

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Jana Polanská

# **KATASTR NEMOVITOSTÍ**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 20. dubna 2010

## **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 dne 20. dubna 2010

Jana Polanská

## **Poděkování**

Děkuji panu Doc. JUDr. Jaroslavu Drobníkovi, CSc., vedoucímu mé diplomové práce za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování. Zároveň děkuji za poskytnuté rady a praktické zkušenosti pana Doc. JUDr. Jaroslava Drobníka, CSc.

V Praze dne 20. dubna 2010

Jana Polanská

# **OBSAH**

<b>OBSAH</b> .....	<b>1</b>
<b>ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
<b>1. HISTORIE KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>5</b>
1.1. POČÁTKY EVIDENCE NEMOVITOSTÍ .....	5
1.2. VEŘEJNÉ KNIHY .....	6
1.2.1. <i>Zemské desky</i> .....	6
1.2.2. <i>Urbáře</i> .....	7
1.2.3. <i>Pozemkové knihy</i> .....	7
1.2.4. <i>Horní knihy</i> .....	8
1.2.5. <i>Železniční knihy</i> .....	8
1.3. DAŇOVÉ KATASTRY .....	8
1.3.1. <i>Rustikální katastr - První a druhá berní rula</i> .....	9
1.3.2. <i>Tereziánský katastr</i> .....	9
1.3.3. <i>Josefský katastr a Tereziánsko-Josefský katastr</i> .....	10
1.3.4. <i>Stabilní katastr</i> .....	11
1.3.5. <i>Pozemkový katastr</i> .....	12
1.3.6. <i>Jednotná evidence půdy</i> .....	13
1.4. EVIDENCE NEMOVITOSTÍ .....	13
1.5. KATASTR NEMOVITOSTÍ .....	14
<b>2. POJEM, OBSAH A PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>17</b>
2.1. POJEM .....	17
2.2. PŘEDMĚT EVIDENCE KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	18
2.2.1. <i>Pozemky v podobě parcel</i> .....	20
2.2.2. <i>Budovy spojené se zemí pevným základem</i> .....	23
2.2.3. <i>Byty a nebytové prostory</i> .....	24
2.2.4. <i>Rozestavěné budovy nebo byty nebo nebytové prostory</i> .....	25
2.2.5. <i>Stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis</i> <sup>26</sup>	
2.3. OBSAH KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	26
2.3.1. <i>Závaznost údajů vedených v katastru nemovitostí</i> .....	28
2.3.2. <i>Katastrální operát</i> .....	30
<b>3. ZÁSADY OVLÁDAJÍCÍ KATASTR NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>32</b>
3.1. ZÁSADA FORMÁLNÍ PUBLICITY (ZÁSADA VEŘEJNOSTI) .....	32
3.2. ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY .....	33
3.3. ZÁSADA PRIORITY .....	34
3.4. ZÁSADA KONSTITUTIVNÍ (INTABULAČNÍ) .....	35
3.5. ZÁSADA EVIDENČNÍ .....	36
3.6. ZÁSADA DISPOZIČNÍ .....	37
3.7. ZÁSADA OFICIALITY .....	37
3.8. ZÁSADA LEGALITY .....	38
<b>4. ORGÁNY KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>39</b>

4.1.	ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ .....	40
4.2.	ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD .....	41
4.3.	ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY .....	42
4.4.	KATASTRÁLNÍ ÚŘADY.....	43
<b>5.</b>	<b>VEDENÍ KATASTRU V SOULADU SE SKUTEČNÝM STAVEM .....</b>	<b>45</b>
5.1.	PROSTŘEDKY AKTUALIZACE KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	45
5.1.1.	<i>Obnova katastrálního operátu.....</i>	<i>45</i>
5.1.2.	<i>Revize údajů katastru.....</i>	<i>47</i>
5.1.3.	<i>Oprava chyb v katastrálním operátu .....</i>	<i>48</i>
5.1.4.	<i>Povinnosti vlastníků nemovitostí, jiných oprávněných osob či obcí a státních orgánů na úseku údržby katastru nemovitostí .....</i>	<i>49</i>
5.2.	PŘESTUPKY A JINÉ SPRÁVNÍ DELIKTY NA ÚSEKU KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	51
<b>6.</b>	<b>ZÁPISY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>55</b>
6.1.	ZÁPISY VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM.....	55
6.1.1.	<i>Vklad.....</i>	<i>57</i>
6.1.2.	<i>Záznam.....</i>	<i>64</i>
6.1.3.	<i>Poznámka.....</i>	<i>67</i>
6.2.	ZÁPISY OSTATNÍCH PRÁV K NEMOVITOSTEM .....	69
6.3.	ZÁPISY JINÝCH SKUTEČNOSTÍ NEŽ PRÁV VÁŽÍCÍCH SE K NEMOVITOSTEM .....	70
<b>7.</b>	<b>POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>72</b>
7.1.	OBECNĚ O POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KATASTRU .....	72
7.2.	FORMY NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU .....	74
7.2.1.	<i>Nahlížení do katastru nebo podávání ústních informací .....</i>	<i>75</i>
7.2.2.	<i>Poskytování výpisů, opisů nebo kopií a identifikace parcel .....</i>	<i>75</i>
7.2.3.	<i>Poskytování ověřených nebo prostých opisů a kopií listin ze sbírky listin katastru.....</i>	<i>77</i>
7.2.4.	<i>Poskytování reprografické kopie z katastrálního operátu.....</i>	<i>78</i>
7.2.5.	<i>Poskytování tiskových výstupů.....</i>	<i>78</i>
7.2.6.	<i>Dálkový přístup k údajům evidovaným v katastru nemovitostí.....</i>	<i>78</i>
7.2.7.	<i>Poskytování údajů na technických nosičích dat.....</i>	<i>80</i>
7.2.8.	<i>Poskytování kopií katastrální mapy s orientačním zákresem pozemkové držby podle dřívějších pozemkových evidencí.....</i>	<i>81</i>
7.2.9.	<i>Poskytování srovnávacího sestavení parcel dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru .....</i>	<i>81</i>
<b>ZÁVĚR.....</b>		<b>82</b>
<b>PRAMENY .....</b>		<b>85</b>
<b>ABSTRACT .....</b>		<b>89</b>
<b>KLÍČOVÁ SLOVA .....</b>		<b>90</b>
<b>NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE V ANGLICKÉM JAZYCE .....</b>		<b>90</b>

## ÚVOD

Katastr nemovitostí je státem zřízená a jím také vedená evidence vybraných nemovitostí včetně práv a povinností k nim se vážících. Je institutem, jehož význam se od primárního účelu jeho zřízení, tj. využití pro účely daňové, do současné doby značně rozšířil i do jiných oblastí. Dnes je využíván jako zdroj informací o nemovitostech nejen v rámci činnosti veřejné správy, ale i v soukromoprávních vztazích. Tento jeho význam je však závislý na přesnosti a aktuálnosti údajů v něm vedených. S ohledem na dnešní provázanost různých informačních systémů a státní správy a rovněž vzhledem k jeho zásadnímu vlivu na vznik, změnu nebo zánik občanskoprávních vztahů, což je dáno především účinky vkladu do katastru nemovitostí, by selhání této evidence nemovitostí nebo ztráta její důvěryhodnosti znamenaly závažný zásah do právní jistoty a měly by i výrazné nežádoucí ekonomické dopady.

Základ platné právní úpravy katastru nemovitostí je tvořen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „katastrální zákon“), jímž je vymezen katastr nemovitostí pojmově, dále zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o zápisech“), který stanoví pravidla pro jednotlivé formy zápisů údajů do katastru nemovitostí, a nakonec vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „katastrální vyhláška“). Doplněním shora uvedených speciálních právních předpisů pro oblast katastru nemovitostí je zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů a příp. vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem této diplomové práce je podat celkový vyrovnaný náhled na českou katastrální problematiku, od historického vývoje přes správu katastru nemovitostí až po zápisy jednotlivých práv do katastru atd.

První kapitola je věnována historii evidence nemovitostí, ve které jsou vymezeny zásadní mezníky vývoje této evidence, resp. dvou linií evidování nemovitostí

sjednocené až v druhé polovině 20. století, a uvedeny různé způsoby a účely jejího vedení.

Druhou kapitolou již začíná popis současného stavu katastru nemovitostí. Tato kapitola obsahuje vymezení pojmu katastru nemovitostí, výčet jednotlivých druhů nemovitostí, které evidenci katastru nemovitostí podléhají, dále jsou zde vyjmenovány údaje, které se o těchto nemovitostech vedou, a nastíněn systém jejich vedení v rámci katastrálních operátů.

Ve třetí kapitole jsou specifikovány základní zásady uplatňující se v oblasti katastru nemovitostí.

Čtvrtá kapitola se zaměřuje na soustavu orgánů státní správy na úseku katastru nemovitostí, vymezuje pravomoc a působnost jednotlivých druhů katastrálních orgánů včetně jejich postavení v rámci hierarchie katastrálních orgánů, což je také naznačeno pořadím podkapitol, kde jsou jednotlivé orgány seřazeny od nejvyššího stupně po nejnižší.

V další - páté kapitole nazvané „Vedení katastru nemovitostí“ je podán výklad o prostředcích, které český právní řád stanovil pro účely zachování aktuálnosti údajů vedených katastru nemovitostí jako je obnova katastru, revize údajů či oprava chyb. V návaznosti na povinnosti uložené některým subjektům v oblasti katastru nemovitostí je druhá část této kapitoly věnována výkladu skutkových podstat katastrálních deliktů.

Šestá kapitola pojednává o zápisech věcných a jiných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí nebo též o zápisech jiných údajů jako je např. změna druhu pozemku a způsob jeho využití. V rámci výkladu o zápisech věcných práv jsou vymezeny i jednotlivé druhy zápisů, jimiž se rozumí vklad, záznam nebo poznámka.

V poslední kapitole je zdůrazněn význam katastru nemovitostí coby zdroje informací. V této kapitole se uvádí, které údaje katastru nemovitostí jsou určitým subjektům, a to státním orgánům, fyzickým nebo právnickým osobám, dostupné a za jakých podmínek, přičemž lze rozlišovat jednotlivé formy, v nichž je možné vyžádané údaje z katastru nemovitostí získat.

# **1. Historie katastru nemovitostí**

## **1.1. Počátky evidence nemovitostí**

Původ vzniku slova „katastr“ je nejčastěji vysvětlován odvozením z latinského „*capitastrum*“, složeného ze dvou slov „*caput*“ a „*tastrum*“, což jsou hlava a listina, významem slova „*capitastrum*“ je tedy jakýsi soupis podle hlav. Largo sensu lze katastr chápat jako jakékoliv „veřejnoprávní zařízení, které shromažďuje, třídí, eviduje a aktualizuje údaje o jevech, které jsou jeho obsahem, a poskytuje o těchto jevech příslušné informace.“<sup>1</sup> Jednalo se tedy o přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, z nichž zřejmě nejdůležitějším je, s ohledem na další vývoj, soupis nemovitostí, tj. pozemků a budov a právních vztahů jich se dotýkajících.<sup>2</sup>

Dnešní podobě katastru nemovitostí coby evidence nemovitostí a věcných práv k nim předcházela řada evidenčních nástrojů, přičemž v počátcích evidování nemovitostí vznikly dva hlavní proudy evidenčních nástrojů. Na jedné straně to byly veřejné knihy, do nichž se zhruba od poloviny 13. století z důvodu zajištění jejich ochrany zapisovaly nemovitosti a některá majetková práva s nimi spojená, přičemž předmětem zájmu veřejných knih byl až do druhé poloviny 19. století dominikální, tedy šlechtický a církevní majetek.<sup>3,4</sup>

Souběžně s veřejnými knihami coby druhá linie nástrojů sloužících k zápisu nemovitostí a věcných práv k nim fungovaly pozemkové katastry, jejichž primárním a po dlouhou dobu jediným účelem byl účel fiskální a daňový, kdy tyto katastry sloužily pouze jako technické podklady pro vyměřování a výběr daní. Na rozdíl od veřejných knih se tyto týkaly pouze rustikálního neboli selského majetku. Jejich historický vývoj se v podstatné části kryje s vývojem daňové politiky, přičemž počátky daňové politiky a s ní přímo související evidenci nemovitostí lze zaznamenat již v roce 1022, kdy bylo zavedeno vybírání daně z polností.<sup>3,4</sup>

Ke sjednocení výše zmíněných linií a nástrojů evidence nemovitostí došlo až v roce 1964.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 11

<sup>2</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ: Stručná historie katastru nemovitostí. [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-KATASTR\\_HISTORIE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-KATASTR_HISTORIE), 29. října 2009

<sup>3</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 120

<sup>4</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: Pozemkové právo. Brno: MU, 2004, s. 195



## 1.2. Veřejné knihy

V průběhu historie zaznamenáváme několik druhů veřejných knih, které se od sebe odlišují zejména tím, na které nemovitosti a k nim se vážící věcná práva jsou zaměřeny, nebo způsobem vedení apod. Mezi veřejné knihy podle knihovního zákona<sup>5</sup>, zákona který vedení veřejných knih sjednotil, řadíme knihy zemské, horní, pozemkové a železniční, z nichž nejstaršími jsou zemské desky, jejichž založení datujeme do období vlády Přemysla Otakara II. Dalšími druhy veřejných knih, které však již knihovní zákon nezná, jsou např. urbáře, knihy vodní, dvorské (manské), gruntovní (urburní), lenní a knihy městské.<sup>6</sup>

Význam existence veřejných knih lze spatřovat zejména v účincích zápisů. Za vlastníka nemovitosti byl považován ten, kdo byl jako vlastník nemovitosti zapsán ve veřejné knize, pokud nebylo prokázáno něco jiného. Dobrá víra v pravdivost zápisů o nemovitostech v těchto knihách se presumovala a chránila<sup>7</sup>. Důležitým požadavkem k převodu vlastnického práva k nemovitosti byl zápis do veřejné knihy, který musel být odsouhlasen příslušným úřadem pověřeným správou veřejné knihy<sup>8</sup>. Zápisy v knihách byly veřejně dostupné<sup>9 10</sup>.

### 1.2.1. Zemské desky

Vedení zemských desek úzce souvisí s činností zemského soudu v Praze, což se odráží především v jejich prvotní funkci spočívající v evidování soudních sporů projednávaných před tímto soudem. Později se do nich zanašely i změny právních poměrů ohledně dominikálního nemovitého majetku. Zápisy do zemských desek byly po dlouhou dobu pouze fakultativní, nikdo nemohl být k učinění zápisu nucen. Vedly se značně nepřehledným způsobem, přesto se těšily rostoucímu významu, neboť byly důvěryhodným nástrojem zajišťujícím jistotu evidovaných právních vztahů. Původní české zemské desky však v roce 1541 shořely. Nato byly zřízeny zemské desky nové, do nichž se prováděly zápisy až do poloviny 20. století. Na stejném principu jako

---

<sup>5</sup> Zákon o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách č. 95/1871 Ř. z. ze dne 25. července 1871

<sup>6</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 120 - 121

<sup>7</sup> Zásada materiální publicity

<sup>8</sup> Intabulační zásada

<sup>9</sup> Zásada formální publicity

<sup>10</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Právní předpisy, komentář, judikatura. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007, s. X - XI

v Čechách byly zemské desky později zřízeny i na Moravě a ve Slezsku při zemských soudech v Olomouci, Brně a Opavě.<sup>6,11</sup>

### 1.2.2. Urbáře

Dalším nástrojem evidence nemovitostí a některých vybraných právních vztahů příbuzným knihám veřejným byly tzv. *urbáře*. Do těchto knih si šlechta až do roku 1650 nechávala zapisovat své držebnosti spolu s právy k nim se vážícími ale i držebnosti poddaných včetně jejich povinností vůči šlechtě. Zapsané pozemky podléhaly coby pozemky užívané poddanými a svobodníky dani, označujeme je jako pozemky urbální nebo též rustikální. Naproti tomu pozemky vrchnostenské, jinak též nazývané jako pozemky panské, dominikální nebo dvorské, daňové povinnosti až do roku 1706 nepodléhaly. Urbáře však pro svou nepřesnost nepožívaly velké důvěry, což se projevovalo např. v soudních sporech, kdy tyto zápisy nebyly považovány bez dalšího za dostatečný důkaz. Urbáře byly ve své době považovány za knihy veřejné, knihovní zákon<sup>7</sup> je však do výčtu druhů veřejných knih již, jak je shora uvedeno, nezařazuje.<sup>12</sup>

### 1.2.3. Pozemkové knihy

Pozemkové knihy sloužily k vedení vlastnických a dalších věcných práv k nemovitostem. Původně existovaly jako pozemkové knihy při stabilním katastru. Později však byly na základě knihovního zákona<sup>7</sup> zřízeny pozemkové knihy nové, do nichž byla zapisována věcná práva k nemovitostem vyjma těch práv zapisovaných do zemských desek a železničních nebo horních knih. Jejich zápisům nepodléhal tzv. *veřejný statek*, což byly pozemky, které sloužily ke společné potřebě občanů (např. silnice, náměstí, řeky), dále také nájemní (pachtovní) práva. Knihovními soudy byly soudy okresní a krajské soudy. V rámci pozemkových knih vedly tyto soudy hlavní knihu, sbírku listin, mapu pozemkové knihy a pomocné rejstříky, přičemž k zápisu do hlavní knihy se uplatňoval intabulační princip, což znamenalo, že podmínkou pro učinění každého takového zápisu bylo nutné předcházející rozhodnutí knihovního soudu.<sup>13,14,15</sup>

---

<sup>11</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: Pozemkové právo. Brno: MU, 2004, s. 196 - 197

<sup>12</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 125

<sup>13</sup> VRCHA, P.: Katastrální (a související) judikatura. 2. vydání. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2006, s. 11

<sup>14</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 126 - 129

<sup>15</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: Pozemkové právo. Brno: MU, 2004, s. 198 - 202

#### **1.2.4. Horní knihy**

Další skupinou veřejných knih podle knihovního zákona<sup>7</sup>, podstatně mladší než zemské desky, jsou knihy horní založené horním zákonem z roku 1854. Z hlediska evidence nemovitostí však nemají přílišný význam, neboť samotné nemovitosti byly do nich zapisovány velice zřídka. Stěžejním obsahem těchto knih tak byla především různá horní oprávnění, kterým byl charakter nemovitostí přiznán. Správa horních knih byla svěřena krajským (horním) soudům.<sup>16,17</sup>

#### **1.2.5. Železniční knihy**

V roce 1874 vznikl poslední, nejmladší druh veřejných knih, a to knihy železniční určené pouze pro zápis věcných práv k drážním nemovitostem využívaným pro veřejnou dopravu. Vlastnické právo k těmto pozemkům však mohlo být zapsáno pouze ve prospěch toho, kdo disponoval koncesí pro provozování příslušné dráhy a ke zřízení dráhy mu bylo přiznáno vyvlastňovací právo ve veřejném zájmu. Železniční knihy se skládaly podobně jako knihy pozemkové z hlavní knihy, sbírky listin, mapy železniční knihy a pomocného rejstříku. Jejich vedení bylo svěřeno pouze některým soudům v Praze nebo v Brně.<sup>18,19</sup>

### **1.3. Daňové katastry**

Jejich evidence vznikala, jak už je v úvodu této kapitoly zmíněno, z důvodu fiskálních. „Katastr historicky vznikl především jako berní instrument a jeho fiskální účel byl po mnoho staletí účelem jediným.“<sup>20</sup> Pro první soupisy nemovitostí (od roku 1022) byl však rozsah zdaňovaného nemovitého majetku zjišťován odhady nebo přiznáním ceny statků ze strany jejich vlastníků. Výsledky takovýchto zjištění byly tedy logicky velice nespolehlivé a zkreslující. Počátky skutečných pozemkových katastrů jsou tak spojovány až s berní rulou.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 126

<sup>17</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: Pozemkové právo. Brno: MU, 2004, s. 202 - 203

<sup>18</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 132 - 133

<sup>19</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: Pozemkové právo. Brno: MU, 2004, s. 202

<sup>20</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 12 - 22

### 1.3.1. Rustikální katastr - První a druhá berní rula

I přes několik pokusů nahradit odhady rozsahu poddanské půdy jejím zaměřením, které by byly spolehlivějším podkladem pro rovné stanovení výše daní, se však tento záměr podařilo prosadit až po roce 1650, kdy bylo rozhodnuto, že dani budou nadále podrobeny jen statky a pozemky v držení poddaných, přičemž bude nutné provést kompletní zmapování poddanské půdy. Pro tyto účely byla ustanovena komise, která měla za úkol zjistit, kolik má každé panství poddaných, jaká je rozloha poddanské půdy, a dále jasně vymezit, o kterou půdu se jedná, kromě toho očitě shlédnout všechna pole a přepočítat dobytek. Pracovní postup komise nazýváme jenerální vizitací a jeho výsledkem byl první berní katastr pro Čechy, jenž je znám jako První berní rula nebo též První rustikální katastr<sup>21</sup> (vyhotovený v letech 1653 – 1656), který platil v letech 1656 – 1684. První rustikální katastr byl revidován a doplněn v letech 1674 – 1683 a označuje se pak jako druhý rustikální katastr neboli druhá berní rula, která platila na území Čech až do roku 1748. Proces mapování na obdobném principu proběhl i na Moravě, zde se jedná o tzv. lánovou vizitaci, později rovněž zrevidované, při níž v roce 1669 vznikl rustikální katastr moravský známý jako lánové rejstříky.<sup>22, 23</sup>

### 1.3.2. Tereziánský katastr

Další významným mezníkem katastrální historie byl rok 1704, kdy počalo nové vyměřování pozemků. Kromě pozemků poddanských byla u nás poprvé zkoumána i půda panská. Důrazný odpor vrchnosti se tedy dal očekávat. Tehdejší vláda ustoupila a soupisy panského majetku nakonec nesloužily pro výběr daní, ale pouze pro účely vymezení hranic mezi půdou panskou a poddanskou. Tento vývoj vyústil v nepříliš významnou Třetí berní rulu (První tereziánský katastr rustikální) platnou od roku 1749. Marie Terezie následně nařídila, aby se na základě stejných principů, jak tomu bylo v případě prvního tereziánského katastru, vybuďoval katastr také na Moravě, známý pod názvem rektifikační akta.<sup>24, 25</sup>

---

<sup>21</sup> Poprvé v historii narážíme na pojem katastr (s pochopitelným doplňkem, čeho se týká, tj. katastr rustikální).

<sup>22</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 22 - 28

<sup>23</sup> DRÁPELA, M., STACHOŇ, Z., TASOVSKÁ, K.: Multimediální učebnice Dějin kartografie. <http://www.geogr.muni.cz/ucebnice/dejiny/obsah.php?show=101>, <http://www.geogr.muni.cz/ucebnice/dejiny/obsah.php?show=102>, 29. října 2009

<sup>24</sup> Tamtéž, <http://www.geogr.muni.cz/ucebnice/dejiny/obsah.php?show=103>, 29. října 2009

První tereziánský katastr byl brzy, po provedení nové jenerální vizitace rustikální půdy, vystřídán druhým tereziánský katastr rustikálním (čtvrtá berní rula z roku 1757), který byl ve skutečnosti pouhým přepracováním prvního tereziánského katastru. Souběžně s tvorbou rustikálních katastrů probíhaly i přes odpor vrchnosti práce na dominikálním katastru, na jehož základě došlo ke zdanění půdy panské, do té doby od daní osvobozené. V roce 1749 byly zavedeny nové příznávací listy pro statky dominikální, aby byla vyrovnána pozemková daň, a to dle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností (*exaequace* – vyrovnání). Šetření bylo ukončeno roku 1756 a výsledný elaborát je označován jako *Exaequatorium dominicale* (panské vyrovnání) z roku 1757. Tvořil základ pro tereziánský katastr dominikální, který byl oddělen od rustikálního katastru, což v konečném důsledku mimo jiné umožňovalo výhody nižšího zdanění půdy dominikální oproti půdě rustikální. Rustikální tereziánský katastr spolu s tereziánským katastrem dominikálním tvořily úplný a velký katastr všech pozemků a statků jak rustikálních tak dominikálních, jde o první katastr v českých zemích zahrnující veškerou půdu. Nazýval se pak souhrnně katastrem tereziánským aneb tereziánskou rektifikací katastru.<sup>26, 27</sup>

### 1.3.3. Josefský katastr a Tereziánsko-Josefský katastr

Nedostatky tereziánského katastru vedly k potřebě jeho opětovného přepracování. Josef II. proto v roce 1785 nařídil zaměřit všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální uvnitř obce a zároveň zobrazit a určit jejich výměry a hrubý výnos podle úrodnosti. Tím zavedl naprostou rovnost v právním postavení dominikální a rustikální půdy. Dalšími významnou novinkou bylo nahrazení dosavadní soustavy osedlostní menší měrnou daňovou jednotkou – pozemkem. Práce na josefském katastru byly velmi dobře připraveny a organizovány, zaměřování nemovitostí probíhalo přímo v terénu. Výsledek tak dosahoval výrazně vyšší úrovně oproti katastrům dřívějším. Po smrti Josefa II. si však vrchnost vymohla zrušení tohoto katastru a jeho nahrazení katastrem tereziánským, přičemž z josefského katastru byly převzaty pouze nové výměry. Novému katastru se říkalo tereziánsko-josefský a byl podkladem pro založení

---

<sup>25</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 29 - 32

<sup>26</sup> DRÁPELA, M., STACHOŇ, Z., TASOVSKÁ, K.: Multimediální učebnice Dějin kartografie.  
<http://www.geogr.muni.cz/ucebnice/dejiny/obsah.php?show=103>, 29. října 2009

<sup>27</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 32 - 36

zemských desek pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát stabilního katastru.<sup>28</sup>

#### 1.3.4. Stabilní katastr

Císařským patentem byl v roce 1811 vyhlášen Všeobecný zákoník občanský, který obsahoval zásady, které měly bezprostřední vliv na další funkci katastru. Stanovil, že stavba je součástí pozemku (tj. zásadu římského práva *superficies solo cedit* – vlastnictví stavby se řídí vlastnictvím pozemku) a že k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápis do pozemkových knih, nazývaný vklad neboli intabulace. Všeobecný zákoník občanský včetně těchto zmíněných zásad platil až do roku 1951.<sup>29,30</sup>

Počátky současné podoby katastru nemovitostí můžeme nalézt v nejvyšším patentu Františka I. z roku 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy, který dal vzniknout tzv. stabilnímu katastru, vypracovanému pomocí pokrokových vědeckých metod. Z měřického operátu stabilního katastru je dodnes odvozen značný počet platných katastrálních map na území České republiky, a to přibližně pro 70 % území státu. Mapy vzešlé z tohoto katastrálního vyměřování začaly být pro svou vysokou kvalitu postupně využívány i pro jiné účely než pouze pro vlastní daňový katastr.<sup>30,31</sup>

V důsledku několika pozdějších zásadních historických zvratů<sup>32</sup> spolu s nezajištěním průběžné aktualizace katastru tak původně pokrokový stabilní katastr velmi rychle zastaral. Jako řešením nastalé situace bylo nařízeno jeho jednorázové doplnění, tzv. reambulace stabilního katastru. Práce byly prováděny v letech 1869 – 1881 a jejich výsledek na svou dobu nedosahoval kvality původního stabilního katastru.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Tamtéž, s. 41 - 46

<sup>29</sup> Tamtéž, s. 50 - 71

<sup>30</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ: Stručná historie katastru nemovitostí. [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-KATASTR\\_HISTORIE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-KATASTR_HISTORIE), 29. října 2009

<sup>31</sup> DRÁPELA, M., STACHOŇ, Z., TASOVSKÁ, K.: Multimediální učebnice Dějin kartografie. <http://www.geogr.muni.cz/ucebnice/dejiny/obsah.php?show=108>, 29. října 2009

<sup>32</sup> K rychlým společenským změnám, které se dotýkaly též přesnosti stabilního katastru, docházelo především v důsledku změn v postavení rolníků v návaznosti na zrušení poddanství, dále též rychlého nárůstu výroby a rozvoje železniční sítě v souvislosti s vynálezem parního stroje, rozšiřování měst a obcí o nové továrny a sídliště a nakonec i rozvoje silniční sítě.

Evidovaný katastr jakožto poslední typ katastru stabilního byl založen zákonem o evidenci katastru daně pozemkové<sup>33</sup>, kterým byla mj. vlastníkům nemovitostí pro zajištění souladu skutečného stavu se stavem právním uložena povinnost oznamovat každou změnu skutečností vedených v katastru, a to pod sankcí daňového znevýhodnění. Na tomto místě můžeme poprvé zaznamenat výraznější spojení katastru s veřejnými knihami v tom, že byla zavedena pravidelná revize údajů v katastru, zda odpovídají obsahu veřejných knih, konkrétně knih pozemkových. Katastr daně pozemkové neboli evidovaný katastr v podobě následujících revizí byl platný až do roku 1927.<sup>31,34</sup>

### **1.3.5. Pozemkový katastr**

Po vzniku samostatného Československa v roce 1918 byl dosud platný evidovaný katastr, tak jako řada jiného, převzat v nezměněné podobě. Pro poměry nového státu byl ale v důsledku následných rozsáhlých pozemkových reforem a patrné rozdílnosti způsobené rozdílnými právními poměry v jednotlivých částech státu, vysoce nevyhovující. Oblast správy katastru nemovitostí se reformy dočkala v podobě sjednocujícího předpisu, kterým byl zákon č. 177/1927 S.z.n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon). Evidovaný katastr byl tímto novým zákonem přeměněn na pozemkový katastr, přičemž jeho význam začal podstatně zasahovat i do jiných oblastí než pouze daňových. Stal se tak nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech.<sup>35</sup>

Právo veřejnosti k přístupu a nahlížení do pozemkového katastru bylo zachováno a deklarováno zákonem. Významným přínosem nové úpravy bylo vymezení katastrálního řízení, a to jako měření nebo místního šetření, prováděného pro založení nebo obnovení pozemkového katastru. Ohlašovací povinnosti spojené s udržováním aktuálnosti katastru byly kromě držitelů pozemků uloženy i katastrálním měřickým úřadům a knihovním soudům, přičemž zákon stanovil pravidla součinnosti mezi těmito orgány spočívající v jejich vzájemném vyrozumívání v daných záležitostech. Propojení katastru s veřejnými knihami v porovnávání obsahu obou bylo tedy zachováno.<sup>30,35</sup>

Dějinné události po roce 1938 měly zásadní dopad i v oblasti pozemkového katastru. Vývoj, který následoval, se negativně podepsal na přesnosti a spolehlivosti

---

<sup>33</sup> Zákon č. 83/1883 Ř.z., o evidenci katastru daně pozemkové, ze dne 23. května 1883

<sup>34</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 75 - 79, 86 - 88

<sup>35</sup> Tamtéž, s. 88 - 92

katastru, především proto, že jeho údržba nebyla dostatečná, a zejména po roce 1945 prováděním poválečných konfiskací a přidělovým řízením se začal hrubě rozcházet se skutečností, což vyústilo až k tomu, že se po roce 1956 přestal udržovat úplně. Katastrální zákon č. 177/1927 Sb. byl zcela zrušen až v roce 1971 zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.<sup>30,35</sup>

### **1.3.6. Jednotná evidence půdy**

K radikální změně dosavadního vývoje došlo v roce 1951 přijetím nového občanského zákoníku, zákona č. 141/1950 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. ledna 1951. Výslovně zde bylo stanoveno, že stavba součástí pozemku není, čímž došlo k popření zásady *superficies solo cedit*. V návaznosti na bezprostřední poválečnou dobu bylo rovněž upuštěno od intabulačního principu, který dosud ovládal zápisy do pozemkových knih, a vlastnictví se nadále nabývalo smlouvou, ze zákona, nebo výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Zápisy do pozemkového katastru nebo do pozemkových knih nebyly prováděny důsledně, neboť pro potřeby tehdejšího politického režimu bylo zapotřebí spíše, než vědět, kdo je vlastníkem příslušné nemovitosti, znát toho, kdo na půdě hospodařil. Vedení pozemkového katastru dokonce v roce 1954 ustalo úplně. V souladu s novým principem evidence byla v roce 1956 zřízena Jednotná evidence půdy (JEP), pro niž byly relevantní pouze faktické užívací vztahy k pozemkům, nikoliv vlastnické právo.<sup>36</sup>

## **1.4. Evidence nemovitostí**

Pro převod vlastnických nebo jiných věcných práv k nemovitostem byl od roku 1964 na základě zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve spojení se zákonem č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím zaveden princip registrační, což znamenalo, že k účinnosti většiny převodních smluv byla nutná jejich registrace státním notářstvím<sup>37</sup>, teprve poté mohla být smlouva, resp. převod věcného práva k nemovitosti zapsán do pozemkových knih.<sup>38,39</sup>

---

<sup>36</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 102 - 106

<sup>37</sup> Smlouvy, na jejichž základě docházelo k převodu věcného práva na stát, nebylo zapotřebí takto registrovat.

<sup>38</sup> VRCHA, P.: Katastrální (a související) judikatura. 2. vydání. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2006, s. 13

<sup>39</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: Pozemkové právo. Brno: MU, 2004, s. 208 - 210



Zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a prováděcí vyhláškou č. 23/1964 Sb. byla zavedena nová Evidence nemovitostí. Evidence nemovitostí převzala původní operát Jednotné evidence půdy, který měl být postupně doplněn podle zápisů v pozemkových knihách a přímým šetřením u vlastníků nemovitostí. Původní vnitřní uspořádání Jednotné evidence půdy, které bylo evidencí nemovitostí převzato, bylo dotčeno jedinou zásadní změnou v podobě zavedení listů vlastnictví. V roce 1964 byly definitivně zrušeny právní předpisy o veřejných knihách, provádění zápisů do železničních a pozemkových knih bylo zastaveno, zemské desky byly tímto uzavřeny, avšak nová evidence půdy veřejné knihy zcela spolehlivě nenahradila.<sup>39,40</sup>

Předmětem evidence byly všechny nemovitosti s uvedením druhu pozemku, výměry a způsobu užívání. Dále se v této evidenci zaznamenávaly vlastnické vztahy a jejich omezení, správa národního majetku, právo užívání, právo osobního užívání pozemků a další skutečnosti. Údaje evidence byly závazným podkladem pro sepisování smluv a jiných listin týkajících se nemovitostí. Součástí evidence nemovitostí mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od roku 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její obnovení. Proces Komplexního zakládání evidence nemovitostí (KZEN) zjišťováním a zapisováním aktuálních právních vztahů k nemovitostem probíhal po dobu let 1964 až 1988.<sup>30</sup>

Z hlediska dnešního katastru nemovitostí bylo důležité zavedení některých zásad jako je zásada legality, univerzálnosti, speciality, veřejnosti, jednotnosti, oficiality<sup>41</sup> nebo bezplatnosti zápisů a závaznosti údajů taxativně stanovených zákonem. Nicméně intabulační princip ale obnoven nebyl a zásada veřejnosti byla zúžena na ty osoby, které prokázaly oprávněný zájem. Povinnost ohlašovací vůči příslušným úřadům se vztahovala jenom ke změnám uživatele, druhu pozemku, způsobu užívání anebo hranic pozemků.<sup>42</sup>

## **1.5. Katastr nemovitostí**

Po roce 1989, v důsledku závažných změn politických poměrů, byla stávající úprava vlastnických vztahů k nemovitostem a systém neúplného vedení evidence nemovitostí nahrazen systémem novým. K tomu došlo dne 1. ledna 1993, kdy nabyla

---

<sup>40</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 106 - 109

<sup>41</sup> Blíže jsou tyto zásady vymezeny ve třetí kapitole této práce.

<sup>42</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 107 - 108

účinnosti nová právní úprava zasahující do katastrální oblasti, a to zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony jako zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.<sup>43</sup>

„Katastr nemovitostí České republiky (KN), zřízený novou právní úpravou, plní jednak funkci bývalé pozemkové knihy jednak i bývalého pozemkového katastru. Vznikem katastru nemovitostí byl založen specifický institut soustřeďující nikoli jen výsledky zeměměřických činností na úseku katastru, ale též evidenci souvisejících právních vztahů.“<sup>44</sup>

Úplné převzetí operátu bývalé evidence nemovitostí s sebou přineslo potíže způsobené již dříve zmiňovaným velikým počtem vad a nepřesností, kterými tato bývalá evidence trpěla. Jeden ze závažných problémů byl vyvolán v případě soukromých pozemků dříve užívaných socialistickými organizacemi, kde změny vztahů k těmto nemovitostem v minulé době evidenci nemovitostí nepodléhaly a kde tyto pozemky několika různých vlastníků byly v krajině scelovány, přičemž u většiny z nich nelze zpětně přesně vymezit jejich hranice. Jako řešení zásadní obsahové neúplnosti byl zvolen postup, na základě kterého byla založena zjednodušená evidence pozemků. Zakládání zjednodušené evidence bylo prováděno souběžně s digitalizací souboru popisných informací (SPI) v letech 1994 až 1998. V rozmezí let 1997 a 1998 byl katastr nemovitostí jednorázově doplněn o údaje o vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám. V roce 1998 byla zahájena digitalizace souboru geodetických informací, jimiž je tvořen katastrální operát (SGI).<sup>43</sup>

Další z nepříjemných dopadů předešlé nedůsledné evidence nemovitostí a popření intabulačního principu se objevuje v souvislosti s tím, že někteří z vlastníků nemovitostí evidovaných v úředně vedeném registru ve skutečnosti vlastníky být nemusí, a to aniž by o tom věděli. Pokud byl například jejich dům ještě před tím, než ho nabyli, předmětem převodních smluv či rozhodnutí některého úřadu v totalitním období, o čemž nemusí mít ponětí, může se stát, že jejich vlastnické právo bude zpochybněno, když někdo jiný předloží katastrálnímu úřadu notářsky registrovanou smlouvu či

---

<sup>43</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ: Stručná historie katastru nemovitostí. [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-katastr\\_historie](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-katastr_historie), 4. listopadu 2009

<sup>44</sup> KLIMENT, V.: Katastr nemovitostí pro každého. Zdiaby: VÚGTK, 2007, s. 28

správní rozhodnutí z tohoto období. Katastr nemovitostí pak má povinnost zapsat vlastnické právo duplicitně i pro další osobu, jež je podle nově předložené smlouvy, nebo jiné listiny rovněž vlastníkem nemovitosti nebo jiným oprávněným, i když je zřejmé, že všichni zapsaní vlastníky nebo jinými oprávněnými nejsou a ani jimi být nemohou. Jelikož takováto situace zapříčiňuje vysokou míru právní nejistoty z hlediska ochrany vlastnického práva zaručené článkem 11 Listiny základních práv a svobod, doporučil Veřejný ochránce práv, na kterého se řada takto dotčených vlastníků obrátila, změnu příslušné právní úpravy tak, že by byla stanovena prekluzivní lhůta, ve které by bylo možné katastrálním úřadům staré smlouvy nebo rozhodnutí správních úřadů předložit a po jejímž marném uplynutí by právo založené touto smlouvou či rozhodnutím zaniklo. Takováto lhůta však zákonodárcem v obecných právních předpisech katastru nemovitostí stanovena nebyla a vzniklé spory se nadále řeší dohodou nebo soudní cestou. Katastrální úřady nemají pravomoc činit rozhodnutí o vlastnictví k nemovitosti.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup>MOTEJL, O.: Pozůstatky totalitního období mohou stále ohrožovat vlastnické vztahy.

<http://www.ochrance.cz/dokumenty/dokument.php?back=/cinnost/index.php&doc=756>, 7. listopadu 2009

## **2. Pojem, obsah a předmět katastru nemovitostí**

### **2.1. Pojem**

Katastr nemovitostí České republiky zřízený zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) ze dne 7. května 1992, s účinností ode dne 1. ledna 1993 je v ustanovení § 1 odst. 2 tohoto zákona definován jako „soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení“<sup>46</sup>, přičemž součástí katastru nemovitostí je i evidence vlastnických a jiných věcných práva k nemovitostem dle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dále jiných práv k nemovitostem podle katastrálního zákona.

Jedná se o mimořádně rozsáhlý a složitý informační systém, jenž v důsledku častých změn údajů, které jsou předmětem jeho evidence, vyžaduje průběžnou aktualizaci. Je-li zjištěno, že stav zapsaný v katastru neodpovídá právnímu stavu skutečnému, pak musí být zjednána náprava, k čemuž nám náš právní řád, jak je níže popsáno, poskytuje řadu mechanismů.

Katastr nemovitostí je veden převážně počítačovými prostředky jako informační systém pro celé území České republiky, původně zřízený pouze k daňovým účelům, později se jeho využití rozšířilo i do jiných oblastí, např. obchodních, plánovacích, investičních, hospodářských, statistických apod.<sup>47,48</sup>

Smyslem vedení katastru nemovitostí je to, aby byl pro veřejnost bez dalšího „zdrojem informací o vlastnických a některých dalších právech k jednotlivým nemovitostem, které jsou využívány k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro

---

<sup>46</sup> Ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>47</sup> Ustanovení § 1 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>48</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 38

rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické“<sup>49</sup> a zároveň má důležitý význam také pro tvorbu dalších informačních systémů jako jsou např. evidence obyvatel či registr ekonomických subjektů.<sup>48</sup>

## 2.2. Předmět evidence katastru nemovitostí

Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou, jak už také z jeho samotného označení vyplývá, pouze věci nemovité, jimiž se rozumí „pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“<sup>50</sup>. Od novely č. 89/1996 Sb., účinné ode dne 1. července 1996, nejsou předmětem evidence katastru nemovitostí všechny stavby spojené se zemí pevným základem, nýbrž pouze ty, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis. Pro zjištění, které z nemovitostí jsou pro evidenci katastru relevantní, je zapotřebí zmínit ustanovení § 2 odst. 1 a 2 katastrálního zákona, jenž obsahuje výčet nemovitostí sledovaných způsobem stanoveným tímto zákonem a určení staveb, které, byť jsou nemovitostmi podle stavebních předpisů, evidenci katastru nepodléhají. V katastru nemovitostí se na základě citovaného ustanovení katastrálního zákona evidují následující nemovitosti:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo a zároveň i budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- byty a nebytové prostory, ale pouze za podmínky, že jsou v budovách vymezeny jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které po dokončení budou podléhat evidenci katastru nemovitostí a zároveň pokud o jejich zápis požádá vlastník nemovitosti, příp. jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru, nebo ty které po dokončení budou podléhat evidenci katastru nemovitostí, a to v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim

---

<sup>49</sup> Ustanovení § 1 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>50</sup> Ustanovení § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- a nakonec stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.<sup>51</sup>

Zvláštnímu postupu při vedení katastru nemovitostí pak podléhají ty nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti státu. Podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů jsou jimi objekty důležité pro obranu státu, tedy pozemky a stavby umístěné ve vojenských újezdech a jejich příslušenství, které mají z politického, vojenského nebo hospodářského hlediska význam pro zajišťování obrany státu, zejména pro zabezpečení základních funkcí státu a zabezpečení ozbrojených sil a některé další vyjmenované pozemky a stavby. Tyto nemovitosti jsou evidovány způsobem dohodnutým s příslušnými ministerstvy, do jejichž kompetence obrana státu a vnitřní pořádek náleží.<sup>52,53</sup>

V evidenci katastru nemovitostí však nenalezneme součásti nebo příslušenství věci hlavních, myšleno nemovitostí, které této evidenci podléhají, ani tzv. drobné stavby.<sup>54</sup>

Součástí věci je „vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“<sup>55</sup>. Za součást pozemku však již, jak tomu bylo dříve (viz. zásada *superficies solo cedit*), nelze považovat stavbu. Součástí věci není způsobilá být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, neboť sdílí bez dalšího osud věci hlavní. Součástí věci hlavní se tak stává např. vše, co v důsledku přístavby, přestavby či jiných stavebních změn nebo dokončovacích prací přirostlo ke stavbě, vlastníkem se stává ten, komu patří uvedená stavba.<sup>54</sup>

Za příslušenství věci považujeme ty „věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány“<sup>56</sup>, přičemž za příslušenství bytu jsou považovány „vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby

---

<sup>51</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>52</sup> Ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>53</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 23 - 24

<sup>54</sup> BAREŠOVÁ, E.: Katastr nemovitostí v judikatuře soudů. Praha: Přednáška v budově ČAK, 11. února 2010

<sup>55</sup> Ustanovení § 120 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>56</sup> Ustanovení § 121 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

byly s bytem užívány<sup>57</sup>. Na rozdíl od součásti věci je příslušenství vždy věcí samostatnou a je tak možné s ním disponovat odděleně od věci hlavní. Je-li však příslušenství věci předmětem převodu spolu s hlavní věcí, je zapotřebí, aby ve smlouvě o převodu bylo řádně specifikováno. Nedochozí totiž k převodu automatickému spolu s věcí hlavní, jak je tomu u součásti věci.<sup>54</sup>

Definice drobné stavby vyplývá z ustanovení § 27 písm. m) katastrálního zákona<sup>58</sup>, kde je pojem drobná stavba vymezen jak pozitivním způsobem jako jakési vodítko pro její určení, tak i pomocí negativního výčtu staveb, které, byť by předchozí charakteristice odpovídaly, nelze jako drobné stavby posuzovat. Z praktického hlediska se skutečnost, že drobné stavby nejsou zahrnuty do evidence katastru, odráží mimo jiné v tom, že se na ně nevztahuje intabulační zásada a vlastnické právo k těmto nemovitostem se nabývá dle ustanovení § 133 odst. 3 občanského zákoníku okamžikem účinnosti převodní smlouvy.

Mezi nemovitosti, resp. věci, které nejsou předmětem evidence katastru nemovitostí, tak řadíme např. studny, zpevněné plochy, parkoviště, tenisové dvorce, meliorační zařízení, silážní žlaby, ploty, zídky, bazény, přístřešky nad čerpacími stanicemi, ale i podzemní stavby, v katastru se evidují pouze případné nadzemní části takových staveb, pokud jsou budovou. Neevidují se ani budovy, které jsou příslušenstvím budovy hlavní ve vlastnictví téhož vlastníka a nacházející se na téže parcele.<sup>54</sup>

### **2.2.1. Pozemky v podobě parcel**

Významy pojmů pozemku a parcely, jež jsou v praxi často zaměňovány, ozřejmuje katastrální zákon ve svém ustanovení § 27 písm. a) až d). Pozemek je legálně definován jako „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu

---

<sup>57</sup> Ustanovení § 121 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>58</sup> Drobnými stavbami se dle ustanovení § 27 písm. m) katastrálního zákona rozumí stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlaviny a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

využití pozemků<sup>59</sup>. Hranice mezi jednotlivými pozemky určené na jejich povrchu se dále prodlužují svisle pod i nad povrch. Parcelou se pak rozumí „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“<sup>60</sup>. Parcely je možné dále dělit na stavební a pozemkové, přičemž stavební parcelou je každý pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemkovou parcelou je pozemek, který stavební parcelou není.<sup>54,61,62</sup>

Účelem vymezení pojmu parcely zjevně bylo usnadnit, resp. umožnit nakládat s hmotným substrátem, půdou určité části zemského povrchu. Parcelami jsou jednotlivé pozemky identifikovány, přičemž pozemek nemusí být vždycky shodný s parcelou, nýbrž může zahrnovat i více parcel nebo jejich části. Konkrétní pozemek se stává samostatnou věcí okamžikem potvrzení geometrického plánu katastrálním úřadem, kde je označen jako parcela, se kterou je možné dále nakládat. Dle názoru Nejvyššího soudu České republiky, který tento vyjádřil ve svém rozsudku ze dne 27. června 2007 vedeném pod sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, je vymezení parcely pouze evidenční záležitostí a nemůže nic změnit na vlastnickém právu k pozemku. Z tohoto důvodu považuje jmenovaný soud názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí, za nesprávný a překonaný. Volně disponovat tak lze i s pozemkem, jehož velikost či hranice se s dotčenou parcelou neshodují, podmínkou však je jeho přesné, určité a srozumitelné vymezení.<sup>63,64</sup>

Jako parcely jsou v katastru vedeny také např. všechny pozemky, na kterých se nachází jakákoliv komunikace s výjimkou těch určených pro pěší a cyklisty na úrovni místních a účelových komunikací se šířkou méně než 2 m, dále koryta vodních toků v minimální šíři 2 m nebo pozemky, na kterých je vodní nádrž. V případě, že jednomu vlastníku náleží dva sousedící pozemky, označují se je jako samostatné parcely pouze

---

<sup>59</sup> Ustanovení § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>60</sup> Ustanovení § 27 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>61</sup> Ustanovení § 27 písm. c) a d) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>62</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 4 - 10

<sup>63</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. června 2007, sp. zn.: 22 Cdo 2271/2006

<sup>64</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. února 2006, sp. zn.: 30 Cdo 3109/2005



tehdy, když jejich výměra přesahuje 100 m<sup>2</sup>, jde-li o zahradu, nebo 1000 m<sup>2</sup> v ostatních případech kromě zastavěných ploch a nádvoří.<sup>65</sup>

Parcely se označují arabskými čísly, a to v každém katastrálním území samostatně buď dvěma číselnými řadami odděleně pro stavební a pro pozemkové parcely, nebo pouze v jedné číselné řadě. Často se vyskytuje parcelní číslo ve tvaru zlomku, kdy jeho čitatelem je kmenové číslo, kterým je číslo původní parcely před jejím prvním dělením, a ve jmenovateli je pak uvedeno číslo poddělení. Pozemky se evidují jako parcely členěné podle druhů na zemědělské pozemky, mezi které řadíme ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, a na nezemědělské pozemky, kterými jsou lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.<sup>66,67,68</sup>

Zjednodušená evidence pozemků. Jelikož katastr nemovitostí v dnešní podobě vychází z operátu předchozí evidence nemovitostí, byla v případě pozemků zemědělských a lesních, jejichž hranice v terénu neexistují, neboť byly v průběhu druhé poloviny minulého století sloučeny do větších půdních celků, zvolena metoda tzv. zjednodušené evidence pozemků. Pro jednoznačnou a určitou identifikaci pozemku pro potřeby jeho převodu je nutno uvést kromě údajů u něj evidovaných v katastru i skutečnost, že se jedná o pozemek ve zjednodušené evidenci a dále nezapomenout na údaj o tom, ze které dřívější pozemkové evidence vychází jeho parcelní číslo. V případě opomenutí těchto údajů může nastat situace, kdy se v témže katastrálním území nachází parcelní číslo shodné, avšak vedené v jiném druhu evidence, čili dojde k záměně různých pozemků. Provedený převod pozemku se tak z důvodu neurčitosti stává

---

<sup>65</sup> Ustanovení § 4 odst. 3 a 4 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>66</sup> Ustanovení § 4 odst. 5 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>67</sup> Pokud jde o skladbu půdního fondu České republiky, z poslední statistické ročenky půdního fondu z roku 2009, vyhotovené ke dni 31. prosince 2008, je patrná jakási trvalá tendence úbytku orné a zemědělské půdy, z nichž pouze část se projevuje jako přírůstek lesních pozemků, zbylá část přešla především do ostatních ploch a do zastavěných ploch. Ke dni 31.12.2008 bylo v katastru nemovitostí evidováno 3 025 597 ha orné půdy, 10 762 ha chmelnic, 19 131 ha vinic, 162 642 ha zahrad, 46 231 ha ovocných sadů a 979 918 ha trvalých travních porostů. Co se týče nezemědělských pozemků, 2 653 033 ha půdy tvořily lesní pozemky, 162 500 ha vodní plochy, 130 933 ha zastavěné plochy a nádvoří a 695 965 ha ostatní plochy. [ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ: Statistická ročenka půdního fondu České republiky. Praha: Zeměměřický úřad, 2009, s. 8]

<sup>68</sup> Ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

neplatným. Zjednodušená evidence pozemků zaniká obnovou katastrálního operátu novým mapováním nebo obnovou provedenou na podkladě pozemkových úprav. Stávající zjednodušená evidence nelze v současné době již rozšiřovat o další parcely, jedná se pouze o řešení přechodné a překlenovací.<sup>69</sup>

### **2.2.2. Budovy spojené se zemí pevným základem**

V katastru nemovitostí se evidují budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, a budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které jsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele.<sup>70</sup>

Pro pochopení, co je předmětem evidence katastru nemovitostí v případě této kategorie, je zapotřebí osvětlit pojmy jako stavba či poněkud užší pojem budova, jejichž významy se navzájem do značné míry kryjí, tak, jak je chápou katastrální, stavební nebo bytový zákon. Budova je katastrálním zákonem definována jako „nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“<sup>71</sup>. Co se rozumí stavbou, není však katastrálním zákonem určeno, proto se při jejím vymezení musíme spolehnout na stavební zákon, z něhož vyplývá, že jde o „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání“<sup>72</sup>. Pro účely bytového zákona se budovou rozumí „trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy“<sup>73</sup>.

---

<sup>69</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 11 - 12

<sup>70</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>71</sup> Ustanovení § 27 písm. k) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>72</sup> Ustanovení § 2 odst. 3 věty první zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>73</sup> Ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Spojení se zemí pevným základem je judikaturou vykládáno tak, že „věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci, spojení se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci“<sup>74</sup>. Někdy je však složité určit, zda je konkrétní stavba spojena se zemí pevnými základy, či nikoliv, k posouzení sporných případů se tak často využívají odborně stavebně technická vyjádření znalců nebo stavebního úřadu apod.<sup>75</sup>.

Kromě budov shora definovaných se do katastru nemovitostí zaznamenávají i stavby, které budovami nejsou. Tyto se však vyznačují pouze v katastrálních mapách pomocí mapových značek, nikoliv v souboru popisných informací. Jedná se o stavby, jejichž taxativní výčet nalezneme v ustanovení § 16 odst. 6 katastrální vyhlášky, tj. most, zvonice, památník atd.<sup>76</sup>

### 2.2.3. Byty a nebytové prostory

Byty a nebytové prostory neřadíme mezi nemovitosti ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku, avšak režim právních vztahů k nim je shodný jako u nemovitostí, což lze vyvodit z ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, který stanoví, že „právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud není stanoveno jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se nemovitostí týkají“<sup>77 78</sup>.

Rozhodnutí, co je považováno za byt a co naopak za nebytový prostor, je zákonem svěřeno do pravomoci stavebního úřadu. Byt je tedy „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“<sup>79</sup> a nebytový prostor je definován jako „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení“<sup>80</sup>, přitom lze ale jednotlivé byty nebo nebytové prostory jako samostatné jednotky vymezit pouze v těch budovách, v nichž se nalézají alespoň dva uzavřené samostatné užitkové prostory s výjimkou hal<sup>81</sup>.

<sup>74</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. září 2006, sp. zn.: 28 Cdo 1967/2006

<sup>75</sup> Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 3. srpna 1999, sp. zn.: IV. ÚS 189/1999

<sup>76</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 21

<sup>77</sup> Ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>78</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 18 - 19

<sup>79</sup> Ustanovení § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>80</sup> Ustanovení § 2 písm. c) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>81</sup> Ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Do této kategorie však nejsou zařazovány společné části domu ani příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru jako vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Tyto prostory jsou vyloučeny z toho, aby byly vlastníkem jednotky vymezeny jako samostatné bytové nebo nebytové jednotky, přičemž potvrzením tohoto výkladu je např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. června 1999, sp. zn. 31 Ca 247/1998, kterým bylo jednoznačně konstatováno, že kotelna nemůže být vlastníkem budovy určena jako jednotka, neboť je bytovým zákonem výslovně uvedena ve výčtu společných částí domu určených pro společné užívání, které za samostatné jednotky vymezit a považovat nelze.<sup>82</sup>

#### **2.2.4. Rozestavěné budovy nebo byty nebo nebytové prostory**

Rozestavěná budova je „budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním“<sup>83</sup>. Jestliže však budova nedosáhla předepsaného stavu rozestavěnosti, je pro účely katastru nemovitostí považována za součást pozemku, nikoliv za samostatnou nemovitost. Rozestavěný byt je vymezen jako „místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“<sup>84</sup> a nakonec rozestavěným nebytovým prostorem se rozumí „místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“<sup>85</sup>, tzn. jak byt, tak i nebytový prostor musí být v takové fázi výstavby, že jsou patrné stěny, které vymezují jednotlivé místnosti.

Jednou z otázek ponechaných k řešení judikatuře byl výklad pojmu rozestavěný a hlavně s tím spojené jednoznačné určení doby, od které se rozestavěná stavba považuje za samostatnou věc v právním smyslu. Tou je „okamžik, v němž je stavba

---

<sup>82</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. června 1999, sp. zn.: 31 Ca 247/1998

<sup>83</sup> Ustanovení § 27 písm. l) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>84</sup> Ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>85</sup> Ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. A naproti tomu nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.“<sup>86,87</sup>

Cílem zařazení rozestavěných budov, bytů a nebytových prostorů mezi nemovitosti evidované v katastru bylo především zajistit větší ochranu k nim se vážících věcných práv tím, že bude umožněno transparentní nakládání s těmito nemovitostmi ještě před jejich dokončením, a to zejména v souvislosti s jejich prodejem nebo se zřizováním zástavního práva, z něhož je oprávněn peněžní ústav poskytující jejich vlastníkům či stavebníkům půjčky na jejich výstavbu.

#### **2.2.5. Stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis**

Poslední jakousi zbytkovou kategorií zapisovaných nemovitostí je odkazováno na zvláštní předpisy, které mají konkretizovat evidované stavby, které nelze zařadit do žádné z předcházejících skupin, jelikož nespádají pod definice pojmů budovy ani jednotky. Jediným takovým zvláštním předpisem je v současnosti zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, který mezi tyto stavby – vodní díla řadí přehradu, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem.<sup>88</sup>

### **2.3. Obsah katastru nemovitostí**

Obsahem katastru nemovitostí jsou údaje o nemovitostech a právních vztazích k nim. Těmito údaji jsou:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující

<sup>86</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. února 2001, sp. zn.: 20 Cdo 931/1999

<sup>87</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. září 1998, sp. zn.: 33 Cdo 111/1998

<sup>88</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 21

propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru nemovitostí,

- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících nemovitostí a o jiných osobách oprávněných z právních vztahů a údaje o dalších právech k nemovitostem podle katastrálního zákona,
- údaje o podrobných polohových bodových polích a nakonec
- místní a pomístní názvosloví.<sup>89</sup>

Které konkrétní údaje vedené o jeho jednotlivých složkách vymezených v předchozím odstavci tak, aby byly mezi sebou nezaměnitelné, jsou obsahem katastru nemovitostí, nám blíže stanovuje katastrální vyhláška ve svých ustanoveních §§ 6 až 15.

Ke každé parcele se tak eviduje její příslušnost ke katastrálnímu území; rozlišení a druh číslování parcel<sup>90</sup>; výměra parcely včetně způsobu jejího určení; typ a způsob ochrany nemovitosti<sup>91</sup> (např. ochrana přírody a krajiny, památková ochrana, ochrana vodního díla, jiná ochrana pozemku); číslo listu vlastnictví; právní vztahy a další práva a některé další předepsané údaje.<sup>92</sup>

U pozemků ve zjednodušené evidenci se v katastru vedou zejména údaje o příslušnosti ke katastrálnímu území; parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence; údaj o původním katastrálním území u pozemků dotčených změnou hranice katastrálního území; původní nebo zbytková výměra po majetkoprávně provedených změnách; číslo listu vlastnictví; právní vztahy a další práva a ostatní předepsané údaje.<sup>93</sup>

O budovách jsou v katastru vedeny údaje o příslušnosti ke katastrálnímu území; předepsané údaje o parcele, případně více parcelách, na nichž je budova umístěna; číslo popisné nebo evidenční budovy, bylo-li jí přiděleno; příslušnost budovy k části obce, jde-li o budovu s číslem popisným nebo evidenčním; typ stavby<sup>94</sup> (zda se jedná o budovu s číslem popisným, s číslem evidenčním, bez čísla popisného nebo evidenčního, nebo o rozestavěnou budovu, či vodní dílo) a způsob využití stavby<sup>95</sup> (např. bytový

---

<sup>89</sup> Ustanovení § 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>90</sup> viz. Bod 7 přílohy k vyhlášce 26/2007 Sb., katastrální vyhlášce, ve znění pozdějších předpisů

<sup>91</sup> viz. Bod 6 přílohy k vyhlášce 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>92</sup> Ustanovení § 8 odst. 1 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>93</sup> Ustanovení § 8 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>94</sup> viz. Bod 3 přílohy k vyhlášce 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>95</sup> viz. Bod 4 přílohy k vyhlášce 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

dům, rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, stavba pro obchod, jiná stavba); typ a způsob ochrany nemovitosti<sup>96</sup>; číslo listu vlastnictví; právní vztahy a další práva a další údaje předpokládané příslušným právním předpisem.<sup>97</sup>

Byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky se evidují pomocí údajů týkajících se budovy, ve které se nacházejí. V katastru nemovitostí se tak o bytu nebo nebytové jednotce eviduje číslo jednotky; údaje o budově, ve které je jednotka vymezena; typ jednotky (byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor) a způsob využití jednotky<sup>98</sup> (byt, ateliér, garáž, dílna nebo provozovna, jiný nebytový prostor); typ a způsob ochrany nemovitosti<sup>99</sup>; číslo listu vlastnictví; spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek; právní vztahy a další práva a některé další údaje.<sup>100</sup>

Údaje, kterými jsou rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory příp. vodní díla v katastru nemovitostí identifikovány, jsou shodné jako u budov, bytů a nebytových prostorů dokončených.

Dalšími zapisovanými údaji jsou údaje o právech a údaje s právy souvisejícími<sup>101</sup> nebo různá upozornění na důležité skutečnosti, a to např. že zapsaný právní vztah je dotčený změnou - tzv. plomba, nebo že probíhá obnova katastrálního operátu či oprava chyby v katastru, rovněž že byla podána žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad atd.<sup>102</sup>

### **2.3.1. Závaznost údajů vedených v katastru nemovitostí**

Z údajů vedených v katastru nemovitostí mají právní závaznost pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru pouze některé, a to údaje vymezené mimo jiné ustanovením § 20 katastrálního zákona, kterými jsou „parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název katastrálního území a geometrické určení katastrálního

---

<sup>96</sup> viz. Bod 6 přílohy k vyhlášce 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>97</sup> Ustanovení § 9 odst. 1 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>98</sup> viz. Bod 5 přílohy k vyhlášce 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>99</sup> viz. Bod 6 přílohy k vyhlášce 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>100</sup> Ustanovení §§ 11 a 12 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>101</sup> blíže viz. 6. kapitola této práce

<sup>102</sup> Ustanovení § 9 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

území<sup>103</sup>. Co se týče ostatních evidovaných údajů, jako jsou např. druh pozemku a způsob jeho využití atd., neznamená to, že by tyto byly jako obecně nezávazné libovolně určovány či měněny. Právní úprava pro jejich určení obsahuje závazná pravidla. Jejich závaznost se však nevztahuje k právním úkonům týkajícím se evidovaných nemovitostí ve smyslu katastrálního zákona, nýbrž jsou závazné např. podle zákona stavebního<sup>104</sup>.

Oproti evidenci nemovitostí fungující do roku 1992 se ta současná liší tím, že závaznost údajů evidence nemovitostí byla stanovena pro plánování a řízení zemědělské výroby, nikoliv obecně pro právní úkony, jak je tomu dnes. Pro sepisování smluv a jiných právních úkonů byly údaje evidence nemovitostí využívány pouze jako zdroj informací. Ve smyslu shora uvedeném byly závaznými tyto údaje evidence nemovitostí: „parcelní čísla nemovitostí, výměry a druhy pozemků (kultury), výměry zemědělských závodů (sektorů), výměry územních správních jednotek (obcí, okresů, krajů, státu) a hospodářské plochy obcí, okresů a krajů“<sup>105 106</sup>.

Mezi závazné údaje již tedy podle dnešní úpravy nepočítáme výměru parcely, a to především proto, že přesné určení její velikosti závisí na stupni technického rozvoje a vyměřovacích metodách v době, ve které je příslušná výměra parcely zjišťována. Jejím pozdějším zpřesněním nemohou být právní vztahy k nemovitostem dotčeny. Výměra parcely je pouze odvozeným údajem, pro skutečný rozsah vlastnictví zůstane vždy směřovatna ta část zemského povrchu, která je vymezena skutečnými hranicemi pozemku v terénu. Následkem této úpravy se např. „nelze úspěšně domáhat evidované výměry parcely u pozemku, jehož průběh hranice se v terénu nezměnil, pokud byla

---

<sup>103</sup> Ustanovení § 20 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>104</sup> Např. podle ustanovení § 76 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, lze umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území, jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.

<sup>105</sup> Ustanovení § 8 vyhlášky Ústřední správy geodézie a kartografie č. 23/1964 Sb. ze dne 31. ledna 1964, kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

<sup>106</sup> BUMBA, J.: Závaznost údaje o výměře parcely evidované v KN. Praha: časopis Zeměměřič, srpen a září 2001



výměry určena přednějším způsobem, ledaže by se jednalo o prokazatelnou chybu při jejím původním určení.<sup>107</sup>

### 2.3.2. Katastrální operát

Pro přehlednost jsou všechny údaje katastru nemovitostí systematicky uspořádány v katastrálních operátech podle určených územních celků - katastrálních území<sup>108</sup>. Každý katastrální operát v sobě zahrnuje soubor geodetických informací, soubor popisných informací, souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentaci výsledků šetření a měření a nakonec sbírku listin.<sup>109</sup>

- Soubor geodetických informací je představován katastrální mapou a ve stanovených katastrálních územích i jejím číselným vyjádřením. Katastrální mapa je státní mapové dílo závazná, je vyhotovena ve velkém měřítku a obsahuje body bodového pole, polohopis a popis. Její forma může být pro ucelené části katastrálního území různá, tj. zákon předpokládá, že může být vyhotovena buď jako digitální katastrální mapa (DKM), katastrální mapa digitalizovaná (KM-D) nebo jako katastrální mapa analogová (grafická).<sup>109,110</sup>

- Soubor popisných informací „zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnicích a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech“ i dalších skutečnostech uvedených zákonem. Ze souboru popisných informací o nemovitostech vedených v katastru nemovitostí a s nimi souvisejícími právními vztahy a subjekty těchto právních vztahů jsou vytvářeny seznamy vlastníků a jiných oprávněných, soupisy parcel podle parcelních čísel nebo podle jejich vlastníků a seznamy budov s popisnými nebo s evidenčními čísly, které jsou vedeny jak v lokálních počítačových sítích, tak i v centrální databázi dat na Českém úřadě zeměměřickém a katastrálním v Praze. Ze souboru popisných informací

---

<sup>107</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1.12.2008. Praha: LINDE Praha, akciová společnost, 2008, s. 31

<sup>108</sup> Katastrálním územím se dle ustanovení § 27 písm. h) katastrálního zákona rozumí technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.

<sup>109</sup> Ustanovení § 4 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>110</sup> Ustanovení § 16 odst. 1 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhlášky, ve znění pozdějších předpisů

se vytváří řada výstupů např. výpis z katastru nemovitostí nebo seznam parcel katastru.<sup>109,111,112</sup>

- Souhrnné přehledy o půdním fondu jsou každoročně publikovány se stavem ke dni 31. prosince ve statistické ročence půdního fondu, kterou vydává Český úřad zeměměřický a katastrální. Obsahuje údaje o stavu a vývoji půdního fondu ČR, úhrnné hodnoty druhů pozemků a rozčlenění orné a zemědělské půdy do výrobních oblastí.<sup>113</sup>

- Dokumentace výsledků šetření a měření slouží pro vedení a obnovu souboru geodetických informací a je do ní zahrnut i seznam místního a pomístního názvosloví. Obsahuje přehled sítě pevných bodů podrobného bodového pole, geodetické údaje o něm, technickou zprávu o přesnosti zřízení těchto bodů, doklady o zjišťování průběhu hranic pozemků, záznamy o měření změn, měřické náčrty a zápisníky pro obnovu souboru geodetických informací, výpočet výměr parcel, seznam pomístních názvů a doklady o změnách názvů místních. Jedná se tedy především o výsledky zeměměřických činností v katastru nemovitostí, které jsou spojeny zejména s obnovou katastrálního operátu novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací s obnovou na podkladě výsledků pozemkových úprav, dále s podrobným měřením změn při vyhotovování geometrických plánů, se zeměměřičskými činnostmi, v podrobném polohovém bodovém poli, při vytyčování hranic pozemků a s výsledky projednávání místních názvů.<sup>109,113,114</sup>

- Sbírka listin obsahuje výkazy změn, vybrané protokoly o řízení vedené katastrálním úřadem, smlouvy, rozhodnutí aj. listiny, spisy a protokoly o výsledku revize katastru nemovitostí.<sup>109</sup>

V rámci katastrálního operátu můžeme pozemky v podobě parcel, budovy a vodní díla najít v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací, naproti tomu pozemky ve zjednodušené evidenci a byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle bytového zákona pak pouze v souboru popisných informací.<sup>115</sup>

---

<sup>111</sup> Ustanovení § 17 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhlášky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>112</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9.aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 57

<sup>113</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9.aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 57 - 58

<sup>114</sup> Ustanovení § 19 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>115</sup> Ustanovení § 4 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

### **3. Zásady ovládající katastr nemovitostí**

Základ celé oblasti právní úpravy katastru nemovitostí je tvořen několika principy, které se promítají nejen při tvorbě právních norem, ale mají bezesporu i svůj důležitý význam při jejich výkladu a aplikaci. Tyto zásady nejsou taxativně vymezeny, přesto je lze z platných právních předpisů vyvodit. Některé z nich – obecné se uplatňují pro celou oblast vedení katastru nemovitostí, jiné – dílčí aplikujeme pouze v případě zápisů do katastru nemovitostí, resp. pouze vkladového řízení apod. Mezi nejvýznamnější z nich vztahující se k právní problematice katastru nemovitostí lze zařadit tyto níže specifikované zásady.

#### **3.1. Zásada formální publicity (zásada veřejnosti)**

Její projevy lze spatřovat především v oprávnění každého „nahlédnout do katastru a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy“<sup>116</sup>. Dále je tato zásada vyjádřena i v novelizovaném<sup>117</sup> ustanovení § 21 katastrálního zákona, které s sebou přináší důležitou změnu v přístupu ke skutečnosti, že katastr nemovitostí je veřejný a každý má obecně právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj předepsaným způsobem údaje. Z jeho nového znění vyplývá, že od uvedeného data nahlížet do sbírky listin a na přehled vlastnictví každého konkrétního vlastníka z území České republiky nelze. Údaje ze sbírky listin je nyní možné získat ve formě prosté nebo ověřené kopie, přehled vlastnictví ve formě tiskového výstupu, a to pouze tehdy, když žadatel prokáže svou totožnost a uvede účel, pro který údaje požaduje. Novou úpravou dochází k jistému zúžení projevů zásady veřejnosti oproti úpravě původní, podle které se právo nahlížet do katastru a pořizovat si z něho opisy, výpisy a náčrty zaručovalo každému s výjimkou případů, na které dopadala ustanovení o ochraně utajovaných skutečností.<sup>118,119,120,121</sup>

---

<sup>116</sup> Ustanovení § 13 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>117</sup> Příslušnou novelou je zákon č. 8/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, s účinností od 1.března 2009.

<sup>118</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ: Upozornění na změny v poskytování údajů z katastru nemovitostí od 1.března 2009.

### 3.2. Zásada materiální publicity<sup>122</sup>

V dnešní právní úpravě je tato zásada patrná z ustanovení § 11 zákona o zápisech, podle něhož je „ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po 1. lednu 1993, v dobré víře, že stav v katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti“<sup>123</sup>. Tedy oproti právní úpravě předcházející týkající se pozemkových knih<sup>124</sup>, kdy byl chráněn stav zapsaný v pozemkové knize téměř absolutně, je současné vyjádření zásady materiální publicity pouze částečné a tomu, kdo se řídí stavem zápisu v katastru nemovitostí, se přiznává pouze dobrá víra. Ustanovení § 16 odst. 1 citovaného zákona pak dále stanoví, že „zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak“<sup>125</sup>. V případě, že se právní stav bude odchylovat od stavu zapsaného v katastru nemovitostí, je možné, aby osoba jednající v dobré víře v příslušný zápis v katastru nemovitostí nabyla vlastnické právo k nemovitosti či jiné věcné právo od nevlastníka pouze ve výjimečných případech, a to vydržením, či nabytím vlastnictví od nepravého dědice.<sup>120,126,127</sup>

---

<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-POSKYTOVANI-UDAJU-Z-KN-2009>, 12. listopadu 2009

<sup>119</sup> Ustanovení § 21 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>120</sup> DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované vydání. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 126 - 127

<sup>121</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 492 - 493

<sup>122</sup> Dnes lze o této zásadě hovořit též jako o zásadě dobré víry nebo zásadě důvěry v katastr nemovitostí.

<sup>123</sup> Ustanovení § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>124</sup> Ten, kdo se řídil při nabývání nemovitostí nebo jiných věcných práv k nim zápisem v pozemkové knize, byl chráněn, i kdyby stav zápisů neodpovídal skutečnosti. Této ochrany se však nemohl dovolávat ten, kdo věděl nebo mohl vědět o tomto nesouladu, to mu však bylo třeba dokázat.

<sup>125</sup> Ustanovení § 16 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>126</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 500 - 501

<sup>127</sup> SLAVÍKOVÁ, H.: Nástin základních principů ovládacích katastru nemovitostí s ohledem na jejich historii resp. na příčiny dnešních problémů ve sféře věcných práv k nemovitostem.

Z hlediska rozhodovací činnosti českých soudů je tato zásada dotvářena v duchu následovně uvedeném. Jak vyplývá z rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 23. listopadu 1998 vedeného pod sp. zn. 5 Cmo 646/1997 je hlavním smyslem vedení katastru nemovitostí, „aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebnou informaci o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Pokud ovšem zápisy v katastru neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem, ten kdo se však dovolává reality vůči stavu v katastru, musí tuto jinou skutečnost prokázat.“<sup>128</sup> Na druhou stranu se však dobré víry „nemůže dovolávat ten, kdo nevycházel z veřejných údajů v katastru, ač z nich vycházet mohl.“<sup>129</sup> Dle názoru Nejvyššího soudu v České republice vyjádřeném v jeho rozsudku ze dne 21. prosince 1999 vedeném pod sp. zn. 22 Cdo 305/1998, není rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž byl povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, rozhodnutím správního orgánu, kterým by byl soud vázán v tom smyslu, že by nemohl jako předběžnou řešit otázku, kdo je vlastníkem nemovitosti a příp. se odchýlit při posouzení této otázky od stavu zapsaného v katastru, „neboť stav v katastru nemovitostí nemusí odpovídat právnímu stavu“<sup>130</sup>. To ve svých důsledcích rovněž znamená, že i přes poměrně spolehlivý systém zápisů do katastru nemovitostí může vlastnické či jiné právo zde evidované kdokoliv téměř bez omezení napadnout v soudním řízení s tím, že toto právo přísluší jemu.

### 3.3. Zásada priority

Na základě této zásady se pořadí zápisů do katastru nemovitostí řídí dobou, kdy byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad nebo listina jako podklad k provedení záznamu nebo poznámky. K dodržování zásady priority slouží mj. institut plomby vyznačené v příslušném listu vlastnictví, která podává informaci o tom, že je potřeba nejprve vyřídit věc dřívější, na níž plomba poukazuje, a poté teprve bude katastrální úřad moci přistoupit k jednání a rozhodování o později podaném návrhu nebo podnětu. Významným důsledkem zmíněné zásady je i to, že se právní účinky rozhodnutí o povolení vkladu váží k okamžiku, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému orgánu,

---

<http://www.epravo.cz/top/clanky/nastin-zakladnich-principu-ovladajicich-katastr-nemovitosti-s-ohledem-na-jejich-historii-resp-na-priciny-dnesnich-problemu-ve-sfere-vecnych-prav-k-nemovitostem-22009.html>, 12. listopadu 2009

<sup>128</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. listopadu 1998, sp. zn.: 5 Cmo 646/1997

<sup>129</sup> VRCHA, P.: Katastrální (a související) judikatura. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2001, s. 322

<sup>130</sup> VRCHA, P.: Katastrální (a související) judikatura. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2001, s. 320

v případě, že si účastníci stanoví jiný okamžik přechodu věcného práva, nelze k takovému ujednání účastníků přihlídnout. Dalším z projevů zásady priority je i to, že po doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu již nelze smlouvu, která je podkladem návrhu, měnit nebo doplňovat.<sup>131,132,133</sup>

Princip priority se v praxi promítá např. do řešení často se vyskytujících případů podvodného vícečetného zcizení určité nemovitosti, kdy její vlastník v průběhu doby předcházející podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětné nemovitosti, uzavře smlouvy o přechodu vlastnictví k této nemovitosti s více různými nabyvateli. Novým vlastníkem se však může stát v souladu se zásadou priority pouze ten, jehož návrh na vklad je katastrálnímu úřadu doručen jako první, přičemž doba uzavření uvedené smlouvy není rozhodná. Žádná z takto uzavřených smluv se nestává neplatnou jen proto, že ke vkladu vlastnického práva dle této smlouvy nedošlo, čehož je možné využít při sjednávání smluvních preventivních opatření. V praxi bývá tímto účinným preventivním opatřením proti vícečetnému zcizování nemovitostí takovéto jednání převodce v příslušné smlouvě o převodu vlastnického práva zvlášť sankcionovat, příp. odložit splatnost kupní ceny až po provedení vkladu do katastru nemovitostí apod. Ten, kdo byl vícečetným zcizením nemovitosti poškozen, má pak rovněž nárok na náhradu škody podle občanského zákoníku.<sup>134,135</sup>

### **3.4. Zásada konstitutivní (intabulační)**

Tato zásada se uplatňuje v případě vkladů vlastnických nebo jiných věcných práv do katastru nemovitostí, přičemž vznik, změna nebo zánik věcného práva k nemovitostem může nastat pouze vkladem do katastru na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu. Zákonodárce tak od sebe oddělil závazkově právní účinky smlouvy od jejích účinků věcně právních. Převodní smlouva je pouze právním důvodem ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitostem, je tedy nutné

---

<sup>131</sup> Ustanovení § 2 odst. 3 věta první zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>132</sup> Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 12. června 2000, sp. zn.: I. ÚS 331/1998

<sup>133</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 493 - 494

<sup>134</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. února 1999, sp. zn.: 2 Cdon 848/1997

<sup>135</sup> VRCHA, P.: Katastrální (a související) judikatura. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2001, s. 41 - 42

odlišit vznik a platnost, příp. účinnost této smlouvy od jejích věcně právních účinků, tj. způsobu nabytí věcného práva, což nastává až vkladem do katastru.<sup>136,137</sup>

K účinkům vkladu, které jsou s ním bezprostředně spojeny, může dojít poté, kdy se smlouva stává účinnou. Záměna pořadí shora uvedených účinků závazkově právních a účinků věcně právních jev některých případech otázkou spornou., což vyplývá např. z rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21. června 2000, sp. zn. 16 Ca 153/2000, podle něhož ujednání účastníků, na základě kterého nastává účinnost převodní smlouvy až vkladem do katastru nemovitostí, způsobuje to, že vkladovému návrhu není možné pro neúčinnost předložené smlouvy ke dni podání tohoto návrhu vyhovět, neboť katastrální úřad zkoumá splnění předepsaných náležitostí právě k tomuto dni. Tento názor nadepsaného krajského soudu však nesdílí Ústavní soud České republiky, který je toho mínění, že by se k podmínce, jejíž splnění je nemožné, tj. skutečnosti, že účinnost převodní smlouvy nastává až rozhodnutím o vkladu do katastru nemovitostí, nemělo v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 občanského zákoníku přihlížet. Je-li tedy smlouva bez vad, pak by měla být účinná bez ohledu na intabulační princip.<sup>138,139</sup>

Jak je již shora uvedeno, v minulosti bylo od požadavku intabulace pro nabytí vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru upuštěno<sup>140</sup>, což je ještě dnes příčinou řady nesrovnalostí mezi stavem zaneseným do katastru a skutečným stavem.

### **3.5. Zásada evidenční**

Oproti předchozí zásadě se zásada evidenční týká pouze zápisu práv do katastru nemovitostí formou záznamu (jedná se např. o zápisy právních vztahů vzniklých ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením atd.). Na tyto zápisy právních vztahů se nikterak neváží právní účinky vzniku zapisovaných věcných práv, jde skutečně pouze o evidenční zápisy. Provádějí se na základě ohlášení vyhotovitele podkladové listiny nebo oprávněných osob s doložením příslušné listiny, která změnu vlastnického práva či jiného práva k nemovitosti

---

<sup>136</sup> DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované vydání. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 128

<sup>137</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 494 - 495

<sup>138</sup> VRCHA, P.: Katastrální (a související) judikatura. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2001, s. 86 - 87

<sup>139</sup> Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 12. června 2000, sp. zn.: I. ÚS 331/1998

<sup>140</sup> viz. jednotná evidence půdy a evidence nemovitostí

odůvodňuje. V návaznosti na tuto ohlašovací povinnost však není stanovena žádná účinná sankce, která by postihovala její porušení, což sebou může přinést určitou míru nejistoty o skutečném právním stavu některých nemovitostí.<sup>127</sup>

### **3.6. Zásada dispoziční**

Zásada dispoziční se uplatňuje u vkladového řízení, které je v souladu s touto zásadou řízením návrhovým. Procesní iniciativa je svěřena do rukou jednotlivých účastníků, to znamená, že řízení o povolení vkladu je zahájeno vždy na základě doručení návrhu účastníka smlouvy katastrálnímu úřadu příslušnému dle polohy nemovitosti dotčené změnou. Mezi povinnou náležitost každého návrhu na vklad je jednoznačné vymezení zápisu, o který navrhovatel žádá, nutnou přílohou je smlouva, na jejímž základě dochází ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva, příp. geometrický plán. Nicméně účastníkům není pro podání návrhu na vklad k příslušnému katastrálnímu orgánu určena žádná lhůta, možnost jejího sjednání je ponechána pouze na jejich uvážení a vůli.<sup>136,141</sup>

V této souvislosti se rovněž uplatní zásada, že katastrální úřad je vázán návrhem účastníků, nesmí jej překročit v tom smyslu, že povolí více nebo něco jiného, než účastník navrhuje, a to bez ohledu na rozsah práv vyplývajících z podkladové listiny.<sup>141</sup>

### **3.7. Zásada oficiality**

Obecně lze konstatovat, že je povinností státu vést a spravovat katastr jako veřejnou evidenci nemovitostí, a v souladu s touto zásadou je zavedeno pravidlo, že veškeré zápisy do katastru nemovitostí jsou prováděny z úřední povinnosti. Zásadě oficiality, která se v čisté formě uplatňuje především u záznamu věcného práva do katastru nemovitostí, odpovídá povinnost státních orgánů, zhotovitelů listin a nabyvatelů věcného práva ve stanovené lhůtě 30 dnů ohlásit katastrálnímu úřadu příslušnou změnu věcného práva evidovaného v katastru nemovitostí. Tento svůj podnět musí ohlašovatel podložit listinou, která ohlášený vznik, změnu či zánik práv a povinností osvědčuje. Katastrální úřad zápis těchto právních vztahů provádí na

---

<sup>141</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 495 - 496



podkladě výše uvedeného podnětu ex offio, přičemž předložené listiny z úřední povinnosti, jak tomu bylo u zásady legality, přezkoumávat nesmí.<sup>127,142</sup>

### **3.8. Zásada legality**

Vyřáděním této zásady je v širším smyslu skutečnost, že veškeré činnosti a postupy spojené s vedením katastru nemovitostí včetně určení práv a povinností fyzických a právnických osob i orgánů státní správy jsou stanoveny zákonem. V užším smyslu lze tuto zásadu chápat jako povinnost katastrálního úřadu, stanovenou pro případ vkladu věcného práva do katastru nemovitostí, přezkoumat, zda jsou listiny doručené s návrhem na vklad v souladu s platnými obecně závaznými předpisy a mohou tudíž sloužit jako spolehlivý podklad pro vyhovění příslušného návrhu a zároveň zda jsou pro schválení příslušného návrhu splněny všechny ostatní zákonem předpokládané podmínky např. zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, zda učiněný právní úkon je dostatečně určitý a srozumitelný a je učiněn v předepsané formě, apod.<sup>143,144</sup>

---

<sup>142</sup> DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované vydání. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 126

<sup>143</sup> DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované vydání. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 126

<sup>144</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 496 - 500

## **4. Orgány katastru nemovitostí**

Pro účely vedení evidence katastru nemovitostí, provádění správy a kontroly v této oblasti a rozhodování o vzniku některých práv zapisovaných do katastru byla zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízena soustava orgánů státní správy pro úsek katastru nemovitostí, jež je tvořena Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, který řídí Zeměměřický úřad, 7 zeměměřických a katastrálních inspektorátů a 14 krajských katastrálních úřadů, jejichž součástí jsou katastrální pracoviště.<sup>145</sup>

S ohledem na fakt, že katastrální orgány jsou součástí veřejné správy jakožto součást moci výkonné, bylo nutné vymezit jejich pravomoci v mezích zásad dělby moci. V obecné rovině je úkolem katastrálních orgánů řešit problematiku právních a evidenčních účinků věcných práv a některých dalších práv k nemovitostem. Výraznější styčná plocha mezi státní správou katastru nemovitostí a mocí soudní se objevuje např. v řízení o povolení vkladu práva, kdy do pravomoci katastrálního úřadu v dané věci je řazen pouze přezkum způsobilosti vkladové listiny v rámci vymezeném příslušnými právními předpisy, nikoliv tedy mimo jiné podrobnější zjišťování hmotně-právního obsahu jednotlivých smluv nebo rozhodování hmotně-právních sporů mezi účastníky ohledně jejich práv zapisovaných do katastru nemovitostí. Tyto otázky již náleží do pravomoci nezávislých soudů.<sup>146</sup>

Kromě shora vyjmenovaných katastrálních orgánů svěřuje katastrální právní úprava také část působnosti obcím a státním orgánům odlišným od zeměměřických a katastrálních orgánů.<sup>147 148</sup>

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech upravuje organizační uspořádání a působnost orgánů na úseku katastru následně uvedeným způsobem, přičemž systém a postavení těchto jednotlivých orgánů v rámci jejich hierarchie je vytvořen tak, aby logicky odpovídal náplni jejich činnosti.

---

<sup>145</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1.12.2008. Praha: LINDE Praha, akciová společnost, 2008, s. 171

<sup>146</sup> KLIMENT, V.: Katastr nemovitostí pro každého. Zdiaby: VÚGTK, 2007, s. 38

<sup>147</sup> Např. povinnosti vyplývající z ustanovení § 11 a § 12 zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>148</sup> PRŮCHA, P.: Kapitoly ze správního práva. XIV. - Správa katastru nemovitostí. ASPI: Původní nebo upravené texty pro ASPI, ASPI ID: LIT20497CZ, 1.1.2003

## 4.1. Český úřad zeměměřický a katastrální

Český úřad zeměměřický a katastrální je ústředním správním úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky sídlícím v Praze, který celou soustavu státních orgánů na úseku katastru nemovitostí zaštiťuje. V jeho čele stojí předseda jmenovaný a též i odvolávaný vládou České republiky. Jeho úkoly jsou především povahy koncepční, řídicí, koordinační nebo kontrolní, tj. obecnou povinností tohoto úřadu je zejména dohlížet na činnost katastrálních orgánů na nižším stupni a sjednocovat ji.<sup>149</sup>

Místní působnost úřadu je vymezena pro celé území České republiky, do jeho věcné působnosti řadíme:

- zabezpečování jednotného provádění správy katastru nemovitostí, budování a údržby bodových polí, tvorby, obnovy a vydávání základních a tématických státních mapových děl a jiných publikací, standardizace jmen nesídelních geografických objektů z území České republiky a jmen sídelních a nesídelních geografických objektů z území mimo Českou republiku, vytváření a vedení automatizovaného informačního systému zeměměřictví a katastru nemovitostí a dokumentace výsledků zeměměřických činností,
- koordinace výzkumu v zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky a systém vědeckotechnických informací pro tyto oblasti,
- zajišťování a koordinace mezinárodní spolupráci v zeměměřictví a katastru nemovitostí,
- jak je výše již uvedeno, řízení Zeměměřického úřadu, inspektorátů a katastrálních úřadů, nestanoví-li zákon jinak,
- správa centrální databáze katastru nemovitostí vedené v celostátním rozsahu počítačovými prostředky a poskytování údajů katastru nemovitostí formou dálkového přístupu,
- rozhodování v případě pochybností, zda jde o výkon zeměměřických činností,
- schvalování standardizovaných jmen geografických objektů a názvů katastrálních území,
- rozhodování o odvoláních proti rozhodnutím Zeměměřického úřadu a inspektorátů,
- stanovení správce základních a tématických státních mapových děl,
- udělování a odnímání úředních oprávnění dle zákona o zeměměřictví,

---

<sup>149</sup> Ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

- organizace a zajišťování zkoušek odborné způsobilosti a srovnávacích zkoušek odborné způsobilosti pro udělení úředního oprávnění,
- vedení seznamu fyzických osob, kterým udělil úřední oprávnění,
- vydávání základních státních mapových děl a tematických státních mapových děl,
- další úkoly na úseku zeměměřictví podle zvláštního předpisu a další činnosti potřebné pro rozvoj zeměměřictví a katastru nemovitostí.<sup>145,150</sup>

Při výkonu zeměměřických činností pro účely obrany státu je k plnění obdobných úkolů, jako má Český úřad zeměměřický a katastrální, stanovena působnost ministerstva obrany.<sup>151</sup>

Nadto je Český úřad zeměměřický a katastrální zřizovatelem Výzkumného ústavu geodetického, topografického a kartografického v.v.i.<sup>152</sup>, který má za úkol provádět výzkum a vývoj v oboru zeměměřictví a katastru nemovitostí, v této oblasti se dále zabývá vývojem a testováním nových technik a postupů, či poskytování odborných konzultací.<sup>153</sup>

## 4.2. Zeměměřický úřad

Nejmladším z orgánů uvedených v této kapitole je Zeměměřický úřad zřízený ke dni 1. červnu 1994 v souvislosti s rozpadem ČSR novelou zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech č. 107/1994 Sb. jakožto právní nástupce původního Zeměměřického ústavu. Zeměměřický úřad je orgánem státní správy na úseku zeměměřictví s celostátní působností se sídlem v Praze, v jehož čele stojí ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.<sup>154,155</sup>

<sup>150</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>151</sup> Ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>152</sup> Zkratka „v.v.i.“ znamená, že tento ústav je zapsán Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy do rejstříku veřejných výzkumných institucí.

<sup>153</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ: Zřizovací listina veřejné výzkumné instituce Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický ze dne 13. června 2006, č.j. ČÚZK 2700/2006-22

<sup>154</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 a 3 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

Mezi jeho povinnosti jako jiného správního úřadu zeměměřictví, řadíme:

- výkon správy geodetických základů České republiky,
- rozhodování o umístění, přemístění či odstranění měřických značek základního bodového pole, včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole,
- výkon správy základních státních mapových děl a tematických státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním,
- vedení databázových souborů bodů bodového pole evidovaných v technických jednotkách,
- výkon správy základní báze geografických dat České republiky,
- vedení Ústředního archivu zeměměřictví a katastru, který je specializovaným archivem,
- provádění zeměměřické činnosti na státních hranicích v dohodě se správcem dokumentárního díla státních hranic,
- projednávání porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zvláštního zákona a
- plnění dalších úkolů na úseku zeměměřictví, kterými ho pověří Český úřad zeměměřický a katastrální.<sup>156</sup>

### **4.3. Zeměměřické a katastrální inspektoráty**

Nadepsané státní orgány byly zřízeny zejména pro účely provádění kontrolní činnosti v katastrální a zeměměřické oblasti. Jednotlivé inspektoráty řídí ředitelé jmenovaní a odvolávaní předsedou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Sídla zeměměřických a katastrálních inspektorátů a jejich územní působnost nalezneme v příloze č. 1 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.<sup>157</sup>

Zmiňovaný zákon svěřuje do pravomoci zeměměřických a katastrálních inspektorátů plnění těchto úkolů:

- kontrolovat výkon státní správy katastru nemovitostí katastrálními úřady,

---

<sup>155</sup> Důvodová zpráva Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky k vládnímu návrhu zákona č. 815, kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ze dne 15. prosince 1993

<sup>156</sup> Ustanovení § 3a zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>157</sup> Ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

- dohlížet na ověřování výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro katastr nemovitostí a státní mapové dílo,
- předkládat Českému úřadu katastrálnímu a zeměměřickému návrhy na opatření k odstranění nedostatků zjištěných při výše zmíněné kontrole a dohledu,
- rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů,
- předkládat návrh na odejmutí úředního oprávnění dle zákona o zeměměřictví,
- projednávat porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zákona o zeměměřictví,
- plnit další úkoly na úseku zeměměřictví podle zvláštního předpisu a úkoly na úseku zeměměřictví, kterými je pověřil Český úřad katastrální a zeměměřický.<sup>158</sup>

#### **4.4. Katastrální úřady**

Stěžejní část výkonu státní správy katastru nemovitostí spadá do působnosti katastrálních úřadů. Ze zákona o katastrálních a zeměměřických orgánech je patrný široký záběr úkolů svěřených těmto státním orgánům, od úkolů státní správy vlastní úseku katastru nemovitostí spojené se zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem až po úkoly navazující státní správy jako poskytování informací. Katastrální úřady jako další z územních orgánů státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí mají územní působnost vymezenou na základě přílohy č. 2 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech v rámci obvodů krajů se sídly v krajských městech. V jejich čele stojí ředitelé jmenovaní a odvolávaní předsedou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.<sup>145,157</sup>

Katastrálním úřadům je svěřen:

- výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky, kam lze zahrnout provádění zápisů údajů do katastru a zaznamenávání jejich změn, revize údajů, oprava chyb v katastrálním operátu, poskytování údajů z katastru či ověřování kopií listin ze sbírky listin apod.,
- výkon správy zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového,
- projednávání porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle katastrálního zákona,
- schvalování změn pomístního názvosloví a zabezpečování činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví,

---

<sup>158</sup> Ustanovení § 4 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

- schvalování změn hranic katastrálních území,
- výkon správy základních státních mapových děl stanovených Českým úřadem katastrálním a zeměměřickým,
- další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Český úřad katastrální a zeměměřický.<sup>145,159</sup>

Katastrální úřady plní svěřené úkoly prostřednictvím svých katastrálních pracovišť, jejichž seznam včetně názvů, územních obvodů kopírujících hranice okresů a sídel v bývalých okresních městech najdeme ve sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního publikovaného ve sbírce zákonů pod č. 263/2005 Sb., ve znění pozdějších předpisů.<sup>160</sup>

---

<sup>159</sup> Ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>160</sup> Ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

## **5. Vedení katastru v souladu se skutečným stavem**

### **5.1. Prostředky aktualizace katastru nemovitostí**

Aby mohl katastr nemovitostí plnit funkce, pro které byl zřízen, je zapotřebí zajistit prostředky pro jeho neustálou aktualizaci včetně vymezení způsobů, jak údaje v něm zapsané udržovat v souladu se stavem faktickým. Pro údržbu katastru nemovitostí byly stanoveny práva a povinnosti nejen orgánům státní správy katastru nemovitostí, ale i některých dalších státním orgánům a soukromým fyzickým či právnickým osobám. Udržování katastru nemovitostí je zajištěno několika různými způsoby, mezi které lze řadit obnovu katastrálního operátu, revizi údajů katastru, opravu chyb v katastrálním operátu či příp. stanovení některých povinností vlastníkům, jiným oprávněným osobám, obcím nebo státním orgánům. Z ustanovení § 29 odst. 1 katastrálního zákona, z něhož vyplývá, že operát evidence nemovitostí se považuje za operát katastru nemovitostí, lze vyvozovat, že je možné kromě chyb katastrálního operátu opravit pomocí postupů popsanych v této kapitole i chyby a nepřesnosti operátu evidence nemovitostí. To již však neplatí pro chyby v pozemkové knize nebo jiných veřejných knihách.<sup>161,162</sup>

Obnovou katastrálního operátu, revizí údajů katastru ani opravou chyb v katastrálním operátu by však neměly být dotčeny konkrétní právní vztahy, pokud jejich změna není doložena listinou, to znamená, že účelem provedení opravy nesmí být řešení hmotně-právní otázky. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí o provedení těchto výše zmíněných oprav údajů vedených v katastru nezasahuje a ani nesmí zasahovat do soukromoprávních vztahů, o případné žalobě proti tomuto rozhodnutí (na rozdíl od zápisů práv do katastru) nerozhoduje soud v občanskoprávním řízení dle části páté občanského soudního řádu, nýbrž soudy ve správním soudnictví.<sup>163</sup>

#### **5.1.1. Obnova katastrálního operátu**

Nejrozsáhlejší a nejnáročnější metodou udržování katastru nemovitostí je bezpochyby obnova katastrálního operátu. Rozumí se jí takové opatření, kterým je dle

---

<sup>161</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26. dubna 2006, sp. zn.: 59 Ca 94/2005

<sup>162</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. února 2009, sp. zn.: 5 Ca 50/2008

<sup>163</sup> Ustanovení § 5 odst. 7 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů



ustanovení § 13 odst. 1 katastrálního zákona „vyhotovování nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací“<sup>164</sup>.

Konkrétně k ní dochází především z důvodů, že přesnost nebo měřítko mapy již nevyhovuje dnešním požadavkům na geometrické a polohové určení nemovitostí, příp. počet změn od doby původního vyhotovení platné katastrální mapy způsobuje, že nové zákresy těchto změn způsobují nečitelnost a nepřehlednost, a zároveň jelikož katastrální operát mohl být částečně poničen a jeho uvedení do původního stavu z dokumentových údajů by bylo nemožné, nebo neúčelné a nehospodárné apod. Stanovený postup rovněž umožňuje postupné odstranění tzv. zjednodušené evidence pozemků.<sup>165</sup>

Obnova katastrálního operátu je prováděna katastrálními úřady v rámci řízení zahájeném ex offo. Z hlediska způsobů provádění obnovy katastrálního operátu rozlišujeme tři její druhy, a to

- obnovu novým mapováním prováděnou pomocí měření a ověřování skutečného stavu nemovitostí v terénu,
- obnovu přepracováním souboru geodetických informací, jinak též označovanou jako digitalizaci katastrálního operátu, v rámci níž jsou katastrální mapy převáděny z papírové podoby do formy počítačové, a
- obnovu na podkladě výsledků pozemkových úprav, které náleží do působnosti pozemkových úřadů. O tom, který z jednotlivých způsobů provádění obnovy bude zvolen, rozhoduje zákon.<sup>166,167</sup>

V případě záměru provést obnovu operátu novým mapováním nebo přepracováním souboru geodetických informací je nutné, aby katastrální úřad oznámil zahájení této obnovy dotčené obci. Poté, co je nový soubor geodetických informací a soubor popisných informací vyhotoven, je veřejnosti po dobu 10 dnů umožněno do nich v příslušné obci nahlédnout. Za účelem eliminace chyb v nově vytvořeném operátu a

---

<sup>164</sup> Ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>165</sup> DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované vydání. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 124 - 125

<sup>166</sup> Ustanovení § 13 odst. 1 a 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>167</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 170 - 176

jeho neoprávněných zásahů do vlastnických a jiných práv evidovaných v katastru nemovitostí byl katastrálním zákonem zakotven institut námitek proti obsahu nově vytvořeného operátu. Námitky mohou dotčení vlastníci nebo jinak oprávněné osoby podávat během doby zveřejnění obnoveného katastrálního operátu až do 15 dnů ode dne, kdy jeho zveřejnění skončilo. O námitkách rozhoduje v první instanci katastrální úřad, v jehož obvodu se dotčená nemovitostí nachází, resp. katastrální úřad, který obnovu prováděl, v druhé instanci - o odvolání, pak rozhoduje zeměměřický a katastrální inspektorát.<sup>168,169</sup>

### 5.1.2. Revize údajů katastru

Toto opatření bylo zavedeno pro případy odstranění případného nesouladu údajů evidovaných v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu jako jsou např. chybně zanesené hranice jednotlivých pozemků, druhů a způsobu jejich využití, nebo údaje o právech k nemovitostem příp. o osobách, kterým jednotlivá práva svědčí apod.<sup>165,170</sup>

Revize údajů v katastru je prováděna katastrálním úřadem podle potřeby, a to z úřední povinnosti, přičemž vyhlášení revize katastru oznámí katastrální úřad dva měsíce před jejím zahájením obci, na jejímž území bude revize katastru prováděna. Tato obec pak na základě zmíněného oznámení katastrálního úřadu vyhlásí pro své území zahájení revize. Revize obvykle probíhají za účasti vlastníků nebo jiných oprávněných osob, příp. jejich zástupců, které příslušný katastrální úřad přizve písemnou pozvánkou. V některých, spíše výjimečných případech není však přítomnost těchto osob nutná, katastrální úřad se spokojí s informacemi získanými od zástupce obce či vlastníků sousedních nemovitostí. Nezúčastní-li se vlastníci a jiné oprávněné osoby projednání revize, ač jim byla zaslána pozvánka, zašle jim katastrální úřad výzvu, aby ve stanovené lhůtě odstranili nesoulad a příp. předložili potřebné důkazy, z nichž vyplývá skutečný stav.<sup>170,171,172</sup>

---

<sup>168</sup> Ustanovení § 13 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>169</sup> Ustanovení § 16 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>170</sup> Ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>171</sup> Ustanovení § 11 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

### 5.1.3. Oprava chyb v katastrálním operátu

Způsobem na tomto místě níže popsaným lze z evidence katastru nemovitostí odstranit ty chybné údaje, jež vznikly zřejmým omylem při jeho vedení a obnově nebo nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené katastrální vyhláškou. Výklad výše zmíněného pojmu „zřejmý omyl“ byl ponechán praxi. V souladu s obecně přijímaným výkladem tohoto pojmu se jím rozumí taková chyba, která je jasná každému odborníkovi na danou oblast. Každý případ je však nutné posuzovat individuálně.<sup>173,174</sup>

Nepřesnosti vyskytující se v katastrálním operátu, které lze tímto způsobem opravit, mohou být způsobeny jak ze strany vyhotovitele předložené listiny, tak i ze strany zaměstnance katastru, a to chybným zápisem spočívajícím např. v chybě psaní nebo počtech, zápisu údaje, aniž by měl podklad v listině, nebo naopak opomenutím zápisu některého údaje apod.

Taxativní výčet chyb ve smyslu shora uvedeném nalezneme v ustanovení § 52 katastrální vyhlášky. Jsou jimi např. chybné zápisy práv nebo údaje s těmito právy souvisejícími, chybná parcelní čísla nebo čísla popisná a evidenční, dále i chybné geometrické a polohové určení nebo chybné zobrazení v analogové mapě, chybné určení výměry parcely atd. Ostatní nepřesnosti, které citovaná vyhláška nejmenuje, se pro účely postupu při opravě chyb v katastrálním operátu za chyby nepovažují.<sup>175</sup>

Katastrální úřad je povinen odstranit shora vymezené chyby na žádost vlastníka, jiného oprávněného nebo i bez návrhu na podkladě listiny předložené k učinění zápisu příslušného zápisu, nebo na podkladě opravy původní podkladové listiny, kterou je povinen provést vyhotovitel listiny. Pokud bylo řízení o opravě zahájeno na návrh, je

---

<sup>172</sup> Ustanovení § 50 odst. 1, 2 a 6 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>173</sup> Ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>174</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Právní předpisy, komentář, judikatura. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2002, s. 272

<sup>175</sup> Ustanovení § 52 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

katastrální úřad povinen provést opravu ve lhůtě 30 dnů od jeho podání, ve zvlášť odůvodněných případech pak ve lhůtě 60 dnů.<sup>175,176</sup>

O tom, zda byla příslušná oprava provedena, nebo nikoliv, vyrozumí katastrální úřad navrhovatele a jiné osoby, kterých se oprava týká. Takto vyrozuměná osoba má následně právo ve lhůtě 30 dnů od doručení vyrozumění sdělit katastrálnímu úřadu, že s provedenou opravou nebo s tím, že se nejedná o chybu, nesouhlasí, což má za následek, že katastrální úřad vydá ve věci rozhodnutí, které je možné napadnout odvoláním k zeměměřičkému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu se nachází dotčená nemovitost.<sup>177</sup>

#### **5.1.4. Povinnosti vlastníků nemovitostí, jiných oprávněných osob či obcí a státních orgánů na úseku údržby katastru nemovitostí**

Státní správu na úseku katastru nemovitostí zahrnující mimo jiné proces aktualizace údajů vedených v katastru nemovitostí je možné efektivně zajistit rovněž stanovením řady povinností nejen katastrálními orgány ale i některým dalším dotčeným subjektům, jako jsou fyzické nebo právnické osoby, kterým svědčí vlastnické nebo jiné věcné právo k nemovitostem, či obce a jiné státní orgány. Těmto subjektům jsou vyjma obecných povinností, vyplývajících z charakteru jejich postavení, resp. oprávnění, stanovených obecnými právními předpisy jako jsou ústava, občanský zákoník, stavební zákon či správní řád, uloženy i některé další – speciální povinnosti vztahující se výlučně ke katastrální problematice, přičemž základní z těchto povinností nalezneme především z části třetí katastrálního zákona.

Vlastníkům a jiným oprávněným osobám přísluší povinnosti zejména procesního rázu, spočívající v součinnosti s katastrálními orgány. Uvedeným osobám je tak stanovena povinnost zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu příslušného jednání, a to osobně nebo prostřednictvím svého zástupce. Vlastníci, příp. jiní oprávnění mají dále v některých případech povinnost na vlastní náklad trvale označit nesporné hranice svých pozemků v terénu<sup>178</sup>, a pokud své povinnosti v tomto ohledu nesplní, může katastrální

---

<sup>176</sup> Ustanovení § 8 odst. 1 a 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>177</sup> DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované vydání. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 123 - 124

<sup>178</sup> Takto se neoznačují hranice pozemků ve zjednodušené evidenci a rovněž hranice druhů pozemků mezi sousedními pozemky téhož vlastníka nebo jiného oprávněného.

úřad rozhodnout, že dá na jejich náklad hranice označit sám. Mezi další výslovně stanovené povinnosti pro případ řízení o zápisech řadíme i povinnost doplnit na výzvu příslušného katastrálního orgánu chybějící údaje a odstranit nedostatky v listinách, které účastníci nebo jiné subjekty vyhotovili a předkládají je k zápisu do katastru. Ke splnění této povinnosti je vyměřena zákonná lhůta 30 dnů ode dne doručení výzvy katastrálního orgánu. Vlastníci a jiní oprávnění jsou také dále povinni ohlásit příslušnému katastrálnímu úřadu změny údajů evidovaných v katastru týkající se jejich nemovitostí, a to v zákonné lhůtě 30 dnů ode dne jejich vzniku, a k tomuto předložit listinu dokládající oznámenou změnu, či případně příslušné listiny pro zápis do katastru předložit v maximální lhůtě 30 dnů na výzvu katastrálního úřadu. Tato povinnost se však nevztahuje na případy takových změn údajů katastru plynoucích z listin, které jsou povinny zasílat katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru přímo příslušné státní orgány coby jejich vyhotovitelé. Za okolností, že k navrhovanému zápisu nových skutečností do katastru nebo jejich změn není zapotřebí rozhodnutí nebo jiného opatření správního úřadu, mají vlastníci či jiní oprávnění povinnost zajistit, aby příslušný správní orgán potvrdil, že údaje v návrhu odpovídají skutečnosti.<sup>179,180</sup>

Dalšími subjekty, kterým jsou ze shora uvedených důvodů uloženy některé povinnosti, jsou obce. Ve vztahu ke katastru nemovitostí mohou vystupovat ve třech různých postaveních, a to jednak jako vlastníci nemovitostí či jiné oprávněné osoby, kdy pro ně platí shora uvedené povinnosti těchto oprávněných osob, jednak jako subjekty s působností přenesenou vykonávající státní správu např. v územním nebo stavebním řízení, a nakonec jako subjekty výkonu samostatné působnosti.<sup>181</sup>

Obce se v samostatné působnosti např. účastní, jak je již výš zmíněno, procesu revize a obnovy katastrálního operátu tím, že ve svém obvodu na základě oznámení katastrálního úřadu vyhlašují, způsobem v místě obvyklým, jejich zahájení, vysílají na ně své zástupce, poskytují katastrálním úřadům spolupráci při zajišťování účasti vlastníků a jiných oprávněných, o kterých též podávají potřebné informace, či jiným stanoveným způsobem spolupracují s katastrálními úřady při provádění revize katastru a

---

<sup>179</sup>Ustanovení § 10 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>180</sup> DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované vydání. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 122 - 123

<sup>181</sup> KUBA, B.: Nekázeň se nevyplácí. ASPI: autorský článek ze dne 31. května 2001, ASPI ID LIT27292CZ

při obnově katastrálního operátu na území obce. Mezi jejich další úkoly patří i povinnost na výzvu katastrálního úřadu ve stanovené lhůtě a určeným způsobem trvale označit své územní hranice a o toto označení hranic dále pečovat. Pokud obec uvedené výzvě k vyznačení hranic nevyhoví, příslušný katastrální úřad zpravidla rozhodne o vyznačení hranice na náklady obce. Obce mají dále mimo jiné povinnost zasílat katastrálním úřadům svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná při výkonu státní správy v přenesené působnosti, a to ve stanovené lhůtě 30 dnů od nabytí právní moci nebo od vydání příslušného rozhodnutí. V této souvislosti jsou zároveň povinny odstranit ve svých rozhodnutích chyby v psaní, počtech a jiné zřejmé nesprávnosti. Obce se jako dotčené orgány vyjadřují se ke změnám v pomístním názvosloví.<sup>181,182</sup>

Mezi povinnosti společné obcím i státním orgánům náleží povinnost poskytnout katastrálním orgánům na jejich žádost, bezúplatně a pro účely vedení katastru údaje z informačních systémů, které tyto povinné subjekty provozují, jedná se zejména o rodná čísla a trvalé pobyty fyzických osob nebo identifikační čísla a sídla právnických osob, číselné kódy katastrálních území atd.<sup>183</sup>

Státní orgány spolupracují s katastrálními úřady při výkonu státní správy na úseku katastru tak, že v určených lhůtách opraví v listinách předložených k zápisu do katastru chyby v psaní, počtech jakož i jiné zřejmé nesprávnosti, poskytují v rámci své působnosti bezplatně katastrálním úřadům na jejich žádost údaje potřebné pro vedení katastru z jimi provozovaných informačních systémů, zejména o rodných číslech a trvalých pobytech fyzických osob, identifikačních číslech a sídlech právnických osob, o číselných kódech katastrálních území, obcí a jejich částí a o popisných a evidenčních číslech budov apod.<sup>184</sup>

## **5.2. Přestupky a jiné správní delikty na úseku katastru nemovitostí**

Pro náležité fungování státní správy katastru nemovitostí je zapotřebí důrazněji eliminovat některá nežádoucí jednání v této oblasti. Pro tyto účely katastrální zákon

---

<sup>182</sup> Ustanovení § 11 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>183</sup> Ustanovení § 12 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>184</sup> Ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

vymezuje a sankcionuje deset skutkových podstat porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí, o nichž, spáchá-li je fyzická osoba, hovoříme jako o přestupcích, a spáchá-li je fyzická osoba při výkonu své podnikatelské činnosti nebo osoba právnická, lze hovořit o jiných správních deliktech. Tuto speciální právní úpravu správního trestání na úseku katastru, kterou poskytuje katastrální zákon, doplňují obecné právní předpisy dotýkající se správního trestání, kterými jsou zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a zároveň - pouze právo přestupkové, zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů. Projednávání porušení pořádku v prvním stupni spadá do působnosti katastrálních úřadů, ve druhém stupni jsou pak příslušné zeměměřické a katastrální inspektoráty.<sup>181,185,186</sup>

Jednotlivé skutkové podstaty porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí jsou definovány ustanovením § 23 katastrálního zákona. Pachateli obecně mohou být fyzické nebo právnické osoby, a to často nejen ty, kterým svědčí vlastnické nebo jiné věcné právo zanesené v katastru. K naplnění těchto skutkových podstat postačí zavinění ve formě nedbalosti. Objektem předmětných deliktů je především ochrana údajů v katastru nemovitostí, jeho správné vedení a dodržování povinností uložených v této oblasti vybraným subjektům. První čtyři skutkové podstaty jsou navíc zaměřeny na ochranu dodržování některých povinnostech uložených ustanovením § 10 odst. 1 písm. a) až f) katastrálního zákona. Objektivní stránka jednotlivých skutkových podstat deliktů na úseku katastru nemovitostí je vymezena následovně:<sup>187</sup>

a) Přestupku nebo jiného správního deliktu „se dopustí ten, kdo se na opakovanou výzvu katastrálního úřadu se nedostaví bez náležité předchozí omluvy nebo dodatečného nedoložení vážných okolností, které mu v účasti bránily, nebo bez závažného důvodu k jednání ani nevyšle svého zástupce a svou neúčastí znemožní nebo ztíží prováděné úkony.“<sup>181,188</sup>

---

<sup>185</sup> Ustanovení § 26 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>186</sup> Ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) a § 4 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>187</sup> Ustanovení § 23 zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>188</sup> Ustanovení § 23 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

b) Podmínkou k tomu, aby byla naplněna další ze skutkových podstat, je takové jednání pachatele, jímž je v tomto případě vlastník pozemku, spočívající v tom, že se na výzvu katastrálního úřadu, ve které je mu poskytnuta alespoň zákonná minimální lhůta 30 dnů, neoznačí stanoveným způsobem nesporné hranice svých pozemků, tj. ty hranice, které nejsou dotčeny žádným občanskoprávním sporem. Uložení pokuty pro naplnění znaků této skutkové podstaty není vyloučeno již výše zmiňované právo katastrálního úřadu, zaručené ustanovením § 10 odst. 2 katastrálního zákona, zajistit po marné výzvě označení hranice pozemků na náklad povinného vlastníka.<sup>181,189,190</sup>

c) Deliktu na úseku katastru nemovitostí se rovněž dopustí ten, kdo na vyzvání katastrálního úřadu v minimální lhůtě 30 dnů od doručení výzvy nepředloží listiny a geometrické plány, které jsou stanoveny právními předpisy k zápisu do katastru, nebo v těchto listinách ve shodně lhůtě neodstraní vytknuté chyby.<sup>181,191</sup>

d) Zřejmě nejčastějším porušením pořádku v této oblasti je neohlášení změny údajů evidovaných v katastru, k čemuž je povinen vlastník nemovitostí dotčených touto změnou vůči katastrálnímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne vzniku, nebo změny dotčených údajů katastru. Do formulace této skutkové podstaty nebyl poněkud překvapivě zahrnut jako odpovědná osoba jiný oprávněný z věcného práva odlišného od práva vlastnického, i když by tomu tak logicky v návaznosti na úzce související ustanovení § 10 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona, být mohlo.<sup>181,192</sup>

e) První ze závažnějších porušení pořádku na úseku katastru, které svou nebezpečností pro společnost již přímo hraničí s některými majetkovými trestnými činy, zejména trestným činem podvodu apod., je definováno tak, že určitá osoba ohlásí katastrálnímu úřadu nepravdivé údaje k zápisu do katastru.<sup>181,193</sup> Tento případ se možná nejčastěji objevuje ve vkladovém řízení, kdy k návrhu na vklad jsou přiloženy pozměněné nebo padělané listiny za účelem neoprávněného převodu věcného práva na třetí osobu.

---

<sup>189</sup> Ustanovení § 23 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>190</sup> Ustanovení § 10 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>191</sup> Ustanovení § 23 písm. c) zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>192</sup> Ustanovení § 23 písm. d) zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>193</sup> Ustanovení § 23 písm. e) zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů



Z hlediska míry nebezpečnosti tohoto činu pro společnost zvažované především v souvislosti s obecně vyšší hodnotou nemovitostí, tj. velikostí potenciální způsobené škody na cizím majetku, je tak otázkou, zda se v tomto případě spíše nepoužijí předpisy práva trestního a pachatel tak bude potrestán za některý z trestných činů, byť ve stadiu pokusu.

f-j) Závažného přestupku nebo jiného správního deliktu se dále dopustí každý, kdo neoprávněně změní údaje v katastru, poškodí katastrální operát, poškodí, zničí nebo neoprávněně přemístí měřickou značku bodu podrobného polohového bodového pole, užije jiných než osobních údajů katastru k jiným účelům, než je stanoveno v úvodním ustanovení § 1 odst. 3 katastrálního zákona, nebo šíří jiné než osobní údaje katastru bez souhlasu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního nebo nedodrží podmínky šíření údajů katastru stanovené prováděcím právním předpisem.<sup>181,194</sup>

Jako sankci za nedovolená jednání vyjmenovaná katastrálním zákonem určuje citovaný zákon peněžitou pokutu, jejíž výše v závislosti na závažnosti jednotlivých protiprávních jednání dosahuje u fyzických osob až pětinasobku minimální mzdy a u podnikatelských subjektů až dokonce padesátinasobku minimální mzdy. U méně závažných provinění je nejvyšší hranice pokuty ukládaná fyzickým osobám určena trojnásobkem minimální mzdy a u podnikatelských subjektů až třicetinasobkem minimální mzdy. Základ, z něhož se skutečná výše pokuty vypočítává, je odvislý od minimální mzdy proto, aby odpovídala její případné valorizaci a nebylo nutné příslušná zákonná ustanovení v tomto ohledu častěji měnit. Při určení výše pokuty v rámci rozmezí předepsaného katastrálním zákonem pro konkrétní případy zvažuje katastrální úřad závažnost tohoto protiprávního jednání z hlediska jeho rozsahu, délky trvání nebo okolností, za nichž k nedovolenému jednání došlo. Uložená pokuta, která je splatná do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, jímž byla vyměřena, pak připadne státu. Možnost uložení této sankce podléhá promlčení, a to v subjektivní lhůtě jednoho roku ode dne, kdy se katastrální úřad o porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí dozvěděl, a v objektivní lhůtě tří let ode dne, kdy k samotnému porušení pořádku došlo.<sup>181,195</sup>

---

<sup>194</sup> Ustanovení § 23 písm. f ) až j) zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>195</sup> Ustanovení §§ 24 a 25 zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

## **6. Zápisy do katastru nemovitostí**

Provádění zápisů práv k nemovitostem do katastru nemovitostí jakož i jiných údajů lze považovat za nejdůležitější z úkolů na úseku jeho vedení, a to především proto, že se jím zajišťuje plnění primární funkce evidence katastru, kterou je bezpochyby ochrana práv k nemovitostem. Jednotlivé zápisy lze od sebe mimo jiné lišit podle zapisovaných skutečností. Předmětem zápisů tak mohou být věcná nebo jiná práva k nemovitostem či jiné údaje, které charakter práv nemají.

### **6.1. Zápisy věcných práv k nemovitostem**

Z věcných práv dle úplného výčtu obsaženého v ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů se do katastru nemovitostí zapisují:

- právo vlastnické, čímž je oprávnění vlastníka příslušnou nemovitost držet, užívat, požívat její plody a užitky a nakládat s ní. Právní řád rozlišuje tři podoby vlastnického práva, pro něž platí určitá specifika, a to vlastnického právo výlučné, podílové nebo společné jmění manželů. U vlastnického práva se evidují údaje o vlastníku, o jakou podobu vlastnického práva se jedná, příp. spoluvlastnický podíl, a údaje o dotčené nemovitosti;<sup>196,197</sup>
- zástavní (a podzástavní) právo, jakožto právní instrument sloužící k zajištění pohledávky, kdy v případě jejího včasného nesplnění lze dosáhnout kompenzace prodejem věci (resp. nemovitosti), na níž toto zástavní, nebo podzástavní právo vázne, v zásadě však nebrání jejímu vlastníku se zástavou nakládat. Podle způsobu vzniku rozlišujeme právo zástavní smluvní, zákonné nebo soudcovské. Zástavní právo lze zřídit k celé nemovitosti, nebo jen k její ideální části o jakékoliv velikosti, nikoliv však k reálné části zastavené nemovitosti např. k místnosti, pokud není vymezena jako samostatná jednotka. K platnému zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu k věci není vyžadován souhlas ostatních jejích spoluvlastníků, nejde totiž o případ hospodaření se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku. Údaje zapisované do katastrálního operátu v souvislosti se zástavním nebo podzástavním právem jsou odvislé od jeho charakteru a náleží mezi ně údaje o zástavě,

---

<sup>196</sup> Ustanovení § 123 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>197</sup> Ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007, katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

výše jistiny zajištěné pohledávky nebo specifikace nepeněžitě pohledávky, popřípadě podíl na pohledávce, údaje o věřiteli, údaje o zástavním dlužníku, nejsou-li jím všichni vlastníci na dotčeném listu vlastnictví, příp. rovněž doba, na kterou bylo právo sjednáno. Na místo výše jistiny se v případě zástavní práva pro určitý druh pohledávek, eviduje tento druh pohledávek, jejich limit a doba, po kterou pohledávky vznikají. K jednomu předmětu zástavy lze teoreticky zřídit neomezené množství zástavních práv, přičemž pořadí jejich zápisů na listu vlastnictví nevyjadřují pořadí zástavních práv;<sup>198,199,200,201</sup>

▪ právo odpovídající věcnému břemeni omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch třetí osoby tak, že je vlastník povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Věcné břemeno se váže buď k osobě, nebo k nemovitosti. Může odpovídat např. právu chůze, jízdy přes sousední pozemek, právo doživotního bydlení pro určitou osobu, právo čerpat vodu ze studny apod., nespočívá však v omezení takového druhu, na základě kterého by došlo k omezení práv vlastníka s nemovitostí nakládat. Předmětem evidence je stručný popis práv vyplývajících z věcného břemene daném v tom kterém konkrétním případě, údaje o zatížené nemovitosti, údaje o povinném z věcného břemene, váže-li se pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, údaje o nemovitosti oprávněného z tohoto práva, nebo údaje o osobě oprávněné z věcného břemene zřízeného v její prospěch, příp. dobu, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno. Rozdílem oproti zápisům jiných práv je zde skutečnost, že věcné břemeno ve prospěch vlastníka určité nemovitosti se v katastru zapisuje nejen u takto zatížené nemovitosti, ale i u nemovitosti oprávněného z věcného břemene. Oprávnění z osobního věcného břemene se však eviduje pouze u nemovitosti povinného;<sup>202,203,204</sup>

▪ předkupní právo s účinky věcného práva odpovídá povinnosti vlastníka příslušné nemovitosti i jeho právních nástupců pro případ prodeje této nemovitosti, k níž se předkupní právo váže, nabídnout ji ke koupi nejprve osobě oprávněné z předkupního

---

<sup>198</sup> Ustanovení § 152 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>199</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. prosince 2002, sp. zn.: 30 Cdo 1268/2002

<sup>200</sup> BAREŠOVÁ, E.: Katastr nemovitostí v judikatuře soudů. Praha: Přednáška v budově ČAK, 11. února 2010

<sup>201</sup> Ustanovení § 11 odst. 4 vyhlášky č. 26/2007, katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>202</sup> Ustanovení § 151n zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>203</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. ledna 1995, sp. zn.: 33 Ca 217/1994

<sup>204</sup> Ustanovení § 11 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007, katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

práva. K předkupnímu právu se zapisují vybrané údaje o zatížené nemovitosti, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o povinném z předkupního práva, pokud se vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, příp. doba, na kterou bylo právo sjednáno.<sup>200,205,206,207</sup>

Ohledně všech shora uvedených věcných práv se dále do katastrálního operátu zaznamenává označení protokolu a pořadové číslo zápisu, a údaje o listině, která byla jeho podkladem nebo údaje související s právy k nemovitostem, příp. stručný popis poznámky vč. osoby a nemovitosti, jíž se týká.<sup>208</sup>

Vznik, změna nebo zánik shora vyjmenovaných věcných práv k nemovitostem včetně jejich omezení se do katastru zapisují na podkladě doručených listin vkladem, záznamem nebo poznámkou. Těmto zápisům jsou zákonem přiznány důležité právní a evidenční účinky. Pro všechny tři druhy zápisů je vyžadován soulad údajů evidovaných v katastru nemovitostí s údaji v listinách, na jejichž základě se provádí nový zápis.<sup>209,210</sup>

#### **6.1.1. Vklad**

Vkladem se rozumí takový druh zápisu do katastrálních operátů, jehož předmětem jsou věcná práva vyjmenovaná v § 1 odst. 1 zákona o zápisech, tj. práva vlastnická, zástavní práva, práva odpovídající věcným břemenům, předkupní práva s účinky věcného práva. Účinky vkladu práva do katastru jsou konstitutivní, pokud není zvláštním zákonem stanoveno jinak, a nastávají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu nebo rozsudku soudu podle ustanovení § 250j zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Z těchto důvodů není v rámci jednoho řízení možné po dni podání návrhu na vklad jakkoliv měnit obsah listiny, která je přiložena jako podklad navrhovanému zápisu. Jediným způsobem, jak změnit či opravit obsah podkladové

---

<sup>205</sup> Ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>206</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Právní předpisy, komentář, judikatura. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007, s. 29 - 43

<sup>207</sup> Ustanovení § 11 odst. 5 vyhlášky č. 26/2007, katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>208</sup> Ustanovení § 11 odst. 6 a 8 vyhlášky č. 26/2007, katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>209</sup> Ustanovení § 1 odst. 3 a 4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>210</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 66

listiny, je zpětvzetí návrhu na vklad a jeho následné opětovné podání, ovšem již opatřené listinou upravenou.<sup>211,212,213</sup>

Pokud zákon o zápisech nestanoví jinak, použije se na řízení o povolení vkladu zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Řízení je zahájeno na návrh všech osob, které jsou účastníky vkladové smlouvy a tak i zároveň účastníky řízení o povolení vkladu, nebo jen některé z nich, a to ke dni doručení návrhu na vklad práva katastrálnímu úřadu. Mezi účastníky řízení o povolení vkladu nezařazujeme všechny ostatní subjekty, které účastníky právního úkonu, na jehož podkladě má být věcné právo do katastru vloženo, nejsou, byť jim jsou v této souvislosti přiznána určitá práva<sup>214</sup>. Nebyl-li návrh podán všemi účastníky, je katastrální úřad povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět i ostatní jemu známé účastníky. Místně příslušným k vedení řízení a učinění rozhodnutí je katastrální úřad, v jehož obvodu se nachází nemovitost, která je návrhem na vklad dotčena (s odchylkami pro případy místní příslušnosti více katastrálních úřadů).<sup>215,216,217</sup>

Návrh na vklad jakožto právní úkon, kterým se zahajuje řízení o povolení vkladu, musí splňovat vyjma obecných náležitostí dle ustanovení § 43 a násl. občanského zákoníku i obsahové náležitosti předpokládané ustanovením § 4 odst. 3 zákona o zápisech, jimiž jsou označení katastrálního úřadu, kterému je návrh adresován, řádná identifikace účastníků řízení a označení práv navrhovaných k zápisu do katastru. Jestliže předmětem předložené smlouvy je vznik, změna nebo zánik více práv najednou, musí navrhovatelé ve svém návrhu na vklad specifikovat všechna ta práva, která navrhují podle shora uvedené smlouvy do katastru nemovitostí vložít. Katastrální úřad je podaným návrhem vázán.<sup>218,219</sup>

---

<sup>211</sup> Ustanovení § 2 a § 14 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>212</sup> Ustanovení § 133 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>213</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. srpna 2000, sp. zn.: 22 Cdo 871/2000

<sup>214</sup> Např. právo odporovat právnímu úkonu dlužníka dle ustanovení § 42a občanského zákoníku.

<sup>215</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 61

<sup>216</sup> Ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>217</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Právní předpisy, komentář, judikatura. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007, s. 70 - 71

<sup>218</sup> Ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Každý návrh musí být doplněn přílohami, kterými jsou listiny vyjmenované ustanovením § 4 odst. 4 zákona o zápisech nebo jejich úředně ověřené kopie, jedná se o:

- listinu, na jejímž podkladě má být právo do katastru zapsáno. Tato listina se katastrálnímu úřadu předkládá v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení a v případě směny nemovitostí evidovaných v obvodu několika katastrálních úřadů, je účastníci předkládají v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad. Těmito listinami mohou být dle ustanovení § 36 katastrální vyhlášky „smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti, smlouvy o zástavním právu, smlouvy o věcném břemeni, smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva, prohlášení vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů, ....“<sup>220</sup> Výčet těchto smluv a jiných listin je pouze demonstrativní, přílohou návrhu na vklad bývá v předepsaných případech i geometrický plán jako součást vkladové smlouvy, rozhodnutí nebo souhlas příslušného správního úřadu s dělením nebo scelováním pozemků, souhlas příslušného soudu k právnímu úkonu za nezletilého atd. Každá ze shora vyjmenovaných listin musí splňovat jak obecné náležitosti stanovené ustanoveními § 43 a násl. občanského zákoníku tak i náležitosti zvláštní typické pro ten který smluvní typ. Projevy účastníků musí být učiněny na jedné listině. Je-li předmětem převodní smlouvy celá nemovitost, která je ve spoluvlastnictví více osob, pak musí být účastníky smlouvy všichni tito spoluvlastníci.<sup>200,221,222,223</sup>
- plnou moc, jestliže je účastník řízení zastoupen zmocněncem. V případě, že je účastník zastoupen i při uzavírání „smlouvy o převodu nemovitostí, musí být plná moc neoddělitelnou součástí této smlouvy“<sup>224</sup>. Pro zastoupení účastníka ve vkladovém řízení advokátem či notářem není zapotřebí plná moc speciální, pro tento případ plně postačí generální plná moc.<sup>221,223</sup>

---

<sup>219</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 59

<sup>220</sup> Ustanovení § 36 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhlášky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>221</sup> Ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>222</sup> Ustanovení § 36 a 37 odst. 3 a 7 katastrální vyhlášky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>223</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Právní předpisy, komentář, judikatura. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007, s. 74 - 77

<sup>224</sup> VRCHA, P.: K otázce, zda při zastoupení při uzavírání smlouvy o převodu nemovitostí musí být plná moc neoddělitelnou součástí této smlouvy. ASPI: Autorský text ze dne 23. června 2009, ASPI ID: LIT 32369 CZ

- právnická osoba, která je účastníkem, je povinna doložit svůj výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku nikoliv starší 3 měsíců, vzniká-li zápisem do takového rejstříku.<sup>221,223</sup> Vzhledem k postupnému propojování informačních systémů veřejné správy je otázkou, jak dlouho ještě bude nutné tuto listinu k návrhu na vklad přikládat.
- listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993. Může se však stát, že oprávněný navrhovatel tuto listinu k dispozici z různých důvodů nemá, což však nemusí být nutně příčinou nepovolení vkladu práva do katastru. Skutečnost, že k návrhu na vklad tato listina nebude předložena včas, je důvodem pro zastavení řízení o povolení vkladu práva pouze tehdy, pokud příslušný katastrální úřad navrhovatele k jejímu předložení vyzval a poučil jej o zastavení řízení, a zároveň pokud navrhovatel netvrdí, že listinu nemá.<sup>200,221,223</sup>
- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být právo do katastru zapsáno, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.<sup>221,223</sup>
- Návrh na povolení vkladu musí být dále doplněn o kolek v příslušné hodnotě nebo doklad o zaplacení správního poplatku za řízení o povolení vkladu jiným způsobem.<sup>225</sup>

Katastrální úřady posuzují návrh na vklad spolu s jeho přílohami ke dni jeho podání a pouze z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech. Přezkoumání podléhá otázka, zda navrhovaný vklad neodporuje údajům dosud zapsaným v katastru nemovitostí a je odůvodněn předloženou listinou. Pokud tak nejsou ze strany účastníků splněny podmínky sjednané v předložené smlouvě jako např. odkládací podmínka, kterou se určuje okamžik, od kdy navrhovatelé mají podat návrh na vklad (po zaplacení kupní ceny apod.), přičemž tato není splněna, katastrální úřad návrh zamítne. Dále je zkoumána způsobilost listiny být podkladem pro vklad z hlediska jejích formálních i obsahových náležitostí, jakož i způsobilost jejích účastníků k učinění předmětného úkonu, tzn. jestli nejsou v takovéto dispozici s dotčenými nemovitostmi omezeni nebo zda jim jako zákonným zástupcům oprávněné osoby byl udělen souhlas k nakládání s jejím majetkem nikoliv běžného charakteru. Katastrální úřad rovněž zohlední, zda v předložených listinách jde skutečně o projevy vůle osob v ní uvedených. Z těchto důvodů je zapotřebí, aby podpisy na uvedené listině

---

<sup>225</sup> viz. zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

byly úředně ověřeny nebo uznány za vlastní či aby vkladová listina byla sepsána ve formě notářského zápisu.<sup>200,226,227</sup>

Katastrálním úřadům však nepřísluší rozhodovat spory o vlastnictví nebo jiná práva již zapsaná v katastrálním operátu, ani spory vzniklé mezi jednotlivými účastníky smlouvy přiložené k návrhu na vklad, o kterém nebylo dosud rozhodnuto, neboť by tím zasahovaly do pravomoci soudů. Ke skutečnostem, které nastaly po dni podání návrhu, se nepřihlíží vyjma případů, kdy soud usnesením o nařízení předběžného opatření uloží účastníku povinnost, aby s určitou nemovitostí po stanovenou dobu nenakládal.<sup>200, 229,228</sup>

Jestliže návrh některou ze shora uvedených podmínek nesplňuje, mají být účastníci katastrálním úřadem vyzváni k odstranění vad svého podání. Zároveň jsou poučeni o důsledcích mající vliv na další průběh řízení, pakliže pokyny katastrálního úřadu nesplní. Další možností k odstranění vad podání, kterou má katastrální úřad k dispozici, je nařídít ústní jednání, nebo řízení přerušit a návrh vrátit účastníkům k doplnění nebo přepracování. Důvodem pro přerušeni řízení může dále být výzva k zaplacení správního poplatku, probíhající řízení o předběžné otázce nebo učinění podnětu k jeho zahájení, skutečnost, že nezpůsobilý účastník řízení nemá opatrovníka, a to do doby jeho ustanovení, nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. Řízení je katastrální úřad povinen přerušit na návrh všech účastníků nebo některého z nich se souhlasem ostatních.<sup>229,230</sup>

Katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví, jestliže nastaly okolnosti předpokládané ustanovením § 66 odst. 1 správního řádu nebo ustanovením § 5 odst. 5 zákona o zápisech. Takovými případy mohou být zpětvzetí návrhu na vklad všemi účastníky nebo některým z účastníků se souhlasem ostatních, neuhrazení správního poplatku nebo neodstranění podstatných vad příslušného podání na základě výzvy katastrálního úřadu apod. Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení se mohou účastníci řízení do 15 dnů ode dne jeho doručení odvolat k příslušnému

---

<sup>226</sup> Ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>227</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9.aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 98 - 101

<sup>228</sup> Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 15. března 2001, sp. zn.: 45 Ca 180/2000

<sup>229</sup> Ustanovení § 64 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>230</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 80 - 84



zeměměřičského a katastrálního inspektorátu, a to prostřednictvím katastrálního úřadu, který rozhodnutí vydal.<sup>231,232,233</sup>

Jestliže katastrální úřad dojde po přezkoumání příslušného návrhu na vklad k závěru, že podmínky pro povolení vkladu jsou dány, předá spis k vyznačení budoucího stavu do katastrálního operátu a k provedení jeho kontroly. Poté vydá rozhodnutí o povolení vkladu, které nabývá právní moci okamžikem jeho zápisu do spisu, pokud není vyhotovováno písemné rozhodnutí, nebo okamžikem, kdy bylo oznámeno toto rozhodnutí posledním z účastníků řízení. Písemné rozhodnutí je nutné vyhotovit vždy, když není povolen vklad všech navrhovaných práv ke všem dotčeným nemovitostem, když v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí, nebo je to vhodné z jiných důvodů. Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný řádný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví.<sup>234,235</sup>

Na přezkoumávanou listinu založenou ve spise i na ostatní prvopisy smlouvy vyznačí katastrální úřad vkladovou doložku obsahující zejména potvrzení skutečnosti, že ke vkladu nebo výmazu došlo, kdy k němu došlo a s jakou účinností. Smlouvy pak katastrální úřad doručí všem účastníkům řízení o povolení vkladu. V případě, že byl navrhován vklad jen některých práv vyplývajících z předmětné smlouvy, doplní se pod doložku také výčet těchto práv. Pokud se ve věci vydává písemné rozhodnutí, vyznačí se doložka a další shora vyjmenované náležitosti přímo na něj a na příslušnou listinu se pouze provede odkaz na toto rozhodnutí. Smlouvy, které byly podkladem zápisu vkladu do katastru, se zakládají do sbírky listin.<sup>237,238</sup>

Spíše v ojedinělých případech lze rozhodnout o návrhu na povolení vkladu určených práv tak, že se provede částečné povolení vkladu a částečné zamítnutí vkladu. V dalším platí pravidla pro postup v případě povolení vkladu nebo zamítnutí vkladu.<sup>236</sup>

---

<sup>231</sup> Ustanovení § 66 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>232</sup> Ustanovení § 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>233</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 84 -89

<sup>234</sup> Ustanovení § 5 odst. 2 a 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>235</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9.aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 102 - 103

<sup>236</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 93 - 95

Zamítnutí vkladu práva připadá v úvahu tehdy, když návrh na vklad práva nesplňuje zákonem stanovené podmínky. Od okamžiku vydání tohoto rozhodnutí není již účastníkům umožněno vzít návrh na povolení vkladu zpět. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu musí obsahovat náležitosti dle ustanovení § 68 správního řádu, tj. výrok, odůvodnění a poučení v rozsahu uvedeném v citovaném ustanovení. Doručuje se všem účastníkům řízení a je proti němu přípustný opravný prostředek. Tímto opravným prostředkem však není myšleno odvolání, nýbrž žaloba podle části páté občanského soudního řádu podávaná ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu, o níž rozhoduje krajský soud nebo Městský soud v Praze. Katastrální úřad po uplynutí této dvouměsíční lhůty požádá příslušný soud o sdělení, zda k němu nebyla shora uvedená žaloba podána. Jestliže nikoliv, je katastrální úřad povinen vyznačit den nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí vkladu práva na prvopisu rozhodnutí založeném ve spisu, řízení tímto okamžikem končí. V opačném případě - pokud je žaloba podána, bude řízení ukončeno až pravomocným rozhodnutím soudu.<sup>237, 237</sup>

Příslušný soud pak ve věci shora uvedené žaloby rozhodne jedním z několika následujících způsobů. Byla-li žaloba podána po lhůtě, osobou neoprávněnou nebo je nepřijatelná, soud ji odmítne. Pokud byla podaná žaloba vzata účinně zpět, řízení se zastaví. Soud žalobu zamítne, v případě, že katastrální úřad rozhodl věcně i procesně správně, nebo rozhodne ve věci samé rozsudkem, dospěje-li k názoru, že ve věci má být rozhodnuto jinak. Katastrální úřad pak podle povahy rozhodnutí soudu řízení ukončí, nebo v něm pokračuje postupem stanoveným pro případy rozhodnutí o povolení vkladu v prvním stupni.<sup>238, 239</sup>

Správní poplatky za provedení vkladu. Výše správních poplatků vyplývá ze zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Poplatníkem je dle ustanovení § 3 odst. 1 citovaného zákona o správních poplatcích je „fyzická nebo právnická osoba, která podala žádost nebo jiný návrh k provedení úkonu správnímu úřadu, nebo osoba, v jejímž zájmu nebo věci byl úkon proveden“<sup>240</sup>. Je-li v jedné věci poplatníků více, k uhrazení poplatku jsou zavázáni společně a nerozdílně.

---

<sup>237</sup> Ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>238</sup> Ustanovení § 250g a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>239</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 106 - 110

<sup>240</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

V případě vkladu práva je tedy tímto poplatníkem osoba, která vkladem právo nabývá. Výše poplatku za přijetí návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu je stanovena částkou ve výši 500,- Kč, a to za každý návrh zvlášť. Jestliže se jedná o více návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu týkajícího se určeného druhu veřejně prospěšných staveb, je stanovena horní mez společně podaných návrhů v částce ve výši 5.000,- Kč. Ve veřejném zájmu jsou od uvedených poplatků osvobozeny některé subjekty, jako jsou např. orgány ochrany přírody vykonávající státní správu, stavební úřady, Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, registrované církve a náboženské společnosti, atd. nebo některé druhy návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu, např. ty návrhy, jejichž podkladem je smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru nebo pozemku s nimi souvisejícího do osobního vlastnictví člena družstva, nebo návrh na zahájení řízení o povolení vkladu spojený s převodem majetku státu do vlastnictví jiných osob, atd.<sup>241</sup>

### **6.1.2. Záznam**

Záznam je takovou formou zápisu práv do katastrálního operátu, která je využívána ve vybraných případech dle ustanovení § 7 odst. 1 zákona o zápisech, kdy oprávněná osoba nabývá určitého práva k nemovitostem ze zákona (např. děděním, zhotovením), rozhodnutím státního orgánu (např. vyvlastněním, rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví), příklepem licitátora ve veřejné dražbě (např. soudní dražbou podle ustanovení § 335 a násl. občanského soudního řádu, daňová exekuce prodejem nemovitosti podle ustanovení § 73 a násl. zákona o správě daní a poplatků), vydržením, přírůstkem nebo zpracováním, tedy způsobem nikoliv zcela závislým na vůli účastníků, jak je tomu v případě vkladu založeném na smluvním principu.<sup>242,243</sup>

Záznam se realizuje na základě listin vyhotovených státními orgány, jejichž obsahem je nesporně osvědčen určitý právní vztah (např. rozhodnutí soudu či správního orgánu, ale i rozhodčí nález), nebo na základě jiných listin, které podle zvláštních právních předpisů sice potvrzují nebo osvědčují zapisované právní vztahy, nicméně za

---

<sup>241</sup> Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

<sup>242</sup> Ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>243</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Právní předpisy, komentář, judikatura. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007, s. 177 - 179

nesporné je posoudit nelze (např. prohlášení o odstoupení od smlouvy nebo prohlášení o vrácení daru). Z tohoto důvodu jsou uvedené jiné listiny zpravidla doplňovány souhlasným prohlášením o vzniku, změně nebo zániku práva ze stran všech účastníků dotčeného právního vztahu. Podpisy na zmiňovaných ohlášeních je zapotřebí úředně ověřit.<sup>244,245,246</sup>

Vyhotovitelům záznamových listin je ustanovením § 7 odst. 2 zákona o zápisech uložena povinnost zaslat takovéto listiny do 30 dnů ode dne, kdy nabyly právní moci, nebo ode dne jejich vyhotovení katastrálnímu úřadu za účelem učinění záznamu do katastru nemovitostí.<sup>247,248</sup>

Zápis práva prostřednictvím záznamu se od zápisu formou vkladu popsaného v předchozí podkapitole liší zejména tím, že mu nejsou přiznány konstitutivní účinky, neboť příslušné právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo již před svým zápisem do katastru zcela nezávisle na činnosti katastrálních úřadů. Zápisem se tedy pouze deklaruje stav založený již dříve jiným právním úkonem. Další odlišností oproti vkladu je skutečnost, že provádění zápisů práv do katastrálního operátu záznamem neprobíhá ve správním řízení, byť se na danou věc správní řád alespoň podpůrně aplikuje co do zásad správního řízení nebo institutu ochrany proti nečinnosti správního úřadu – vyhotovitele podkladové listiny.

Na základě záznamových listin doručených katastrálnímu úřadu, místně příslušnému podle polohy nemovitosti dotčené změnou, se v souboru popisných informací k dotčeným nemovitostem vyznačí plomba, pro kterou platí shodná pravidla jako u plomby vyznačené v rámci řízení vkladového. Katastrální úřad je povinen přezkoumat došlé listiny ve velice úzkém rozsahu, a to z hlediska otázek, zda jsou tyto listiny bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, zejména v identifikaci dotčených nemovitostí či nabyvatelů práv apod. Pro katastrální úřad je zároveň rozhodné, zda obsah předložených listin potvrzuje nebo osvědčuje předmětné právní vztahy, tj. zda je předložená listina způsobilá k tomu, aby na jejím podkladě byl

---

<sup>244</sup> Ustanovení § 39 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>245</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 167

<sup>246</sup> KLIMENT, V.: Katastr nemovitostí pro každého, Zdiaby: VÚGTK, 2007, s. 88 - 89

<sup>247</sup> Ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>248</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Právní předpisy, komentář, judikatura. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007, s. 179

záznam proveden. Katastrální úřad však není oprávněn přezkoumávat tyto listiny po jejich hmotně-právní stránce. Širší přezkum listin předložených státními orgány coby jejich vyhotoviteli by ze strany katastrálních úřadů byl zjevně nadbytečný, neboť je již dostatečně zajištěn v rámci řízení předcházejícího vydání konečného záznamového rozhodnutí. K uvážení však stojí rozšíření možností přezkumu katastrálních úřadů u ostatních podkladových listin pro učinění záznamu majících charakter prohlášení účastníků. V každém případě je tedy katastrální úřad povinen učinit do katastrálního operátu záznam i tehdy, jestliže má za to, že podkladová listina je nesprávná nikoliv však v intencích jeho přezkumných oprávnění.<sup>249,250</sup>

V praxi se v této souvislosti již vícekrát vyskytl případ, ve kterém byla rozsudkem soudu určena absolutní neplatnost listiny, podle níž byl proveden vklad do katastru nemovitostí. Aby však mohl být na podkladě tohoto rozsudku proveden záznam do katastrálního operátu, je v souladu s judikaturou některých soudů zapotřebí doložit katastrálnímu úřadu pravomocný rozsudek na určení, kdo je vlastníkem dotčené nemovitosti.<sup>249</sup>

Pokud katastrální úřad zjistí, že záznam nelze na podkladě předložené listiny pro její nezpůsobilost provést, zašle ji zpět vyhotoviteli a případně jej může vyzvat k opravě zjištěných nedostatků. V opačném případě, tj. tehdy, když není zjištěna žádná překážka, katastrální úřad záznam příslušných práv do katastru nemovitostí provede. O provedení i neprovedení záznamu není vydáváno žádné rozhodnutí, tudíž není na místě ani opravný prostředek. Provedení zápisu údajů do katastru nepodléhá správnímu poplatku.<sup>249</sup>

Duplicitní zápisy v katastru. V souvislosti s prováděním zápisů jednotlivých práv do katastru formou záznamu dochází někdy k situacím, kdy je katastrálnímu úřadu předloženo více vykonatelných rozhodnutí, přičemž z každého z nich lze vyvodit vlastnické právo vztahující se k téže nemovitosti svědčící však různým osobám. S ohledem na skutečnost, že u záznamů se neuplatňuje zásada priority, a též z důvodů omezených možností přezkumu záznamových listin ze strany katastrálních úřadů, nejsou na úrovni správy katastru nemovitostí dány prostředky nastalou situaci vyřešit tak, že by bylo určeno, které ze zúčastněných osob příslušné oprávnění svědčí. V rámci

---

<sup>249</sup> Ustanovení § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>250</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 132

pravomoci katastrálního úřadu bylo zvoleno řešení jiné, provizorní, spočívající v provádění duplicitních zápisů vlastnických práv do katastru. To znamená, že u jedné a téže nemovitosti jsou na listu vlastnictví uvedeny všechny osoby, v jejichž prospěch vypovídají listiny předložené katastrálnímu úřadu za účelem učinění záznamu, a to aniž by se jednalo o spoluvlastníky. Duplicitní zápisy mají charakter jakéhosi upozornění na nejasný stav ohledně vlastnického práva k určitým nemovitostem. O tom, že byl proveden duplicitní zápis, katastrální úřad zapsané subjekty vyrozumí a zároveň je vyzve, aby takto nastalý stav s využitím dostupných právních prostředků napravily.<sup>251,252</sup>

Duplicitní zápis je možné odstranit na základě dohody dotčených osob jakožto potenciálních vlastníků, nebo soudního rozhodnutí o určení vlastníka příslušné nemovitosti.<sup>254</sup> Tento názor zastává i úřad veřejného ochránce práv, který jej vyjádřil např. ve věci podnětu týkajícího se privatizace majetku vedeném pod sp. zn.: 2642/2003/VOP/ŠSB takto: „Právní úprava umožňující, že se převod vlastnického práva k privatizovanému majetku odehrává pouhým záznamem, sice zajistí rychlý zápis práva do katastrálních operátů, ale ve svých důsledcích zapříčiňuje vznik chyb, které však katastrální úřady ve většině případů nejsou oprávněny řešit. Pokud nedojde k dohodě duplicitně evidovaných vlastníků o narovnání sporných práv, může katastrální úřad provést nápravu pouze na základě pravomocného rozhodnutí soudu ve sporu o určení vlastnictví.“<sup>253</sup>

Duplicita je výraznou komplikací pro oprávněného především tím, že zamezuje převod vlastnického práva k dotčenému pozemku některým z duplicitně zapsaných vlastníků, a to až do vyřešení otázky, kdo je skutečným vlastníkem.<sup>254</sup>

### **6.1.3. Poznámka**

Poznámky jsou dle ustanovení § 14 odst. 3 zákona o zápisech takové „právní úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo

---

<sup>251</sup> KLIMENT, V.: Katastr nemovitostí pro každého, Zdíby: VÚGTK, 2007, s. 97 - 98

<sup>252</sup> Ustanovení § 45 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>253</sup> Stanovisko veřejného ochránce práv sp. zn.: 2642/2003/VOP/ŠSB

<sup>254</sup> Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. února 2002, sp. zn.: 10 Ca 370/2001

zánik práva.<sup>255</sup> Zapisované poznámky mohou signalizovat možnou změnu zapsaného stavu u konkrétní evidované nemovitosti nebo upozorňují na omezené možnosti dispozice vlastníků s těmito nemovitostmi. Smyslem poznámek je především informovat potenciální nabyvatele věcných práv k nemovitostem na případné právní vady těchto nemovitostí nebo jiné rozhodné skutečnosti. Poznámka však není sama o sobě důvodem pro omezení nakládání s dotčenými nemovitostmi, tato skutečnost vyplývá z rozhodnutí příslušného orgánu, ke kterému katastrálním úřad přihlíží z úřední povinnosti.<sup>256</sup>

Katastrální úřad poznámku k dotčené nemovitosti zapíše na podkladě předložených rozhodnutí nebo oznámení státního orgánu či jiného subjektu, tj. soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního právního předpisu, insolvenčního správce, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.<sup>257</sup>

Jednotlivé typy poznámek lze rozlišovat podle druhů podkladových listin, kterými jsou např. návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka, ale i žaloba, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal rozhodnutí, na jehož základě by mohl být proveden záznam k příslušné nemovitosti do katastru, dále usnesení o nařízení exekuce, nebo rozhodnutí o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce, a některá další rozhodnutí taxativně vyjmenovaná v ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) až f) zákona o zápisech.<sup>260,258</sup>

Shodně jako u záznamu nejsou zápisu ani výmazu poznámky přiznány konstitutivní účinky, ani o nich není vedeno správní řízení. Pro postup katastrálního

---

<sup>255</sup> Ustanovení § 14 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>256</sup> KLIMENT, V.: Katastr nemovitostí pro každého. Zdiaby: VÚGTK, 2007, s. 102

<sup>257</sup> Ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>258</sup> KLIMENT, V.: Katastr nemovitostí pro každého. Zdiaby: VÚGTK, 2007, s. 102 - 108

úřadu v případě zápisu poznámky se přiměřeně aplikují ustanovení a pravidla platící pro zápis údajů do katastru formou záznamu.<sup>261,259</sup>

Podkladové listiny, mezi něž patří např. exekuční příkaz k prodeji nemovitosti nebo usnesení o nařízení předběžného opatření, jsou rovněž přezkoumávány pouze z hlediska chyb v psaní nebo počtech nebo zřejmých nesprávností, tj. zda jsou čitelné a obsahují všechny povinné náležitosti jako je jednoznačná identifikace účastníků, ale i nemovitostí, dále datum a podpis odpovědné osoby, příp. doložka právní moci apod. Poté je katastrálním úřadem prověřeno, zda navrhovaný zápis je v souladu s dosavadním stavem zápisů v katastru.<sup>260,261</sup>

Katastrální úřad je povinen učinit poznámku ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení podkladové listiny, jestliže jejím shora uvedeným přezkumem vyjde najevo, že nemá nedostatky a je tudíž způsobilá k zápisu. V opačném případě ji katastrální úřad vrátí vyhotoviteli nebo předkladateli spolu s výzvou k její opravě a doplnění nebo si chybějící podklady pro zápis, je-li to možné, vyžádá po třetím subjektu sám. Pokud nebude tato listina ve stanovené třicetidenní, příp. delší lhůtě opravena nebo doplněna, nebude možné poznámku provést. Tuto skutečnost poznamená katastrální úřad do spisu.<sup>246</sup>

Jestliže důvody pro zápis poznámky zanikly, je katastrální úřad povinen ji na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení týchž subjektů jako při jejím zápisu odstranit.<sup>264</sup>

## **6.2. Zápisy ostatních práv k nemovitostem**

Do katastru nemovitostí se kromě věcných práv zapisují i některá další práva vázící se k nemovitostem, jejichž výčet je obsažen v ustanovení § 2 odst. 4 katastrálního zákona. Jsou jimi:

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu<sup>262</sup>,

---

<sup>259</sup> Ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>260</sup> Ustanovení § 47 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

<sup>261</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9.aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 146 - 148

<sup>262</sup> Kde se na tomto místě hovoří o majetku státu, jedná se o ty nemovitosti ve vlastnictví státu, které se v katastru nemovitostí evidují.



- právo hospodařit s majetkem státu a povinnost správy nemovitostí ve vlastnictví státu,
  - oprávnění městských částí hlavního města Prahy nebo městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem těchto měst,
  - dále též správa nemovitostí vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou obcí nebo krajem,
  - příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší,
- jakož i některé další skutečnosti.<sup>263,264</sup>

Pro zápis shora vyjmenovaných práv do operátů katastru nemovitostí se použije obdobný procesní postup jako u zápisu věcného práva záznamem, předložené listiny musí splňovat shodné náležitosti jako listiny záznamové, katastrální úřad je posuzuje ve shodném rozsahu, jak je tomu v případě záznamu. Malým rozdílem oproti klasickému záznamu je fakt, že zápis jiného práva provádí katastrální úřad pouze na základě ohlášení oprávněného z jiného práva. Povinnost vyhotovitelů podkladových listin ohlásit katastrálnímu úřadu nastalou změnu a doložit tuto listinu zde není dána.<sup>267,265,266</sup>

### **6.3. Zápisy jiných skutečností než práv vázících se k nemovitostem**

Změny údajů evidovaných v katastru nemusejí pokaždé souviset se změnami věcných či jiných práv k nemovitostem. V některých případech je zapotřebí zapsat i takové změny údajů, které se týkají oprávněných osob, nemovitostí, katastrálních území apod. Níže uvedený postup zápisu se tak využívá tehdy, pokud dojde např. ke změně druhu pozemku a způsobu jeho využití, změně hranic katastrálních území, změna

---

<sup>263</sup> Ustanovení § 2 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>264</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 151 - 152

<sup>265</sup> Ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>266</sup> Ustanovení § 48 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

způsobu využití budovy nebo bytové jednotky, změna bydliště nebo sídla oprávněné osoby atd.<sup>267</sup>

Příslušný zápis jiného údaje je katastrálním úřadem učiněn na základě ohlášení změny nebo z vlastního podnětu. Podkladem zápisu mohou být listiny, z níž zapisovaná skutečnost vyplývá, nebo informace zjištěné katastrálním úřadem z vlastního šetření nebo z jiných informačních systémů, pokud zápis předmětného údaje do těchto jiných systémů je zápisem konstitutivním a pokud se na tyto údajům vztahuje dobrá víra v jejich pravdivost.<sup>267,268</sup>

Podkladové listiny musí splňovat podobné náležitosti jako listiny překládané katastrálnímu úřadu za účelem záznamu. Musí v nich být jednoznačně identifikována nemovitost a oprávněný, listina musí být pravomocná, čitelná a bez chyb v psaní, počítání a jiných zřejmých nesprávností, v některých případech též opatřená geometrickým plánem. Pro další postup platí obdobná pravidla jako u záznamu věcného nebo jiného práva.<sup>267,268</sup>

---

<sup>267</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005, s. 158 - 165

<sup>268</sup> Ustanovení § 49 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

## **7. Poskytování údajů z katastru nemovitostí**

### **7.1. Obecně o poskytování údajů z katastru**

Katastr nemovitostí je využíván též jako významný zdroj informací sloužících nejen pro účely státní správy, ale i pro potřeby veřejnosti. Právní úpravu poskytování údajů z katastru nemovitostí nalezneme v rámci podobě v katastrálním zákoně, a to zejména v jeho části sedmé, podrobněji je pak tato problematika upravena vyhláškou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, přičemž subsidiárně je též aplikován zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.<sup>269</sup>

Na základě ustanovení § 21 odst. 1 katastrálního zákona je každému za stanovených podmínek zaručeno právo nahlížet do katastru nemovitostí, získávat z něj údaje, pořizovat si z něho opisy, výpisy, kopie nebo i identifikace parcel, které na požádání vyhotoví katastrální úřad ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací. Vyjma těchto výstupů z katastru zveřejňuje Český úřad zeměměřický a katastrální některé údaje rovněž prostřednictvím veřejné sítě internet.<sup>270</sup>

Výrazné omezení veřejnosti dat vedených v katastru přinesla nedávná novela katastrálního zákona v podobě zákona č. 8/2009 Sb., účinného ode dne 1. března 2009. Jejím cílem nové úpravy je zejména zlepšit ochranu proti neoprávněnému nakládání s osobními a jinými údaji a jejich zneužitím. Účinností této novely bylo vyloučeno nahlížení do přehledu vlastnictví z území České republiky v rozsahu neposkytovaném dálkovým přístupem a do sbírky listin. Toto omezení se však nevztahuje na osoby žadatelů, které prokážou svou totožnost<sup>271</sup> a uvedou účel, pro který tyto údaje vyžadují.<sup>270</sup>

Údaje evidované v katastru nemovitostí jsou za níže uvedených podmínek poskytovány zpravidla na žádost, ať už písemnou nebo ústní. Pakliže není žádost

---

<sup>269</sup> TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 297 - 298

<sup>270</sup> Ustanovení § 21 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>271</sup> Totožnost se prokazuje v případě žádosti podané osobně předložením dokladu totožnosti a v případě žádosti, která není podána osobně, postačí ji opatřit úředně ověřeným podpisem žadatele, nebo příp. podpisem oprávněné osoby spolu s otiskem úředního razítka.

vyřízena ihned, je pro její vyřízení je určena obecná lhůta 30 dnů ode dne jejího podání. V některých případech je pro poskytnutí požadovaného údaje z evidence katastru nemovitostí zapotřebí uzavřít smlouvu<sup>272</sup>, přičemž k předložení jejího návrhu žadateli je příslušnému správnímu úřadu vyměřena lhůta 60 dnů ode dne podání žádosti. Bylo-li však poskytnutí údajů nebo předložení smlouvy ze strany správního orgánu, který žádost přijal, odmítnuto, musí tento orgán své odmítnutí dostatečně odůvodnit. Proti tomuto rozhodnutí je přípustná stížnost. Jestliže není stanoveno jinak, platí pro řízení o žádosti zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.<sup>273</sup>

Jednotlivé informace lze z katastru nemovitostí s ohledem na formu poskytování údajů a též na subjekt, který o takového poskytnutí údajů žádá, získat buď bezúplatně, nebo za úplatu. Úplata není požadována v případech nahlížení do katastru a poskytování ústních informací vyjma nahlížení do sbírky listin. Pokud se jedná o bezúplatné poskytování údajů z katastru vymezeného z hlediska subjektů, úplatě nepodléhají případy, kdy je zvláštním zákonem katastrálnímu úřadu stanovena povinnost předávat údaje v jakékoliv předepsané formě jiným orgánům nebo územně samosprávným celkům. Tyto orgány i územně samosprávné celky však musí ve své žádosti požadavek na bezúplatné poskytnutí údajů uvést spolu s odkazem na příslušné zvláštní ustanovení zákona, ze kterého toto jejich právo vyplývá. Příkladem tohoto oprávněného orgánu je kraj dle ustanovení § 15 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, obec dle ustanovení § 13 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů nebo také správce daně dle ustanovení § 34 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů. V některých případech jsou však oprávněné instituce v bezúplatném získávání údajů z katastru časově nebo množstevně limitovány. V ostatních níže vyjmenovaných případech je žadatel povinen úplatu uhradit, přičemž její výše je vyměřena dle části X. položce 119 sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, nebo v přílohách k vyhlášce č. 162/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.<sup>274,275</sup>

---

<sup>272</sup> Předmětem takovéto smlouvy může být např. udělení oprávnění třetí osobě, aby šířila údaje katastru tím, že bude poskytovat prostřednictvím webových mapových služeb nahlížení na rastrový obraz katastrální mapy dle ustanovení § 5 odst. 3 vyhlášky č. 162/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

<sup>273</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 a § 15a vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>274</sup> Ustanovení § 15 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Věcně příslušnými katastrálními orgány ve věci poskytování údajů z katastru jsou nejčastěji katastrální úřady, resp. katastrální pracoviště katastrálních úřadů. Místní příslušnost se v řadě případů neurčuje. Většinu výpisů, opisů a kopií ze souboru geodetických informací i ze souboru popisných informací včetně tiskových výstupů z katastrálního operátu nebo údaje z katastru v elektronické formě, je možné získat na kterémkoliv katastrálním pracovišti v České republice. V případech zajišťování dálkového přístupu do katastru, nebo vyřizování některých žádostí o poskytnutí údajů z katastru, které svým rozsahem přesahují místní působnost katastrálního úřadu je věcně příslušným Český úřad zeměměřický a katastrální.<sup>276,277</sup>

Část úkolů na úseku poskytování údajů z katastru nemovitostí byla přenesena na jiné orgány státní správy či jiné instituce. Například pro získání výpisu z katastru nemovitostí je dnes v souladu s ustanoveními § 9 a násl. zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy, ve znění pozdějších předpisů, možné se obrátit rovněž na tzv. kontaktní místa veřejné správy, kterými jsou notář, krajský úřad, matriční úřad, obecní úřad a úřady městských částí, dále na zastupitelské úřady<sup>278</sup>, držitel poštovní licence, jímž je u nás Česká pošta, a Hospodářská komora ČR.<sup>279,280</sup>

## 7.2. Formy nahlížení do katastru

Za stanovených podmínek lze údaje vedené v katastru nemovitostí získat v několika níže popsaných formách taxativně vyjmenovaných ustanovení § 3 již shora uvedené vyhlášky č. 162/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o:

---

<sup>275</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1.12.2008. Praha: LINDE Praha, akciová společnost, 2008, s. 192 - 200

<sup>276</sup> Ustanovení § 4 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>277</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ: Poskytování údajů z katastru, [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-POSKYTOVANI\\_UDAJU\\_Z\\_KN](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-POSKYTOVANI_UDAJU_Z_KN), 20. října 2009

<sup>278</sup> Seznam obecních úřadů a zastupitelských úřadů, které jsou kontaktními místy veřejné správy, je stanoven vyhláškou č. 324/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

<sup>279</sup> MINISTERSTVO VNITRA ČR: Aktuality projektu Czech POINT.

<http://www.mvcr.cz/mvcren/article/czech-point-kontaktni-mista-verejne-spravy.aspx?q=Y2hudW09Mg%3d%3d>, 12. února 2010

<sup>280</sup> Ustanovení § 9 a násl. zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy, ve znění pozdějších předpisů

### 7.2.1. Nahlížení do katastru nebo podávání ústních informací

V rámci této formy je právo do katastru nemovitostí nahlížet a požadovat ústní informace zaručeno každému. Ovšem není zde zahrnuto všeobecné nahlížení do sbírky listin a výstupy z katastru v podobě přehledu vlastnictví z území České republiky. Nahlížením není dále myšleno rozsáhlé zjišťování a vypisování údajů katastru, především pokud by tak bylo činěno za účelem dosahování zisku.<sup>281,282</sup>

Prakticky lze do katastru nemovitostí nahlížet buď v prostorách k tomu vyhrazených v průběhu úřední doby nebo vyhledáním na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního<sup>283</sup>, kde jsou pro kohokoliv a kdykoliv dostupné vybrané údaje souboru popisných informací a souboru geodetických informací včetně náhledu na rastrový obraz katastrálních map.<sup>281</sup>

Oproti následujícím formám je však tato co do rozsahu dostupných údajů značně omezená. Nahlížením či podáním ústní informace nelze získat ani údaje z pozemkových knih, železničních knih a zemských desek, které mají katastrální úřady rovněž ve své správě, neboť nejsou považovány za součást katastru a ani není zaručena jejich veřejnost.<sup>284</sup>

### 7.2.2. Poskytování výpisů, opisů nebo kopií a identifikace parcel

Výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací, jakož i identifikace parcel jsou veřejnými listinami, které prokazují stav evidovaný v katastru nemovitostí k okamžiku v nich uvedenému.<sup>285</sup>

Výpisem, opisem nebo kopií se dle ustanovení § 6 odst. 3 vyhlášky č. 162/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, rozumí takový výstup ručně, mechanicky, reprograficky nebo automatizovaně vyhotovený na tiskopisu Českého zeměměřického a katastrálního úřadu, kterým může být:

---

<sup>281</sup> Ustanovení § 5 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>282</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ: Poskytování údajů z katastru. [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-POSKYTOVANI\\_UDAJU\\_Z\\_KN](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-POSKYTOVANI_UDAJU_Z_KN), 20. října 2009

<sup>283</sup> [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

<sup>284</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1.12.2008. Praha: LINDE Praha, akciová společnost, 2008, s. 189

<sup>285</sup> Ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

- „výčet parcel a staveb či bytových nebo nebytových jednotek vlastníka nebo spoluvlastníků, popřípadě jinak oprávněné osoby z dalšího práva příslušejících k listu vlastnictví s údaji o právních vztazích a s dalšími údaji katastru, přičemž tento výčet může být v rámci jednoho listu vlastnictví vyhotoven jako úplný, nebo jako částečný obsahující pouze údaje o žadatelem vybraných nemovitostech,
- výčet údajů o domě s byty a nebytovými prostory, který je spolu s výčtem uvedeným v předchozím bodě označován jako výpis z katastru nemovitostí, nebo
- kopie katastrální mapy zobrazující vybrané parcely.“<sup>286</sup>

Identifikací parcel se dle ustanovení § 27 písm. j) katastrálního zákona rozumí „porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v operátu katastru se zápisem, popř. zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích státních orgánů“<sup>287</sup>. Je jím tedy jakési „porovnání totožnosti parcely nebo skupiny souvisejících parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí nebo stavu katastrálního operátu k určitému datu s parcelou nebo skupinou parcel vedených v katastru“<sup>288</sup>. Této formy se využívá tehdy, jestliže v terénu shodné parcely jsou v různých obdobích vedení evidence katastru označovány různým způsobem, a to např. z důvodů jejich přečíslování, sjednocení parcel do zjednodušené evidence apod.<sup>289</sup>

Nakonec této podkapitoly by si ještě zasloužil větší pozornost shora uvedený výpis z katastru nemovitostí, který je v praxi jednou z nejvyužívanějších forem poskytování údajů katastru. Zmíněný výpis z katastru nemovitostí, resp. z listu vlastnictví, ať už částečný nebo úplný, je rozdělen na záhlaví a do několika dalších částí označených písmeny A, B, B1, C, D, E a F.

- Ze záhlaví se dozvíme údaje o okamžiku vyhotovení výpisu udávaný s přesností na minuty, okres, obec, katastrální území, číslo listu vlastnictví a některé další údaje týkající se určení, o jaký druh listiny se jedná.

<sup>286</sup> Ustanovení § 6 odst. 3 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>287</sup> Ustanovení § 27 písm. j) zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>288</sup> Ustanovení § 6 odst. 5 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162 /2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>289</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1.12.2008. Praha: LINDE Praha, akciová společnost, 2008, s. 180 - 184

- V části A výpisu nalezneme informace o druhu oprávnění evidovaného v katastru (vlastnického práva, oprávnění z věcného břemene, apod.) a identifikaci oprávněné osoby.
- Část B je zaměřena na údaje o nemovitostech, je rozdělena do oddílů jednotlivě určených pro pozemky, budovy, jednotky a pozemky evidované zjednodušeným způsobem.
- V rámci části B1 se uvádí věcná práva k nemovitostem odpovídající věcnému břemeni a nebo jiná práva zapsaná podle dřívějších právních předpisů, vč. údaje o listinách, na základě, kterých byla tato práva zapsána a označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl příslušný zápis proveden.
- Do části C se zapisuje případné omezení vlastnického práva spolu s obecným uvedením titulu, z něhož vyplývá omezení oprávněných osob v nakládání s nemovitostmi uvedenými v části B, a dále též údaje o listinách, na základě, kterých bylo předmětné omezení zapsáno a označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl příslušný zápis proveden.
- Část D obsahuje poznámky např. o podané žalobě týkající se evidovaných nemovitostí, nebo upozornění na rozhodnutí o zahájení pozemkových úprav apod. Zároveň jsou zde zapisovány i jiné skutečnosti, které doplňují předchozí části výpisu s vyznačením podkladových listin a protokolu s pořadovým číslem provedeného zápisu.
- V části E jsou označeny listiny, které sloužily jako podklad pro zápis vzniku, změny nebo zániku vlastnického nebo jiného práva vyplývajícího z části A, spolu s identifikací osob, ke kterým se tyto listiny váží a opět označení protokolu a pořadového čísla zápisu.
- Část F je vyčleněná u parcel zemědělských pozemků pro údaje BPEJ jako jsou parcelní číslo, kód BPEJ a výměra.
- V závěru výpisu se uvádí různá upozornění např. na to, že nemovitosti v části B jsou dotčeny změnou, nebo že probíhá řízení o opravě chyby v katastrálním operátu apod. Nechybí ani označení katastrálního úřadu, datum, čas, jméno, příjmení a podpis vyhotovitele výpisu a otisk razítka katastrálního úřadu.<sup>289</sup>

### **7.2.3. Poskytování ověřených nebo prostých opisů a kopií listin ze sbírky listin katastru**

Jak už je shora zmíněno, získat kopie listiny, které byly podkladem pro zápisy do katastru a jsou nyní vedeny ve sbírce listin je ode dne 1. března 2009 umožněno pouze osobám, které prokáží svoji totožnost a uvedou účel, pro který chtějí do sbírky



listin nahlédnout. Údaje ze sbírky listin, které jsou vedeny katastrálními úřady místně příslušnými podle polohy nemovitosti, lze získat na žádost buď formou ověřené kopie příslušné listiny, nebo kopie prosté.<sup>290</sup>

Jistou praktickou nevýhodou této formy je její nákladnost zejména v situacích, kdy v listinách založených ve sbírce listin hledáme konkrétní informaci, blíže však nevíme, ve které z listin se nachází. S ohledem na skutečnost, že v případě poskytování informací ze sbírky listin je vyloučeno nahlížení, jsme často nuceni nechat si vyhotovit kopie řady listin zcela zbytečně.

#### **7.2.4. Poskytování reprografické kopie z katastrálního operátu**

Další zde popsanou formou poskytování údajů z katastru získává žadatel reprografické kopie z těch částí katastrálního operátu, které nejsou vedeny v elektronické podobě, vyjma ovšem sbírky listin. Tyto výstupy však nemají povahu veřejných listin a nezohledňují případnou vyznačenou plombu.<sup>291</sup>

#### **7.2.5. Poskytování tiskových výstupů**

V případě, že výpisy, opisy a kopie, příp. identifikace parcel dle ustanovení § 6 vyhlášky č. 162/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nesplňují žadatelovy požadavky, neboť v nich nejsou obsaženy některé údaje, jejichž veřejnost je jinak zaručena, nebo tyto údaje obsahují ale v odlišném rozsahu nebo uspořádání, vyhotoví katastrální úřad z částí katastrálního operátu vedených prostředky výpočetní techniky žadateli tiskový výstup těchto údajů katastru. Tyto výstupy však na rozdíl od shora uvedených výpisů, opisů a kopií nemají povahu veřejných listin a nepřihlížejí k vyznačené plombě.<sup>289,292</sup>

#### **7.2.6. Dálkový přístup k údajům evidovaným v katastru nemovitostí**

Katastr nemovitostí je veden z velké části počítačovými prostředky jako informační systém o nemovitostech, čímž je umožněno poskytování údajů také formou

---

<sup>290</sup> Ustanovení § 21 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>291</sup> Ustanovení § 8 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>292</sup> Ustanovení § 9 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

dálkového přístupu do tohoto informačního systému. K vybraným údajům katastru jsou v současnosti zavedeny tři typy dálkového přístupu, a to:

- dálkový přístup za úplaty zřízení na základě písemné žádosti, kterou je oprávněn učinit každý bez omezení,
- dálkový přístup poskytovaný bezúplatně a
- dálkový přístup pro poskytovatele ověřených výstupů z informačního systému veřejné správy,

přičemž všechny tyto typy dálkového přístupu jsou zajišťovány Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním pomocí počítačové sítě formou vlastní aplikace nebo formou webové služby.<sup>293</sup>

V případě dálkového přístupu poskytovaného za úplatu je žadateli zřízen zákaznický účet, ke kterému bezprostředně poté obdrží přístupové údaje. Údaje z katastru poskytnuté dálkovým přístupem mají zpravidla pouze informativní charakter a tiskové výstupy nemají bez dalšího povahu veřejných listin. Výjimkou je výpis z katastru nemovitostí nebo kopie katastrální mapy v elektronické podobě označené elektronickou značkou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního dávající těmto výstupům charakter elektronické veřejné listiny. K dalšímu šíření takto poskytnutých údajů však není uživatel oprávněn, ledaže by k tomu uzavřel s Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním vystupujícím jménem státu smlouvu o šíření údajů katastru získaných dálkovým přístupem. Jestliže tato smlouva uzavřena nebude, je příslušný úřad zmocněn využít dostupné technické prostředky, aby uživateli v nedovoleném šíření údajů z katastru zabránil.<sup>293,294</sup>

Některým osobám a státním orgánům je na základě zvláštního zákona zaručen dálkový přístup k údajům katastru bez jakékoliv úplaty. Rozsah takto dostupných informací je shodný jako v případě dálkového přístupu úplatného. Kromě zákaznického účtu si lze nechat zřídit ještě jeden nebo více podúčtů využívaných např. zaměstnanci uživatele. Uživatel je však na rozdíl od úplatného dálkového přístupu v získávání údajů katastru omezen na ty údaje o nemovitostech ležících v obvodu jeho územní působnosti, nikoliv však v případě, že by působnost žadatele přesahovala i tento obvod. Bezplatnost je odůvodněna veřejným zájmem na uspokojení potřeb státní správy, přičemž v rámci

---

<sup>293</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1.12.2008. Praha: LINDE Praha, akciová společnost, 2008, s. 185 - 186

<sup>294</sup> Ustanovení § 10 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

působnosti žadatele je nutné vždy ke každému jeho jednotlivému požadavku uvést účel, pro který vybrané údaje žádá a, je-li jím správní řízení, též jednacím číslo správního spisu.<sup>293,295</sup>

Dále je dálkový přístup k údajům katastru zaručen i pro poskytovatele ověřených výstupů z informačních systémů veřejné správy, kterými jsou kontaktní místa veřejné správy, kterým jsou zpřístupněny údaje katastru v rámci projektu Czech POINT<sup>296</sup>, jenž je plně v provozu ode dne 1. ledna 2008. Tyto instituce jsou oprávněny z vybraných informačních systémů veřejné správy poskytovat ověřené výstupy, které převádějí do papírové podoby opatřené ověřovací doložkou. Jejich prostřednictvím tak lze za úplatu získat výpis z katastru nebo kopii podle § 6 odst. 3 vyhlášky č. 162/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro tento typ dálkového přístupu se přiměřeně aplikují pravidla platící pro úplatný dálkový přístup, což také znamená, že údaje z katastru takto poskytnuté nesmí být užity k jinému účelu než k poskytování ověřených výstupů z informačních systémů veřejné správy, přitom je zapotřebí respektovat právními předpisy zakotvující ochranu osobních údajů. Pakliže má žadatel zřízen dálkový přístup k údajům katastru i pro jiný přípustný účel, pro každý z těchto účelů jsou vedeny samostatné zákaznické účty s na sobě nezávislým vyúčtováním.<sup>293,297</sup>

### **7.2.7. Poskytování údajů na technických nosičích dat**

Skutečnost, že je velké množství údajů katastru vedeno v elektronické podobě, dala vzniknout i další z forem poskytování údajů z katastru, a to jejich předáváním žadateli na technických nosičích dat nebo jejich zasláním telekomunikačními zařízeními samozřejmě v rozsahu a struktuře, které informační systém katastru nemovitostí umožňuje. Takto dostupná jsou data katastru ze souboru popisných informací, digitální katastrální mapy nebo rastrová data skenovaných katastrálních map. Výstupy však mají pouze informativní charakter. Jejich jednotlivé druhy nalezneme v příloze č. 4 k vyhlášce č. 162/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.<sup>282,298</sup>

---

<sup>295</sup> Ustanovení § 10a vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>296</sup> Czech POINT je zkratkou pro Český podací ověřovací informační národní terminál.

<sup>297</sup> Ustanovení § 10b vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>298</sup> Ustanovení § 11 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Získat údaje katastru v elektronické formě je přípustné jen pro dovolený účel využití údajů katastru, ke kterému se žadatel zaváže již ve své žádosti. Je-li účelem, a to i příp. vedlejším, tímto způsobem získané údaje dále šířit, je nutné, aby mezi žadatelem a poskytovatelem byla uzavřena smlouva o šíření údajů z katastru ve smyslu ustanovení § 15a odst. 2 vyhlášky č. 162/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.<sup>298</sup>

#### **7.2.8. Poskytování kopií katastrální mapy s orientačním zákresem pozemkové držby podle dřívějších pozemkových evidencí**

Tato forma poskytování údajů je vyhotovována tak, že do kopie katastrální mapy se doplní orientační zakres parcel odpovídající poslednímu dochovanému stavu grafického operátu pozemkového katastru nebo přidělového či scelovacího operátu, přičemž shora uvedený zakres má pouze informativní charakter.<sup>299</sup>

#### **7.2.9. Poskytování srovnávacího sestavení parcel dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru**

Zde se jedná o „orientační srovnání popisných informací o parcelách dřívějších pozemkových evidencí se stavem parcel katastru nebo srovnání popisných informací o parcelách katastru s posledním dochovaným stavem dřívějších pozemkových evidencí“<sup>300</sup>, což se provádí porovnáním obou stavů v grafickém vyjádření.

Výstup je opět pouze informativního charakteru, který nemá povahu veřejné listiny. Neposkytuje se v těch katastrálních územích, kde již byla zcela odstraněna evidence zjednodušeným způsobem.<sup>301</sup>

---

<sup>299</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1.12.2008. Praha: LINDE Praha, akciová společnost, 2008, s. 188

<sup>300</sup> Ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>301</sup> Ustanovení § 13 odst. 2 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

## ZÁVĚR

Jak lze vyvodit ze shora uvedeného, asi nejzávažnějším cílem katastru nemovitostí, ke kterému právní úprava výrazně směřuje, je bezpochyby ochrana vlastnického práva k nemovitostem a některých dalších práv. Vzhledem k tomu, že nemovitosti představují významnou investici a strategický uchovatel hodnot, často však také jednu ze základních lidských potřeb, je obecně přínosné kontrolovat nakládání s nimi zápisy do evidence (nejvýrazněji pak u vkladu), přičemž jsou v této právní oblasti kladeny vysoké nároky na stabilní úpravu a právní jistotu. Z hlediska právního je k tomuto zapotřebí ustanovit takové prostředky, které by bezpečnost a důvěru v katastrální evidenci zajistily.

Obecným základem pro stabilitu režimu právních vztahů je tedy zejména relativně neměnná a jednoduchá právní úprava s flexibilními pracovní postupy katastrálních orgánů, které však vyžadují vysokou odbornou úroveň příslušných úředníků. Podle mého názoru současná právní úprava katastru nemovitostí zásadními nedostatky netrpí. Její výrazné a časté změny by byly spíše kontraproduktivní a neumožňovaly by dokonalé seznámení s aktuální účinnou právní úpravou a vzniku určitého ustáleného výkladu a aplikace. Vhodnějším řešením, než je volba radikálních změn celého systému katastru (jako by byl např. navrhovaný přesun některých pravomocí katastrálních orgánů na jiné subjekty, sepisování podkladových listin pouze subjekty k tomu určenými apod.), se mi jeví pouhé odstraňování dílčích chyb stávající právní úpravy takovým způsobem, aby stíhala kopírovat faktický vývoj, což je aktuální zejména v souvislosti s rozvojem informačních systémů, a s tímto ruku v ruce i posílení právního vzdělání pracovníků katastrálních úřadů, aby byli při styku s veřejností vždy schopni erudovaně reagovat a rozhodovat.

Jak je patrné z první kapitoly této diplomové práce pojednávající o historickém vývoji evidence nemovitostí, bylo v průběhu doby do plynulého vývoje evidence nemovitostí několikrát nežádoucím způsobem radikálně zasaženo, z toho naposledy velmi výrazně občanským zákonem z roku 1951, jímž byla zrušena zásada intabulační, nadále nebyl k nabytí vlastnického práva nutný zápis do pozemkových knih, a dále

zásada „*superficies solo cedit*“<sup>302</sup>. Následky těchto změn se projevují do současné doby.

Dnes se tak poměrně často objevují potíže a nejasnosti v některých vlastnických otázkách. Mezi ty obvyklé patří i ta, komu ve skutečnosti svědčí vlastnické (či jiné) právo ke konkrétní nemovitosti za okolností, že existují platné listiny opravňující k témuž více různých osob, nebo jakým způsobem vyřešit konkurenci vlastnického práva k pozemku jedné osoby a vlastnického práva k budově stojící na uvedeném pozemku svědčící osobě druhé tak, aby vzájemný vztah obou vlastníků byl oboustranně spravedlivý. Pokud jde o první z uvedených případů, byl vyřešen pomocí duplicitních zápisů do katastru, přičemž situaci, v níž existuje více paralelních nabývacích titulů různých osob k téže nemovitosti, je následně nutné vyjasnit soudní cestou, tj. žalobou na určení. Ta z dotčených osob, jejíž vlastnické právo bylo však pravomocným soudním rozhodnutím popřeno, má pak možnost následně se domáhat náhrady škody.

Co se týče zásady „*superficies solo cedit*“, jak jsem se již shora zmiňovala, do dnešního dne nebyla obnovena, ani k ní současná platná právní úprava nikterak nesměřuje. Tuto skutečnost považuji za chybnou, neboť vztahy mezi dvěma různými vlastníky pozemku a budovy mohou v praxi být velmi problematické, a to jak z právního hlediska, tak i z hlediska lidského. Vzájemné vypořádání pak probíhá obdobně složitě jako u vypořádání spoluvlastnictví, byť by tomu tak být nemuselo, kdyby tato zásada nebyla v minulosti zrušena. V této souvislosti se domnívám, že vlastnictví k takto zastavěným pozemkům nemá v konečném důsledku stejný zákonný obsah a ochranu ve smyslu ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod jako vlastnictví k budovám. Vlastník pozemku je v podstatě omezen ve faktickém užívání, avšak není oprávněn domoci se odstranění stavby ze svého pozemku (pokud se nejedná o neoprávněnou stavbu ve smyslu ustanovení § 135c občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů), jelikož by odstranění předmětných staveb bylo pro žalovaného v daném kontextu příliš tvrdé, je nastalý stav konkurence dvou vlastnických práv – vlastnického práva k pozemkům a vlastnického práva k budovám na nich se nacházejících – zapotřebí řešit podle ustanovení o bezdůvodném obohacení.

Jako pozitivní vnímám návrh nového občanského zákoníku, který principy stávající právní úpravy ponechává v zásadě stejné a doplňuje je právě o shora uváděnou

---

<sup>302</sup> Zásada „*superficies solo cedit*“ stanovuje, že budova je vždy součástí pozemku, v důsledku čehož nemůže dojít k situacím, kdy pozemek a budova na něm se nacházející mají různé vlastníky.

zásadu „*superficies solo cedit*“ tak, že by mělo být výslovně stanoveno pravidlo, dle něž jsou součástí pozemku i stavby a některá zařízení na něm zřízená. Případná obnova této zásady bude však vzhledem k současnému uspořádání záležitostí několika příštích desítek let.

## **PRAMENY**

### **Literatura**

BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Právní předpisy, komentář, judikatura. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007

BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv: Rádce majitele nemovitostí. 2. aktualizované vydání. Praha: LINDE Praha, a.s., 2006

BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ: Statistická ročenka půdního fondu České republiky. Praha: Zeměměřický úřad, 2009

DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované vydání. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007

HENDRYCH, D. a kol.: Správní právo. Obecná část. 6.vydání. Praha: C.H.Beck, 2006

KLIMENT, V.: Katastr nemovitostí pro každého. Zdiby: VÚGTK, 2007

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005

KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1.12.2008. Praha: LINDE Praha, akciová společnost, 2008

KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky. 9.aktualizované vydání podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005

PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: Pozemkové právo. Brno: MU, 2004

TRAJER, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006

VRCHA, P.: Katastrální (a související) judikatura. 2. vydání. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2006

VRCHA, P.: Katastrální (a související) judikatura. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2001

### **Články**

BUMBA, J.: Závaznost údaje o výměře parcely evidované v KN. Praha: časopis Zeměměřič, srpen a září 2001



KUBA, B.: Nekázeň se nevyplácí. ASPI: autorský článek ze dne 31. května 2001, ASPI ID LIT27292CZ

KUBA, B.: Novinky v katastru a zeměměřictví. ASPI: Autorský text ze dne 1. ledna 2008, ASPI ID: LIT 29493 CZ

KUBA, B.: Údaje z katastru nemovitostí, poplatky a ceny. ASPI: Autorský text ze dne 23. února 2006, ASPI ID: LIT 27288 CZ

KUBA, B.: Zeměměřické a katastrální orgány. ASPI: Autorský text ze dne 1. ledna 2009, ASPI ID: LIT 32481 CZ

PRŮCHA, P.: Kapitoly ze správního práva. XIV. - Správa katastru nemovitostí. ASPI: Původní nebo upravené texty pro ASPI, ASPI ID: LIT20497CZ, 1.1.2003

VRCHA, P.: K otázce, zda při zastoupení při uzavírání smlouvy o převodu nemovitostí musí být plná moc neoddělitelnou součástí této smlouvy. ASPI: Autorský text ze dne 23. června 2009, ASPI ID: LIT 32369 CZ

### **Internetové zdroje**

[www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

[www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz)

[www.pozemky.cz](http://www.pozemky.cz)

[www.geogr.muni.cz](http://www.geogr.muni.cz)

[www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

[www.mvcr.cz](http://www.mvcr.cz)

### **Právní předpisy:**

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

Sdělení č. 263/2005 Sb., seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1936 Sb., občanský soudní řád (o.s.ř.), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ústřední správy geodézie a kartografie č. 23/1964 Sb. ze dne 31. ledna 1964, kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

#### **Judikatura a ostatní prameny:**

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 3. srpna 1999, sp. zn.: IV. ÚS 189/1999

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 12. června 2000, sp. zn.: I. ÚS 331/1998

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. září 1998, sp. zn.: 33 Cdo 111/1998

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. února 1999, sp. zn.: 2 Cdon 848/1997

Rozsudek Nejvyššího soudu v České republice ze dne 21. prosince 1999, sp. zn.: 22 Cdo 305/1998

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. srpna 2000, sp. zn.: 22 Cdo 871/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. února 2001, sp. zn.: 20 Cdo 931/1999

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. prosince 2002, sp. zn.: 30 Cdo 1268/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. února 2006, sp. zn.: 30 Cdo 3109/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. září 2006, sp. zn.: 28 Cdo 1967/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. června 2007, sp. zn.: 22 Cdo 2271/2006

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. listopadu 1998, sp. zn.: 5 Cmo 646/97

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. ledna 1995, sp. zn.: 33 Ca 217/1994

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. června 1999, sp. zn.: 31 Ca 247/1998

Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 15. března 2001, sp. zn.: 45 Ca 180/2000

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. února 2002, sp. zn.: 10 Ca 370/2001

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26. dubna 2006, sp. zn.: 59 Ca 94/2005

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. února 2009, sp. zn.: 5 Ca 50/2008

BAREŠOVÁ, E.: Katastr nemovitostí v judikatuře soudů. Praha: Přednáška v budově ČAK, 11. února 2010

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ: Zřizovací listina veřejné výzkumné instituce Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický ze dne 13. června 2006, č.j. ČÚZK 2700/2006-22

Důvodová zpráva Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky k vládnímu návrhu zákona č. 815, kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ze dne 15. prosince 1993

Stanovisko veřejného ochránce práv sp. zn.: 2642/2003/VOP/ŠSB

Vládní návrh zákona: Občanský zákoník, sněmovní tisk 835/0, část č.1/3

## **ABSTRACT**

The aim of the study is to give a summarizing law view on the theme of the Real Estate Register as an information system about lands, chosen realties and about chosen flats and non residential spaces.

The study is composed of seven chapters, each of them discusses different aspects of cadastral administration.

Chapter One illustrates historical background of real property registration in area of the Czech republic since their beginnings to the present days. The chapter is subdivided into parts, in which there are mentioned the main breaking moments of cadastral development and extension of its importance.

Chapter Two provides introduction to the present state of real property registration, defines basic terminology, purposes of the registration, its contents and concludes with a survey of kind of real properties which are registered.

Chapter Three provides an overview of eight important principals of the Real Estate Register administration, organisation of administration in this area and proceedings. Each part of this chapter is concerned with one of the principle.

Chapter Four concentrates on state administrative bodies of the Real Estate Register, especially the position of each office in the hierarchy and its competence.

Chapter Five is subdivided into two parts. The first part describes instruments of cadastral data updating and the second part focuses on particular acts in violation of cadastral law and punishments for such acts.

Chapter Six concerns with the registration of property rights in rem, other rights and another particulars to the Real Estate Register. The chapter consists of three parts according to the subject matter of registration. Within the first part there is also briefly describes the forms of registration to the Real Estate Register, which are insert, record or note, and registration procedure of an each kind of entry, mainly focused on the insert, because it is undoubtedly the most important record.

Chapter Seven reports on making the cadastral data public. In this chapter there are recognized nine forms of providing cadastral data differ from each other by conditions, the entitled person to get chosen data and any the other conditions.

### **Klíčová slova**

The Real Estate Register = Katastr nemovitostí

The real property = Nemovitost

The insert = Vklad

The record = Záznam

The note = Poznámka

### **Název diplomové práce v anglickém jazyce**

The Real Estate Register