

6. Závěr

Jak již bylo zmíněno shora, ode dne účinnosti zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, a zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se stal bývalý operát evidence nemovitostí operátem katastru nemovitostí. Tímto tedy došlo k přenosu veškerých nedostatků původní evidence do evidence současné. Uvedené zákonné úpravy jsou výrazem snahy vytvořit maximálně příznivé podmínky pro to, aby mohl katastr bez větších problémů plnit veškeré zákonem stanovené funkce. Způsobilost katastru nemovitostí plnit jednu z nejdůležitějších funkcí, tj. zabezpečovat právní jistotu stran majetkových vztahů k nemovitostem, je ale podryvána zejména polovičitým uplatněním zásady intabulace a materiální publicity. Obě z těchto zásad byly na našem území ještě v době před druhou světovou válkou užívány v zásadě v plném rozsahu.

Dle současné právní úpravy je princip intabulace uplatňován pouze u zápisů vkladem. Se zápisem prováděným záznamem pak vznik práva spojen není, když tímto způsobem zápisu dochází jen k evidenci již vzniklého práva. Katastrální úřad v tomto případě pouze zjišťuje, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Pokud listina žádnou takovou chybou netrpí, katastrální úřad zápis provede. Neobdrží-li katastrální úřad listinu, na jejímž podkladě ke změně došlo, hrozí, že se údaje zapsané v katastru nemovitostí dostanou do rozporu se skutečným stavem.

Závažným problémem je také nedostatečná ochrana třetích osob. Vrchní soud judikoval, že *pokud zápisy v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem* (sp.zn. 5 Cmo 646/97 ze dne 23.11. 1998). Tento závěr soudu je pak v souladu s obecně platnou zásadou, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má.

Ustanovením § 11 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, dle kterého *ten kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1.1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti*, sice byla demonstrována snaha dosáhnout vyšší důvěryhodnosti katastru nemovitostí. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, však ve svém

§ 130 stanoví, že *je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným (odst.1). Nestanoví-li zákon jinak, má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník, zejména má též právo na plody a užitky z věci pod dobu oprávněné držby (odst. 2). 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 se však nenahrazují (odst. 3).* Z citovaných ustanovení tedy jednoznačně vyplývá, že vlastník má nad držitelem v dobré víře převahu, byť tato dobrá víra vychází z údajů obsažených v katastru nemovitostí.

Při vědomí toho, v jakém stavu se evidence nemovitostí při převzetí nacházela, uložil zákon, aby byl u vlastníků, kteří nemovitost nabyli ještě za účinnosti zákona o evidenci nemovitostí a kteří žádají o vklad, proveden přezkum nabývacích titulů. Zjistili katastrální úřad, že předložené listiny vlastnické právo ve skutečnosti nezakládají, tak návrh na vklad pro nedostatek oprávnění vlastníka nakládat s předmětem smlouvy zamítne. Nedostatečností této úpravy je především fakt, že ačkoliv dotyčná osoba nemůže s nemovitostí nijak disponovat, jako vlastník zůstává v katastru nemovitostí i nadále zapsána, a to skutečnému stavu navzdory. Katastrální úřad totiž ve vazbě na uvedená zjištění nečiní žádné kroky, které by vedly ke sladění stavu zachyceného v katastru nemovitostí se stavem skutečným. K nápravě tak může dojít pouze na základě rozhodnutí soudu o určovací žalobě. Tato úprava sice předchází dalšímu zhoršování stavu, nijak však nepřispívá k jeho zlepšení. Další nedostatek předmětné úpravy spatřuji v tom, že jsou nabývací tituly přezkoumávány pouze při zápisech vkladem a nikoliv též záznamem.

Je zřejmé, že už před nějakou dobou dozrál čas pro zcela novou zákonnou úpravu. Ta by po mém soudu měla vyjít z principů dostatečně dobře osvědčených při vedení pozemkových knih. Dle mého názoru by měl zápis všech věcných práv k nemovitostem probíhat vkladem. Tak by nemohla nastat situace, že zápis provedený nesprávně záznamem nepovede ke vzniku věcného práva. Dále by se též zamezilo neblahému účinku i nadále částečně uplatňovaného evidenčního principu, díky němuž je dnes katastrální úřad povinován provést zápis práva záznamem i přesto, že si je plně vědom rozporu mezi zapisovaným stavem a skutečností.

Rovněž by v nové právní úpravě měla být plně obnovena zásada materiální publicity. K zabezpečení dostatečné ochrany skutečného vlastníka by bylo záhodno stanovit, že ten, který nabyl právo od osoby zapsané jako vlastník, je chráněn stejně, jako by nabyl od skutečného vlastníka, pouze za předpokladu, že bylo vlastnictví v katastru bylo zapsáno po určitou dobu. Po nabytí účinnosti nového zákona by pak bylo vhodné tento způsob ochrany na nějakou dobu odložit, aby se mohli všichni vlastníci přesvědčit, že jsou jejich práva v katastru nemovitostí řádně zapsána.

I přesto, že je nové právní úpravy citelně zapotřebí, práce na ní v současné době neprobíhají, když se vyčkává na schválení nového občanského zákoníku. Již v tento okamžik se ale jeví být pravděpodobné, že nový katastrální zákon v sobě obsáhne problematiku zpracovanou jak v zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, tak v zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dále též že se v mnohém nechá inspirovat prověřenými zásadami uplatňovanými při vedení pozemkových knih. Ostatně zhruba řečeno takovou podobu měl i poslední návrh katastrálního zákona, který však nakonec skončil „u ledu“, když bylo z důvodu stále probíhajících prací na občanském zákoníku rozhodnuto jej ve vládě dále neprojednávat.

Závěrem se ještě zmíním o jedné čerstvé novince, jíž je novela zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, zák. č. 8/2009 Sb. Touto novelou, která nabyla účinnosti dne 1.3.2009, došlo k omezení získávání údajů ze sbírky listin a údajů týkajících se vlastnictví konkrétních osob. Nově je možné získat údaje ze sbírky listin ve formě prosté nebo ověřené kopie a přehled vlastnictví konkrétního vlastníka ve formě tiskového výstupu pouze za předpokladu, že žadatel prokáže svou totožnost a uvede účel, pro který údaje požaduje. O tom, komu a za jakým účelem byly údaje poskytnuty, budou vést katastrální úřady evidenci. Záměrem novely je odstranit anonymitu při poskytování kopií listin, jejichž obsahem jsou velmi často informace postrádající jakoukoliv vazbu na nemovitosti, a předejít tak zneužití osobních údajů tímto způsobem získaných.