Irish reforms are mainly concerned with modernization and simplification of conveyancing and its legal aspects with e-Conveyancing being the ultimate goal.

Klíčová slova:

- katastr nemovitostí – Real Estate Cadastre
- převod vlastnického práva k nemovitosti – a transfer of ownership of real estate property