

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Zápisy právních vztahů a jiných údajů k pozemkům
do katastru nemovitostí

Recording legal relations and other data to lands
in the real estate register

Konzultant: Doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc.

Zpracovatel: Mgr. Zuzana Vlčková

Prosinec 2010

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.“

V Klatovech dne 7.12.2010

.....
Mgr. Zuzana Vlčková

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat svému konzultantovi panu Doc. JUDr. Jaroslavu Drobníkovi, CSc. za odborné vedení a připomínky při zpracování rigorózní práce.

OBSAH

1	ÚVOD.....	6
2	EVIDENCE NEMOVITOSTÍ A PRÁVNÍCH VZTAHŮ K NIM....	7
2.1	Evidování nemovitostí obecně.....	7
2.1.1	Pojem, důvody a funkce evidence.....	7
2.1.2	Historický vývoj evidování právních vztahů k nemovitostem.....	9
2.2	Katastr nemovitostí.....	14
2.2.1	Katastr nemovitostí obecně, jeho funkce.....	14
2.2.2	Právní úprava katastru nemovitostí a jeho správa.....	15
2.2.3	Předmět a obsah katastru.....	16
2.2.4	Přehled údajů evidovaných v katastru.....	21
2.2.5	Udržování údajů katastru v souladu se skutečným stavem.....	22
2.2.6	Vztah katastrálních úřadů, orgánů státní správy a soudů při vedení evidence v katastru.....	29
3	ZÁPISY PRÁVNÍCH VZTAHŮ K POZEMKŮM DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	35
3.1	Principy vedení katastru a formy zápisů.....	35
3.1.1	Principy vedení katastru.....	35
3.1.2	Formy zápisů.....	37
3.2	Provádění zápisů.....	40
3.2.1	Postup katastrálních úřadů při provádění zápisů vkladem.....	40
3.2.2	Postup katastrálních úřadů při provádění zápisů záznamem.....	45
3.2.3	Postup katastrálních úřadů při provádění zápisů poznámkou.....	47
4	ZÁPISY JINÝCH ÚDAJŮ K POZEMKŮM DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	49
4.1	Přehled jiných údajů vedených v katastru.....	49
4.1.1	Údaje o katastrálním území.....	49
4.1.2	Údaje o parcele a údaje o parcele zjednodušené evidence.....	50
4.1.3	Další údaje.....	54
4.2	Zápisy změn jiných údajů.....	55
4.2.1	Zápis změny k. ú.	57
4.2.2	Zápis změny druhu pozemku a způsobu využití.....	58
4.2.3	Zápis změny údajů o způsobu ochrany nemovitosti.....	59
4.2.4	Zápis změny parcelního čísla.....	61
4.2.5	Zápis změn údajů o parcele.....	63
4.3	Postup katastrálních úřadů při provádění zápisu jiných údajů katastru.....	65
5	PROBLÉMY V KATASTRU A JEJICH ŘEŠENÍ.....	67
5.1	Oprava chyb v katastru.....	67
5.1.1	Vznik chyb v katastru.....	67
5.1.2	Postup katastrálních úřadů při opravě chyb.....	69
5.1.3	Typové případy oprav chyb.....	74

5.2	Problémy vyskytující se v souvislosti se zápisy a zapsanými údaji v katastru, jejich příčiny a možnosti řešení	78
5.2.1	Problémy vzniklé z historických důvodů v souvislosti se zápisy práv do katastru	78
5.2.2	Problémy z hlediska stavu práv zapsaných do katastru	80
5.2.3	Problémy při udržování evidovaných údajů v souladu se skutečným stavem	83
5.2.4	Existence tzv. zjednodušené evidence	89
5.2.5	Praxe katastrálních úřadů při zápisech právních vztahů k nemovitostem do katastru a při udržování evidovaných údajů o právních vztazích v souladu se skutečností	91
5.3	Současný stav	93
5.3.1	Zhodnocení současného stavu evidence a náměty na řešení zjištěných nedostatků	93
5.3.2	Perspektivy vývoje – připravovaná právní úprava	96
6	ZÁVĚR.....	100
7	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZKRATEK	108
7.1	Odborná literatura.....	108
7.2	Internetové zdroje a články v odborných časopisech.....	109
7.3	Interní podklady v resortu	110
7.4	Vybraná judikatura	111
7.5	Seznam použitých zkratk.....	112
8	PŘÍLOHA	114

1 Úvod

Tato rigorózní práce se zabývá problematikou evidování právních vztahů k nemovitostem a jiných údajů katastru a vlastním prováděním zápisů těchto právních vztahů a jiných údajů do katastru nemovitostí. Na začátku práce je uveden i základní přehled nejdůležitějších institutů a idejí dřívějšího evidování nemovitostí a právních vztahů k nim, neboť podstata evidence v dnešní době je svým způsobem navázána na historické souvislosti, které nejenže ovlivňují současný stav a právní úpravu, ale samozřejmě způsobují i některé problémy. Následuje přiblížení katastru nemovitostí jakožto současné evidence nemovitostí a právních vztahů k nim, jeho funkcí, předmětem a obsahem spolu s hlavními zásadami pro jeho vedení. Pozornost je věnována zejména udržování údajů zapsaných v katastru v souladu se skutečným stavem a z toho vyplývajícími problémy.

Podrobněji je pojednáno i o oblasti zápisů právních vztahů k nemovitostem a zápisů jiných údajů do katastru; od zásad uplatňovaných pro provádění zápisů, přes formy zápisů a jejich praktické provádění katastrálními úřady. Práce zachycuje také úlohu katastrálních úřadů při udržování stavu evidence v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem v terénu prostřednictvím revize, obnovy a opravy chyb katastrálního operátu, a ukazuje potřebu kooperace katastrálních úřadů s jinými orgány státní správy a se soudy.

Katastrální úřady se však často musí vypořádat s určitými nedostatky právní úpravy nebo se specifickými situacemi, které nastávají v praxi. V další části práce jsou proto naznačeny některé z těchto problémů s uvedením jejich příčin, následků a možných způsobů řešení, přičemž některé poznatky byly převzaty ze zkušeností pracovníků Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy. V závěru práce je zhodnocen současný stav evidence v katastru nemovitostí a jsou nastíněny perspektivy budoucí právní úpravy a možného vývoje v oblasti evidování a zápisů právních vztahů a jiných údajů k pozemkům do katastru nemovitostí.

2 Evidence nemovitostí a právních vztahů k nim

2.1 Evidování nemovitostí obecně

2.1.1 Pojem, důvody a funkce evidence

„Země tvoří základ pro většinu aktivit člověka. Je proto zřejmé, že systematicky vedené záznamy o pozemcích a právních vztazích k nim mají velký význam pro veřejnou správu, územní plánování a rozvoj území i soukromé transakce s pozemky. Přesto je potřeba přesných údajů o nemovitostech politickými činiteli často ignorována, a následkem toho jsou katastrální systémy mnoha zemí vysoce defektní. (Expertní skupina OSN, 1977).¹

Původním účelem evidování nemovitého majetku byla ochrana práv k němu a vytvoření právní jistoty i z toho důvodu, že nemovitosti se vyznačují určitými odlišnostmi oproti movitým věcem. Zvláště patrné jsou tyto zvláštnosti u půdy – ta je produktem přírody, je nepostradatelná, nepřenositelná, má omezenou rozlohu. Bylo tedy nutné chránit svá práva k nemovitostem jiným způsobem než u movitých věcí, které lze jednoduše například „zamknout do trezoru“. Jako prvotní evidenční nástroj se začaly používat zemské desky.

Potřeba získat věrohodné podklady zejména pro vyměřování daní z nemovitostí, případně i získat jiné údaje o charakteristice jednotlivých nemovitostí, si vynutila vznik pozemkových katastrů jakožto technických evidencí nemovitého majetku. Veřejné knihy pak vznikly jako písemný doklad o vlastnictví k nemovitostem, o vzniku, změně a zániku majetkových práv a o oprávněních nebo omezeních k nim se vztahujícím. To je tedy zásadním rozdílem mezi dvěma instrumenty evidování majetku – obecně katastry obsahovaly evidenci nemovitostí jako takových (soupis, geometrická vyznačení v mapách, kvalitu půdy apod. – zhruba odpovídá dnešnímu SGI), zatímco veřejné knihy evidovaly právní vztahy k těmto nemovitostem (podobné jako současný SPI). Tyto dvě linie se nejprve vedly

¹ PEŠL, I.: Katastr nemovitostí po kapkách. In: Zeměměřič. Praha, 1998 [cit. 2009-03-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.zememeric.cz>>

odděleně a samostatně, o čemž svědčí i to, že spadaly do působnosti rozdílných orgánů.

Významný rozdíl mezi těmito veřejnoprávními institucemi, které fungovaly tedy souběžně během několika staletí, spočíval také v předmětu zájmu – pozemkové katastry se až do vzniku josefského katastru na konci 18. století týkaly pouze rustikálního (selského, nesvobodného) majetku, ale veřejné knihy se až do vydání knihovního zákona v 19. století týkaly jen dominikálního (panského, tedy šlechtického a církevního) majetku.²

Evidenční nástroje zabývající se evidováním nemovitostí se od svého vzniku až po dnešek nazývaly různě. Slovo *katastr* začalo být používáno až v 17. století v souvislosti s první berní rulou. Evidence do té doby byly většinou označovány jako soupisy, pak až do poloviny 20. století jako *katastry*, v letech 1956 – 1964 se používal evidenční nástroj nazývaný *Jednotná evidence půdy*, v rozpětí let 1964 – 1992 *Evidence nemovitostí*, od roku 1993 až dosud funguje *Katastr nemovitostí*. Všechny vyjmenované katastry, ať už se nazývaly jakkoli, měly společnou vlastnost – představují technickou složku evidenčních systémů. Jejich postavení se vyvíjelo od daňových účelů až po účely všeobecně technické a správní, stejně tak se vyvíjela i jejich forma – od slovních popisů až po digitální sběr dat a zpracování.³

Dosavadní koexistence dvou evidenčních instrumentů přerůstá ve splnutí obou v jeden technicko-právní instrument na základě zákona č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí. Evidence nemovitostí nahradila všechny dosavadní evidenční systémy a spojila je v jeden společný; jejím předmětem bylo zachycení všech údajů o nemovitostech na celém území státu. Na ni pak navázal svou evidenci dnešní katastr nemovitostí, který již vstoupil do stavu jednotného evidenčního prostředí evidování nemovitostí i právních vztahů k nim.⁴

² BUMBA, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 192 s., str. 120

³ BUMBA, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 192 s., str. 113-114

⁴ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1. vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 106

2.1.2 Historický vývoj evidování právních vztahů k nemovitostem

Označení veřejné knihy se ujalo ve 20. století a proniklo i do legislativně právní terminologie. Vývoj veřejných knih na území dnešní ČR má dlouhodobý charakter a složitý vývoj. Prvním historicky doloženým druhem veřejných knih jsou zemské desky, které vznikly ve druhé polovině 13. století za vlády Přemysla Otakara II. – zhruba o 250 let jsou mladší než soupisy půdy, které byly předzvěstí pozdějších pozemkových katastrů. Podle knihovního zákona č.95/1871 ř.z. tvoří skupinu veřejných knih právě zemské desky, knihy horní a železniční a dále pozemkové knihy. Jejich společným znakem je skutečnost, že se do nich zapisovaly právní poměry vztahující se k nemovitostem – tzn. vznik, změna a zánik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a jejich omezení. Také některé principy mají veřejné knihy společné, někde se však vzájemně odlišují (např. způsob uložení, vedení, zaměření, členění,...). Od 1.1.1993 je systémově řazen mezi veřejné knihy i katastr nemovitostí, neboť od této doby převzal i evidenci právních poměrů k nemovitostem a evidenci vlastníků. Kromě toho splňuje i většinu knihovních zásad důležitých pro veřejné knihy.

Někdy jsou zařazovány mezi veřejné knihy i některé další instrumenty, jako např. gruntovní knihy, vodní knihy, dvorské desky, lenní knihy, městské knihy a podnikové rejstříky – tyto knihy však zmíněný obecný knihovní zákon neuvádí (nebyly vedeny u knihovních soudů nebo obdobných institucí a neplatil u nich intabulační princip, proto je nelze považovat za rovnoprávné veřejné knihy).⁵

Zemské desky původně sloužily k zápisům o soudních sporech (byly vedeny zemským soudem). Šlechta si však začala svá soukromá práva na majetek zajišťovat zápisem právě v zemských deskách, neboť platila zásada právní závaznosti zápisů odpovídající dnešní zásadě materiální publicity. Jak se rozšiřoval obsah deskových vkladů, vzniklo několik řad zemských desek (např. v 16. století existovaly desky půhonné, trhové, zápisné a památné). V průběhu let došlo k různým zásahům do evidence v zemských deskách, ať již šlo o velký požár roku 1541, při němž téměř všechny zemské desky shořely, nebo o prohlášení veškerých intabulací za neplatné

⁵ BUMBA, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 192 s., str. 121

po porážce českých stavů na Bílé hoře roku 1620. Dále lze zmínit i patent Josefa II. z roku 1783, který měl napravit značnou nepřehlednost zápisů v zemských deskách (do té doby byly zápisy prováděny chronologicky bez ohledu na územní nebo obsahové členění) a stanovil, že se do nich přestanou zapisovat soudní pře a stanou se tak pozemkovou knihou pro svobodný majetek. Vždy byly vedeny jako soupis nemovitého majetku jednoho vlastníka.⁶ Některé právní principy, na jejichž základě byly prováděny zápisy do zemských desek, přetrvaly až do dnešních dnů a staly se relevantními i pro vedení současného katastru nemovitostí. Zemské desky existovaly vedle pozemkových knih až do konce roku 1950.

Horní knihy byly zřízeny horním zákonem č. 146/1854 ř.z. a svým obsahem se od ostatních veřejných knih významně liší – obsahovaly různá horní oprávnění, jimž horní zákon přiznával charakter nemovitosti ve smyslu právním. Nemovitosti na zemském povrchu (např. stavby sloužící důlnímu provozu) se do nich zapisovaly jen výjimečně na návrh jejich vlastníků, kteří byli zároveň držiteli horních oprávnění a chtěli obě skupiny knihovně sloučit. Vydáním horního zákona č. 44/1957 Sb. byly zrušeny a dnes již nejsou použitelné jako důkazní prostředek o majetkových právech k nemovitostem.

Železniční knihy se staly specializovaným evidenčním instrumentem na základě zákona č. 70/1874 ř.z. a opět se lišily od ostatních veřejných knih – byly vedeny pro železnice a pro dráhy sloužící veřejné dopravě. Potenciálními vlastníky byli jen ti, kdo získali pro předmětnou dráhu řádnou koncesi. O způsobu zápisů platila obecně ustanovení knihovního zákona č. 95/1871 ř.z.

Pozemkové knihy byly založeny podle tzv. obecného knihovního zákona č. 95/1871 ř.z., který byl doplněn zemskými předpisy pro Čechy zákonem č. 92/1874 z.z., pro Moravu zákonem č. 97/1874 ř.z. a pro Slezsko zákonem č. 98/1874 ř.z.⁷ Jelikož jsou pozemkové knihy pro současnost asi největším zdrojem inspirace, je třeba upozornit blíže na obsah pozemkových knih, jejich funkci a souvislosti s evidováním právních vztahů v současnosti.

Obsahem pozemkových knih byly zápisy práv k veškerému nemovitému majetku s výjimkou majetku zapsaného v zemských deskách, v horních

⁶ BUMBA, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 192 s., str. 123

⁷ BUMBA, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 192 s., str. 126-133

a železničních knihách a dále s výjimkou nemovitostí tvořících tzv. veřejné statky. Zápisu do pozemkových knih podléhala i práva charakteru břemen a služebností, právo stavby a věcná práva k věci cizí. Existovaly tři druhy zápisů: vklad (*intabulace*), záznam (*prenotace*) a poznámka (*adnotace*). Vedení pozemkových knih spočívalo na těchto knihovních zásadách: zásada intabulace, volnosti, legality, priority, speciality, materiální publicity, formální publicity a konečně zásada souladu s pozemkovým katastrem.⁸ Tyto principy nacházejí uplatnění i v dnešní době.

Podle knihovního zákona nedostačovala k převodu věcných práv k nemovitostem převodní smlouva (právní důvod – *titulus*), ale k převodu práva došlo až zápisem do pozemkové knihy intabulací (právní způsob – *modus*). Tento postup měl oporu v tehdejší Všeobecném občanském zákoníku z roku 1811, podle nějž byl podmínkou převodu vlastnictví k nemovitostem zápis do veřejné knihy. Zápis právních vztahů k nemovitostem měl tedy konstitutivní význam, zapisovaly se právní vztahy bez ohledu na důvod jejich vzniku (nikoli jen právní vztahy ze smluv).⁹

Pozemkové knihy jakožto evidenční nástroj právních vztahů k nemovitostem se navzájem úzce doplňovaly s pozemkovými katastry, které obsahovaly evidenci nemovitostí jako takových. Tyto dvě linie se nejprve vedly odděleně a samostatně.

Pozemkové katastry měly plnit funkci poskytování údajů pro vyměřování daní a jejich počátky jsou spojovány s tzv. berní rulou z roku 1654. Postupně se evidence zdokonalila přes I. tereziánský katastr z roku 1748, II. tereziánský a Panský katastr 1757 a Nový josefský katastr z let 1785-1789 až po vytvoření tzv. **stabilního katastru**, vyhlášeného 23.12.1817 patentem Františka I. o dani pozemkové. Ten již byl výsledkem kvalifikovaného měření v terénu, obsahoval popisnou i mapovou složku a při jeho vedení byl zajišťován soulad údajů se skutečným stavem a s údaji v pozemkových knihách, přičemž obsahem byly všechny pozemky hospodářsky obdělávané i neobdělávané už bez ohledu na panskou nebo poddanskou půdu.¹⁰

⁸ KRČMÁŘ, J.: *Právo knihovní*. Praha: Spolek československých právníků Všeherd, 1923. 56 s., str. 15-49

⁹ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 20

¹⁰ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 105

Roku 1883 (do té doby fungovaly veřejné knihy a pozemkové katastry naprosto samostatně) pak byl vydán tzv. evidenční zákon č. 83/1883 ř.z., který stanovil zajištění shody katastru s veřejnými pozemkovými knihami a udržování celého operátu stabilního katastru v souladu se skutečností, mimo jiné i stanovením ohlašovací povinnosti změn údajů vedených v tehdejší stabilním katastru všem vlastníkům, ale i soudům a ostatním úřadům, případně i opačným směrem ze stabilního katastru do pozemkové knihy.¹¹ Pozemkové knihy jako evidence právních vztahů k nemovitostem byly tedy propojeny s **pozemkovým katastrem** jakožto evidencí nemovitostí (založen zákonem č. 177/1927 Sb. a tvořil geometrické zobrazení, soupis a popis všech pozemků, vycházel ze stabilního katastru), a i když byly vedeny různými subjekty (pozemkové knihy byly vedeny knihovními soudy, zatímco pozemkový katastr byl veden katastrálními zeměměřičskými úřady), vybudovaly si značnou důvěru.¹²

Od zásady intabulační bylo ustupováno **po roce 1945**, kdy docházelo k převodu majetku zrádců a kolaborantů na český stát a byla dokončována pozemková reforma. Související legislativní proces nevycházel ze zásady dosud platného práva, podle něhož k převodu vlastnictví docházelo zápisem do veřejné knihy.¹³ Systém byl změněn občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., který zrušil konstitutivnost zápisů do pozemkové knihy a ponechal na vůli vlastníků nemovitostí, zda zápis změny právního vztahu k nemovitosti navrhnou (povinnost měly pouze organizace). Do pozemkové knihy nebyly důsledně promítány ani změny vznikající na základě scelovacích a přidělových řízení. V polovině 50. let se přestal udržovat v souladu se skutečností i pozemkový katastr.¹⁴

Zápisy pozemkové knihy se tak nekryly se skutečným způsobem výkonu vlastnických práv k evidovaným nemovitostem a pozemková kniha tím v podstatě ztratila svůj význam. Často tedy docházelo k nesouladu mezi faktickým stavem

¹¹ BUMBA, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 192 s., str. 130

¹² KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 22

¹³ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 20

¹⁴ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 22

právním a zápisy v pozemkové knize.¹⁵ Údaje z pozemkových knih byly nejprve podpůrným zdrojem pro nově zavedenou Jednotnou evidenci půdy z roku 1956 a posléze i pro zakládání **evidence nemovitostí** (zákonem č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí byl definitivně zrušen obecný knihovní zákon z r.1871), která byla později podkladem pro digitalizaci SPI. Komplexní zakládání evidence nemovitostí, při kterém se zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem, trvalo až do roku 1987.¹⁶ Evidence nemovitostí spojila dosavadní evidenční systémy v jeden společný, jejím předmětem bylo zachycení všech údajů o nemovitostech na celém území státu. Nebyly však obnoveny všechny principy používané při vedení pozemkových knih a pozemkového katastru – zejména nebyl zaveden intabulační princip, zápisy do evidence nemovitostí neměly konstitutivní význam, a tedy ani nemohl být uplatňován princip materiální publicity.¹⁷ Částečně plnila funkci „intabulace“ od roku 1963 povinnost registrace určitých smluv týkajících se převodu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. V registračním řízení rozhodovalo Státní notářství, přičemž neregistrovanou smlouvu nebylo možno zapsat do pozemkové knihy (i když takový zápis měl již jen evidenční povahu). Na evidenci nemovitostí z let 1964 – 1992 pak navázal svou evidenci dnešní katastr nemovitostí, který již vstoupil do stavu jednotného evidenčního prostředí evidování nemovitostí i právních vztahů k nim.¹⁸

V současnosti se ještě využívají pozemkové knihy subsidiárně při řešení zbylých restitučních nároků (prokazatelný doklad vlastnictví k nemovitostem), projednávání dědictví (předložení nabyvacích titulů), zpracování komplexních pozemkových úprav (prověřování původních vlastnických a jiných věcných práv k pozemkům) a podávání informací zeměměřičům (vytyčování hranic původních parcel pozemkového katastru v terénu). Jsou uloženy na katastrálních úřadech, resp. pracovištích.

Pozemkové knihy jsou tedy významným informačním zdrojem pro správu katastru nemovitostí zajišťovanou katastrálními úřady – nejvíce se využívá

¹⁵ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 21

¹⁶ Katastr nemovitostí. www.pozemky.cz [online]. 2007 [cit. 2009-03-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>>

¹⁷ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 106

¹⁸ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 24

informací pro řešení sporných hranic pozemků, výměr parcel, geometrického a polohového určení parcel, duplicitního zápisu vlastnictví a problémů s totožností vlastníků (hlavně v souvislosti s digitalizací SPI a SGI katastru nemovitostí). Jsou také zdrojem poučení a příkladem funkčního a pečlivého vedení propracovaného informačního systému, precizně zpracovávaných údajů s minimem chybných zápisů a vysokou úrovní vypovídací hodnoty.¹⁹

Současný katastr nemovitostí se znovu navrácí k osvědčeným principům uplatňovaným při zápisech do pozemkové knihy a je komplexním instrumentem pro evidování nemovitostí a právních vztahů k nim.

2.2 Katastr nemovitostí

2.2.1 Katastr nemovitostí obecně, jeho funkce

Dnešní katastr nemovitostí tedy v sobě kloubí obě složky. Jak složku „technické“ evidence nemovitostí, se kterou kontinuálně navazuje na své předchůdce (zejména na pozemkový katastr z roku 1927), tak složku týkající se evidence právních vztahů k nemovitostem, kde přebírá část funkcí bývalých veřejných knih (zvláště obnovení intabulačního principu, viz dále) a také se stává přímým pokračovatelem písemného operátu bývalé Evidence nemovitostí.²⁰ Dochází zde tedy k tomu, že katastr nemovitostí následuje funkci, kterou zavedla již Evidence nemovitostí a je tak chápán jako jeden technicko-právní instrument. Do něj je soustředěna technická evidence nemovitostí, evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem včetně evidence vlastníků a jiných oprávněných – vytváří se postupně jednotná, systémová a automatizovaná evidence formou informačního systému²¹ a nastává zde propojení občanského práva s právem veřejným.

Tímto evidováním plní současný katastr nemovitostí několik **funkcí**, jimiž jsou zvláště:

¹⁹ BUMBA, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 192 s., str. 132

²⁰ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1. vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 107

²¹ BUMBA, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 192 s., str. 116

- evidenční funkce (eviduje se soubor údajů o nemovitostech včetně vlastnických a jiných věcných práv k nim na území celé ČR),
- informační funkce (údaje o nemovitostech slouží k různým účelům veřejným i soukromým, katastr je veden jako veřejný informační systém),
- ochranná funkce (záruka ochrany práv k nemovitostem i nemovitostí samotných),
- intabulační funkce (zápis do katastru formou vkladu zakládá práva k nemovitostem a také pozitivně působí na princip dobré víry ve správnost údajů katastru).²²

2.2.2 Právní úprava katastru nemovitostí a jeho správa

Katastr nemovitostí u nás vznikl na základě zákona ČNR č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí ČR („katastrální zákon“, KatZ) a téměř současně s ním byl vydán i zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem („zákon o zápisech“, ZZáp) a zákon ČNR č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech – všechny s účinností od 1.1.1993, v platném znění. Prováděcí vyhláškou k prvním dvěma zákonům je s účinností od 1.3.2007 vyhl. č. 26/2007 Sb. („katastrální vyhláška“, KatV). Tyto právní předpisy mají povahu *lex specialis* – navazují v řadě případů na právní předpisy obecné povahy (např. občanský zákoník, správní řád, občanský soudní řád apod.) i na právní předpisy jiných odvětví (např. zákon o bytech a nebytových prostorách, stavební zákon, zákon o správě daní a poplatků apod.).

Dalších právních předpisů, které se dotýkají katastru nemovitostí, je velké množství – nejbližšími jsou např. zákon č. 200/1994 Sb. o zeměměřictví (účinnost k 1.1.1995) s prováděcí vyhláškou č. 31/1995 Sb. (účinnost k 1.2.1995), z obecnějších pak např. zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a zákon č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.

²² DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 107

Podle definice obsažené v ustanovení § 1 odst. 2 katastrálního zákona se katastrem nemovitostí rozumí „soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení a jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných a dalších práv k nemovitostem zapsaných v něm podle tohoto zákona“.

Organizační struktura resortu zeměměřictví a katastru je rozdělena na čtyři základní linie (Katastrální úřady, Zeměměřický úřad, Zeměměřické a katastrální inspektoráty a Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický), které spadají pod ústřední orgán státní správy – tím je podle zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech Český úřad zeměměřický a katastrální.²³ Ten zejména zabezpečuje jednotnou správu katastru nemovitostí, vytváří a vede automatizovaný informační systém zeměměřictví a katastru nemovitostí a spravuje centrální databázi, řídí Zeměměřický úřad, inspektoráty a katastrální úřady, není-li v zákoně stanoveno jinak, a rozhoduje o odvoláních proti rozhodnutím Zeměměřického úřadu a inspektorátů. Jeho předsedu jmenuje a odvolává vláda ČR. Správa katastru nemovitostí je vykonávána katastrálními úřady jakožto územními orgány státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí (jejich vnitřními organizačními jednotkami jsou katastrální pracoviště působící na území bývalých okresů). Jejich činnost je kontrolována zeměměřickými a katastrálními inspektoráty, ty také rozhodují o opravných prostředcích proti jejich rozhodnutím (např. odvolání proti rozhodnutí o zamítnutí povolení návrhu na vklad).²⁴

2.2.3 Předmět a obsah katastru

Ne každá věc vykazující znaky věci nemovité musí být zároveň předmětem evidence katastru nemovitostí. Je však nutné správně stanovit, která nemovitost je předmětem evidence katastru, neboť na tom závisí způsob, jakým jsou k takové věci

²³ Organizační struktura resortu zeměměřictví a katastru. ČÚZK [cit. 2009-10-20] Dostupná z WWW stránek ČÚZK

<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10375&AKCE=DOC:10-SCHEMA>

²⁴ zákon ČNR č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech

nabývána, pozbývána nebo měněna vlastnická a jiná věcná práva.²⁵ Předmětné nemovitosti se evidují podle katastrálních území jakožto technických jednotek pro vedení katastru nemovitostí a zapisují se k nim práva uvedená v § 2 odst. 4 katastrálního zákona.

Nemovitosti, které jsou **předmětem** evidence katastru nemovitostí, katastrální zákon taxativně vyjmenovává v § 2 odst. 1, podrobnější vymezení podává vyhláška č. 26/2007 Sb. a Návod pro vedení a správu katastru nemovitostí:²⁶

- a) Pozemky v podobě parcel – jsou to všechny pozemky v podobě parcel, které musí být geometricky a polohově určené, označené parcelním číslem, zobrazené v katastrální mapě a členěné podle druhů. Sousedící pozemky jednoho vlastníka se v katastru evidují samostatně jako parcely, pokud jejich výměra je větší než 100 m² u zahrad a 1000 m² u ostatních druhů pozemků, kromě zastavěných ploch a nádvoří; jinak se sloučí do jedné parcely s převažujícím druhem pozemku, pokud to neodporuje požadavkům zákona. Není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související. Výjimkou jsou parcely nebo jejich části, u kterých je evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu. Jako parcela se dále eviduje i pozemek, na němž je vodní nádrž, plocha zastavěná určitou budovou nebo vodním dílem, nezastavěná plocha specifikovaná určitým způsobem využití apod.
- b) Budovy spojené se zemí pevným základem – jde o ty, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo nebo ty, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele.²⁷ Budova může být evidována pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku, nebo

²⁵ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 45

²⁶ *Návod pro vedení a správu katastru nemovitostí*. Český úřad zeměměřický a katastrální. 2001 [cit. 2009-10-20]. Dostupný z WWW:

http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-NAVODY_CUZK

²⁷ Pozn.: Definice budovy viz § 27 písm. i KatZ, která se ovšem v praxi jeví jako nedostatečná, jelikož umožňuje považovat za budovy i stavby kovových konstrukcí, pokud jsou oplechovány a zastřešeny – srov. KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s.

s určitým způsobem využití na zemědělském pozemku, na parcele s druhem pozemku lesní pozemek nebo vodní plocha.

- c) Byty a nebytové prostory – jsou předmětem evidence v katastru, pokud jsou vymezeny jako samostatné jednotky v budovách podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Také se u nich mimo jiné vedou údaje o budově, v níž jsou jednotky vymezeny, a spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu.
- d) Rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci a požádá-li o to vlastník nebo jiný oprávněný.
- e) Rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim.
- f) Stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis – například jde s účinností od 1.1.2007 o vodní díla stanovená vodním zákonem č. 254/2001 Sb. a blíže specifikovaná vyhláškou č. 23/2007 Sb. o podrobnostech vymezení vodních děl, tj. přehrady, 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.

Výslovně je zde také uvedeno, že se v katastru nemovitostí neevidují tzv. drobné stavby (definuje je § 27 písm. m katastrálního zákona jako stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, sklady a skládky nebezpečných odpadů, stavby vodních děl apod.).

Obsah katastru je uspořádán podle katastrálních území v tzv. katastrálních operátech, které obsahují:

- soubor geodetických informací „SGI“ (mapový operát – katastrální mapa, příp. její číselné vyjádření),
- soubor popisných informací „SPI“ (písemný operát – údaje o katastrálním území, parcelách, stavbách, bytech a nebytových prostorách a právních vztazích k nemovitostem),
- souhrnné přehledy o půdním fondu,

- dokumentaci výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací (záznamy podrobného měření změn, měřické náčrty,...),
- sbírku listin (rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru).

Obsah katastru nemovitostí je podle § 3 katastrálního zákona, § 6 katastrální vyhlášky a Návodu pro vedení a správu katastru nemovitostí tvořen:²⁸

- a) Geometrickým a polohovým určením nemovitostí a katastrálních území – je určeno v SGI buď číselným vyjádřením hranic pozemků, obvodů budov a vodních děl daným souřadnicemi lomových bodů určených geodetickými nebo fotogrammetrickými metodami v souřadnicovém systému S-JTSK a jejich spojnicemi, nebo jen zobrazením hranic pozemků, obvodů budov a vodních děl v katastrální mapě. Geometrické a polohové určení rozsahu věcného břemene, které se vztahuje jen k části nemovitosti, je vymezeno v geometrickém plánu, který je s listinou založen ve sbírce listin.
- b) Druhy pozemků, čísla a výměrami parcel, popisnými a evidenčními čísly budov, vybranými údaji o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaji pro daňové účely a údaji umožňujícími propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru. Tyto údaje jsou vedeny buď jen v SPI (např. číslo bytu) nebo kombinovaně v SGI i v SPI, např. u každé parcely je uvedeno parcelní číslo v rámci katastrálního území, přičemž každá parcela evidovaná v SPI má jediný obraz a číslo v SGI a naopak každé parcele a jejímu číslu v SGI odpovídá právě jedna parcela v SPI, stejně jako u druhu a způsobu využití pozemku v SPI odpovídá příslušná mapová značka v SGI a naopak.
- c) Údaji o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaji o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona – bude podrobněji rozvedeno dále.

²⁸ *Návod pro vedení a správu katastru nemovitostí*. Český úřad zeměměřický a katastrální. 2001 [cit. 2009-10-20]. Dostupný z WWW: http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-NAVODY_CUZK

- d) Údaji o podrobných polohových bodových polích – zejména geodetické údaje.
- e) Místním a pomístním názvoslovím – v katastru se vedou názvy územních samosprávných celků, částí obcí a katastrálních území, pomístní názvy pozemkových tratí a pouze v obnoveném operátu se vedou na příslušných mapových listech názvy sousedních států, veřejných prostranství, vodních toků a vodních ploch.

Také je nutno upozornit na jednu specifickou situaci, která nastává u zemědělských a lesních pozemků sloučených do větších půdních celků, jejichž hranice v terénu neexistují. U těch se provádí zvláštní způsob evidence z historických důvodů. Dřívější evidence nemovitostí tyto pozemky vedla tzv. zjednodušeným způsobem, proto se i katastr nemovitostí musel této situaci přizpůsobit a pokračovat ve **zjednodušené evidenci** zemědělských a lesních pozemků, nebo ji založit a udržovat podle požadavků platného zákona (§ 29 KatZ). Je v ní veden jen soubor popisných informací obsažených v operátech bývalého pozemkového katastru a v navazujících operátech přidělového a scelovacího řízení (alespoň údaje o parcelním čísle pozemku, o jeho původní nebo zbytkové výměře, jeho BPEJ a o jeho vlastníku).²⁹ Tyto pozemky tedy nejsou zobrazeny v katastrálních mapách a pro zjištění jejich geometrického a polohového určení je nutno použít již zmiňované operáty předchozích pozemkových evidencí. Jejich geometrické a polohové určení je určeno číselným vyjádřením hranic pozemků podle původních výsledků zeměměřických činností nebo jen zobrazením průběhu hranic v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence. Pozemky ze zjednodušené evidence se v rámci celého katastrálního území doplňují do SGI v případě obnovy operátu novým mapováním nebo přepracováním, případně vyhotovením geometrického plánu. Po provedení komplexních pozemkových úprav v určitém území také musí v souvislosti s vyjasněním a uspořádáním vlastnických vztahů tato zjednodušená evidence zaniknout – obecně tedy zjednodušená evidence existuje nejpozději do provedení obnovy katastrálního operátu.³⁰

²⁹ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 109

³⁰ VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K.: *Pozemkové úpravy*. 1. vyd. Praha: ČVUT v Praze, 2007. 168 s., str. 64

2.2.4 Přehled údajů evidovaných v katastru

Údaje, které se evidují u pozemků v katastru, lze rozčlenit na dvě základní skupiny – na právní vztahy k nemovitostem a na jiné údaje.

Právní vztahy k nemovitostem tvoří předmět zápisů podle katastrálního zákona a zákona o zápisech, blíže budou vymezeny v části Zápisy právních vztahů k pozemkům do katastru nemovitostí. Jde o právní vztahy zapisované podle katastrálního zákona (§ 2 odst. 4):

- a) právní vztahy zapisované podle zákona o zápisech (§ 1 odst. 1)
 - vlastnické právo,
 - zástavní právo,
 - právo odpovídající věcnému břemeni,
 - předkupní právo s účinky věcného práva,
- b) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- c) právo hospodařit s majetkem státu a správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- d) oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy a oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst,
- e) správa nemovitosti, vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávným celkem,
- f) 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,
- g) další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě tohoto zákona obsahem katastru.

Je patrné, že do evidence katastru se zapisují jak právní vztahy, které mají věcně právní povahu, tak právní skutečnosti, které tuto povahu nemají, ale s vlastnictvím

k zapsané věci nějak souvisejí a podávají o ní důležité informace.³¹ Jelikož jsou druhy zápisů uvedeny v zákoně výčtem, jde o taxativní vymezení okruhu práv, která lze s věcně právními účinky zapisovat a tento okruh nelze dále smluvně rozšiřovat.

Jiné údaje zapisované do katastru nemovitostí budou blíže vymezeny v samostatné kapitole. Patří k nim příslušnost do katastrálního území (vyjádřena kódem), rozlišení a druh číslování parcel (stavební nebo pozemková), parcelní číslo (složené z kmenového čísla a poddělení), výměra parcely (zaokrouhlení na celé m²), kód způsobu určení výměry, druh pozemku a způsob využití pozemku (kódy), typ a způsob ochrany nemovitosti (kódy), číslo listu vlastnictví, právní vztahy a další práva, označení listu katastrální mapy, tzv. další údaje (např. údaje o BPEJ u parcel zemědělských pozemků) a souřadnice definičního bodu parcely v S-JTSK (souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální).³² U pozemků vedených ve zjednodušené evidenci existují určité odchylky. Podkladem k zápisu jiných údajů katastru jsou listiny dokládající skutečnosti, které jsou podle zákona obsahem katastru, informace vyšetřené katastrálním úřadem nebo převzaté z jiných informačních systémů.

2.2.5 Udržování údajů katastru v souladu se skutečným stavem

Už ve druhé polovině 19. století se nabylo přesvědčení, že je nutno zajistit shodu katastru s veřejnými pozemkovými knihami a udržovat celý operát stabilního katastru v souladu se skutečností. Jedině důsledným dodržováním stanovených povinností pro stranu vlastníků i pro státní orgány pak bude možné naplňovat zásadu materiální publicity. Tato úvaha byla přetržena jen v období let 1950 – 1993.

Katastr nemovitostí může tedy fungovat spolehlivě jen za předpokladu, že údaje v něm vedené budou průběžně aktualizovány a uváděny do souladu se skutečným stavem – to je sice hlavním předmětem činnosti katastrálních úřadů, ale

³¹ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 49

³² *Návod pro vedení a správu katastru nemovitostí*. Český úřad zeměměřický a katastrální. 2001 [cit. 2009-10-20]. Dostupný z WWW: http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-NAVODY_CUZK

bez součinnosti s jinými orgány státu, obcemi, vlastníky nemovitostí a jinými oprávněnými by se tento požadavek naplňoval jen velmi těžko. Proto zákon kromě povinností katastrálních úřadů zavádí i povinnosti vlastníkům, obcím a dalším orgánům státní správy ve vztahu ke katastrálním úřadům.³³

Povinnosti vlastníků nemovitostí a jiných oprávněných v souvislosti

s evidováním nemovitostí v katastru nemovitostí jsou:

- a) zúčastnit se jednání na výzvu katastrálního úřadu – osobně nebo prostřednictvím svého zástupce,
- b) označit nesporné hranice svých pozemků – ve stanovené lhůtě, trvalým způsobem a na vlastní náklad, přičemž se neoznačují hranice pozemků ve větších celcích a hranice druhů pozemků mezi sousedícími pozemky téhož vlastníka (pokud tato povinnost není splněna, může katastrální úřad rozhodnout, že dá hranice označit na náklad vlastníka nebo jiného oprávněného),
- c) doplnit chybějící údaje a odstranit chyby v jimi vyhotovených listinách, které předkládají k zápisu do katastru – na výzvu katastrálního úřadu, do 30 dnů ode dne doručení výzvy,
- d) **ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí** do 30 dnů ode dne jejich vzniku **a předložit listinu**, která změnu dokládá – tato povinnost není uplatněna u změn katastru vyplývajících z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru,
- e) zajistit potvrzení příslušného správního orgánu, že údaje v návrhu odpovídají skutečnosti – v případě, že k navrhovanému zápisu do katastru nebo jeho změně není vyžadováno rozhodnutí nebo jiné opatření správního úřadu,
- f) na vyzvání předložit příslušné listiny pro zápis do katastru – ve stanovené lhůtě (ne kratší 30 dnů).³⁴

³³ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 114

³⁴ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 114

Z hlediska běžného života se jeví nejvýznamnější povinnost ohlašovací, protože případy uvedené pod písmeny a) a b) se vyskytují většinou v souvislosti s obnovou operátu a revizí katastru, což nenastává tak často (jako např. změna ve vlastnickém právu k nemovitostem, která je projevem možnosti vlastníka disponovat s nemovitostí, převádět ji na jiného, dávat do zástavy apod.). Navíc se katastrální úřad sám zasazuje o to, aby vlastníkově jeho povinnosti „připomněl“ formou výzvy. Písmena c), d) a f) pak víceméně s ohlašovací povinností úzce souvisejí a i zde většinou nejprve sám katastrální úřad vyzývá vlastníka nebo jiného oprávněného k dodání informací, které potřebuje pro udržování souladu se skutečným stavem. Ohlašovací povinnost je tedy primární a neopominutelnou obecnou povinností vlastníků a jiných oprávněných. V případě, že vlastníci a jiní oprávnění svou ohlašovací povinnost neplní, se mohou hromadit (a také k tomu v praxi často dochází) nesoulady mezi stavem evidovaným v katastru a stavem v terénu, což samozřejmě není žádoucí. Na tento problém pamatuje i právní úprava obsažená v ustanovení § 23 písm. d) KatZ, která koncipuje neplnění ohlašovací povinnosti jako porušení pořádku na úseku katastru. Dopustí se ho ten, kdo neohlásí katastrálnímu úřadu ve lhůtě stanovené tímto zákonem změny údajů katastru týkající se nemovitostí, jejichž je vlastníkem, a katastrální úřad může za takové porušení pořádku na úseku katastru uložit vlastníkům pokuty.³⁵ Katastrální zákon zavádí tedy sankční odpovědnost vlastníků a jiných oprávněných za neplnění ohlašovací povinnosti. Otázkou však zůstává, nakolik je tato metoda účinně využívána v praxi, neboť nesouladů v katastrálním operátu v důsledku neplnění ohlašovací povinnosti je stále velké množství.

Povinnosti katastrálních úřadů v souvislosti s evidováním nemovitostí v katastru nemovitostí

Soulad údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem je ze strany katastrálních úřadů mimo jiné zajištěn instrumenty, s jejichž používáním však mohou někdy nastat z pohledu vlastníků pozemků problémy.

³⁵ ust. § 23 - § 26 KatZ

Těmito nástroji jsou:

- **revize údajů katastru**

Cílem revize je zajistit soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu, vyhlašuje ji příslušný katastrální úřad podle potřeby (zpravidla by se tak mělo dít jednou za pět let, v praxi bývají ovšem lhůty mnohem delší z důvodu nedostatku financí). Je prováděna za součinnosti obcí (ty také vyhlašují na svém území zahájení revize), státních orgánů, pozvaných vlastníků a jiných oprávněných (nepřítomnost písemně přizvaných vlastníků není na překážku provedení revize, katastrální úřad pak využívá informace zástupce obce a vlastníků sousedních nemovitostí). Předmětem revize je zjištění změn a ověření dosavadního stavu údajů v katastru.³⁶

Protože tedy jednou z povinností katastrálních úřadů je udržovat evidenci v souladu se skutečným stavem, má při revizi katastrální úřad základní povinnost zjišťovat nesoulady – v terénu jde zejména o hranice katastrálního území, hranice pozemků, obvody budov a vodních děl, druh pozemku, způsob využití pozemku, typ stavby a způsob využití stavby, údaje o vlastnicích, body polohového bodového pole apod.³⁷ Zjištěné změny doložené příslušnými listinami nebo změny tyto doklady nevyžadující se vyznačí do příloh protokolu o výsledku revize katastru a vlastník tam potvrdí svým podpisem souhlas s vyznačením změny v katastru. V případě, že se zjistí změny, které vlastník nedoloží listinami, se tyto zapíší do záznamu pro další řízení s uvedením lhůty odstranění zjištěného nesouladu v údajích katastru projednaným způsobem. Pokud však vlastník není přítomen revizi katastru a zjištěné změny nelze doložit listinami na místě, zašle mu katastrální úřad výzvu k odstranění zjištěného nesouladu a stanoví lhůtu k předložení příslušných listin pro vyznačení změny v katastru, přičemž ho upozorní na možnost sankcí za porušení pořádku na úseku katastru při neplnění jeho povinností.³⁸ Pokud přesto příslušné listiny k odstranění nesouladů vlastník nedoloží, oznámí tuto skutečnost katastrální úřad v rámci součinnosti příslušným státním orgánům. Například v případě stavby, která není evidována v katastru nemovitostí, ač tam být má, je tímto orgánem příslušný stavební úřad. Ten je pak nucen situaci, o níž byl informován ze strany katastrálního úřadu, řešit, a buď existenci stavby potvrdí (např. když se nedochovalo kolaudační

³⁶ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1. vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 116

³⁷ ust. § 50 odst. 4 KatV

³⁸ ust. § 50 odst. 5 – odst. 7 KatV, ust. §§ 23 – 26 KatZ

rozhodnutí u starých staveb), nebo stavbu dodatečně povolí; také je mu dána možnost nařídit její odstranění podle § 129 StavZ.

O výsledku revize se sepisuje protokol, který se zakládá do sbírky listin a obsahuje datum, rozsah a způsob provedení revize (pochůzky v terénu, využití leteckých snímků, jednání s vlastníky apod.), seznam příloh k protokolu a jména s podpisy pověřených osob.³⁹

- **oprava chyby v katastrálním operátu**

Chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při jeho vedení, obnově a nepřesnostmi při měření, zobrazování a výpočtu výměry parcel, je povinen katastrální úřad odstranit – děje se tak na žádost vlastníka nebo i bez návrhu (zjistí-li chybu jinak). Rozdílně se postupuje, jde-li o chybné údaje, které vznikly nesprávností v listinách, podle nichž byly zapsány – ty opraví katastrální úřad až na základě opravy listiny osobou, která ji vyhotovila, nebo tím, kdo je oprávněn opravu listiny provést. Opravu chybného geometrického a polohového určení hranice pozemku však může katastrální úřad provést pouze tehdy, je-li doloženo, že se neshoduje se stavem hranice v terénu a tento současný průběh hranice v terénu není dotčenými vlastníky zpochybňován a nebyl jimi měněn – jinak by šlo o zásah do právních vztahů k nemovitostem, o kterých není katastrální úřad oprávněn rozhodovat. O provedené opravě vyrozumí katastrální úřad osoby, kterých se oprava týká, při oznámení nesouhlasu dotčených osob s opravou vydá katastrální úřad rozhodnutí v této věci, proti němuž lze podat odvolání k příslušnému ZKI.⁴⁰ Blíže bude oprava chyby vymezena v samostatné kapitole.

- **obnova katastrálního operátu**

Obnova katastrálního operátu je jednorázové vyhotovení nového SGI ve formě grafického počítačového souboru a nového SPI katastru nemovitostí. Lze ji provést třemi způsoby:

– novým mapováním – důvodem je, pokud geometrické a polohové určení nemovitostí již nevyhovuje současnému vedení katastru (v důsledku značného počtu

³⁹ ust. § 50 KatV

⁴⁰ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 117

změn, nedostatečné přesnosti nebo použitého měřítko katastrální mapy, případně dojde-li k významné ztrátě, zničení nebo poškození katastrálního operátu). Obnovu zahajuje katastrální úřad z vlastního podnětu a po jejím provedení stanoveným postupem i vyhláší platnost obnoveného operátu. Výsledkem obnovy je vždy nový katastrální operát.

– na podkladě výsledků pozemkových úprav – zde se využije výsledků komplexních pozemkových úprav, které byly prováděny v kompetenci pozemkového úřadu za dodržení podmínek stanovených katastrálním úřadem.⁴¹ Za geometrické a polohové určení nemovitostí se pak považuje určení nemovitosti na základě schváleného návrhu pozemkových úprav. V případě provedení jednoduché pozemkové úpravy se jejích výsledků využije jen tehdy, je-li dotčena souvislá část katastrálního území a považuje-li to katastrální úřad za vhodné. V současné době je v ČR celkově zhruba 13 000 katastrálních území, z nichž v cca 790 k.ú. jsou KPÚ dokončeny a v cca 830 k. ú. rozpracovány.⁴²

– přepracováním SGI – při tomto způsobu se pouze převádí katastrální mapa z grafické formy (podoba analogové mapy na papírovém podkladě nebo PET fólii) do formy grafického počítačového souboru. Jde tedy o vyloženě technickou záležitost nazývanou také „digitalizace“. Vždy se do přepracováváných map doplňují zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují (tj. parcely zjednodušené evidence, které tímto zanikají, stejně jako v případě nového mapování i pozemkových úprav).⁴³ V této souvislosti může být zmíněn názor, že současné tempo a stav digitalizace katastrálních map se zdá nedostačující.⁴⁴ Proto existují případy, kdy provádějí „digitalizaci“ katastrálních map města a obce na své náklady a pro své vnitřní potřeby bez patřičné spolupráce s katastrálními úřady. Vznikají tak

⁴¹ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 117

⁴² KAULICH, K.: *Obnova katastrálního operátu formou pozemkových úprav*. In: *Seminář k digitalizaci katastrálních map*, Praha, 2008 [cit. 2009-05-03]. Dostupné z WWW: http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=999&MENUID=0&AKCE=DOC:999-S_DKM

⁴³ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 165

⁴⁴ Pozn.: Původní termín ukončení obnovy přepracováním pro celé území ČR byl předpokládán na rok 2010, což se dodržet nepodařilo – digitalizace území má být ukončena v roce 2015.

díla, jejichž využití je velmi omezené a nedá se využít pro účely udržování údajů katastru v souladu se skutečným stavem.⁴⁵

Obdobný postup zjišťování změn (jako při revizi) nastává i při obnově katastrálního operátu novým mapováním, při které dochází ke komisionálnímu zjišťování hranic a dalších údajů katastru za účasti vlastníků nemovitostí podle § 54 a násl. KatV. Při zjišťování hranic se rozlišují hranice vlastnické, hranice druhů pozemků, popřípadě rozhraní způsobu využití nemovitosti, obvody budov a obvody vodních děl, hranice katastrálního území a hranice územní správní jednotky. Dále prověřuje komise při zjišťování hranic i další údaje, které jsou obsahem katastru, zejména údaje o vlastníku, druh pozemku, způsob využití pozemku a typ a způsob využití stavby, popisné číslo budovy nebo evidenční číslo budovy apod. Opět se tedy dostáváme k tomu, že komise je vedena snahou zjistit nesoulady mezi skutečným stavem v terénu a stavem vedeným v katastru nemovitostí. Podobně jako při revizi se zjištěné změny doložené příslušnou listinou nebo tuto listinu nevyžadující vyznačí do náčrtu zjišťování hranic a do soupisu nemovitostí, v němž vlastníci potvrdí svým podpisem souhlas s vyznačením této změny v katastru. Změny vyšetřené, ale nedoložené příslušnými listinami, se zapíše do záznamu pro další řízení s uvedením lhůty a projednaného způsobu odstranění nesouladů.⁴⁶ Méně podrobné je pak zjišťování nesouladů a změn při obnově katastrálního operátu přepracováním, kdy se provádí pouze částečná revize katastru v omezenějším rozsahu.⁴⁷

U všech těchto nástrojů udržování evidence v souladu se skutečným stavem platí, že *„právní vztahy k nemovitostem nemohou být dotčeny revizí údajů katastru, obnovou katastrálního operátu ani opravou chyb v katastrálním operátu, pokud jejich změna není doložena listinou“* (§ 5 odst. 7 KatZ). To je důležité mít na vědomí při řešení možných problémů, které budou uvedeny v samostatné kapitole dále.

⁴⁵ FAFEJTA, J.: *Digitální katastrální mapa*. In: Seminář k digitalizaci katastrálních map, Praha, 2007 [cit. 2009-05-03]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=999&MENUID=0&AKCE=GEN:AKTUALITA:10927>.

⁴⁶ ust. § 56 a § 58 odst. 3 KatV

⁴⁷ ust. § 63 odst. 3 KatV

Povinnosti obcí a státních orgánů v souvislosti s evidováním nemovitostí v katastru nemovitostí

Hlavními povinnostmi obcí a státních orgánů je spolupracovat s katastrálními úřady (obce hlavně při provádění revize katastru a obnovy operátu, státní orgány při výkonu státní správy), zasílat katastrálním úřadům svá rozhodnutí relevantní pro katastr, předkládat listiny pro zápis do katastru (v nich pak i opravovat chyby v psaní, počtech a jiné zjevné nesprávnosti) a konečně poskytovat bezplatně v rámci své působnosti na žádost katastrálních úřadů údaje potřebné k vedení katastru z jimi provozovaných informačních systémů. V tomto ohledu také lze připomenout nařízení vlády⁴⁸, které upravuje postup pro porovnávání a přejímání údajů o fyzických osobách v podkladech pro zápis do katastru nemovitostí s údaji evidence obyvatel. Pokud u fyzické osoby, která je evidována v evidenci obyvatel a zároveň jako vlastník v katastru nemovitostí, dojde ke změně údajů o její osobě, stačí, aby tuto změnu ohlásila ohlašovně evidence obyvatel – tím současně splní ohlašovací povinnost ohledně změny těchto údajů vůči katastru, protože katastr nemovitostí získá tyto údaje porovnáním s evidencí obyvatel.⁴⁹

2.2.6 Vztah katastrálních úřadů, orgánů státní správy a soudů při vedení evidence v katastru

V souvislosti s udržováním evidovaných vztahů v souladu se skutečností je nutné, aby kromě oznamovací povinnosti vlastníků a jiných oprávněných o změnách, ke kterým došlo u jejich nemovitostí, byl zabezpečen i kontakt katastrálních úřadů s orgány státní správy a soudy. Ty mají určité povinnosti vůči katastrálním úřadům.

Při **obnově katastrálního operátu** novým mapováním má docházet zejména ke spolupráci obce dotčené obnovou s katastrálním úřadem. Katastrální úřad zasílá s určitým předstihem oznámení o vyhlášení obnovy operátu obci dotčené obnovou, příslušnému pozemkovému úřadu, osobám s rozsáhlým nemovitým majetkem na daném území a dále vždy Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

⁴⁸ Nařízení vlády č. 111/2001 Sb. o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí ČR a evidence obyvatel

⁴⁹ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 161

a Pozemkovému fondu ČR. Termín zahájení obnovy pak předem oznámí katastrální úřad obci. Po zahájení obnovy operátu probíhá zjišťování hranic, které provádí komise – její složení projedná její předseda (jmenovaný ředitelem katastrálního úřadu) s obcí, případně s dalšími dotčenými správními orgány (např. orgán ochrany ZPF, orgán státní správy lesů, vodoprávní úřad apod.).⁵⁰ Po vyhotovení nového SGI a SPI následuje vyložení obnoveného katastrálního operátu po určitou dobu k veřejnému nahlédnutí na obci, o čemž jsou účastníci informováni obcí předem. Účastníci mohou podat proti obnovenému operátu námitky, o kterých rozhoduje katastrální úřad, případně je možno podat odvolání proti tomuto rozhodnutí k příslušnému ZKI.⁵¹ Katastrální úřad vyhlásí platnost obnoveného operátu a zašle sdělení o vyhlášení platnosti operátu dotčené obci, zároveň zveřejní vyhlášení platnosti v součinnosti s obcí.

V případě obnovy operátu přepracováním SGI pouze zasílá katastrální úřad oznámení o zahájení obnovy územně příslušné obci s žádostí o jeho zveřejnění. Postup při námitkách a vyhlášení platnosti operátu je obdobný jako v případě obnovy operátu novým mapováním.

Zatímco v předchozích způsobech obnovy operátu byla důležitým kooperujícím orgánem zejména obec, při obnově operátu na podkladě pozemkových úprav je to pozemkový úřad, který je zřízen jako správní úřad pro výkon činností spojených s pozemkovými úpravami v rámci resortu zemědělství.⁵² Ten vyrozumí katastrální úřad o zahájení řízení o pozemkových úpravách. Katastrální úřad pak stanoví podmínky a způsob zpracování pozemkových úprav, zejména určí postup při označení parcel parcelními čísly a způsob použití map dřívějších pozemkových evidencí. Pozemkový úřad předloží katastrálnímu úřadu seznam parcel, které jsou dotčeny pozemkovou úpravou – u těch pak vyznačí katastrální úřad v SPI, že byly zahájeny pozemkové úpravy. K vyhotovenému soupisu nároků vlastníků pozemků je možno podávat námitky, které může projednat pozemkový úřad s katastrálním úřadem, námitky k pozemkům neřešeným v pozemkových úpravách předá pozemkový úřad katastrálnímu úřadu k rozhodnutí. Pro zjišťování průběhu hranic je

⁵⁰ ust. § 54 - § 62 KatV

⁵¹ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 164

⁵² KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 169

složena komise, jejímiž členy jsou i pracovníci katastrálního úřadu. Po dokončení pozemkové úpravy předá pozemkový úřad své rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy („první rozhodnutí“) katastrálnímu úřadu, který opět vyznačí schválení pozemkových úprav v SPI (stejně jako vyznačení zahájení pozemkových úprav není ani vyznačení jejich schválení důvodem k vyznačení plomby). Výsledky zeměměřických činností využité pro obnovu musí být ověřeny podle ZemmZ a musí být katastrálnímu úřadu předány k posouzení jejich způsobilosti převzetí do katastru nejpozději 30 dnů před vydáním rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, příp. o zřízení nebo zrušení věcného břemene („druhé rozhodnutí“). Pozemkový úřad pak předává tato pravomocná rozhodnutí katastrálnímu úřadu, který při zápisu těchto rozhodnutí do SPI zruší dřívější vyznačení o schválení pozemkových úprav. Obnovený operát se stává platným dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, resp. rozhodnutí o zřízení nebo zrušení věcného břemene. Zde lze uvést příklad, kdy katastrální úřad přihlíží při vkladovém řízení k poznámkám z úřední povinnosti – od okamžiku nabytí právní moci „prvního rozhodnutí“ je totiž právní stav závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků a vlastník nemůže bez souhlasu pozemkového úřadu do nabytí právní moci „druhého rozhodnutí“ pozemky zatížit nebo zcizit. Proto katastrální úřad musí při případném řízení o vkladu práva zkoumat, zda k právnímu úkonu, jehož předmětem jsou pozemky dotčené rozhodnutím pozemkového úřadu, byl udělen tímto úřadem souhlas.⁵³ Specifický stav nastává u pozemkových úprav s nedokončeným scelovacím řízením, kde je činnost pozemkového úřadu s katastrálním ještě provázanější kvůli složitosti situace.

V rámci **revize** má stejně jako při obnově operátu novým mapováním nezastupitelnou úlohu obec. Katastrální úřad jí oznámí datum zahájení revize a požádá ji o vyhlášení doby konání revize způsobem v místě obvyklým. Obec tedy vystupuje jednak jako vlastník obecních nemovitostí a jednak jako představitel místní samosprávy a znalec místních poměrů.

Co se týče vztahu **státních orgánů** a katastrálních úřadů, uplatňuje se součinnost při zápisu práv do katastru záznamem, kdy státní orgány zasílají

⁵³ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 167

katastrálnímu úřadu ve stanovené lhůtě 30 dní svá rozhodnutí, která tvoří podklad pro zápis práv záznamem (např. rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu podle zákona o vyvlastnění, rozhodnutí stavebního úřadu o zřízení věcného břemene podle zákona o provozu na pozemních komunikacích, rozhodnutí finančního orgánu o daňovém zástavním právu podle zákona o správě daní a poplatků, rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva apod.). Státním orgánům také může být katastrálním úřadem uložena povinnost odstranit v předložených listinách chyby v psaní, počtech a jiné zřejmé nesprávnosti ve stanovené lhůtě.⁵⁴

Při vkladovém řízení je pak vztah katastrálního úřadu se státními orgány reprezentován například při zkoumání omezení smluvní volnosti účastníků řízení z rozhodnutí státních orgánů – kromě soudů je jím zejména stavební úřad. Podle § 82 StavZ „rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků“, přičemž v určitých případech se nevydává (pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány regulačním plánem, jiným rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu). Bylo-li rozhodnutí o dělení nebo scelování vydáno, zjistí katastrální úřad na jeho základě, zda dělení nebo scelení uvedené ve smlouvě je s ním v souladu. Pokud ale takové rozhodnutí vydáno nebylo, neboť stavební úřad nemá potřebu upravovat podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, musí si katastrální úřad od stavebního úřadu zjistit, zda účastník řízení není omezen ve smluvní volnosti. Stavební úřad je oprávněn vydat sdělení, kde uvede, že nemá nic proti navrhovanému dělení pozemků. Toto souhlasné sdělení by mělo být přiloženo účastníky řízení spolu s návrhem na vklad. Pokud tento doklad souhlasu stavebního úřadu není účastníky doložen při podání návrhu na vklad ani později na výzvu, musí se katastrální úřad sám dotázat stavebního úřadu, zda k navrhovanému dělení či scelení bylo vydáno příslušné rozhodnutí. Zjistí-li se takto rozpor s vydaným rozhodnutím o využití území, může katastrální úřad návrh na vklad zamítnout. Podobná situace se pak opakuje i u lesních pozemků, kdy podle § 12 odst. 3 LesZ se vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů k dělení lesních pozemků, při němž výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha.⁵⁵

⁵⁴ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s., str. 283

⁵⁵ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s., str. 127

I činnost **soudů** se v mnoha případech setkává s činností katastrálních úřadů. Z oblasti zápisů sem můžeme zařadit hlavně záznam, kdy soud zasílá katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí, která jsou podkladem pro zápis práv do katastru záznamem (např. rozhodnutí soudu o zrušení spoluvlastnictví a vypořádání spoluvlastnictví některému z podílových spoluvlastníků, rozhodnutí soudu o zřízení věcného břemene podle ObčZ, usnesení soudu o dědictví rozhodnutím podle OSŘ, rozsudek soudu, jímž bylo určeno vlastnictví nemovitosti apod.). Jelikož má být katastr výrazem skutečného právního stavu, jsou vyhotovitelé listin (tedy nejen soudy) vázáni třicetidenní lhůtou, ve které mají zasílat katastrálnímu úřadu tyto listiny.⁵⁶ Nejsou však postiženi žádnou sankcí, pokud listiny ve stanovené lhůtě katastrálnímu úřadu nezašlou, což by možná do budoucna bylo žádoucí napravit. Další formou zápisu, kde se uplatňuje významně vztah katastrálního úřadu a soudu, je poznámka – soud je vždy povinen vyrozumět katastrální úřad (např. že byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti nebo zřízením soudcovského zástavního práva, že bylo exekuční řízení soudem zastaveno, že bylo nařízeno předběžné opatření apod.) a katastrální úřad je povinen o těchto skutečnostech zapsat poznámku na příslušný list vlastnictví. Určitou výjimku tvoří zápis poznámky o vydání usnesení o nařízení exekuce – soud vydá usnesení o nařízení exekuce a vyrozumí o tom katastrální úřad. Ten je povinen zapsat do katastru tuto poznámku ke všem listům vlastnictví v ČR, na kterých osoba označená jako povinný je anebo bude vedena jako vlastník nebo spoluvlastník nemovitostí.⁵⁷ Nastává zde tedy poměrně zvláštní případ, který má jisté účinky i do budoucna. Existuje totiž množství nařízených exekucí, které jsou soudem zasílány na katastrální úřad, i když člověk žádnou nemovitost nevlastní. Jde v podstatě o poznámku k osobě, která je zanesena v informačním systému u všech listů vlastnictví v celé ČR. Potom se tato osoba stane vlastníkem nějaké nemovitosti a v tom okamžiku se automaticky na jejím listu vlastnictví projeví tato poznámka o nařízení exekuce, i když už dávno byla exekuce zrušena (exekutor to katastrálnímu úřadu neoznámil, byť byl k tomu povinen). V katastru nemovitostí je tedy tato poznámka zaznamenána stále a je

⁵⁶ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s., str. 178, 186

⁵⁷ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 102-108

nutné požádat katastrální úřad o její výmaz (je však již připravována novela exekučního řádu, aby bylo možné poznámku vymazat i bez žádosti).

Stejně jako u vztahu katastrálních úřadů a státních orgánů se i ve vztahu se soudy uplatňuje možnost katastrálního úřadu zkoumat, zda není účastník vkladového řízení omezen ve smluvní volnosti (např. již zmíněné usnesení o předběžném opatření, kterým se zakazuje vlastníkovi nemovitostmi disponovat, nebo vydání exekučního příkazu). Dále lze upozornit na rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.12.1999 sp. zn. 16 Ca 129/99, v němž se uvádí, že „*Rozhodování o povolení vkladu není v pravomoci soudu a soud nemůže uložit povinnost povolení vkladu orgánu, který jako jediný je oprávněn ve správním řízení o vkladu rozhodnout*“ (tj. katastrálnímu úřadu).⁵⁸ Naproti tomu podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.12.1999 sp. zn. Cdo 305/98 není soud vázán rozhodnutím katastrálního úřadu, kterým byl povolen vklad do katastru nemovitostí; a to ve smyslu, že „*rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl zapsán vklad vlastnického práva k nemovitosti ... není rozhodnutím správního orgánu o vlastnickém právu, kterým by byl soud vázán tak, že by nemohl jako předběžnou otázku řešit otázku vlastnictví nemovitosti, resp. odchýlit se při posouzení otázky, kdo je vlastníkem, od stavu zapsaného v katastru. Možnost, že vlastníkem nemovitosti je subjekt jiný, než je v katastru zapsán, vyplývá z § 11 a § 16 odst. 1 ZZáp.*“⁵⁹

Svébytnou situací ve smyslu vztahu katastrálních úřadů a soudů jsou žaloby. Svébytnou proto, že jejich podání je v rukou účastníků, kteří mají určitý právní zájem na řešení problémů a katastrální úřad sám se v těchto záležitostech nijak neangažuje – maximálně upozorní účastníky na možnost řešení sporů nebo přezkumu některých svých rozhodnutí soudní cestou.

⁵⁸ VRCHA, P.: *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. 587 s., str. 312

⁵⁹ VRCHA, P.: *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. 587 s., str. 320

3 Zápisy právních vztahů k pozemkům do katastru nemovitostí

3.1 Principy vedení katastru a formy zápisů

3.1.1 Principy vedení katastru

Katastr nemovitostí je založen a veden podle určitých zásad – principů. Některé z nich se uplatňují jen při zápisech do katastru a tvoří tak podmnožinu principů pro vedení katastru jako celku. Jde o zásady pro vedení katastru s případnou vazbou na principy vztahující se na zápisy:

- 1) **Zásada legality (platnosti)** – katastr nemovitostí jako celek, jeho vedení, údaje, práva a povinnosti dotčených osob a orgánů státní správy jsou stanoveny zákonem. Dovoluje provádět do katastru jen ty zápisy, které jsou v souladu se zákonnými podmínkami. Přitom katastrální úřady nejsou pouhými místy registrace listin týkajících se právních vztahů k nemovitostem, ale jejich posláním je i přezkum těchto listin v rozsahu stanoveném právním předpisem.
- 2) **Zásada oficiality** – všechny zápisy do katastru se provádí z úřední povinnosti, i když jejich předmětem je evidence soukromoprávních vztahů. Tato zásada slouží obecně pro zápisy do katastru.
- 3) **Zásada formální publicity (veřejnosti)** – katastr je veřejný (to lze omezit jen na základě zákona), každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něj opisy, výpisy nebo náčrty. Projevem této zásady je i poskytování údajů katastru⁶⁰ – např. pouhé nahlížení do katastru je bezúplatné a v dnešní době poskytuje určitý komfort uživatelům i prostřednictvím internetu. Částečným omezením je v tomto směru novela KatZ č. 8/2009 Sb., která s účinností od 1.3.2009 upravuje nahlížení do sbírky listin:⁶¹ „Údaje ze sbírky listin bude možné získat ve

⁶⁰ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 118

⁶¹ ČÚZK: *Upozornění na změny v poskytování údajů z katastru nemovitostí od 1.3.2009* [cit. 2009-05-03]. Dostupné z WWW:

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.“ Cílem této změny má být podle slov praxe „úbytek zvědavců“, kteří tak bezdůvodně zatěžovali pracovníky katastrálních úřadů.

- 4) **Zásada materiální publicity** (veřejné dobré víry) – týká se zápisů v katastru učiněných po 1.1.1993, kdy ten, kdo vychází z těchto zápisů, je v dobré víře, že stav v katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru skutečnosti neodpovídá (§ 11 ZZáp). Střízlivost v definici vyplývá i z toho, že údaje jsou do katastru zapisovány jednak aktuálně katastrálním úřadem (vklad práva), jednak nezávisle na jeho činnosti (záznam práva) – jejich materiální publicitu může katastrální úřad zajistit až poté, kdy obdrží k zápisu listinu, která osvědčuje právní vztahy způsobilé k zápisu. Okamžik vzniku práva proto nemůže konvenovat s okamžikem, kdy je možné se o existenci práva dozvědět z údajů katastru.⁶² Mělo by tedy v zájmu každého být, aby se stav zápisů katastru shodoval se skutečností, např. ověřením si u katastrálního úřadu, zda mu byla příslušná listina zaslána povinným orgánem (i zde se nabízí obecná římskoprávní zásada „*Vigilantibus iura.*“).
- 5) **Zásada souladu údajů vedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem** – jejím projevem je zejména ohlašovací povinnost ze strany vlastníků a jiných oprávněných, a obcí a státních orgánů zasílat katastrálnímu úřadu listiny prokazující vznik, změnu nebo zánik věcných práv nebo jiné skutečnosti zapisované do katastru. Ze strany katastrálního úřadu je to pak povinnost provádět revize katastru a opravovat chyby v katastrálním operátu, stejně jako provádět obnovu katastrálního operátu.⁶³

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

⁶² KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiaby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 110

⁶³ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 119

6) Zásady uplatňované pouze pro zápisy

- princip dispoziční (volnosti) – platí pro zápisy formou vkladu a znamená, že zápisy mohou být učiněny jen na návrh, jehož podání závisí jen na vůli účastníků zapisovaného právního vztahu,
- princip evidenční – platí pro zápisy formou záznamu, které se provádějí na základě ohlášení vlastníkem nebo jiným oprávněným doloženým listinou, která změnu vlastnického nebo jiného práva k nemovitosti dokládá,
- princip priority – vztahuje se na pořadí zápisů právních vztahů k nemovitostem do katastru – to se řídí dobou, v níž došel návrh na vklad nebo listina k provedení záznamu katastrálnímu úřadu (zajištěno vyznačením data a doby doručení katastrálnímu úřadu a vedením evidence doručených návrhů, stejně jako provedením „plomby“ vyznačené u dotčené nemovitosti),⁶⁴
- princip intabulační (konstitutivní) – uplatňuje se u zápisů formou vkladu, kdy ke vzniku, změně nebo zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti dojde až na základě zápisu do katastru⁶⁵ (vklad do katastru plní symbolickou funkci „odevzdání“ věci jako dokončení procesu smluvního převodu – právem stanovený způsob nabytí, *modus*).

Některé z těchto zásad se vyskytují od dob pozemkové knihy, ne-li dokonce již od zemských desek.

3.1.2 Formy zápisů

Zápisy do katastru nemovitostí se provádějí vícero formami v závislosti na listinách, na jejichž podkladě vznikají, mění se nebo zanikají právní vztahy k nemovitostem. Jde o vklad, záznam, poznámku nebo jejich výmaz (ten je prováděn v závislosti na konkrétním typu zápisu).

⁶⁴ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 63

⁶⁵ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 120

- **Vklad**

Je druhem zápisu práva k nemovitosti do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti, která je předmětem evidování v katastru nemovitostí (má intabulační – konstitutivní účinky). Předmětem vkladu jsou práva taxativně vyjmenovaná v § 1 odst. 1 ZZáp, pokud právním důvodem jejich vzniku je smlouva nebo tak stanoví právní předpis.⁶⁶ Podle § 2 ZZáp vznikají právní účinky vkladu na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (důležitá je doba podání návrhu na vklad). Samotnému rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu předchází řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, na které se vztahuje zákon o správním řízení (správní řád č. 500/2004 Sb.), pokud zákon o zápisech nestanoví jinak. Podle správního řádu je řízení o povolení vkladu považováno za „řízení o žádosti“ (ust. § 45), poněvadž se pojmově může jednat jen o řízení nesporné. Katastrální úřad zahajuje toto řízení výlučně na návrh účastníků smlouvy nebo některého z nich (princip dispoziční).⁶⁷ „Technický“ postup katastrálního úřadu při provádění zápisu vkladem a problémy vzniklé během řízení o povolení vkladu (stejně jako u záznamu a poznámky) budou uvedeny v samostatných kapitolách dále.

- **Záznam**

Jde o druh zápisu práva k nemovitosti do katastru nemovitostí, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti, která je předmětem evidování v katastru nemovitostí (má deklaratorní – evidenční charakter). Touto formou se zapisují věcná práva taxativně vyjmenovaná v § 1 odst. 1 ZZáp, která vznikla, změnila se nebo zanikla zejména ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, a to na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních právních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Tyto listiny jsou povinni zaslat

⁶⁶ Např. prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti (§ 36 KatV), nebo prohlášení vlastníka budovy, kterým se vymezují bytové jednotky v domě (§ 5 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů).

⁶⁷ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 68, 75

katastrálnímu úřadu jejich zhotovitelé. Zápis práv záznamem nemá povahu správního řízení, katastrální úřad nevydává žádné rozhodnutí ve věci zápisu práv záznamem a je-li listina způsobilá k zápisu záznamem, provede katastrální úřad zápis do katastru (pokud není, vrátí katastrální úřad listinu tomu, kdo ji vyhotovil). Správní řád má jen podpůrný význam, je však možno použít jeho ustanovení § 80 o ochraně před nečinností správního orgánu.⁶⁸

- **Poznámka**

Je druhem zápisu práva k nemovitosti do katastru nemovitostí, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti, která je předmětem evidování v katastru nemovitostí (plní informativní funkci). Poznámka se zapisuje na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, osoby oprávněné provádět veřejné dražby nebo k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána na základě listin stanovených v § 9 odst. 1 ZZáp. Poznámka má pouze signalizační charakter a upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo vlastník nemovitosti má určité omezení dispozičních práv (např. usnesení o prohlášení konkursu nebo rozhodnutí pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav).⁶⁹ Odlišným institutem od poznámky, který se s ní často nesprávně zaměňuje, je **plomba** –upozornění ve výpisu z katastru nemovitostí, v informacích o parcelách, o budovách, o bytech a nebytových prostorech, že zapsané právní vztahy k předmětným nemovitostem jsou dotčeny nějakou změnou. Po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru nemovitostí (ať již se jedná o zápis vkladem, záznamem či poznámkou), je katastrální úřad povinen vyznačit plombu v SPI a plomba pak trvá až do povolení vkladu, záznamu nebo zápisu poznámky práva k nemovitosti. Plomba sama o sobě neznamena, že vlastník dotčené nemovitosti je omezen v nakládání s ní.⁷⁰

⁶⁸ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 88-96

⁶⁹ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 113

⁷⁰ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 96

3.2 Provádění zápisů

Postup katastrálních úřadů při provádění zápisů se liší podle toho, o který zápis se jedná. Jiný postup se použije, půjde-li o vklad (proběhne tzv. vkladové řízení), jiný postup u záznamu a poznámky.

3.2.1 Postup katastrálních úřadů při provádění zápisů vkladem

Jak již bylo řečeno výše, na řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí (dále jen „vkladové řízení“) se vztahuje zákon o správním řízení (správní řád č. 500/2004 Sb., SŘ), pokud zákon o zápisech nestanoví jinak. Podle správního řádu je řízení o povolení vkladu považováno za „řízení o žádosti“ (§ 45), poněvadž se pojmově může jednat jen o řízení nesporné. Právní úprava vkladového řízení je obsažena tedy v zákoně o zápisech, subsidiárně ve správním řádu a podrobnosti jsou stanoveny katastrální vyhláškou.

Katastrální úřad zahajuje toto řízení výlučně na návrh účastníků smlouvy nebo některého z nich (princip dispoziční), což je výraznou odchylkou od SŘ (jinak je pro správní řízení typické, že je lze zahájit i z podnětu samostatného správního orgánu, který o věci rozhoduje). Návrh na vklad je obsahově tedy výhradně v rukou účastníků právního vztahu, o němž má být rozhodováno. Katastrální úřad je podaným návrhem vázán a nemůže povolit více, než účastníci požadují. Vkladový návrh může také obsahovat požadavek na vklad různých práv k různým nemovitostem, pak rozhoduje katastrální úřad o vkladu jednotlivých práv (pokud jsou práva od sebe oddělitelná, lze rozhodnout tak, že vklad práva se k jedné věci povoluje, zatímco k druhé se zamítá – tzv. částečný vklad; pokud je od sebe oddělitelné, musí se rozhodovat o návrhu jako o celku). Návrh na vklad lze narozdíl od vkladové listiny i po jeho podání pozměňovat nebo doplňovat, umožňuje-li to obsah vkladové listiny.

Podá-li návrh na vklad jen jeden z účastníků, vyrozumí katastrální úřad o zahájení řízení zbývající účastníky, přičemž podpisy na návrhu nemusí ověřovat.⁷¹ Pokud je návrh na vklad doručen místně nepříslušnému katastrálnímu úřadu,

⁷¹ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., 75, 79

katastrální úřad v souladu s § 12 SŘ rozhodne usnesením o postoupení návrhu na vklad místně příslušnému katastrálnímu úřadu a zároveň o tom uvědomí toho, kdo podání učinil.⁷²

Řízení o povolení vkladu práva je **zahájeno** samotným okamžikem doručení písemného návrhu na vklad – katastrální úřad je pouze povinen vyznačit zahájení řízení dnem, hodinou a minutou. Čas podání má dva významy – jednak slouží ve spojení s plombou k dodržování zásady priority (každý další návrh týkající se stejné nemovitosti může být projednáván až poté, co bylo o předcházejícím návrhu pravomocně rozhodnuto) a jednak má význam i z hlediska skutkového a právního stavu věci, o níž má být rozhodováno (tento stav je rozhodujícím k danému okamžiku podání návrhu na vklad, k jakýmkoli dalším skutkovým a právním změnám vzniklým po podání návrhu nelze přihlížet).⁷³ Katastrální úřad také vede evidenci doručených návrhů, do níž má podle § 2 odst. 3 ZZáp každý právo nahlédnout – jde o tzv. protokol o vkladech, v němž se denně průběžně zaznamenávají došlé návrhy na vklad a výsledky řízení o vkladu.

Pokud návrh na vklad nemá zákonem předepsané náležitosti (označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, označení účastníků řízení identifikačními znaky, označení práv, která mají být zapsána, a stanovené přílohy), postupuje katastrální úřad v souladu s § 45 odst. 2 SŘ. Jsou-li nedostatky podání zjištěny již v podatelně, pomůže správní orgán žadateli odstranit nedostatky přímo na místě, jinak vyzve katastrální úřad žadatele k odstranění nedostatků podání. K tomu mu poskytne přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě (důsledkem je zastavení řízení). Současně s výzvou k odstranění nedostatků může také řízení přerušit. Jsou-li ve stanovené lhůtě nedostatky odstraněny, katastrální úřad pokračuje ve vkladovém řízení; nejsou-li odstraněny, řízení zastaví (o tom rozhodne formou usnesení).⁷⁴

Ve vkladovém řízení provádí katastrální úřad **přezkumnou činnost** v taxativně vymezeném rozsahu (§ 5 odst. 1 ZZáp). Platnost nebo neplatnost předložených listin není předmětem zkoumání – tím je výhradně jejich způsobilost k tomu, aby na jejich podkladě byla požadovaná práva zapsána. Jak také plyne

⁷² TRAJER, V.: *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006. 424 s., str. 61

⁷³ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 68, 75

⁷⁴ TRAJER, V.: *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006. 424 s., str. 68

například z usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5.1998 sp. zn. IV. ÚS 48/97, pokud by katastrální úřad překročil meze své přezkumné činnosti, jednalo by se o rozpor s čl. 2 odst. 2 Listiny, podle kterého lze státní moc uplatňovat jen v případech a mezích stanovených zákonem.⁷⁵ Z hmotněprávního hlediska tedy katastrální úřad před svým rozhodnutím v řízení o povolení vkladu zkoumá (ke dni podání návrhu na vklad), zda:

- a) navrhovanému stavu není na překážku stav zápisů v katastru – nejde jen o přezkum např. vlastníka předmětu převodu, ale i o zápisy poznámkou, která může být překážkou pro rozhodování katastru podle vkladového návrhu,
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin – veškeré obsahové náležitosti listiny, na jejímž podkladě má dojít ke vkladu práva, musí být v této listině (např. není přípustné, aby identifikovala předmět převodu odkazem na obsah listu vlastnictví nebo označení ve znaleckém posudku apod.), také v ní musí být obsažen projev vůle ve vztahu k věcným právům, jejichž vklad je navrhován,
- c) právní úkon, týkající se převodu práva (jeho vzniku, změny nebo zániku), je určitý a srozumitelný – obecně musí být předmět převodu spolehlivě individualizován podle údajů katastru (např. při převodu oddělené části pozemku je nutno vyhotovit geometrický plán, který bude nedílnou součástí smlouvy), musí být řádně identifikováni účastníci řízení apod.,⁷⁶
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě – podle § 46 ObčZ musí mít smlouvy o převodu nemovitostí písemnou formu a projevy účastníků musí být na téže listině,
- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu – zahrnuje zkoumání nejen u toho, kdo práva pozbývá, ale i u toho, kdo je nabývá,
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se

⁷⁵ VRCHA, P.: *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. 587 s., str. 62

⁷⁶ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 79-81

věci, která je předmětem právního úkonu – katastrální úřad nepřihlíží k omezení smluvní volnosti založenému existencí závazkových vztahů (např. nezastavovat nemovitost), musí však přihlédnout k omezení smluvní volnosti vyplývajícímu z předpisů veřejného práva (např. podmínky stavebního zákona pro dělení nebo scelování pozemků),⁷⁷ také musí přihlédnout k rozhodnutí orgánů soudu, na jejichž podkladě je omezeno dispoziční právo vlastníků (např. prohlášení konkurzu),

- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu – např. schválení soudu ke správě majetku nezletilého zákonnými zástupci je třeba vydat ještě před podáním návrhu na vklad.⁷⁸

Katastrální úřad dále zkoumá, zda ve smlouvě, na jejímž základě má být proveden vklad, jde skutečně o projevy vůle osob v ní uvedených. Podle § 37 odst. 5 KatV zvláštní případ nastává, pokud ve smlouvě jsou pozemky označeny parcelními čísly podle stavu před obnovou operátu, nebo před doplněním pozemků ze zjednodušené evidence – tehdy připojí katastrální úřad ke smlouvě identifikaci parcel, je-li možné ji vyhotovit.

Jestliže katastrální úřad zjistí, že podmínky vkladu jsou splněny, vydá rozhodnutí, kterým se **vklad povoluje**. Rozhodnutí v řízení o vkladu práva má povahu správního rozhodnutí a jeho náležitosti jsou dány ust. § 67 SŘ. Podle § 5 odst. 3 ZZáp je však specificky upraven případ, kdy se připouští jiný postup – rozhodnutí, kterým se vklad práva povoluje, provede katastrální úřad zápisem do spisu a postupuje podle KatV tak, že vyznačí na přezkoumávané listině doložku o povolení vkladu práva (s dobou podání návrhu a skutečností, že ke vkladu došlo) a tu poté doručí účastníkům řízení. Jinak písemným rozhodnutím povoluje katastrální úřad tzv. částečný vklad, nebo když v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí (např. při obnově operátu), nebo je to vhodné s ohledem na okolnosti.⁷⁹ Toto rozhodnutí se připojí k listině tak, aby se stalo její

⁷⁷ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s., str. 115, 127

⁷⁸ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 79-81

⁷⁹ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s., str. 154

neoddělitelnou součástí a k doložce se připojí otisk razítka katastrálního úřadu. Po „technickém“ vložení změněných údajů do operátu katastru, které má katastrální úřad povinnost provést ve lhůtě stanovené KatV (nejpozději do 30 dnů po dni nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu), se pak odstraní plomba vyznačená v SPI a spis se uloží do sbírky listin. Je tedy potřeba rozlišovat mezi rozhodnutím o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí a zápisem změn do katastrálních operátů, což je také obsaženo v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 9.6.1999 sp. zn. 12 Co 170/99. Podle něj je provedení zápisu změn do katastrálních operátů pouze administrativní činností katastrálního úřadu, které neprobíhá ve správním řízení. Katastrální úřad o realizaci takového zápisu nevydává žádné rozhodnutí, jelikož zápis se realizuje na podkladě vydaného rozhodnutí o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí. Pokud katastrální úřad provede zápis změn do katastrálních operátů, ačkoliv vkladové rozhodnutí dosud nenabylo právní moci, jde o pochybení. Přitom vkladem podle § 14 odst. 1 ZZáp je třeba rozumět teprve zápis do katastrálních operátů, nikoliv samotné rozhodnutí o povolení vkladu.⁸⁰

Pokud však katastrální úřad dojde ke zjištění, že podmínky splněny nejsou a ani po jeho výzvě žadateli nedojde k odstranění nedostatků, návrh na vklad práva **zamítne** (tak učiní i v případě, že ztratil své právní účinky) – tzn. vydá rozhodnutí o zamítnutí podaného návrhu, které musí mít předepsané náležitosti (výrok, odůvodnění a poučení o opravném prostředku).

Katastrální úřad má také možnost **přerušit řízení** o vkladu práva – toho lze využít:

- a) současně s výzvou k odstranění nedostatků vkladového návrhu,
- b) současně s výzvou k zaplacení správního poplatku,
- c) probíhá-li řízení o předběžné otázce,
- d) do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi,
- e) na požádání účastníka řízení a ostatní účastníci s tím souhlasí,
- f) z dalších důvodů stanovených zákonem.

Dále je zakotvena možnost katastrálního úřadu **řízení zastavit** – tento postup je obecně upraven v § 66 SŘ, kdy řízení zahájená na návrh zastaví správní orgán formou usnesení, např. pokud žadatel vzal svůj návrh zpět (je-li navrhovatelů více,

⁸⁰ VRCHA, P.: *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. 587 s., str. 45

musí souhlasit se zpětvzetím návrhu všichni), byla podána žádost zjevně právně nepřipustná apod. Katastrální úřad může zastavit řízení také v případě, že účastníci řízení neodstraní nedostatek podání poté, co je k odstranění nedostatku vyzval a upozornil je na možnost zastavení řízení (nedostatkem je např. i skutečnost, že účastníci nezaplatili správní poplatek).⁸¹

3.2.2 Postup katastrálních úřadů při provádění zápisů záznamem

Narozdíl od zápisu vkladem, kterému předchází vkladové řízení, katastrální úřad u zápisu práv záznamem nevydává žádné rozhodnutí. Reaguje tedy již jen na právní skutečnosti, ke kterým došlo nezávisle na jeho činnosti, proto také se zápisem práv záznamem nejsou spojovány konstitutivní účinky jako u zápisu práv vkladem. Katastrální úřad je povinen záznam provést z úřední povinnosti, jestliže neshledá důvody, proč tak učinit nelze.⁸²

Předpokladem pro takovýto zápis jsou listiny vyhotovené státními orgány nebo jiné listiny osvědčující nesporným způsobem právní vztahy k nemovitostem, které mají být zapsány – jejich zhotovitelé jsou povinni je zaslat katastrálnímu úřadu do 30 dnů od jejich právní moci nebo vyhotovení. Podrobnosti provádění záznamu včetně náležitostí, které musí být dány u konkrétních listin, na jejichž podkladě se právo zapisuje záznamem, upravuje KatV.

Katastrální úřad po obdržení listiny zaznamená tuto skutečnost do protokolu a vyznačí do SPI u dotčených nemovitostí plombu (obdobně jako u vkladu). Dále je povinen zkoumat, zda je listina čitelná a případné rozhodnutí je pravomocné, zda uvedené nemovitosti jsou označeny podle KatZ a jestli právní vztahy a jejich změny, které listiny osvědčují nebo potvrzují, navazují na dosavadní stav zápisů v katastru. Katastrální úřad nemá možnost zkoumat předloženou listinu z hmotněprávních hledisek, je oprávněn pouze zjišťovat, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností (na toto téma probíhá aktuální

⁸¹ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 86

⁸² BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s., str. 67

diskuse, do jaké míry je možno posuzovat existenci oné „jiné zřejmé nesprávnosti“). Katastrální úřad je tedy povinen zapsat právní vztahy založené rozhodnutím správního orgánu nebo soudu, i kdyby měl o správnosti obsahu pochybnosti.

Jestliže je předložená listina způsobilá k vykonání záznamu, provede katastrální úřad ve lhůtě nejpozději do 30 dnů od jejího doručení zápis do katastru záznamem; pokud listina způsobilá není, vrátí listinu tomu, kdo ji vyhotovil, k doplnění (vrácení listiny je neformální) anebo si vyžádá chybějící podklady.⁸³ Může se také stát, že je katastrálnímu úřadu doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, kterými je katastrální úřad vázán, a každá z nich svědčí např. o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Tato okolnost je pak vyjádřena vyznačením duplicitního zápisu vlastnictví v katastru, protože katastrální úřady nemají ve své kompetenci posoudit, který z předložených titulů nebo rozhodnutí má přednost. Také nemají možnost podnikat žádné kroky směřující k jeho odstranění kromě toho, že o tom vyrozumí osoby, které jsou podle rozporných listin označeny za vlastníky, s tím, aby byl duplicitní zápis odstraněn na základě jejich dohody, nebo vyřešením sporu soudní cestou (podle § 45 odst. 3 KatV). To potvrdil i Ústavní soud ČR ve svém nálezu pléna ze dne 27.5.1998 sp. zn. Pl. ÚS 34/97.⁸⁴ Duplicitní zápisy mohou být zapsány i k jiným věcným právům, jsou nežádoucím jevem a způsobují určitou nefunkčnost některých zásad pro katastr nemovitostí – porušují zásadu legality a pořadí zápisů v katastru a zpochybňují jeho spolehlivost a důvěryhodnost.⁸⁵ Pokud však 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 a tak odstranit duplicitu.⁸⁶

Po provedení záznamu do katastru se podle § 46 odst. 3 KatV odstraní plomba (ta se odstraní i po marném uplynutí lhůty stanovené k odstranění zjištěných nedostatků) a listiny se založí do sbírky listin (katastrální úřad již nevyrozumívá

⁸³ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 88

⁸⁴ VRCHA, P.: *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. 587 s., str. 333

⁸⁵ PEŠL, I.: K tzv. „duplicitnímu zápisu vlastnictví“ do katastru. *Právní rozhledy*. 1998. č. 3, str. 128

⁸⁶ *Duplicitní zápisy v katastru nemovitostí*. [online]. 2003 [cit. 2009-11-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.ochrance.cz/dokumenty/dokument.php?back=cinnost/hledej.php?oblast=201&doc=1036>>

osoby v případě zápisu práva záznamem, jako tomu bylo podle dřívější katastrální vyhlášky č. 190/1996 Sb.⁸⁷).

3.2.3 Postup katastrálních úřadů při provádění zápisů poznámkou

Ani u zápisu poznámkou neprobíhá žádné řízení a katastrální úřad nevydává žádné rozhodnutí – zápis poznámky nemá povahu správního řízení. Katastrální úřad je obdobně jako u záznamu povinen provést poznámku z úřední povinnosti do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky, jestliže neshledá důvody, proč tak učinit nelze.⁸⁸ Stejně tak i pro postup zápisu poznámky platí přiměřeně to, co pro zápis záznamem ohledně přezkoumávání, resp. vracení listin, na jejichž základě má být poznámka zapsána, za účelem odstranění nedostatků. Listiny určené k zápisu poznámek zaznamená katastrální úřad v protokolu o záznamech a vyznačí plombu v SPI. Samotný zápis poznámky se provede obdobně jako zápis záznamem (i jednotlivé kroky a lhůty jsou shodné). Bezodkladně se však zapisují poznámky na podkladě usnesení soudu o nařízení exekuce a rozhodnutí o zajištění majetku v trestním řízení, případně jiné poznámky, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis.

Narozdíl od záznamu se však zapíše poznámka na základě rozhodnutí i v případě, že toto rozhodnutí neobsahuje doložku vykonatelnosti nebo právní moci (pro její výmaz je však nutné doložit právní moc rozhodnutí, pokud ze zvláštního právního předpisu neplyne, že účinky rozhodnutí nastaly dříve). Na tomto místě je ještě třeba upozornit na souvislost s vkladovým řízením, neboť v rámci vkladového řízení přihlíží katastrální úřad z úřední povinnosti k zápisům provedeným poznámkou do katastru, poněvadž musí postupovat v souladu s omezeními vyplývajícími z listin, na jejichž základě byly poznámky do katastru zapsány.⁸⁹

Katastrální úřad může poznámku zrušit, jen když pominuly důvody pro její vyznačení a je mu doručen kvalifikovaný listinný podklad, který tuto skutečnost osvědčuje (do 30 dnů od doručení). Po zápisu nebo výmazu poznámky do katastru

⁸⁷ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s., str. 189

⁸⁸ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s., str. 67

⁸⁹ TRAJER, V.: *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006. 424 s., str. 227-228

se odstraní plomba (ta se odstraní i po marném uplynutí lhůty stanovené k odstranění zjištěných nedostatků) a listiny se založí do sbírky listin.

Konkrétním příkladem poznámky může být poznámka o zahájení vyvlastňovacího řízení podle zákona č. 184/2006 Sb. – ta se zapíše na podkladě oznámení příslušného vyvlastňovacího úřadu a návrhu vyvlastnítele. Je-li oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení doručeno vlastníkovi vyvlastňované nemovitosti, ten nemůže od tohoto okamžiku těmito nemovitostmi nakládat a případné následné právní úkony týkající se jich jsou neplatné. Výmaz poznámky o zahájení vyvlastňovacího řízení se provede, je-li řízení zastaveno, byla-li žádost o vyvlastnění zamítnuta nebo pokud bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění.⁹⁰

Dalším příkladem může být poznámka o zahájení pozemkových úprav, kdy katastrální úřad zapíše poznámku na podkladě rozhodnutí pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav do 30 dnů od doručení tohoto oznámení. Tuto poznámku zruší katastrální úřad na základě doručeného pravomocného rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav a zapíše poznámku o schválení návrhu pozemkových úprav. Výmaz této poznámky je pak proveden na podkladě rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, které nabývá právní moci posledním dnem 15denní lhůty, která začíná běžet dnem vyvěšení rozhodnutí veřejnou vyhláškou.⁹¹

Velmi vhodným se z hlediska zápisu poznámek jeví i ustanovení čl. I. bodu 4 novely katastrální vyhlášky č. 164/2009 Sb., které zakotvuje povinnost katastrálních úřadů evidovat jako další údaj v katastrálním operátu upozornění na spornou hranici mezi pozemky. To umožňuje lépe zachycovat skutečnou situaci a poskytovat tak podrobnější informace například potenciálním zájemcům o koupi nemovitostí.

⁹⁰ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 108

⁹¹ srov. ust. § 6, ust. § 9 a ust. § 11 z. č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v aktuálním znění

4 Zápisy jiných údajů k pozemkům do katastru nemovitostí

4.1 Přehled jiných údajů vedených v katastru

Do katastru nemovitostí se kromě právních vztahů k nemovitostem a údajů s právy souvisejícími zapisují i jiné údaje, jak již bylo uvedeno v kapitole týkající se evidence nemovitostí. Připomeneme, že i tyto jiné údaje stanoví KatV, a lze je rozdělit na následující skupiny:

- údaje o katastrálním území,
- údaje o parcele a údaje o parcele zjednodušené evidence,
- údaje o budově, vodním díle a jednotce,
- údaje o vlastníku a oprávněném z jiného věcného práva,
- další údaje katastru.

Dále se v katastru vedou geodetické údaje o bodech podrobného polohového bodového pole a místní a pomístní názvosloví.

Blíže se budeme věnovat pouze údajům, které se nějakým způsobem vztahují k pozemkům, a také vymezíme náležitosti nutné k jejich zápisu do katastru nemovitostí.

4.1.1 Údaje o katastrálním území

Všechny pozemky v podobě parcel musí být geometricky a polohově určeny, označeny parcelním číslem, zobrazeny v katastrální mapě a členěny podle druhů. Aby bylo možno evidovat parcely nějak systematicky, je nutno postupovat v určitých celcích. Proto existují katastrální území jakožto územně technické jednotky, které tvoří místopisně uzavřený soubor pozemků společně evidovaných v operátu katastru nemovitostí. Obvykle bývá jeho obvod totožný s územním obvodem obce, ale jedna obec může obsahovat více katastrálních území.⁹²

⁹² HUML M., MICHAL J.: *Mapování 10*. Praha: ČVUT v Praze, 2006. 320 s., str. 17

V katastru se evidují název katastrálního území, jeho číselný kód, název a číselný kód kraje, okresu, obce a části obce, v níž katastrální území leží, a také údaje vztahující se ke správnímu obvodu obce a příslušnému finančnímu úřadu. Pro praktickou práci v katastru nemovitostí se také evidují pořadová čísla katastrálních území pro jednotlivá katastrální pracoviště. Pro konkretizaci pozemků má také význam druh číslování parcel (v jedné řadě – tato možnost je dána § 59 odst. 2 KatV po provedené obnově katastrálního operátu novým mapováním, nebo ve dvou číselných řadách jako stavební nebo pozemková), údaje o souřadnicovém systému a analogové nebo digitální mapě. U katastrálního území se také evidují souřadnice jeho definičního bodu v S-JTSK.⁹³

4.1.2 Údaje o parcele a údaje o parcele zjednodušené evidence

Všechny pozemky v podobě parcel musí být určeny geometricky a polohově, označené parcelním číslem, zobrazené v katastrální mapě a členěné podle druhů. U každé parcely je nutné uvádět její příslušnost do katastrálního území a její parcelní číslo, které se skládá z kmenového čísla a případného poddělení, ve výjimečných případech i číslo dílu parcely, pokud se podle dřívějších předpisů takto zapisovaly. Parcelní číslo je jednoznačným identifikátorem parcely v rámci daného katastrálního území za těchto předpokladů:

- je uveden druh číslování parcely (tj. stavební nebo pozemková, pokud v k. ú. jsou parcely číslovány ve dvou číselných řadách), a
- je rozlišeno, zda jde o parcelu katastru nemovitostí nebo o parcelu zjednodušené evidence a její typ (zda jde o parcelu původně pozemkového katastru, o parcelu z grafického přidělu nebo parcelu evidence nemovitostí).⁹⁴

Dalším údajem je výměra parcely zaokrouhlená na celé m² a kvalita jejího určení. Výměra parcely je odvozeným údajem – jde o vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny. Oproti bývalé evidenci nemovitostí přinesl KatZ zásadní změnu v tom, že výměra parcely není závazným údajem pro

⁹³ ust. § 7 KatV

⁹⁴ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 49

právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí. Určování velikosti výměry parcely záleží na množství faktorů (např. přesnost zaměření hranic pozemku v terénu, zobrazení parcely v katastrální mapě, výpočet její výměry...), které vždy závisejí na stupni technického rozvoje v dané době. Výměra parcely je tedy evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, a jejím zpřesněním nemohou být dotčeny právní vztahy k nemovitostem. Pro skutečný rozsah vlastnictví zůstane vždy rozhodující ta část zemského povrchu, která je vymezena skutečnými hranicemi pozemku v terénu.⁹⁵

K parcele se také eviduje odpovídající číslo listu vlastnictví („LV“) charakterizující příslušnost k vlastníku, popř. označení, že je bez LV, a listu katastrální mapy, na němž je parcela zobrazena celá nebo převážnou částí, postupně se doplňují i souřadnice definičního bodu parcely v souřadnicovém systému S-JTSK. Samozřejmě se k parcele vztahují i právní vztahy a další práva, které byly podrobněji vymezeny v samostatné kapitole.⁹⁶

Parcely je možné také za dodržení určitých podmínek slučovat. Tyto podmínky slučování parcel jsou stanoveny KatV v jejím § 4 odst. 3, podle něhož *„Sousedící pozemky jednoho vlastníka se v katastru evidují samostatně jako parcely, pokud jejich výměra je větší než 100 m² u zahrad a 1000 m² u ostatních druhů pozemků, kromě zastavěných ploch a nádvorí“*. Není-li možné tyto zásady dodržet s ohledem na požadavky zákona o ochraně ZPF, LesZ a StavZ, eviduje se pozemek jako parcela i v případě, že nedosahuje výše uvedené výměry. Dále podle § 4 odst. 7 KatV *„Není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související. Výjimkou jsou parcely nebo jejich části, u kterých je evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu.“* V praxi se však pozemky v terénu ohraničují po větších celcích – po určitých půdních blocích, neboť pro subjekty hospodařící na těchto pozemcích (např. nájemce) je to zajiště vhodné uspořádání. Specifickým případem je slučování parcel bez LV při probíhající obnově katastrálního operátu přepracováním, které má toliko praktický význam. Před doplněním pozemků

⁹⁵ Rozhodnutí ZKI v Plzni o odvolání proti rozhodnutí Katastrálního pracoviště Sušice o námitce vůči obnovenému katastrálnímu operátu v k. ú. Kašperské Hory, č.j. ZKI-O-53/316/2010 ze dne 4.10.2010. Dostupné z intranetu ČÚZK.

⁹⁶ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 50

vedených dosud ve zjednodušené evidenci se dosavadní parcely stejného druhu pozemku bez LV nejprve sloučí a po vyjádření stavebního úřadu, že z hlediska územního plánování nemá námitek, se teprve z takto sloučených parcel doplňují do katastru nemovitostí parcely zjednodušené evidence. Výhodou je, že vzniká podstatně méně parcel, než kdyby se doplnění pozemků ze zjednodušené evidence provádělo před tímto víceméně „technickým“ sloučením.⁹⁷ Zapisování sloučených parcel splňující podmínky § 4 odst. 3 a 7 KatV se podle § 28 odst. 16 KatV děje na podkladě ohlášení vlastníka doloženého rozhodnutím nebo souhlasem příslušného stavebního úřadu podle StavZ, případně jeho vyjádřením, pokud se takové rozhodnutí nebo souhlas nevydává.

Významnou charakteristikou, která se také eviduje v katastru nemovitostí a již v minulosti se od ní odvíjelo stanovení výše daně, je druh pozemku a způsob jeho využití. Praktický význam v dnešní době se projevuje např. i při oceňování nemovitostí, kdy se rovnou bez zvláštního šetření využijí údaje katastru nemovitostí o druhu pozemku a způsobu jeho využití ke stanovení různých přírážek a srážek, nebo lze podle těchto údajů přímo určit, že předmětný pozemek nepodléhá dani z nemovitostí vůbec (např. u lesních pozemků evidovaný způsob využití „les jiný než hospodářský“ není předmětem daně z nemovitostí jako „lesy ochranné a lesy zvláštního určení“).⁹⁸

V souvislosti se zvyšujícím se důrazem na ochranu přírody se eviduje i typ a způsob ochrany nemovitosti (ochrana přírody a krajiny, památková ochrana, ochrana přírodních léčebných lázní a přírodního léčivého zdroje, ochrana nerostného bohatství, ochrana značky geodetického bodu, ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa, ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana vodních děl a ochrana vodních zdrojů). Tyto údaje o ochraně nemovitostí jsou velmi žádanými informacemi při poskytování údajů katastru nemovitostí, jejich evidování však závisí na kázni a odpovědnosti osob, které mají ochranu nemovitostí ohlašovat katastru nemovitostí. Způsob ochrany nemovitostí se v katastru zapisuje, mění nebo ruší podle grafických a písemných podkladů (§ 30 KatV) následovně, přičemž u jedné nemovitosti lze v katastru nemovitostí evidovat i více způsobů ochran:

⁹⁷ Zkušenosti z praxe Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy při obnově katastrálního operátu přepracováním SGI

⁹⁸ § 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

- Ochrana přírodních léčebných lázní a přírodního léčivého zdroje a jeho ochranné pásmo podle ohlášení Ministerstva zdravotnictví Inspektorátu lázní a zřídels (LázZ).
- Ochrana části přírody a krajiny a její ochranné pásmo podle ohlášení příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny (Ministerstvo životního prostředí, správa chráněné krajinné oblasti, správa národního parku, obecní úřad obcí s rozšířenou působností) nebo odborné organizace ochrany přírody a krajiny, která vede Ústřední seznam ochrany přírody (Agentura ochrany přírody a krajiny v Praze) – (ZOPK).
- Ochrana památkově chráněné nemovitosti, památkové rezervace, památkové zóny a jejich ochranné pásmo podle ohlášení příslušného orgánu nebo odborné organizace státní památkové péče, které vedou Ústřední seznam kulturních památek ČR (ZPamP).
- Ochrana značky geodetického bodu a chráněné území geodetického bodu podle ohlášení správce bodového pole; u chráněného území doloženého podle § 83 StavZ územním rozhodnutím.
- Chráněné ložiskové území, popř. dobývací prostor nebo území zvláštního zásahu do zemské kůry podle rozhodnutí Ministerstva životního prostředí, popřípadě obvodního báňského úřadu (VyhLož).
- Ochrana pozemku určeného k plnění funkcí lesa podle rozhodnutí, popř. souhlasu orgánu státní správy lesů, jsou-li v této listině údaje o ochraně výslovně uvedeny (LesZ).
- Ochrana pozemku náležejícího do zemědělského půdního fondu podle rozhodnutí nebo souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF), nebo rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (ZPÚ), jsou-li v těchto listinách údaje o ochraně výslovně uvedeny.
- Ochranná pásma vodního díla a vodního zdroje podle rozhodnutí příslušného vodoprávního úřadu (§ 20 odst. 2 VodZ).

O zápisech týkajících se způsobu ochrany nemovitosti bude pojednáno i s ukázkami praktických příkladů v samostatné kapitole dále.

4.1.3 Další údaje

Mezi tzv. „další údaje“ podle § 12 KatV patří údaje o BPEJ u parcel zemědělských pozemků, které mají zapsaného vlastníka. Přitom údajem o BPEJ se rozumí pětimístný číselný kód BPEJ a odpovídající výměry dílů parcel podle BPEJ, pokud jich zasahuje do parcely více.⁹⁹ Na tomto místě je vhodné charakterizovat onu BPEJ – bonitovanou půdně ekologickou jednotku, neboť je také významným ukazatelem kvality půdy pozemku, od toho odvislé cenové hladiny a potažmo i výše daně. Obecně se kvalita půdy, její dobrá jakost nebo úrodnost nazývá bonita, a vyjadřuje vhodnost půdy pro pěstování plodin a posouzení produkčních vlastností. Již v dřívějších dobách byly pozemky posuzovány a zařídovány z hlediska jejich vlastností, což se začalo využívat pro stanovení daně z pozemků. V souvislosti se vznikem stabilního katastru se jako tento podklad stanovení daně objevil pojem „katastrální výtěžek“, který se zapisoval do údajů katastru, vycházela z něj úřední cena zemědělské půdy a uplatnil se i při konfiskaci zabraného zemědělského majetku a následných přidělech. Katastrální výtěžek se používal až do 50. let 20. století a poté vznikl na podkladě předchozího komplexního průzkumu půd v letech 1973 až 1980 systém bonitovaných půdně ekologických jednotek. BPEJ vyjadřuje produkční potenciál zemědělské půdy včetně místa, kde se půda nachází – kód BPEJ zahrnuje vlivy vlastností klimatu, druh půdy a její vlastnosti, sklonitost pozemku a orientaci vůči světovým stranám. Údaje BPEJ jsou od roku 1998 zavedeny do katastru nemovitostí a využívají je i další orgány státní správy (stanovení úředních cen zemědělské půdy, výpočet daně z nemovitostí, určení nároků v ceně při pozemkových úpravách apod.). Z těchto důvodů je nutné mít údaje o BPEJ dostatečně přesné, tj. na úrovni přesnosti katastrální mapy.¹⁰⁰ Původní přesnost a podrobnost BPEJ se projevila jako nedostačující zejména po roce 1989, kdy se půda vracela původním vlastníkům v rámci restitucí – průměrná velikost vlastnických parcel byla malá, navíc během uplynulých let mohlo dojít ke změnám v charakteristice půd z důvodu jejich degradace nebo vlivem lidské činnosti apod. Ukazuje se tedy, že původní přesnost a podrobnost vymezení BPEJ pro tyto účely

⁹⁹ ust. § 12 KatV

¹⁰⁰ VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K.: *Pozemkové úpravy*. 1. vyd. Praha: ČVUT v Praze, 2007. 168 s., str. 77

nepostačuje, což je jedním z důvodů pro postupnou aktualizaci a zpřesnění průběhu linií a kódů BPEJ neboli novou rebonitaci.¹⁰¹

Dalším údajem je také plomba jakožto upozornění, že zapsaný právní vztah a další právo jsou dotčeny změnou (vyznačí se při doručení návrhu na vklad nebo ohlášení změny práva k záznamu), dále upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, na probíhající řízení o opravě chyby v katastru nebo řízení o námitce (navazuje na obnovu operátu), upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení (např. katastrálním úřadem zjištěné změny nedoložené příslušnou listinou podle § 50 odst. 5 písm. b) KatV), upozornění na podanou žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad (připomeňme, že proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek), upozornění na související list vlastnictví, poměrně nově také upozornění na spornou hranici mezi pozemky a konečně další upozornění, pokud zvláštní právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru (sem patří např. upozornění na zahájené či schválené pozemkové úpravy vyznačované do katastru podle § 9 odst. 7 a § 11 odst. 5 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v aktuálním znění).¹⁰²

4.2 Zápisy změn jiných údajů

Podklad k zápisu jiných údajů katastru a jejich změn tvoří listiny dokládající skutečnosti, které jsou podle zákona obsahem katastru, informace vyšetřené katastrálním úřadem nebo převzaté z jiných informačních systémů.¹⁰³

Obecně tedy запиše katastrální úřad změnu těchto jiných údajů na základě:

- a) ohlášení vlastníka nebo jiné oprávněné osoby, popř. doložené rozhodnutím nebo souhlasem státního orgánu, pokud je vyžadováno; takové ohlášení změny k zápisu do katastru musí mít určité náležitosti – je nutné uvést předmět a druh změny a přesně označit objekt, kterého se změna týká, podle údajů katastru a § 5 KatZ,

¹⁰¹ VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K.: *Pozemkové úpravy*. 1. vyd. Praha: ČVUT v Praze, 2007. 168 s., str. 84

¹⁰² ust. § 12 KatV

¹⁰³ ust. § 49 odst. 1 KatV

- b) rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu, který současně stanoví státnímu orgánu povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu (v rámci úřední povinnosti již výše zmiňovaná spolupráce katastrálních úřadů s jinými orgány státní správy) – např. podle § 42 ZOPK,
- c) převzetím z jiných informačních systémů, rejstříků, registrů nebo evidencí veřejné správy, pokud zápisem do nich dochází ke vzniku skutečností v nich vedených anebo údaje v nich vedené požívají ochrany dobré víry v pravdivost těchto údajů – např. podle § 27 odst. 2 ObchZ.¹⁰⁴

Katastrální vyhláška dává také možnost provést změnu jiných údajů v katastru nemovitostí i z podnětu katastrálního úřadu, a to na základě výsledků revize katastru (§ 50 KatV) a při obnově katastrálního operátu na základě výsledků zjišťování hranic podle § 55 a násl. KatV. Při zjištění změn v rámci revize katastru mohou nastat dva případy, jak se zjištěné změny promítnou do evidence nemovitostí. Nejjednodušší postup nastává, když je možno zjištěné změny doložit příslušnou listinou, popř. geometrickým plánem nebo záznamem podrobného měření změn (např. pro zápis chráněného území nebo ochranného pásma k nemovitosti a vyznačení jejich hranic, které nejsou totožné s hranicí pozemku v katastrální mapě), nebo tyto změny ani doklady nevyžadují. Tehdy se zjištěné změny vyznačí do příloh protokolu o výsledku revize katastru, vlastník svým podpisem stvrdí souhlas s vyznačením změny v katastru a katastrální úřad tuto změnu v katastrálním operátu provede. Pokud však vlastník skutečný změněný stav při revizi nedoloží příslušnými listinami, zapíše se zjištěné změny do záznamu pro další řízení s uvedením lhůty k odstranění zjištěného nesouladu v údajích katastru projednaným způsobem, přičemž takový zápis potvrdí vlastník nebo jeho zástupce svým podpisem. V případě, že by se zápis zjištěných změn do záznamu pro další řízení týkal vlastníka, který není přítomen revizi nebo který svým podpisem nestvrdil dojednání způsobu odstranění zjištěného nesouladu, zašle mu katastrální úřad výzvu k odstranění nesouladu, stanoví mu lhůtu k předložení příslušných listin pro

¹⁰⁴ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s., str. 152

vyznačení změny v katastru a upozorní ho na možnost sankcí za porušení pořádku na úseku katastru při neplnění jeho povinností.¹⁰⁵

4.2.1 Zápis změny k. ú.

Významnou změnou zejména z hlediska administrativně technického členění území ČR je změna hranice katastrálního území. Za změnu hranice katastrálního území, která není shodná s hranicí obce nebo městského obvodu, popř. městské části statutárního města, se považuje:

- sloučení dvou nebo více k. ú. v jedno k. ú.,
- oddělení části jednoho k. ú. a připojení této části k jinému k. ú. v případě, že dosavadní hranice k. ú. dělí nemovitost, která je předmětem katastru, nebo v důsledku změny uspořádání pozemků na základě provedené pozemkové úpravy,
- nahrazení pohyblivé hranice pevnou hranicí (pohyblivá hranice např. prochází středem potoka nebo je vedena po jeho břehu apod.).

Řízení o změně hranice katastrálního území zahajuje katastrální úřad z vlastního podnětu nebo na návrh toho, jehož zájmu se změna týká. V rozhodnutí, kterým katastrální úřad schvaluje změnu hranice katastrálního území, uvede výčet parcel, které přecházejí z jednoho katastrálního území do druhého, s uvedením srovnávacího sestavení přečíslovaných parcel. Podle pravomocného rozhodnutí provede katastrální úřad změnu hranice katastrálního území v katastru. Podle § 28 odst. 13 KatV nesmí převodem parcel mezi katastrálními územími dojít při změně hranice katastrálního území k duplicitě parcelních čísel.

Zajímavějším případem je změna hranic katastrálního území, když se částečně shodují s hranicí obce nebo dokonce státní hranicí. Změna hranice katastrálního území, která je shodná s hranicí obce, je důsledkem změny hranice obce. Změna hranice katastrálního území, která je shodná se státní hranicí, se v katastru provádí na podkladě údajů poskytnutých Ministerstvem vnitra. Pro změnu názvu katastrálního území si katastrální úřad před předáním návrhu ke schválení ČÚZK vyžádá stanovisko dotčené obce, pokud návrh nevzešel z jejího podnětu.

¹⁰⁵ ust. § 50 odst. 5 a 6 KatV

Schválení názvu katastrálního území oznamuje ČÚZK příslušnému katastrálnímu úřadu, zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu a obci.¹⁰⁶

4.2.2 Zápis změny druhu pozemku a způsobu využití

Při změně druhu pozemku a způsobu využití pozemku je nezbytné postupovat v souladu s příslušnými právními předpisy, které stanoví, jaký souhlas či rozhodnutí státního orgánu je ke konkrétní změně potřebný anebo zda vůbec je nutný jakýkoliv doklad od příslušného státního orgánu. Z toho potom vyplývá, jaký souhlas či rozhodnutí státního orgánu musí tvořit přílohu k ohlášení změny katastrálnímu úřadu.

S účinností nového stavebního zákona od 1.1.2007 se změna druhu pozemku na ploše větší jak 300 m² může provést pouze na základě rozhodnutí stavebního úřadu o změně využití území. Rozhodnutí o změně využití území vyžadují i všechny úpravy pozemků (bez ohledu na velikost plochy měněného pozemku), které mají vliv na schopnost vsakování vody. Pro změnu druhu pozemku na ploše do 300 m² postačí podle § 96 odst. 2 písm. g) StavZ pouze územní souhlas.

Podle § 31 odst. 4 KatV se změna údajů o druhu a způsobu využití pozemku provede v katastru na základě příslušných listin (§ 6 písm. a) KatZ) až po její realizaci v terénu. Na tomto místě by bylo vhodné uvést některé typické případy změn druhu pozemku, přičemž pro úplnost jsou všechny možnosti změn druhů pozemku, které mohou nastat, spolu s nutnými podklady pro zápis těchto změn uvedeny v přehledné tabulce tvořící přílohu této práce.¹⁰⁷

Určitou možnost, jak lze změnit druh pozemku, nabízí také další zvláštní zákon – podle § 19 zákona č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, „zjistí-li katastrální úřady při novém mapování nebo při dalších činnostech spojených s vedením katastru nemovitostí, že v důsledku drobných pozvolných dlouhodobých posunů hranic pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu došlo k přirozené změně jejich kultur, projednají zjištěné skutečnosti

¹⁰⁶ ust. § 22 - § 25 KatV

¹⁰⁷ Příloha k č. j. ČÚZK 6294/2009-22 – Podklady pro zápis změny druhu pozemku do katastru nemovitostí. ČÚZK. Praha, 2009. Dostupné z intranetu ČÚZK.

s vlastníky dotčených pozemků a uvedou evidenční stav do souladu se stavem v přírodě.“

4.2.3 Zápis změny údajů o způsobu ochrany nemovitosti

Jak již bylo uvedeno výše, změna jiných údajů katastru může být provedena jen na základě určitých podkladů. V tomto případě tvoří podklad pro zápis změny údajů o typu a způsobu ochrany nemovitosti grafické a písemné podklady předložené podle zvláštních předpisů a taxativně jsou vyjmenovány v § 30 KatV. Podle tohoto ustanovení jde o kopii katastrální mapy s označením nemovité kulturní památky nebo se zákresem průběhu hranice chráněného území a ochranného pásma; dále záznam podrobného měření změn obsahující geometrické a polohové určení chráněného území (pokud jeho hranice není shodná s hranicemi parcel v katastrální mapě), přičemž geometrický plán se na vyznačení takové hranice do katastrální mapy nevyžaduje; a konečně je příslušným grafickým a písemným podkladem také listina obsahující seznam dotčených parcel označených parcelními čísly a kódy vyjadřujícími způsob ochrany nemovitosti.¹⁰⁸

Názorným příkladem může být § 39 odst. 1 ZOPK, který stanoví smluvní ochranu pro evropsky významné lokality, u nichž lze za určitých podmínek prohlásit území za chráněné nebo strom za památný. Potom *„takto zřízená ochrana je na základě smlouvy vázána k pozemku formou věcného břemene, o jehož zápis do katastru nemovitostí požádá příslušný orgán ochrany přírody.“*¹⁰⁹ Na tomto místě poznamenejme, že důležitým v této souvislosti je i § 42 ZOPK, podle nějž je stanovena oznamovací povinnost orgánu ochrany přírody vůči katastrálním úřadům při každém vyhlášení, změně nebo zrušení zvláště chráněného území podle § 42 odst. 1 ZOPK.

Dalším příkladem zvláštního předpisu je lázeňský zákon, který má svým ustanovením § 22 odst. 7 také význam pro katastrální úřad. Ten podle něj eviduje v katastru ochranné pásmo I. stupně (to se stanoví pro území zahrnující zpravidla

¹⁰⁸ ust. § 30 odst. 1 KatV

¹⁰⁹ ust. § 39 odst. 1 zákona č. 114/1992 o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

okolí výstupu zdroje) podle grafických a písemných podkladů předložených mu Ministerstvem zdravotnictví.

Významnou speciální úpravu pro evidování údajů o způsobu ochrany nemovitosti obsahuje i vodní zákon, když stanoví vyznačení ochranných pásem vodních děl a ochranných pásem vodních zdrojů údají o způsobu ochrany nemovitosti. Samozřejmě opět určuje povinnost příslušného orgánu, v tomto případě vodoprávního úřadu, zaslat katastrálnímu úřadu údaje potřebné k evidenci do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, kterým byla tato ochrana území vymezena, jak již vyplývá obecně z kapitoly pojednávající o součinnosti státních orgánů a katastrálních úřadů.

Pro změnu údajů o typu a způsobu ochrany zemědělských a lesních pozemků a nezemědělských pozemků, které jsou součástí ZPF, není právní úprava zakotvena v zákoně č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, jak by se také mohlo očekávat, ale přímo v katastrální vyhlášce v jejím § 30 odst. 4. Tato změna „... *se v katastru provádí podle rozhodnutí, příp. souhlasu orgánu ochrany ZPF, v případě pozemků určených k plnění funkcí lesa orgánu státní správy lesů, nebo rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, jsou-li v těchto listinách údaje o ochraně výslovně uvedeny, a na základě ohlášení vlastníka pozemku.*“¹¹⁰ Co se však týče změny druhu pozemku při odnětí půdy ze ZPF, tam se uplatní právní úprava obsažená právě v § 10 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF: „*Na základě rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů a ohlášení vlastníka katastrální úřad provede změnu druhu pozemku v katastru nemovitostí, je-li souhlasem k odnětí dotčen pozemek uvedený v § 1 odst. 2 tohoto zákona*¹¹¹, *nebo provede změnu druhu pozemku (kultury), je-li tímto souhlasem dotčena nezemědělská půda náležející do zemědělského půdního fondu (§ 1 odst. 3).*“ Je patrné, že postup změny údajů je ve své podstatě obdobný.

Obecně lze tedy shrnout, že ohlášení změny způsobu ochrany nemovitosti podává příslušný orgán státní správy nebo vlastník nemovitosti. V ohlášení na zápis změny je nutné uvést předmět a druh změny a přesné označení údaje (vlastníka, parcely, katastrálního území atd.) podle katastru nemovitostí, kterého se změna dotýká, a musí k němu být přiloženy výše uvedené grafické a písemné podklady

¹¹⁰ ust. § 30 odst. 4 KatV

¹¹¹ tzv. zemědělská půda nebo půda dočasně neobdělávaná

podle § 30 KatV. K ohlášení změny je tedy nezbytné přiložit souhlas nebo rozhodnutí příslušného státního orgánu, který je oprávněn o této věci rozhodnout, pokud to právní předpis vyžaduje.

4.2.4 Zápis změny parcelního čísla

Podle § 28 odst. 15 KatV se provádí změna parcelního čísla v katastru na podkladě listin, jejichž součástí je geometrický plán, upřesněný přídělový plán a neměřický záznam nebo podklady pro změnu hranice k. ú. a obce, nebo může nastat na základě dokumentace obnovy katastrálního operátu, revize katastru, doplnění pozemku evidovaného dosud zjednodušeným způsobem nebo rozhodnutí o opravě chyby. Jde o poměrně široké spektrum variant podkladů, na jejichž základě se parcelní čísla mění. Klasickým případem je změna parcelních čísel podložená právě geometrickým plánem nebo upřesněným přídělovým plánem (samozřejmě musí být zároveň součástí příslušné listiny), která většinou přichází ke katastrálním úřadům „zvenčí“. Zajímavějším podkladem z hlediska aktivní činnosti vyvíjené katastrálními úřady se jeví změna parcelních čísel na základě dokumentace obnovy katastrálního operátu. V rámci obnovy operátu přepracováním se vždy přistupuje k těmto krokům, po jejichž provedení se změní parcelní čísla (stranou je ponecháno dělení parcel a vznik nových, resp. doplňování pozemků dosud evidovaných zjednodušeným způsobem, při nichž vznikají nová parcelní čísla, resp. se přebírají původní, pokud nedojde k duplicitě parcelních čísel v katastrálním území¹¹²):

- Slučování parcel, které jsou stejného druhu pozemku a nejsou zapsány na listech vlastnictví; tehdy se ponechá číslo parcely s největší výměrou a ostatní parcelní čísla se zruší. To má význam zejména při doplnění pozemků dosud evidovaných zjednodušeným způsobem (zabrání se tak vzniku množství malých parcel). Jinak platí, že katastrální úřad nemůže provádět při obnově operátu slučování parcel stejného druhu pozemku a stejného vlastníka (samozřejmě za splnění podmínek podle § 4 odst. 3 a 7 KatV) ze své vlastní vůle; takové slučování je možné zapisovat jen na podkladě ohlášení vlastníka doloženého rozhodnutím nebo souhlasem

¹¹² ust. § 28 odst. 14 KatV

příslušného stavebního úřadu podle stavebního zákona, popřípadě jeho vyjádřením, pokud se takové rozhodnutí nebo souhlas nevydává.

- Přechíslování stavebních parcel evidovaných se způsobem využití „společný dvůr“ a „zbořeniště“, pokud nesplňují podmínky pro evidenci takového způsobu využití. Podmínky pro způsob využití „společný dvůr“ jsou dány bodem 2 kód 12 Přílohy ke KatV a musí být splněny obě kumulativně. Pozemek o způsobu využití „společný dvůr“ musí jednak sousedit s bytovým domem a dále musí být v podílovém spoluvlastnictví vlastníků těchto sousedních bytových domů. Není-li jedna z těchto podmínek splněna, provede katastrální úřad částečnou revizi v terénu a zjistí, zda na tomto pozemku ve skutečnosti stojí nějaká stavba podléhající evidování v katastru nemovitostí. Pokud ano, založí tzv. záznam pro další řízení, v jehož rámci vyzve vlastníky k odstranění nesouladu evidence se skutečným stavem, především k předložení příslušných listin (např. kolaudační rozhodnutí, potvrzení o trvání a účelu stavby, pasport stavby apod.), na jejichž základě bude možné zapsat stavbu do katastru a ze způsobu využití „společný dvůr“ se pak stane běžná stavební parcela s druhem pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, na které bude zapsána stavba s odpovídajícím způsobem využití. Jestliže však na pozemku není postavena žádná stavba podléhající evidenci, provede katastrální úřad změnu označení pozemku parcelním číslem a změní stavební parcelu na parcelu pozemkovou s druhem pozemku „ostatní plocha“ a způsobem využití „jiná plocha“, o čemž jsou vlastníci informováni v rámci obnovy operátu. Nutno poznamenat, že zjistí-li se takový nesoulad mimo průběh obnovy operátu (např. až po jejím skončení, neboť podle dřívější katastrální vyhlášky č. 190/1996 Sb. se při obnově toto nezjišťovalo), změní katastrální úřad parcelní číslo a druh a způsob využití pozemku v řízení o opravě chyby v katastrálním operátu. K tomu je nutné podle čl. I odst. 2 písm. c) Pokynů č. 37 ČÚZK č. j. ČÚZK 360/2009-22 vyhotovit neměřický záznam, v němž bude tato změna znázorněna. Vlastní zápis této změny do katastru se potom provede formou obdobnou záznamu.

Podobně se v terénu provádí částečná revize katastru ještě pro stavební parcely evidované se způsobem využití „zbořeniště“ (podmínka je stanovena bodem 2 kód 13 Přílohy ke KatV jako „*pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou*“),

příčemž postup odstranění nesouladu je stejný jako u stavebních parcel evidovaných se způsobem využití „společný dvůr“.¹¹³

4.2.5 Zázpis změn údajů o parcele

Katastrální úřad provádí podle § 31 odst. 3 KatV následující změny údajů o parcele z úřední povinnosti:

- příslušnost do k. ú.,
- rozlišení a druh číslování parcel,
- kód způsobu určení výměry,
- označení listu katastrální mapy,
- další údaje podle § 12 KatV (zejm. údaje o BPEJ a různá upozornění zapsaná na konci listu vlastnictví – podrobněji viz výše).

Je vhodné přiblížit zejména údaje BPEJ a o kód způsobu určení výměry, neboť na vlastníky pozemků mají obvykle významný dopad.

Podle § 33 odst. 1 KatV se údaje o BPEJ v katastru mění při změnách podle zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (katastrální úřad provede změnu nahrazením dosavadních údajů novými), při obnově katastrálního operátu (změnu provede katastrální úřad přizpůsobením údajů změnám výměr parcel kromě obnovy operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav), při změnách hranic pozemků (využije údaje o BPEJ uvedené v geometrickém plánu) nebo při opravě chyby (provede změny z úřední povinnosti).

Pro vymezení změny údaje katastru, kterým je kód způsobu určení výměry, je nutné nejprve definovat samotný pojem kódu způsobu určení výměry. S ním se v resortu zeměměřictví a katastru velmi často pracuje a z jeho existence vyplývají poměrně důležité důsledky pro vlastníky. Svým způsobem může totiž jít u evidovaných výměr také o jakýsi „nesoulad“ mezi údaji v katastru a skutečným stavem v terénu; pro tento fakt hovoří také skutečnost, že výměra není závazným údajem katastru pro právní úkony týkající se nemovitostí evidovaných v katastru (závaznými údaji katastru jsou pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území podle § 20 KatZ, jak již bylo

¹¹³ Zkušenosti z praxe Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy

uvedeno výše). Přesto někteří vlastníci nadhodnocují význam evidované výměry a bývá složité vysvětlit jim důvody, proč se na evidovanou výměru parcely nelze zcela spoléhat. Proto jsou zaváděny kódy způsobu určení výměry, které charakterizují přesnost určení výměr parcel v závislosti na tzv. kódu kvality lomových bodů parcely. Obecně podle § 77 KatV platí, že výměra je určena buď ze souřadnic lomových bodů v S-JTSK s kódem kvality 3 nebo 4 (pak má výměra kód způsobu určení výměry 2 a nejvíce se blíží skutečné výměře v terénu), ze souřadnic lomových bodů v jiném systému než S-JTSK (kód způsobu určení výměry 1) anebo ze souřadnic lomových bodů v S-JTSK s kódem kvality 5 až 8 či graficky tzv. odsunutím z mapy (kód způsobu určení výměry 0, takové určení má značnou volnost vůči stavu v terénu). V důsledku takto různých způsobů určení výměry potom dochází při obnově operátu přepracováním souboru geodetických informací k různým změnám konkrétních výměr parcel obnoveného operátu. Vlastníci dotčených parcel se většinou při námitkovém řízení nejvíce dotazují právě na tyto změněné výměry svých parcel oproti stavu před obnovou operátu a není třeba zdůrazňovat, že vysvětlení takových změn (obvykle vadí samozřejmě zmenšení výměry, ale i zvětšení výměry kvůli vyšším daním) nebývá vždy jednoduché. Navíc došlo v novele KatV č. 164/2009 Sb. účinné od 1. července 2009 k další změně ohledně určování výměr parcel obnoveného operátu, která podle mého názoru ještě zhoršuje pochopení ze strany vlastníků. Do počátku účinnosti této novely se podle § 29 odst. 2 KatV měnila výměra po obnově operátu, jejímž výsledkem je digitální mapa obecně, v SPI i v SGI na stejnou hodnotu (zjištěnou z obnoveného SGI), i když nebyla při shodném kódu způsobu určení výměry překročena mezní odchylka podle bodu 14.9 a 14.10 přílohy ke KatV. To znamená, že vlastníkům bylo předloženo srovnávací sestavení parcel, z něhož bylo patrné, že výměra v něm uvedená je evidovaná v SPI a zároveň je totožná s výměrou zjištěnou z SGI (tzn. „vypočtenou“ z digitální mapy v grafickém prostředí) – i když se změnila její velikost oproti stavu před obnovou. Jakmile však vstoupila v účinnost tato novela, tak za podmínky, že nebyla při shodném kódu způsobu určení výměry překročena mezní odchylka podle bodu 14.9 a 14.10 přílohy ke KatV, zůstává výměra parcely evidovaná v SPI stejná jako před obnovou (nemění se), i když v SGI se její velikost změnila. Shrnutí slovy praxe: *„Pokud se vejde do mezní odchylky, vlastníkům se změna výměry na srovnávacím sestavení nijak neprojeví a s výsledky obnovy jsou*

spokojeni.“ Otázkou je, zda i to byl záměr zákonodárce, nebo se to jen odrazilo jako příjemný „vedlejší produkt“ reálných technických možností přesnosti při vedení a správě katastru. Argumenty pro současnou úpravu hovoří o tom, že přesnost zobrazení skutečného stavu v terénu do katastrální mapy se pohybuje v rámci stanovené mezní odchylky a není tedy potřeba měnit výměru určenou již před mnoha lety a takto evidovanou, když se v podstatě touto obnovou přepracováním již více zpřesnit nedá. Podle této teorie se také přenáší vůle mít parcelu určenou co nejpřesněji na samotné vlastníky, kteří si ve svém zájmu mohou nechat zpřesnit určení výměry například vyhotoveným geometrickým plánem, podle něhož lze dosáhnout vyšší kvality lomových bodů hranice parcely, v důsledku toho i lepšího kódu způsobu určení výměry, a tedy i celkového zpřesnění výměry, které se promítne do evidence jak v SPI, tak v SGI a výměry si budou přesně číselně odpovídat. Tato možnost se však nabízí i v případě postupu před novelou. Podle mého názoru byla tedy lepší varianta před účinností novely, zejména se pak informace o výsledku obnovy jeví jako spravedlivější pro vlastníky. Význam to ale má například i s ohledem na možné opravy chyb po obnově operátu, pokud bude nutné k jejich odstranění vyhotovovat neměřické záznamy. V nich se bude nyní složitěji provádět výpočet výměr v grafickém prostředí, neboť některé výměry vypočtené graficky nebudou souhlasit s výměrami evidovanými v SPI.¹¹⁴

4.3 Postup katastrálních úřadů při provádění zápisu jiných údajů katastru

Předně je důležité upozornit na tu skutečnost, že zápisy jiných údajů katastru nejsou záznamem do katastru nemovitostí, neboť se nejedná o zápis právních vztahů k nemovitostem. Jde pouze o způsob zápisu obdobný záznamu. Zápisem jiného údaje do katastru nemovitostí se rozumí zápis změny údajů do SPI katastru nemovitostí, popřípadě i do SGI, pokud je součástí listiny i geometrický plán nebo se změna údaje týká např. změny druhu pozemku nebo vyznačení hranice chráněného území, popřípadě vyznačení dalšího prvku polohopisu.¹¹⁵ Vlastní postup

¹¹⁴ Zkušenosti z praxe Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy

¹¹⁵ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 488 s., str. 155

je kromě § 49 KatV blíže upraven i v jednacím řádu katastrálních úřadů ve znění příslušných dodatků v jeho čl. 27.

Katastrální úřad zapíše došlé ohlášení nebo listinu do protokolu o záznamech a narozdíl od vkladu, záznamu a poznámky v tomto případě nevyznačuje plombu. Je tedy potřeba si uvědomit, že nahlédnutím do katastru nemovitostí ani z výpisu z katastru nemovitostí nelze až do provedení zápisu změny zjistit, že údaje o dotčené nemovitosti se mění. Dále katastrální úřad přezkoumá listiny, které mu byly doručeny pro zápis jiného údaje. Tyto listiny musí mít obdobné náležitosti, jako listiny předkládané k zápisu např. jiného než věcného práva; katastrální úřad tedy zkoumá, zda jsou čitelné, pravomocné, neobsahují chyby v psaní a počítání nebo jiné zřejmé nesprávnosti, a zda jsou nemovitosti v nich uvedené označeny údaji katastru podle § 5 odst. 1 KatZ a vlastníci jednoznačně identifikováni. Samozřejmě i zde platí, že týká-li se listina pouze reálné části nemovitosti, musí tvořit její neoddělitelnou součást i geometrický plán.¹¹⁶ Zjistí-li katastrální úřad, že listina nesplňuje některý z výše stanovených požadavků, vrátí ji vyhotoviteli zpět k opravě nebo jej vyzve k doplnění spolu s průvodním dopisem; v něm uvede konkrétní chyby, které ho vedly k závěru, že listina je nezpůsobilá k tomu, aby na jejím základě byla zapsána změna jiného údaje do katastru. Vyhotovitel listiny je pak povinen odstranit uvedené chyby v listině, přičemž vlastník nebo jiný oprávněný ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy¹¹⁷, obec při výkonu přenesené působnosti a státní orgány ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem¹¹⁸. Katastrální úřad je také oprávněn usnesením prodloužit jím stanovené lhůty.¹¹⁹ Vrácení listiny včetně stanovené lhůty pro odstranění chyby zaznamenává katastrální úřad v protokolu o záznamech. Nedojde-li však ve stanovené lhůtě k odstranění nedostatků listiny, poznamená tuto skutečnost katastrální úřad do spisu a změnu údaje nezapíše.

Je-li možno zapsat změnu jiného údaje, katastrální úřad změnu údajů zapíše do SPI, popř. SGI, a založí listinu do sbírky listin; přitom ale provedení změny v katastru nemovitostí katastrální úřad předkladateli neoznamuje.¹²⁰

¹¹⁶ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 488 s., str. 153

¹¹⁷ ust. § 10 odst. 1 písm. c) KatZ

¹¹⁸ ust. § 11 odst. 1 písm. d) KatZ pro obce a ust. § 12 odst. 1 KatZ pro státní orgány

¹¹⁹ čl. 27 bod 7 JedŘ

¹²⁰ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 488 s., str. 155

5 Problémy v katastru a jejich řešení

5.1 Oprava chyb v katastru

Svým způsobem lze za nesoulad stavu zapsaného v katastrálním operátu a stavu ve skutečnosti považovat i chybu v katastrálním operátu, kterou lze odstranit specifickým postupem. Důležité je si uvědomit, že se vztahuje pouze na určité případy a nelze tak opravit každý nesoulad, který je v evidenci katastru nemovitostí zjištěn. Obecně platí, že zjistí-li se v katastrálním operátu chyba v zápisu některého údaje, je nutné ji opravit. Odstranění chyby v katastrálním operátu může kdykoliv požadovat každý, jehož práva nebo povinnosti se týkají katastru nemovitostí.¹²¹ Katastrální úřad opraví chybu na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného, ale opravu chyby lze také provést i bez návrhu (např. z podnětu geodetické firmy, která narazí na chybu v katastru při své činnosti, nebo z podnětu kontrolních orgánů). Ačkoliv počet řízení o opravě chyby není rozhodně zanedbatelný, někdy bývají, zejména ve vztahu k provádění zápisů věcných a jiných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí, neprávem na okraji zájmu.

5.1.1 Vznik chyb v katastru

Chybné údaje katastru mohou vznikat podle § 8 odst. 1 KatZ dvěma způsoby. Jednak mohou vzniknout tzv. „podle písm. a)“ zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, a jednak tzv. „podle písm. b)“ nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem (tj. KatV) – tento způsob je vždy spojen s nějakým měřením. Při praktickém rozhodování katastrálních úřadů se někdy obtížně určuje, na základě čeho chyba skutečně vznikla a pod jaký způsob jejího vzniku ji podřadit, což je nutné pak uvádět do oznámení o provedení nebo neprovedení opravy chyby, případně do rozhodnutí. Aby bylo tedy

¹²¹ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 488 s., str. 169

možné hovořit o opravě chyby ve smyslu § 8 odst. 1 KatZ, je nutné, aby chyba naplňovala zákonné znaky. Musí se předně jednat o údaje katastru; tato podmínka obvykle nečiní výkladové problémy, stejně jako vznik chyby nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud jsou překročeny mezní odchylky. V praxi by se mohla laické veřejnosti jevit nejasná pouze otázka, co znamená „podrobné měření“ – pod tento pojem lze zahrnout zejména geometrické plány nebo měření v rámci obnovy operátu. Větší výkladové problémy činí však i katastrálním úřadům pojem „zřejmého omylu“. Za chybu vzniklou zřejmým omylem považuje chyba při zápisu údajů katastru, zejména při zápisu listin nebo změn z výsledků revize údajů katastru a při obnově katastrálního operátu, kdy změna byla provedena v rozporu s listinou nebo jiným podkladem pro změnu, na základě listiny, která není dokladem o změně a není tak způsobilá k provedení zápisu, nebo dokonce bez listiny, pokud je jí jako podkladu k zápisu třeba.¹²² Nejvyšší správní soud označil zřejmý omyl za neurčitý pojem, který není definován ani v obecně závazném právním předpise, ani odbornou literaturou ani judikaturou a ve svém stanovisku č.j. 6 As 45/2006 uvedl: *„Zřejmý omyl je nutné vždy vykládat v souvislosti s konkrétním případem a je nutné si uvědomit, že vždy je v něm obsažen lidský faktor. V podstatě za omyl lze považovat chyby v psaní a počítání, zápis údajů neobsažených v podkladové listině, opomenutí zápisu údaje naopak v listině uvedeného, zápis podle listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem a zápis neexistujícího právního vztahu.“* Výčet případů uvedený soudem se velmi podobá výkladu pojmu zřejmý omyl v článku 13.1 Návodu pro správu a vedení katastru¹²³ a v návaznosti na tento judikát bylo učiněno opatření ČÚZK uvedené sdělením ze dne 11.7. 2008, č.j. 2642/2008-22, kterým byly upřesněny některé případy, které lze opravit postupem podle § 8 KatZ a které takto opravit nelze.¹²⁴ Jako zřejmý omyl nelze posuzovat objektivní skutečnosti způsobující nesoulad katastru se skutečným stavem – např. změnu právní úpravy, změna právní úpravy způsobující nesoulad zápisu se skutečným

¹²² KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 488 s., str. 170

¹²³ *Návod pro vedení a správu katastru nemovitostí*. Český úřad zeměměřický a katastrální. 2001 [cit. 2009-10-20]. Dostupný z WWW: http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-NAVODY_CUZZK

¹²⁴ Pracovní setkání dne 29. 9. 2009 na téma „Věcná pochybení katastrálních úřadů v řízení o opravě chyby“ – seminář ZKI v Liberci. Dostupné z intranetu ČÚZK.

stavem sama o sobě zřejmým omylem není.¹²⁵ Způsob, jak se chyby podle § 8 odst. 1 KatZ opraví, bude popsán níže.

Dále existuje ještě třetí způsob vzniku chyb podle § 8 odst. 2 KatZ, což jsou chyby vzniklé nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány. Jedná se o chybu, která byla do katastru zapsána podle listiny, o které se ale až později ukázalo, že obsahuje nesprávnosti. Neuvádí se podrobněji, o jaké nesprávnosti jde, ale bezpochyby se může jednat i o chyby jiné, než chyby v psaní a počítání, které by měl katastrální úřad zjistit již při zápisu. Také je nutné zdůraznit, že jde o listinu nebo podklad, který již tvoří součást sbírky listin, neboť se jedná o listinu zapsanou. Zákonodárce tedy nepředpokládá situaci vzniklou v průběhu nějakého řízení vedeného katastrálním úřadem, např. vkladového nebo záznamového. Katastrální úřad takové chyby opraví na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn takovou opravu listiny provést, neboť nelze katastrálním úřadem zasahovat do originálu listiny. Pokud takový případ nastane, nesmí dojít k tomu, že by katastrální úřad o takové opravě dokonce vydal vlastní správní rozhodnutí, jak se může stát při opravách chyb v režimu § 8 odst. 1 KatZ.¹²⁶ Nově dodaná (opravená) listina je pak listinou záznamovou. Zejména jde o případy opravy chybného zápisu podle § 52 odst. 2 KatV, kam se řadí chybný zápis práva a údaje s právem souvisejícího, parcelního čísla, druhu a způsobu využití pozemku, způsobu ochrany nemovitosti, údaje o vlastníku apod.

Jiné nepřesnosti v údajích katastru, které nejsou uvedeny v § 52, se nepovažují za chyby, správný údaj se po jejich zjištění zapíše z moci úřední.¹²⁷

5.1.2 Postup katastrálních úřadů při opravě chyb

Oproti opravě chyby podle § 8 odst. 2 KatZ, při které katastrální úřad jednoduše zapíše opravenou listinu do katastrálního operátu a nemusí přezkoumávat věcnou stránku řešenou vyhotovitelem listiny, u opravy chyb podle § 8 odst. 1 KatZ je postup jejich odstranění složitější. Oprava chyby, ať už na základě návrhu nebo

¹²⁵ PEKARSKÁ, J.: *Informace z kontrolní a dohlédací činnosti ZKI*. Porada vedení č. 2/2010. Dostupné z intranetu ČÚZK.

¹²⁶ Pracovní setkání dne 29. 9. 2009 na téma „Věcná pochybení katastrálních úřadů v řízení o opravě chyby“ – seminář ZKI v Liberci. Dostupné z intranetu ČÚZK.

¹²⁷ § 53 odst. 1 KatV

z úřední povinnosti katastrálního úřadu, se vyřeší a případně i provede vždy nejprve mimo formální správní řízení. Veškeré úvahy katastrálních úřadů o tom, zda se jedná o chybu či ne, a zda označená chyba bude opravena, probíhají v rámci právní úpravy podle části čtvrté správního řádu (§ 154 – 158), tedy v tzv. neformálním správním řízení.

Katastrální úřad vede podle § 52 KatV protokol, do kterého průběžně zaznamenává zahájení opravy z vlastního podnětu a na základě došlých návrhů. Evidence návrhů na opravu chyby a případů opravy chyby prováděné bez návrhu se vede v samostatném řízení o opravě chyby, které se založí při doručení podání s návrhem na opravu chyby nebo v případě zjištění chyby (pokud se bude chyba opravovat ex offa, neboť katastrální úřad může opravit chybu vzniklou podle § 8 odst. 1 KatZ i bez návrhu), a současně se založí spis.¹²⁸ Pokud je návrh na opravu chyby podán jinou osobou než vlastníkem nebo jiným oprávněným, jde pouze o podnět podle § 42 správního řádu. Je-li podán návrh na opravu údajů katastru, musí z něj být zřejmé, která osoba návrh předkládá, který údaj katastru považuje za chybný a jaký údaj má být podle navrhovatele správný. Jelikož podle § 52 odst. 3 KatV musí být splněny určité náležitosti, aby katastrální úřad mohl opravit chybné geometrické a polohové určení, je nutné doložit splnění těchto podmínek formou příloh k návrhu na opravu, přičemž musí být splněny kumulativně:

- a) výsledek zeměměřických činností, které jsou využívány pro účely katastru, podle potřeby v součinnosti s osobou, která je odborně způsobilá k výkonu zeměměřických činností (např. geometrický plán nebo upřesněný přidělový plán),
- b) listina – písemné prohlášení vlastníků sousedních pozemků dotčených opravou, že průběh hranice v terénu nebyl jimi měněn, není sporný ani nebyl zpochybněn, a že souhlasí s evidováním průběhu hranice v katastru podle výsledku zeměměřické činnosti.¹²⁹ Prohlášení lze nahradit protokolem sepsaným katastrálním úřadem při ústním jednání s dotčenými osobami. Prohlášení však není třeba, pokud z původního výsledku zeměměřické činnosti je chyba zřejmá (např. pouze nebyl při obnově operátu přepracováním SGI zpracován geometrický plán, který

¹²⁸ čl. 33 odst. 1 JedŘ

¹²⁹ čl. 33 odst. 4 JedŘ

měl být respektován), nebo se jedná o opravu na podkladě opravy listiny.¹³⁰ Dalším specifíkem je pak případ, kdy se žádost o opravu chyby týká hranic nebo výměr parcel vedených dosud ve zjednodušené evidenci, neboť tehdy je podmínkou zjištění skutečného stavu věci, aby byly nejprve doplněny tyto parcely do SGI.

Katastrální úřad pak přistoupí k vlastnímu zjišťování, zda se jedná o chybu v katastru, nebo ne. Je-li podán návrh na opravu chyby, přezkoumá správnost údajů katastru podle všech potřebných podkladů, které má k dispozici – podle příslušných listin, dokumentace výsledků šetření a měření, popř. zápisů v pozemkové knize anebo dřívějších pozemkových evidencích.¹³¹ V praxi je takové přezkoumávání spojeno obvykle se značnými obtížemi, vyhledávání podkladů je časově náročná a zodpovědná činnost, při které je nezbytné důkladně prošetřit veškeré možnosti, které mohly ke vzniku chyby v katastru vést. Často se dohledávají „staré“ geometrické plány, náčrty z místního šetření při tvorbě nových map v letech 60. až 80., nabývací tituly, parcelní protokoly, výjimkou nejsou ani grafické manuály z 30. let, na jejichž základě byly zakreslovány změny do mapy pozemkového katastru.

Dospěje-li katastrální úřad k závěru, že se nejedná o chybu, opravu chyby neprovede a oznámí vlastníku nebo jinému oprávněnému, který podal návrh na opravu chyby, že opravu neprovedl, protože se nejedná o chybu. Přitom uvede v oznámení skutečnosti, které potvrzují správnost údajů katastru, a poučení o možnosti sdělit ve lhůtě 30 dnů od doručení oznámení katastrálnímu úřadu nesouhlas s neprovedením opravy.¹³²

Pokud katastrální úřad zjistí, že jde o chybu, opraví ji:

- v SPI – např. oprava určení výměry parcely opravené podle platného geometrického určení (§ 52 odst. 4 KatV),
- v SGI – např. oprava mapové značky,
- v SPI i v SGI – jde o nejčastější případ, proto je nutné upozornit na tu skutečnost, že k této opravě je nutné vyhotovovat neměřický záznam jakožto technický podklad pro provedení změny údajů SGI a SPI o předmětu evidence v katastru, která není spojena s měřením v terénu, a pro změnu označení pozemku parcelním číslem. Katastrální úřad tedy nejprve zjistí, že se jedná

¹³⁰ § 52 odst. 3 KatV

¹³¹ čl. 33 odst. 5 JedŘ

¹³² čl. 33 odst. 8 JedŘ

o chybu, kterou je nutné opravit, a ke znázornění této změny vyhotoví neměřický záznam, aby bylo možné změnu provést do SGI. Neměřický záznam se vyhotovuje zejména za účelem opravy chybného zobrazení hranice parcely v katastrální mapě podle původních výsledků zeměměřických činností (jde o „opravu chyby“), dále za účelem sloučení parcel (samozřejmě je k provedení opravy nutné respektovat podmínky stanovené pro slučování parcel), doplnění SGI o pozemky dosud evidované zjednodušeným způsobem, změny označení pozemku parcelním číslem, doplnění hranice rozsahu věcného břemene k části pozemku a odstranění dalších prvků polohopisu (u těchto případů jde o „změnu jiných údajů“). Nelze ho však vyhotovit v případě, kdy je nutné vyhotovit geometrický plán, upřesněný přídělkový plán nebo záznam podrobného měření změn.¹³³

Katastrální úřad potom provede opravu na základě návrhu podle § 8 odst. 1 KatZ do 30 dnů, ve zvlášť odůvodněných případech do 60 dnů ode dne doručení návrhu.¹³⁴ Po odstranění chyby v katastrálním operátu zašle katastrální úřad neprodleně oznámení o provedené opravě dotčenému vlastníku nebo jinému oprávněnému, přičemž v oznámení musí uvést, podle kterého ustanovení byla chyba opravena (zda šlo o případ zřejmého omylu podle § 8 odst. 1 písm. a) KatZ, o chybu způsobenou nepřesností podle § 8 odst. 1 písm. b) KatZ nebo o chybu vzniklou na základě nesprávností v listině podle § 8 odst. 2 KatZ), dále musí být z oznámení patrné, které údaje katastru byly chybné a stav údajů po provedené opravě. Katastrální úřad má i v tomto oznámení povinnost poučovací – musí poučit adresáta o možnosti podat do 30 dnů od doručení nesouhlas s opravou údajů katastru.

Pokud není projevěn nesouhlas ve stanovené lhůtě, uzavře katastrální úřad jednání v dané věci; nesouhlas doručený po uplynutí stanovené lhůty však může být posouzen jako nový návrh na opravu chyby v katastrálním operátu, jsou-li v něm uvedeny nové skutečnosti, které nebyly známy katastrálnímu úřadu v předchozím řízení.¹³⁵

Jestliže ale sdělí ve stanovené lhůtě vlastník nebo jiný oprávněný nesouhlas, ať už s opravou chyby nebo s tím, že oprava nebyla provedena, katastrální úřad

¹³³ čl. I Pokynů č. 37 ČÚZK pro vyhotovování neměřických záznamů, č. j. ČÚZK 360/2009-22. Dostupné z intranetu ČÚZK.

¹³⁴ § 8 odst. 3 KatZ

¹³⁵ čl. 33 odst. 8 JedŘ

zahájí tzv. formální správní řízení o opravě chyby v katastrálním operátu, v němž pak vydá v souladu s § 8 odst. 5 KatZ rozhodnutí ve věci. Správní řízení o opravě údajů katastru je zahájeno dnem, kdy je katastrálnímu úřadu doručen výše uvedený nesouhlas, přičemž katastrální úřad oznámí toto zahájení řízení písemně účastníkům řízení (těmi jsou osoby dotčené opravou nebo osoby dotčené tím, že oprava provedena nebyla).¹³⁶ Katastrální úřad potom znovu prověří všechny důvody, které vedly k opravě chyby v katastru, resp. k tomu, že oprava nebyla provedena, a přihlédně ke skutečnostem uvedeným v podaném nesouhlasu. Jako „správný správní orgán“ je povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti v rozsahu, který je nezbytný pro soulad opravy chyby s požadavky § 2 správního řádu, a opatřit si všechny podklady pro správné rozhodnutí nezávisle na návrzích účastníků řízení.¹³⁷ Katastrálnímu úřadu je také dána možnost, aby ve složitých případech nařídil před vydáním rozhodnutí ústní jednání, o kterém se pořídí protokol. V každém případě však musí před vydáním rozhodnutí katastrální úřad oznámit všem účastníkům řízení, že se mohou ve stanovené lhůtě seznámit s podklady pro připravované rozhodnutí, popř. navrhnout nové důkazy¹³⁸. Takovéto seznámení účastníků s podklady se obvykle neobejde bez emocí, pracovníci katastrálních úřadů jsou často nuceni vyslechnout různé názory a představy účastníků nejen k věci. Pak vydá katastrální úřad meritorní rozhodnutí. Z praxe je ale známo, že pokud katastrální úřad chybný údaj katastru opraví nebo i neopraví a tuto skutečnost oznámí dotčeným vlastníkům nebo jiným oprávněným a následně je na základě doručení nesouhlasu zahájeno formální správní řízení, málokdy změní katastrální úřad svůj původní názor a ve formálním řízení rozhodne jinak, než jak uvedl do oznámení o opravě či neopravení chyby. Z toho lze vyvodit závěr, že fáze správního řízení je skutečně „formální“ v pravém slova smyslu.¹³⁹

Proti rozhodnutí ve věci může vlastník nebo jiný oprávněný podat odvolání k ZKI místně příslušnému podle dotčené nemovitosti.¹⁴⁰ ZKI má možnost potvrdit rozhodnutí katastrálního úřadu nebo jej změnit, poměrně často se však využívá i poslední možnost, kterou je zrušení a vrácení rozhodnutí katastrálního úřadu

¹³⁶ čl. 34 JedŘ

¹³⁷ čl. 35 JedŘ

¹³⁸ ust. § 36 odst. 3 správního řádu

¹³⁹ Pracovní setkání dne 29. 9. 2009 na téma „Věcná pochybení katastrálních úřadů v řízení o opravě chyby“ – seminář ZKI v Liberci. Dostupné z intranetu ČÚZK.

¹⁴⁰ ust. § 8 odst. 5 KatZ

k novému projednání a rozhodnutí, zejména kvůli nedostatečnému odůvodnění. Nakolik tento postup naplňuje smysl odvolacího řízení, je otázkou, neboť někdy celá situace ze strany některých ZKI může působit jako vyhýbání se problému učinit konečně rozhodnutí – dochází totiž k tomu, že si složité případy ZKI a katastrální úřady několikrát vzájemně „přehazují“, což způsobuje nejen průtahy v řízení, ale především tím může být při dlouhodobém trvání narušena právní jistota vlastníků nemovitostí.

Většina případů však končí tím, že katastrální úřad opravu provede nebo ne, vlastníci nebo jiní oprávnění již nereagují na oznámení katastrálního úřadu a věc je tak ukončena.¹⁴¹

5.1.3 Typové případy oprav chyb

Opravy chyby (nebo jejich neprovedení) v katastru, které se často opakují ze stejných důvodů, je vhodné demonstrovat na praktických příkladech.

První základní ukázkovou situací je ta, že vlastník podá návrh na opravu chyby zákresu hranice parcely, protože mu přesně nesouhlasí průběh hranice parcely v současně platné digitální katastrální mapě (po obnově operátu přepracováním SGI) se stavem, který má dokladovaný buď ve starém snímku mapy pozemkového katastru (PK), anebo který si zobrazí na nahlížení do katastru prostřednictvím internetu. Ve většině případů tedy katastrální úřad prověří stav zápisu a zákresu dotčené parcely, zjistí, že je zakreslena správně, a opravu chyby v katastru neprovede, neboť se o ni nejedná. Vlastníci jsou přesvědčeni o tom, že jediný správný právní podklad pro rozsah jejich vlastnictví je pozemkový katastr, ale uniká jim následný vývoj parcely. Výchozím právním stavem pro současnou obnovovanou digitální katastrální mapu (DKM) je totiž stav podle původní Základní mapy velkého měřítká (ZMVM) nebo Technicko-hospodářské mapy (THM), pokud bylo v daném k. ú. jedno z těchto mapování provedeno. Ve své podstatě byla tvorba ZMVM nebo THM obnovou tehdejšího katastrálního operátu novým mapováním (THM v letech 60. a ZMVM v letech 80.) a v jejím rámci docházelo ke zjišťování

¹⁴¹ Pracovní setkání dne 29. 9. 2009 na téma „Věcná pochybení katastrálních úřadů v řízení o opravě chyby“ – seminář ZKI v Liberci. Dostupné z intranetu ČÚZK.

skutečného průběhu hranic parcel evidence nemovitostí v terénu za účasti vlastníků nemovitostí. Účast vlastníků a uživatelů při místním šetření zajišťoval podle § 8 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, místní národní výbor, přičemž jejich neúčast nebyla na překážku provedení místního šetření. Většinou byl průběh hranice parcely, který požaduje vlastník opravit, odsouhlasen během zjišťování průběhu hranic tehdejšími vlastníky dotčených nemovitostí, kteří svůj souhlas s průběhem vlastnické hranice stvrdili svými podpisy v soupisu nemovitostí. Tento vyšetřený a odsouhlasený stav hranic parcel se nyní tedy považuje za výchozí právní stav pro současnou obnovu katastrálního operátu přepracováním SGI, ovšem za předpokladu, že hranice ze ZMVM nebo THM jsou v nejjednodušším případě pouze upřesněním hranic vlastnických určených podle stavu původního PK (tzn. v rámci mezních odchylek, které však mohou činit rozdíl v délce až 2,83 m v závislosti na kódu kvality lomových bodů parcely). Katastrální úřad je povinen zachovat v rámci mezních odchylek geometrické určení předmětných hranic (jako závazný údaj katastru) – tak se vyslovil i rozsudek NSS 9 As 74/2008. Toto geometrické určení musí být evidováno v souladu s nejpřesnějším podkladem. Obnova operátu (tzn. ani THM a ZMVM) nemůže mít vliv na hmotněprávní vztahy k nemovitostem a nemůže tedy měnit vlastnictví k nim. Zjistí-li se, že při provádění obnovy katastrálního operátu byly do mapy zakresleny hranice chybné, je zcela na místě tyto nesprávné údaje vzniklé zřejmým omylem při obnově katastru opravit postupem podle § 8 KatZ.¹⁴² Akceptování pouze písemného prohlášení vlastníků, že hranice nebyla jimi měněna, není sporná ani nebyla zpochybněna, by ale bez doložení výsledku zeměměřické činnosti bylo hrubým porušením platných právních předpisů, neboť chybné geometrické a polohové určení nemovitosti opraví podle § 52 odst. 3 KatV katastrální úřad na základě kumulativního splnění obou těchto podmínek.¹⁴³ Ve svém důsledku by to mohlo znamenat, že si v terénu sousední vlastníci vědomě posunou hranici mezi svými pozemky a pak pouze souhlasně písemně prohlásí, že hranice nebyla jimi měněna, není sporná ani nebyla zpochybněna, čímž obejdou

¹⁴² PEKARSKÁ, J.: *Informace z oblasti kontroly a dohledu ZKI*. Porada vedení č. 1/2010. Dostupné z intranetu ČÚZK.

¹⁴³ GRÖSSL, V.: *Další postup KP při řízení OR-270/2009-408 po vydání Sdělení ČÚZK č. j. 3252/2010-14 ze dne 22.4.2010*. Stanovisko ředitele Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj. Dostupné z intranetu ČÚZK.

nutnost vytvoření smlouvy, vyhotovení geometrického plánu a následného vkladu do katastru.

Dalším modelovým příkladem je oprava chybně evidovaných výměr v SPI. K těmto chybám mohlo dojít zřejmým omylem při doplňování parcel zjednodušené evidence do katastru nemovitostí nebo při postupném „odpočítávání“ výměr parcel evidovaných od dřívějších dob méně přesnými způsoby určení výměry. V takových případech provede katastrální úřad kontrolu a opraví chybné určení výměry podle platného geometrického určení.¹⁴⁴

Samozřejmě velké množství chyb vzniká i v místech, která jsou dotčena přidělovým nebo scelovacím řízením. Například je zároveň souběžně evidována jak pozemková parcela katastru nemovitostí, tak pozemková parcela zjednodušené evidence původu grafický přidělový plán. Obvykle se taková chyba odhalí při grafické identifikaci mapových vrstev KN a PK a zjistí se, že parcela zjednodušené evidence již je součástí pozemkové parcely KN – pak se taková parcela zjednodušené evidence zruší.

Často chyby vznikaly už v předchozích evidencích, ale lidé za ně dávají vinu současným úředníkům. Je mnohdy obtížné jim vysvětlit, že např. v 70. letech nebyl kladen takový důraz na vlastnictví, ale užívání, že se zákresy do mapy evidence nemovitostí v některých katastrálních územích prováděly ledabyle i bez patřičných listin a v důsledku toho není náprava takových chyb v dnešní době jednoduchá. Jako konkrétní příklad lze uvést situaci, kdy parcela katastru nemovitostí vznikla z původní parcely PK stejné výměry, čemuž odpovídaly i nabývací tituly. V terénu ale došlo k připlocení části sousední parcely a tato zvětšená parcela pak byla v 70. letech zaměřena a zavedena do evidence nemovitostí se zvětšenou výměrou. Chyba byla následně v 90. letech opravena tak, že se připlocená část oddělila, označila novým parcelním číslem katastru nemovitostí a do katastru byl zapsán její správný vlastník. Přesto se vlastník původní parcely PK domáhal opravy výměry na výměru dříve chybně evidovanou, aniž by ale poskytl jakoukoli nabývací listinu, která by tuto změnu potvrdila.¹⁴⁵ Takový přístup některých vlastníků je až zarážející a argumenty typu „katastr nám sebral parcelu“ bohužel nemůžou obstát. Opět se

¹⁴⁴ ust. § 52 odst. 4 KatV

¹⁴⁵ Zkušenosti z praxe Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy

dostáváme k tomu, že obecně katastrální úřady nerozhodují o vlastnických právech, nýbrž je pouze evidují.

Opravu chyby lze tedy provést pouze na základě listin schopných zápisu v katastru nemovitostí a dokumentů uložených v dokumentaci příslušného katastrálního pracoviště. Je důležité znovu připomenout, že podle ustanovení § 5 odst. 7 katastrálního zákona opravou chyby nemohou být dotčeny právní vztahy, pokud jejich změna není doložena listinou. Nejvyšší správní soud v rozsudku 2 As 90/2006 uvádí, že zákon zde má na mysli listinu, ze které se podává existence právních skutečností, které mají za následek vznik, změnu nebo zánik právních vztahů, příp. rozhodnutí o takových skutečnostech, nikoliv listinu o revizi, opravě chyb nebo obnově katastrálního operátu. Opravou chyby nesmí být v žádném případě prováděn zásah do vlastnických práv.¹⁴⁶

Pro úplnost je nutné ještě dodat, že opravou chyby lze napravit takovou chybu, ke které došlo při vedení katastru nemovitostí, který byl zřízen ke dni 1. 1. 1993. Z toho, že katastr nemovitostí zcela převzal operát bývalé evidence nemovitostí, se obvykle dovozuje, že opravou chyby lze napravit i chyby vzniklé při zakládání a vedení této bývalé evidence, vedené od 1. 4. 1964. Rozhodně však opravou chyby nelze napravit případné chyby zjištěné v dnes již historických pozemkových evidencích, jako je pozemková kniha a pozemkový katastr.¹⁴⁷

¹⁴⁶ PEKARSKÁ, J.: *Informace z oblasti kontroly a dohledu ZKI*. Porada vedení č. 1/2010. Dostupné z intranetu ČÚZK.

¹⁴⁷ BLÁHOVÁ, I.: *Řízení o opravě chyby v katastrálním operátu v kontextu nového správního řádu*. Přednáška odboru kontroly a dohledu ČÚZK, 2006. Dostupné z intranetu ČÚZK. Dále viz judikát NSS 5 As 16/2005-88.

5.2 Problémy vyskytující se v souvislosti se zápisy a zapsanými údaji v katastru, jejich příčiny a možnosti řešení

5.2.1 Problémy vzniklé z historických důvodů v souvislosti se zápisy práv do katastru

První skupinu okruhu problémů tvoří nesrovnalosti vzniklé z historických důvodů, ať už jde například o nedokončená scelení, dříve řešené restituční a privatizační, nebo problémy vyplývající z dřívější fakultativnosti zápisů do katastru. Například z hlediska nedůslednosti dřívějších způsobů evidence může jít až o případy, kdy se řeší otázka, kdo je vůbec skutečným vlastníkem nemovitosti. Majitelé, zapsaní v katastru nemovitostí, mohou totiž náhle zjistit, že s vlastnickým právem se hlásí někdo další, kdo svůj nárok opírá o řadu let starou smlouvu, o jejíž existenci nevěděl současný vlastník ani katastrální úřad. Jak už bylo řečeno v kapitole o historickém vývoji, v letech 1951 – 1993 stačila k tomu, aby se někdo stal majitelem nemovitosti, právně účinná smlouva nebo registrace převodní smlouvy na tehdejším státním notářství. Takto založené vlastnické vztahy se až dodatečně zapisovaly do pozemkové knihy nebo později do operátu evidence nemovitostí. V řadě případů k tomu však nedošlo a odtud plynou dnešní nesrovnalosti a riziko, že se přihlásí se svými nároky nečekaný „starší“ vlastník. Stávající majitelé, kteří nemovitost získali běžnou smlouvou a jsou evidováni v katastru nemovitostí, se tak ocitají často až v existenční situaci a jsou svého vlastnictví fakticky zbaveni. Z praxe je totiž známo, že soudní spory o určení vlastnictví vyhrávají majitelé oněch starých smluv, protože právo vlastnictví nabyli dříve. Ani v současnosti však není zcela uspokojivě upraveno nabytí vlastnictví k nemovité věci, které se nabývá až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí – není totiž stanovena lhůta, v níž musí být smlouva předložena katastrálnímu úřadu. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu je tedy možné podat kdykoli po sepsání listiny, která tvoří podklad pro vklad práva do katastru, a neplatí žádná lhůta, ve které by byl účastník řízení povinen podat návrh na vklad, jelikož účastníci jsou vázáni smluvními projevy své vůle (viz

také nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. 10. 1996 sp. zn. IV. ÚS 201/96¹⁴⁸). V některých případech k tomu dochází až se značným časovým odstupem, což má poměrně zásadní význam pro udržení evidovaných údajů katastru v souladu se skutečností.¹⁴⁹ Přestože by si měl každý být vědom konstitutivnosti zápisů vkladem, bylo by možná vhodné vymezit lhůtu pro předkládání návrhů na vklad do katastru nemovitostí, aby i v těchto výjimečných případech, kdy některým vlastníkům nevádí časová prodleva, existovala jejich větší motivace a evidence v katastru nemovitostí tak pružněji odrážela skutečný stav.

Obecně měly být řešeny střety vlastnického práva původních vlastníků s vlastnickým právem aktuálních vlastníků podle zákona č. 229/1991 Sb. o půdě tak, že vlastnické právo nabyté do roku 1992 zůstává nedotčeno a při převezech po roce 1992 mělo být přezkoumáno, zda převáděné nemovitosti nejsou dotčeny restitučním řízením. K této povinnosti přistupovaly převádějící subjekty (zčásti šlo o bývalé státní podniky a zčásti o subjekty, které tyto státní podniky privatizovaly) různě, i z toho důvodu, že například postačila pouze žádost uplatněná na pozemkovém úřadě týkající se původního majetku jako celku – odkaz na knihovní vložku nebo schválený přiděl bez uvedení konkrétních nemovitostí. Při zpětném vyhotovení podkladů na jednotlivých katastrálních úřadech pak došlo k zahlcení a zpomalení celého procesu, převody však probíhaly dál i s tím rizikem, že nabyté vlastnické právo mohlo být ohroženo v restitučním řízení. Subjekt v roli převodce tak nerespektoval nebo dokonce ignoroval možnost vrácení majetku původnímu vlastníku a příslušnou smlouvu o převodu nemovitosti uzavřel a katastrální úřad pak při povolování vkladu pouze zkoumal podmínky dle § 5 ZZáp. Došlo-li k takovému střetu, řešilo se to podle původního náhledu a názoru zápisem duplicitního vlastnictví, později bylo zapsáno vlastnické právo jen pro nabyvatele z restituce a stávající vlastník byl odkázán na uplatnění nároku na náhradu škody na původním vlastníku, který měl nebo mohl vědět, že nemovitost je dotčena restitucí (podle § 11 ZZáp platí zásada materiální publicity).¹⁵⁰ Tento stav svědčí o rozporu v postupu státu, který na jedné straně umožnil, aby byla nemovitost zařazena do

¹⁴⁸ VRCHA, P.: *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. 587 s., str. 54

¹⁴⁹ Ochrana vlastnictví nemovitostí musí být posílena. *ePravo* [online]. 2007 [cit. 2009-05-02].

Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-vlastnictvi-nemovitosti-musi-byt-posilena-50398.html>>

¹⁵⁰ Konzultace s pracovníky Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.

privatizace, a na druhé straně tyto převody prohlásil za neplatné, aniž by řešil odškodnění stávajících vlastníků, kteří do nemovitosti investovali nebo v ní úspěšně podnikají. Stávající vlastníci mají možnost uplatnit nárok na náhradu škody u soudu, ale výsledek je nejistý. Pokud byl majetek do privatizace zařazen na počátku 90. let, v současné době už uplynuly lhůty pro napadení nesprávného postupu státu.¹⁵¹

Během restitucí a privatizace se objevovaly i další problémy. Například měly být vlastníkům vráceny pozemky, jejichž parcelní číslo neexistovalo, což mohlo být způsobeno přečíslováním parcel v katastrálním území, nebo byly změněny hranice katastrálního území a tyto změny nebyly nikde řádně zachyceny. Proto v takových případech nastupovali k vyhledávání informací zkušenější pracovníci katastrálních úřadů, kteří si pamatovali, že kdysi ke změnám mohlo dojít a věděli, kde najít odpovídající materiály pro zjištění předmětných parcel.

V současné době u nároků uplatněných podle platných restitučních předpisů už zbývá dokončit jen několik případů. Stále však není uzavřena otázka restituce církevního majetku, neboť nebyl dosud vydán zákon předvídaný zákonem č. 229/1991 Sb. o půdě, který by upravoval restituci zemědělského a lesního majetku, jehož původními vlastníky byly církve, náboženské řády a kongregace. Ani všechny pozemky ve vlastnictví státu, určené k privatizaci podle zákona č. 95/1999 Sb., dosud nebyly převedeny do vlastnictví jiných osob. Podstatná část pozemkového majetku ale již byla zprivatizována, s výjimkou lesní půdy, která z větší části nebyla do privatizace zahrnuta.¹⁵²

5.2.2 Problémy z hlediska stavu práv zapsaných do katastru

Problematickými záležitostmi bývají často nejednoznačné údaje o vlastnících. Existují tři základní případy – vlastník není znám vůbec, vlastník je veden neidentifikovatelnými údaji o své osobě anebo vlastník zcela jistě již nežije.

Prvním typem je tedy stav, kdy vlastník zcela chybí a v katastru nemovitostí není jako vlastník zapsán nikdo. Obecná úprava řešení této situace není zavedena,

¹⁵¹ Ochrana vlastnictví nemovitostí musí být posílena. *ePravo* [online]. 2007 [cit. 2009-05-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-vlastnictvi-nemovitosti-musi-byt-posilena-50398.html>>

¹⁵² DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 46

neboť v našem právním řádu chybí právní úprava věci opuštěné. Částečně je možné využít dosavadní úpravy v zákoně č.139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech nebo v zákoně č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, na což bude podrobněji upozorněno dále.

Dále může dojít k tomu, že vlastník je veden v katastru neidentifikovatelnými údaji o své osobě, např. jen jménem nebo pouze příjmením apod. Tyto problémy mohly nastat buď nedůsledností dřívějších pracovníků katastrálních úřadů nebo neúplnými podklady např. z přidělových nebo scelovacích řízení v dřívějších dobách. Obecně platí, že vlastnické právo musí být v evidenci katastru nemovitostí zapsáno vždy, ať jde o „sebestaršího“ vlastníka s minimem údajů o jeho osobě nebo o zápis podle jakkoli staré listiny. V období digitalizace v letech 1994 – 1998 docházelo k případům, kdy některé nemovitosti byly zapsány ve prospěch tzv. neznámých vlastníků. Toto pojetí však bylo opouštěno a později převážil názor, že vždy se dá k dané nemovitosti nalézt nějaká listina, alespoň taková, která je založena v písemném operátu (pokud existovala ještě další listina, avšak katastru neznámá z důvodu jejího nepředložení, byla to věc jiná a taková situace se přezkoumávala vždy podle konkrétního případu).¹⁵³

Třetím základním okruhem problémů, s nímž se často přijde do styku například při zpracování komplexních pozemkových úprav, je ten, že vlastník uvedený v katastru zcela jistě zemřel (jeho datum narození spadá například do 19. století). To je způsobeno nejspíše tím, že nebylo řádně projednáno dědictví a změna se tak nemohla promítnout do evidence nemovitostí. Ustálila se praxe, že pokud se s takovou nemovitostí má něco dít (např. právě provádění KPÚ), dochází ke spolupráci pracovníků katastrálních úřadů, pozemkových úřadů i místních pamětníků a dohledávají se potřebné informace o něm a jeho právních nástupcích. Někdy lze identifikovat jeho případné dědice s odkazem na poslední dochovanou listinu, výjimkou však není ani pátrání v matrikách, na hřbitovech (podle data narození se dohledá datum úmrtí) nebo pak v dochované korespondenci, aby se zjistili jeho další příbuzní. Pak již zbývá dokončit projednání dědictví soudem, na základě soudního rozhodnutí provést záznam práv nových vlastníků do katastru a tím se uvede do souladu stav skutečný se stavem zápisů v katastru. Podle slov

¹⁵³ Konzultace s pracovníky Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.

pracovníků pozemkových úřadů a firem zpracovávajících KPÚ, kteří tyto nové vlastníky dohledají a uvědomí je tak o tom, že možná vlastní nějaký majetek, se však většinou potvrdí rčení „za dobrotu na žebrotu“, neboť noví vlastníci nemají k takto nabytým pozemkům v podstatě žádný vztah a zajímá je jedině to, jak z nich získat co největší prospěch a při zpracování návrhu KPÚ je s nimi obvykle těžké dojít k dohodě.¹⁵⁴ V případě, že není dědiců, přechází nemovitost jako odúmrt' na stát.

Posledním typem problémů bývá již výše zmiňovaný duplicitní zápis vlastnictví (nejde o spoluvlastnictví, ale o případ, kdy vlastnictví téže nemovitosti svědčí dvěma nebo více „výlučným“ vlastníkům – případ, kdy na samostatném listu vlastnictví je vyznačeno vlastnictví k dané nemovitosti pro dva či více subjektů). Jeho příčiny byly rozebrány v kapitole o postupu provádění záznamu katastrálním úřadem. Duplicitní vlastnictví se zapíše, je-li katastrálnímu úřadu doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, kterými je katastrální úřad vázán, přičemž katastrální úřady nemají ve své kompetenci posoudit, která z předložených listin nebo rozhodnutí má přednost. Jinak sám katastrální úřad nemá možnost podnikat žádné kroky směřující k odstranění duplicitních zápisů – nejprve vyzve vyhotovitele sporné listiny, aby odstranili případné vady, a pokud vyhotovitelé listin potvrdí, že jsou bez vad, katastrální úřad pouze o existenci duplicitního zápisu vyrozumí osoby, které jsou podle rozporných listin označeny za vlastníky. Ty také poučí o způsobech jejich odstranění – buď na základě jejich dohody, nebo vyřešením sporu soudní cestou prostřednictvím určovací žaloby (podle § 45 odst. 3 KatV). Rozsudkem, jímž soud určí vlastníka nemovitosti, je pak katastrální úřad vázán. Na základě tohoto pravomocného rozhodnutí katastrální úřad duplicitní zápis vlastnictví odstraní a údaje o vlastníkově věci v katastru uvede v soulad se skutečným právním stavem. Než se situace vyřeší, budou u předmětné nemovitosti evidováni bez rozdílu všichni vlastníci, v jejichž prospěch svědčí existující listiny.¹⁵⁵ Zapsané duplicity tedy sice způsobují nejistotu v právních vztazích, ale jejich odstranění je v rukou osob označených za vlastníky. Některé to však ani příliš netrápí, dokud nechtějí s nemovitostmi nějak nakládat nebo ji využívat – což asi není žádoucí pro chápání

¹⁵⁴ Exkurze na pozemkové úpravy, okres Hodonín a Břeclav, duben 2009.

¹⁵⁵ Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti. *ePravo* [online]. 2008 [cit. 2009-05-03]. Dostupný z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>

katastru jako zdroje obsahujícího spolehlivé informace o právních vztazích v souladu se skutečností. Katastrální úřady jsou sice vedeny snahou odstraňovat duplicitní zápisy, ale nemají samy dostatek právních prostředků k jejich řešení. Mohou se jen omezit na doporučení subjektům, aby sporné vlastnictví řešily mimosoudně dohodou o narovnání či o uznání vlastnictví, nebo žalobou na určení vlastnictví.¹⁵⁶ Možná by bylo vhodnější, kdyby katastrální úřad měl možnost se aktivněji zapojovat do odstranění duplicitních zápisů, protože je i jeho cílem, aby byla dodržena zásada souladu údajů katastru se skutečným stavem.

5.2.3 Problémy při udržování evidovaných údajů v souladu se skutečným stavem

- **Obecné problémy**

Poměrně běžným problémem, který se vyskytuje při udržování evidovaných údajů katastru v souladu se skutečností, je například neplnění oznamovací povinnosti vlastníků a jiných oprávněných. Právo na takové situace pamatuje a stanoví, že pokud vlastník svou oznamovací povinnost nesplní, dopustí se porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí podle § 23 písm. d) KatZ a následuje uložení sankce (většinou je to pokuta odstupňovaná podle závažnosti a podle toho, zda jde o fyzickou osobu nebo právnickou osobu a zda k porušení došlo při výkonu podnikatelské činnosti – ukládá ji katastrální úřad), podrobněji bylo o tomto problému pojednáno již v předchozí části této práce. Pokud však dojde k nesplnění povinnosti státních orgánů zasílat například listiny, které tvoří podklad pro zápis práva do katastru záznamem, ve stanovené lhůtě, nenásleduje žádná sankce, což by možná bylo vhodné zakotvit do právních předpisů, aby tak byl zajištěn účinnější tlak na tyto orgány pro zajištění shody skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru.

Poněkud specifitějšími problémy jsou pak ty, které se vyskytují při obnově katastrálního operátu nebo při jeho revizi, kdy se nesoulad mezi zapsanými údaji a reálným stavem v terénu většinou zjistí náhodou. Příkladem může být situace, kdy

¹⁵⁶ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s., str. 193

původní vlastník prodal před obnovou operátu parcelu, které se ale po obnově operátu změnilo parcelní číslo. Nový vlastník se o tom nedozvěděl, proto ani neuplatnil své námitky v připomínkovém řízení. Poté žádal o výpis z katastru nemovitostí, který samozřejmě k požadovanému číslu parcely nesouhlasil. Nakonec se tento nedostatek vyřešil mimořádným opravným prostředkem. V souvislosti s obnovou operátu můžeme tedy rozlišit následující situace, které generují možné problémy: Jedním z nich je, že ve smlouvě jsou uvedeny nemovitosti před obnovou operátu, smlouva je podána rovněž před vyhlášením platnosti obnoveného operátu a během vkladového řízení je operát vyhlášen, tehdy je katastrální úřad povinen oznámit tuto změnu novému vlastníkovi. Pokud je však smlouva uzavřena před vyhlášením platnosti nového operátu, ale podána po jeho vyhlášení (v praxi toleruje katastrální úřad zhruba 1 měsíc), připojí ke smlouvě katastrální úřad identifikaci parcel, pokud lze takovou identifikaci vyhotovit (§ 37 odst. 5 KatV). Po povolení vkladu a zápisu do katastru opět musí splnit oznamovací povinnost ohledně vyhlášení platnosti obnoveného operátu. Opravný prostředek by přicházel v úvahu, pokud původní vlastník vznesl námitku proti obnovenému operátu – v případě, že je podán návrh na vklad, řízení se do doby případné opravy přeruší a dojde-li ke změně závazných údajů (např. nová parcela se dělí aj. podle § 20 KatZ), řízení se zastaví. Dojde-li pouze např. ke změně výměry bez opravy geometrického a polohového určení hranice, řízení pokračuje. Obecně platí, že námitku, ať již proti obnovenému operátu nebo proti vedení katastru, lze podat kdykoliv (podle § 5 odst. 7 KatZ právní vztahy nemohou být obnovou operátu dotčeny, pokud jejich změna není doložena listinou). Názory některých Zeměměřických a katastrálních inspektorátů o tom, že včas neuplatněná námitka proti vyhlášenému operátu má nižší váhu nebo se k ní nepřihlíží, jsou nejspíše scestné.¹⁵⁷

Zajímavým postřehem se může zdát názor některých vlastníků pozemků, že jim byly metodou digitalizace při obnově katastrálního operátu změněny jejich faktické hranice, a tím například došlo k úbytkům výměr jejich pozemků. Posuny byly tak velké, že se domnívali, že jejich stavby se náhle ocitly na cizím pozemku. V takových nahodilých případech se většinou doporučuje vyvolat řízení o opravě SGI anebo v krajním případě prokázat vlastnictví k pozemku pod stavbou soudní

¹⁵⁷ Konzultace s pracovníky Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.

cestou prostřednictvím určovací žaloby.¹⁵⁸ Každý případ výše zmíněného problému má však vlastní, někdy velmi těžko zjistitelný a určitelný důvod. Je proto nutné, aby například i geodeti podílející se technicky na vyřešení tohoto problému přistupovali ke každé konkrétní věci velmi obezřetně a s maximálním nasazením odborné erudice. Podle mého názoru by se vlastníci měli snažit vyhnout takovému způsobu řešení, které vede k soudnímu sporu, protože samotná digitalizace SGI není žádným důvodem pro faktickou změnu hranic pozemků.

- **Nemovitost jako věc opuštěná**

Mezi obecné problémy současnosti lze zařadit například fakt, že u nás chybí právní úprava k nemovitostem jako věci opuštěné, což také vypovídá o tom, že stav evidovaný v katastru v takových případech nemůže být v souladu se skutečností. Určité otázky jsou řešeny v zákoně č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech – účastníka řízení, který není znám nebo jehož pobyt není znám, zastupuje v řízení o pozemkových úpravách opatrovník, kterým může být i obec. Při samotném návrhu pozemkových úprav lze o pozemky, jejichž vlastník není znám, zvýšit nárok státu. Přihlásí-li se pozemkovému úřadu ve lhůtě 3 let od právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv osoba, která prokáže, že byla k uvedenému dni vlastníkem předmětného pozemku, pozemkový úřad jí poskytne finanční náhradu v ceně podle zvláštního právního předpisu platného v době přechodu pozemku na stát.

Konkrétnější inspirací by pak mohla být právní úprava nakládání s pozemky ve vlastnictví státu, jež má ve správě Pozemkový fond ČR, která je obsažena v ust. § 15 zákona č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby (PodmP). Podle ní lze situaci zemědělských pozemků, které jsou „opuštěné“ (resp. nemají vlastníka), řešit následovně: Pozemkový fond je povinen ověřit u katastrálního úřadu, na základě kterých listinných dokladů bylo zapsáno vlastnické právo k zemědělskému pozemku do katastru – pokud ze zápisu v katastru vyplývá, že vlastník zemědělského pozemku

¹⁵⁸ Ochrana vlastnictví nemovitostí musí být posílena. *ePravo* [online]. 2007 [cit. 2009-05-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-vlastnictvi-nemovitosti-musi-byt-posilena-50398.html>>

není znám, je stanovena právní domněnka, že jeho vlastníkem je stát a správcem Pozemkový fond. Pokud by byla vůle takový pozemek převádět, zveřejní Pozemkový fond jeho zamýšlený převod a současně vyzve k podání případných námitek vlastnického práva jiných osob k tomuto pozemku ve stanovené lhůtě (3 měsíce od vyhlášení výzvy). Zveřejnění zamýšleného převodu se spolu s výzvou vyhlásí vyvěšením na úřední desce obecního úřadu v obci, na jejímž území se předmětný pozemek nachází. Zároveň oznámí Pozemkový fond informaci vyhlášení výzvy prostřednictvím denního tisku. Podá-li jiná osoba písemnou námitku vlastnického práva k takovému zemědělskému pozemku během stanovené tříměsíční lhůty, nelze zemědělský pozemek převést podle PodmP. Musí však splnit ještě jednu podmínku – podat návrh na zápis svého vlastnického práva katastrálnímu úřadu a tuto skutečnost doložit Pozemkovému fondu ve lhůtě 1 roku, jinak nelze převod podle PodmP provést. Nenamítne-li nikdo své vlastnické právo k danému zemědělskému pozemku v oné tříměsíční lhůtě a prokáže-li se později, že byl jeho vlastníkem ke dni jejího skončení, přísluší mu finanční náhrada od Pozemkového fondu. Obdobný systém by se tedy mohl využít a zavést i jako obecná právní úprava nemovitosti jako věci opuštěné – možná s malým rozdílem, že by lhůta pro podávání námitek mohla být o něco delší, aby měla dotčená veřejnost větší šanci si zajistit dostupné informace a potřebné podklady. Také by pravděpodobně stálo za úvahu, zda by takovéto opuštěné pozemky měly být získávány do vlastnictví státu jen za účelem jejich zamýšleného převodu – zda by nebylo lepší, aby byla dána možnost získávat opuštěné pozemky i jen pro samotné určení vlastnictví ve prospěch státu, bez nutnosti okamžitého převodu. Jsou totiž známy situace, že stát potřebuje (nejen zemědělské) pozemky například jako výchozí pozici pro vyjednávání s vlastníky pozemků, přes které mají vést pozemní komunikace, kde mají být vytvořena společná zařízení v rámci pozemkových úprav apod. Někteří vlastníci preferují před finanční náhradou směnu svého pozemku za jiný, aby mohli dále hospodařit.¹⁵⁹ Nejspíše není příliš vhodné, když se stát svých pozemků zbavuje – nejen z důvodu, že nebude mít dostatek pozemků, které bude moci vlastníkům nabídnout, ale také z důvodu, že v pozemkovém vlastnictví má jakousi „úschovnu“ přírodních, hospodářských, potažmo i finančních zdrojů. Přestože stále dochází postupně k redukci rozsahu pozemků státu (ať už v důsledku privatizace, restituce nebo

¹⁵⁹ DROBNÍK, J.: přednášky z předmětu Pozemkové právo

přechodu majetku státu do vlastnictví obcí), měl by si stát ponechat alespoň takové množství, které mu umožní řádně a efektivně plnit jeho funkce.¹⁶⁰

Pro úplnost je na tomto místě vhodné ještě připomenout takový způsob řešení problému nemovitosti jako věci opuštěné, který se zakládá na aplikaci ustanovení ObčZ o věcech ztracených, skrytých a opuštěných. Podle § 135 odst. 1 ObčZ: „*Kdo najde ztracenou věc, je povinen ji vydat vlastníkov. Není-li vlastník znám, je nálezce povinen odevzdat ji obci, na jejímž území k nález došlo. Nepřihlásí-li se o ni vlastník do 6 měsíců od jejího odevzdání, připadá věc do vlastnictví této obce.*“ Ustanovení § 135 odst. 4 ObčZ pak hovoří o opuštěných věcech obecně (tedy jsou sem řazeny i nemovitosti) a stanoví, že výše citované ustanovení § 135 odst. 1 ObčZ pro ně platí přiměřeně.

Takový postup byl v ojedinělých případech uplatňován některými katastrálními úřady a jeho možnost použití připouštějí i někteří právní teoretici, podle jejichž výkladu se vlastníkem opuštěné nemovitosti stává obec, v jejímž obvodu se nemovitost nachází¹⁶¹. Jistě by o tom nebylo pochyb, kdyby vlastník předmětné nemovitosti nějakým způsobem projevil vůli nemovitost opustit. V případě neznámých vlastníků se však s tímto názorem nelze ztotožnit, což ve svém sdělení č.j. 12129/2010-15 striktně potvrdil i ČÚZK. Vyslovil se k této problematice po zjištění konkrétního případu, kdy katastrální úřad přepsal záznamem pozemky o výměře zhruba 20 ha dosud vedených jako pozemky neznámého vlastníka na list vlastnictví obce, resp. města. Jako podklad pro tento zápis bylo předloženo ohlášení města zastoupeného starostou doložené prohlášením starosty sepsaným ve formě notářského zápisu, že byly městem nalezeny opuštěné pozemky a že o tom bylo vyvěšeno po dobu 6 měsíců oznámení na úřední desce města umožňující dálkový přístup. Vzhledem k tomu, že se po uvedené dobu o tyto pozemky nikdo nepřihlásil, přešly tyto nemovitosti podle prohlášení starosty do vlastnictví města, a to podle ustanovení § 135 odst. 4 ObčZ.

Nemovitost opustit lze, musí se tak ovšem stát projevem vůle dosavadního vlastníka nemovité věci nadále nebýt jejím vlastníkem. Bez něj nelze nemovitost považovat za opuštěnou, což vyplývá i z nálezů Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS

¹⁶⁰ KARFÍK, Z., KARFÍKOVÁ, M., SPÁČIL, J.: *Pozemky a právo*. 1. vyd. Praha, Orac, s.r.o.: 2001. 191 s., str. 53

¹⁶¹ PEKÁREK, M. a kol.: *Pozemkové právo*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. 336 s., str. 34

696/02 z 26. 4. 2005. Z uvedeného lze dovodit, že zápis nemovitosti na obec jako opuštěné nelze provést, pokud není doložen projev vůle dosavadního vlastníka nemovitost opustit. V onom konkrétním případě vlastníci pozemků přepsaných na město jistě existují, ale protože katastrálnímu úřadu nejsou známi, byly pozemky dosud vedeny jako pozemky bez vlastníka. Tito neznámí vlastníci neprojevili tedy žádnou vůli své pozemky opustit, což je základním předpokladem opuštění nemovitosti, a proto zápis neměl být proveden.

Vzhledem k tomu, že tento postup vešel ve známost a nabyl na popularitě, lze očekávat, že se ho budou další města a obce snažit napodobit. Proto ČÚZK zdůraznil, že takový postup je za současného právního stavu nepřipustný. V případě nemovitostí zapsaných na neznámého vlastníka se jedná o závažný problém, který musí být vyřešen přijetím vhodné právní úpravy.¹⁶² V zájmu řešení tohoto problému by tedy nejspíše bylo třeba přijmout zvláštní zákon, který by upravil proces, jakým bude postaveno najisto, že vlastníka nemovitosti nelze zjistit a nikdo se k jejímu vlastnictví nehlásí – že je tedy nemovitost opuštěna a lze ji považovat za vlastnictví státu, se kterým je možné bez obav dále nakládat.¹⁶³ Tato zvláštní právní úprava by jistě byla žádoucí, neboť tyto nesoulady v katastru nemovitostí se hromadí a cesta k jejich komplexnímu odstranění prakticky nevede. De lege ferenda by bylo nejjednodušším způsobem tedy přijmout přímo zvláštní právní předpis, který by upravil řešení tohoto problému koncepčně. Například by vlastníci byli upozorněni veřejnou vyhláškou, sdělovacími prostředky apod., že bude stanovena určitá lhůta, během které se budou moci přihlásit k nemovitostem (samozřejmě za podmínky doložení svého vlastnictví), a po jejím marném uplynutí by se k nemovitostem zapsalo vlastnické právo státu.

Poslední možností nové právní úpravy je návrh nového občanského zákoníku, který připouští právo vlastníka opustit nemovitost na základě jednostranného právního úkonu. Opuštěná nemovitost však již podle tohoto návrhu nepřipadne automaticky státu, ale tomu, kdo si ji přivlastní – lze tedy očekávat „boj“ o nemovitosti s kladnou tržní hodnotou, které si přisvojí soukromé osoby, zatímco nemovitosti se zápornou tržní hodnotou zůstanou státu. V úvahu by možná spíše

¹⁶² Sdělení ČÚZK ze dne 22.11.2010, č.j. 12129/2010-15. Dostupné z intranetu ČÚZK.

¹⁶³ BAUDYŠ, P.: Opuštěná nemovitost. *Právní rozhledy*. 2005, č. 15, str. 563.

přicházel postup podle bývalého obecného zákoníku občanského, kdy by se potenciální vlastníci ucházeli o opuštěnou nemovitost ve veřejné dražbě.¹⁶⁴

5.2.4 Existence tzv. zjednodušené evidence

Tato specifická situace nastává u zemědělských a lesních pozemků sloučených do větších půdních celků, jejichž hranice v terénu neexistují. U těch se provádí zvláštní způsob evidence z historických důvodů. Dřívější evidence nemovitostí tyto pozemky vedla jen zjednodušeným způsobem, proto se i katastr nemovitostí musel této situaci přizpůsobit a pokračovat ve zjednodušené evidenci zemědělských a lesních pozemků, nebo ji založit a udržovat podle požadavků platného zákona (§ 29 KatZ). Jde však pouze o dočasné řešení, postupně mají být pozemky převáděny ze zjednodušené evidence do běžné evidence katastru nemovitostí.

Ve zjednodušené evidenci je veden pouze soubor popisných informací obsažených v operátech bývalého pozemkového katastru a v navazujících operátech přidělového a scelovacího řízení (alespoň údaje o parcelním čísle pozemku, o jeho původní nebo zbytkové výměře, BPEJ a vlastníku).¹⁶⁵ Tyto pozemky tedy nejsou zobrazeny v katastrálních mapách a pro zjištění jejich geometrického a polohového určení je nutno použít operáty předchozích pozemkových evidencí; jejich geometrické a polohové určení je určeno číselným vyjádřením hranic pozemků podle původních výsledků zeměměřických činností nebo jen zobrazením průběhu hranic v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence. Doplnění pozemků vedených ve zjednodušené evidenci je v kompetenci katastrálních úřadů a používá se jak pro jednotlivé pozemky, tak pro skupiny několika sousedních pozemků – v takových případech se většinou doplní do katastru nemovitostí vyhotovením geometrického plánu. Pozemky ze zjednodušené evidence se v rámci celého katastrálního území pak doplní do SGI v případě obnovy operátu novým mapováním nebo přepracováním, pokud to umožňuje kvalita původního zobrazení parcel v operátech předchozích pozemkových evidencí. Vždy ale musí tato zjednodušená evidence zaniknout v souvislosti s vyjasněním a uspořádáním vlastnických vztahů

¹⁶⁴ BAUDYŠ, P.: Opuštěná nemovitost. *Právní rozhledy*. 2005, č. 15, str. 563.

¹⁶⁵ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s., str. 109

po provedení komplexních pozemkových úprav v určitém území – obecně tedy zjednodušená evidence existuje nejpozději do provedení komplexních pozemkových úprav.¹⁶⁶

Spolehlivost údajů katastru nemovitostí o vlastnictví pozemků je samozřejmě ovlivněna existencí zjednodušené evidence. Je nutno správně označovat parcely vedené ve zjednodušené evidenci číslem parcely podle dřívější pozemkové evidence, uvedením druhu zjednodušené evidence a označením katastrálního území, v němž se nachází – to má význam zejména v případech, kdy došlo ke změně hranic katastrálních území. Mohlo se totiž stát, že parcela vedená v pozemkovém katastru v jednom katastrálním území je nyní evidována v katastrálním území sousedním, ve kterém již existuje parcela ve zjednodušené evidenci se stejným číslem parcely. Je tedy potřeba uvést i původní katastrální území, z něž byla přesunuta.¹⁶⁷

Parcela zjednodušené evidence má vlastníka, avšak není zobrazena v katastrální mapě. Z důvodu této zvláštnosti vznikly teoretické spory o to, zda ji lze převádět, neboť není geometricky a polohově určena. Podle některých názorů byly pozemky evidované zjednodušeným způsobem bez dalšího (bez vyhotovení geometrického plánu, provedení jednoduché pozemkové úpravy nebo rekonstrukce a upřesnění přídělů) ve vkladovém řízení nepřevoditelné proto, že účastníci nejsou oprávněni s takovým přesně neurčeným předmětem úkonu nakládat. Rozdílná judikatura k této otázce se nakonec sjednotila a ustálilo se pojetí, že je to možné. Závazné řešení udal Nejvyšší soud ve Stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000 sp. zn. Cpjn 38/98, kde také konstatuje, že ZZáp není soudy vykládán ani praxí katastrálních úřadů uplatňován jednotně. V citovaném stanovisku je smluvní převoditelnost zcela nepochybně připuštěna: *„Je-li předmětem právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru, pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, je jeho označení parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence a uvedením katastrálního území, ve kterém leží, bez uvedení, zda jde o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přídělového operátu nebo scelovacího operátu, z hlediska ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb. určité v případě, že se*

¹⁶⁶ VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K.: *Pozemkové úpravy*. 1. vyd. Praha: ČVUT v Praze, 2007. 168 s., str. 64

¹⁶⁷ *Označování nemovitostí není jednoduché*. [online]. 2003. cit. [2009-11-05] Dostupný z WWW: <http://pravnicaradce.ihned.cz/c1-11416360-oznacovani-nemovitosti-neni-jednoduche>

v témže katastrálním území nenachází pozemková parcela shodného parcelního čísla, vedená v jiném druhu evidence.“ Dále pak: „Pozemek definovaný v § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb. ... jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí ... je ve smyslu § 119 odst. 2 občanského zákona věcí nemovitou, tedy samostatným předmětem občanskoprávních vztahů; nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat i více parcel, popřípadě částí různých parcel.“ Také v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 20/99 ze dne 30. 1. 2001 lze najít: „Pozemek definovaný v § 27 písm. a) KatZ je ve smyslu § 119 odst. 2 ObčZ věcí nemovitou... Je nesprávný názor, že věcí 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.“¹⁶⁸

5.2.5 Praxe katastrálních úřadů při zápisech právních vztahů k nemovitostem do katastru a při udržování evidovaných údajů o právních vztazích v souladu se skutečností

Při běžných zápisech právních vztahů do katastru postupuje katastrální úřad podle příslušných zákonů a vyhlášek. Mohou však nastat situace, které nejsou tak obvyklé a vyznačují se pak určitými zvláštnostmi.

U zápisu práv záznamem se často vyskytuje problém u listin, které pro něj tvoří podklad – a sice, že katastrální úřad zjišťuje jejich způsobilost k vykonání záznamu v rozsahu daném zákonem (§ 8 ZZáp), což znamená, zda předložená listina je bez chyb v psaní, počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Otázkou však zůstává, co vše se dá zařadit pod pojem „jiné zřejmé nesprávnosti“, jejíž definice není nikde obsažena (v praxi se za ni považuje například nepřipojení geometrického plánu, má-li být přiložen k listině). Příkladem může být posuzování rozhodnutí soudu jako záznamové listiny katastrálním úřadem. Zcela extrémním postupem by pak bylo, kdyby soudu vrátil pro jinou zřejmou nesprávnost usnesení o zřízení soudcovského zástavního práva proto, že soud zřídil soudcovské zástavní právo i k nemovitostem, které nebyly v katastru evidovány jako vlastnictví dlužníka.

¹⁶⁸ OULÍK, T.: Ještě k pozemkům evidovaným zjednodušeným způsobem. *Ad Notam*. 2005, č. 1, s. 44.

Také je často diskutována otázka, zda je schopen katastrální úřad provést změnu zapsaného právního vztahu na podkladě rozsudku soudu, kterým je určena absolutní neplatnost listiny, na jejímž podkladě došlo ke vkladu práva do katastru. V praxi katastrálních úřadů (v souladu s rozhodnutími některých soudů) je zastáván názor, že rozsudek na určení neplatnosti vkladové listiny nepostačuje, aby byl na jeho základě zapsán právní vztah k nemovitosti – vedle takového rozsudku je požadován i rozsudek na určení, kdo je vlastníkem.¹⁶⁹ Zajímavá situace může také nastat, podá-li někdo návrh na vklad do katastru tam, kde se provádí zápis práv záznamem. Trvá-li na provedení vkladu, katastrální úřad nemůže posoudit podání tak, že se nejedná o návrh na vklad, ale o návrh na záznam, a záznam provést. O takovém návrhu by měl katastrální úřad rozhodnout a vydat rozhodnutí podle správního řádu, nikoli jen záznam provést.¹⁷⁰ Obecně je pro udržování souladu stavu katastru se skutečným stavem z hlediska záznamů důležité zejména dodržování lhůt státními orgány a soudy pro předkládání rozhodnutí katastrálnímu úřadu k provedení záznamu v evidenci. Bohužel chybí v právní úpravě sankce postihující taková nedodržování, což účinně nemotivuje tyto orgány zasílat svá rozhodnutí katastrálním úřadům včas, a přispívá to tak k nepříznivému vlivu na shodu zápisů v katastru s reálným stavem.

Při vkladovém řízení někdy dochází ke kolizní situaci mezi probíhajícím řízením u katastrálních úřadů a praxí některých soudů v řízení exekčním, je-li předmětem exekuce nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí. Podle ust. § 335a OSŘ je pro nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti rozhodující stav v době zahájení řízení. K návrhu na zahájení řízení musí být pomocí výpisu z katastru doloženo, že povinný je vlastníkem předmětu exekuce. Soud však obvykle nezkoumá skutečnost, že předmět exekuce je současně předmětem převodu ve vkladovém řízení a po jeho ukončení se může změnit vlastník předmětu exekuce.¹⁷¹ Tento stav by bylo jistě žádoucí napravit, například zavedením povinnosti soudu přezkoumávat takové skutečnosti.

¹⁶⁹ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 88

¹⁷⁰ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s., str. 72

¹⁷¹ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 75

Jak již bylo nastíněno výše, stává se, že v katastru nemovitostí není zapsán žádný vlastník, nebo tam vlastník je uveden i s adresou, ale bydlí v cizině na jiném místě, nedaří se mu doručovat a jeho současná adresa se nedá dohledat. Poměrně běžným řešením, které využívá § 32 SŘ, je, že se takovým osobám ustanoví katastrálním úřadem opatrovník pro potřebné procesní postupy. Může k tomu dojít například při provádění revize a obnovy katastrálního operátu, při vkladovém řízení nebo i při provádění pozemkových úprav (tam má tuto povinnost pozemkový úřad). Do doby ustanovení takového opatrovníka procesně nezpůsobilé osobě je katastrálnímu úřadu dána možnost podle správního uvážení vkladové řízení přerušit. Po ustanovení opatrovníka pak katastrální úřad pokračuje v daném řízení.¹⁷²

5.3 Současný stav

5.3.1 Zhodnocení současného stavu evidence a náměty na řešení zjištěných nedostatků

Jak vyplývá z předcházejících kapitol, které poukazují na možné problémy, s nimiž se setkáváme v praxi, nelze jednoznačně říci, že současný stav evidence je v souladu se skutečným stavem. Jisté je, že ideálního stavu zapsaného v katastru nemovitostí, který by zajišťoval k jakémukoli okamžiku stoprocentně spolehlivé informace zakládající se na skutečném stavu, lze jen těžko dosáhnout. Tato představa však slouží jako vize a jakýsi „hnací motor“ pro odpovědné orgány, instituce i běžné lidi, kterým by mělo záležet na co nejlepším a nejvěrnějším odrazu skutečnosti. Nelze přesně zjistit, kolik procent zápisů v katastru o právních vztazích k nemovitostem významně neodpovídá skutečnosti (nebereme-li v úvahu „běžné“ chyby, jako přepsání se v čísle nebo překlepy v adresách vlastníků apod., což se dá řešit opravou chyby v katastrálním operátu). Odhadem pracovníků katastrálních úřadů činí nejistota v právních vztazích k nemovitostem zhruba 20 procent. Stoprocentní spolehlivosti celé evidence a údajů tedy nelze dosáhnout, neboť katastr nemovitostí je příliš živá struktura. Přes určité povinnosti zakotvené v KatZ k tomu přispívají sami vlastníci nemovitostí, kteří vědí, že vlastnické právo je nedotknutelné, ale

¹⁷² TRAJER, V.: *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006. 424 s., str. 82

zapomínají na korelaci práv a povinností – že vlastnické právo zavazuje. Existuje málo úkonů, které lze provést pouze na základě ohlášení vlastníka samotného, zhruba v 90 procentech musí navrhovatel ke své žádosti doložit další listiny. Paradoxně tak dochází k situacím, kdy změna je reálně provedena a v reálu i užívána, v evidenci je však veden stav jiný, ať již z důvodů ekonomických či administrativních vůči vlastníkovi samotnému. Také uplatňování zákonů a jejich výklad podle jednotlivých úřadů není vždy jednoznačný, stejně tak náhledy na jeden a tentýž problém i v rámci katastrálních úřadů a pracovišť nebývají stejné. I tyto překážky mohou působit na vlastníky negativně a mohou jim tak znesnadňovat snahu vzniklé problémy řešit.¹⁷³

Protože podrobně již byly tyto problémy spolu s náměty na jejich řešení naznačeny, budou nyní shrnuty jen významné problémy, které nepříznivě působí na udržování katastrálního operátu v souladu se skutečným stavem a projevují se tak ať už jako důsledek historického způsobu evidování, jako nesprávnost systému provádění zápisů pracovníky katastrálních úřadů, anebo jako nedokonalost právní úpravy.

Nedořešenými problémy z historie jsou například nedokončená scelení, přiděly, nedůslednost dřívějších způsobů evidence vyplývající z fakultativnosti zápisů nebo dnes již téměř dokončené restituce a privatizace. Další problémy se pak vyskytují například při obnově a revizi katastrálního operátu nebo v rámci spolupráce vlastníků, obcí, státních orgánů a soudů s katastrálními úřady. Jako nevyhovující stav zápisů v katastru se jeví i nejednoznačné údaje o vlastnících. Tyto problémy mají negativní vliv na udržování stavu evidovaného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem. K jejich řešení slouží současné prostředky, kterými jsou revize katastru a obnova katastrálního operátu. Bohužel však často nefungují tak, jak by bylo potřeba. Revize katastru je sice permanentním prostředkem, ale v praxi nejsou na její časté provádění finance. Obnova katastrálního operátu je jednorázovým nástrojem, takže může napravit stávající problémy, ale budoucí, které se mohou vyskytnout, již jsou mimo její působení. Navíc některé sporné záležitosti bývají dále zakonzervovány, například při zpracování pozemkových úprav se někdy vyhýbá pozemkový úřad své úřední povinnosti podle § 13 odst. 5 zákona č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech rozhodovat

¹⁷³ Konzultace s pracovníky Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.

o rozporech vyplývajících z duplicitního vlastnictví a raději odkazuje vlastníky na podání určovací žaloby a následné rozhodnutí soudu.¹⁷⁴

Z hlediska všeobecných problémů, které sice nesouvisejí přímo s právní úpravou evidování a zápisů právních vztahů do katastru, s nimiž se však některé katastrální úřady potýkají, jde zejména o kvalifikaci pracovníků. Kvalita údajů katastru bude vždy záviset na kvalitě lidského faktoru, bez něhož je proces vedení a správy evidence katastru nemovitostí nemyslitelný. Bohužel katastrální úřady nemohou v některých místech ČR, kde je dostatek pracovních příležitostí, platově konkurovat soukromému sektoru nebo jiným orgánům státní správy. Naproti tomu rostou ze strany veřejnosti nároky na služby ze strany katastrálních úřadů, a tak jsou někdy zaměstnanci katastrálních úřadů nuceni upřednostňovat kvantitu před kvalitou, což provedeným zápisům z hlediska kvality nemusí prospívat. Další příčinou, proč se někdy nemusí dařit zkvalitnit a urychlit zápisy do katastru nemovitostí, může být také okolnost, že téměř polovina vkladových a záznamových listin vykazuje chyby – pak lze tyto listiny zapsat do katastru až po jejich opravě nebo doplnění, nebo je dokonce nelze pro neodstranitelné chyby zapsat vůbec. Je známo z praxe, že v takových případech raději berou předkladatelé své návrhy zpět a nečekají na jejich zamítnutí, i když se mohou bránit podáním žaloby u soudu (hlavním důvodem je zřejmě finanční úspora). Dalším „úskalím“ pro některé může být, že právní předpisy katastru nemovitostí navazují na řadu předpisů jiných odvětví, která upravují majetková práva nebo povinnosti. Ty ale podléhají poměrně častým změnám, které pak mají dopad i na právní úpravu zápisů právních vztahů k nemovitostem. Je tedy nutno sledovat i tyto změny v obecné rovině, aby neunikla kontinuita mezi jednotlivými právními předpisy.¹⁷⁵ Potom se lze snadno dopustit chyb při vyhotovování patřičných listin, které tvoří podklad pro zápis právních vztahů k nemovitostem do katastru (dochází k situacím, kdy se zpomaluje proces vlastních zápisů z důvodů chyb v těchto listinách, jak již bylo uvedeno výše), nebo mohou chybovat i zaměstnanci katastrálních úřadů. Je tedy také nezbytné, aby funkční místa s rozhodovacími pravomocemi byla obsazována kvalifikovanými zaměstnanci s dostatečnou praxí a průběžným doplňováním vzdělání v právní oblasti, neboť jejich rozhodování o právních vztazích k nemovitostem formou

¹⁷⁴ Exkurze na pozemkové úpravy, okres Louny, říjen 2009.

¹⁷⁵ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 111

vkladu zasahuje do sféry hmotného práva – do vlastnických práv a jiných vztahů vlastníků k nemovitostem.

5.3.2 Perspektivy vývoje – připravovaná právní úprava

V souladu s plánem legislativních prací vlády byl zpracován věcný záměr na vznik nového katastrálního zákona, který by nahradil dosavadní dualitu právní úpravy katastru nemovitostí (KatZ) a zápisů právních vztahů (ZZáp).

Hlavními principy uvažované právní úpravy jsou:

- princip formální a materiální publicity – veřejnost údajů katastru a ochrana každého, kdo jedná v dobré víře v pravdivost těchto zápisů a jejich úplnost,

- princip legality – každá listina, podle níž má být zápis proveden, splňuje zákonné požadavky na tuto listinu; k zápisu na podkladě soukromých listin může dojít jen se svolením toho, jehož právo podle této listiny zaniká nebo se omezuje, přičemž proti provedení i proti neprovedení požadovaného zápisu je přípustné podání žaloby,

- princip knihovní žádosti – vychází z dobrovolnosti knihovních zápisů; knihovní zápis nemůže být administrativně vynucován, ale jeho absence znamená zároveň absenci knihovní ochrany,

- princip priority zápisů – zápisy právních vztahů se do katastru zapisují v tom pořadí, v jakém byly související návrhy doručeny katastrálnímu úřadu, a pro provedení zápisu je rozhodný stav, který existoval v den podání žádosti o provedení zápisu.

Z hlediska zápisů právních vztahů do katastru se navrhovaná právní úprava liší tím, že vkladem práva mají být zapisována vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem bez rozdílu důvodu jejich vzniku na podkladě vkladových listin – těmi mohou být smlouvy, dohody či jiné soukromé listiny a vykonatelná rozhodnutí soudů, správních úřadů nebo orgánů samosprávy, pokud odůvodňují vznik, změnu nebo zánik právních vztahů v katastru. Nebude tedy rozdělen zápis do katastru formou vkladu nebo záznamu, pokud předmětem zápisu budou práva věcná. Záznamem pak mají být zapisována jen práva odvozená od práva vlastnického (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví

státu apod.).¹⁷⁶ Tato změna se zdá vhodná z toho důvodu, že se sjednotí formy zápisů podle právních vztahů, které jimi budou zapisovány, ale otázkou zůstává, zda přesun iniciativy do rukou vlastníků nemovitostí bude zaručovat lepší shodu zapsaných údajů v katastru se skutečným stavem. Jak již bylo zmíněno v kapitole obsahující problémy, se kterými se praxe setkává, některé vlastníky ani okamžitý stav v katastru moc nezajímá, proto by bylo možná záhodno stanovit v takových případech související povinnosti (např. podat katastrálnímu úřadu návrh na vklad v určité lhůtě po doručení rozhodnutí státního orgánu nebo soudu) a výraznější sankce v případě jejich neplnění. Také stojí za zamyšlení, zda je žádoucí proklamované sjednocení vkladu a záznamu do jediné formy zápisu (tj. vkladu) z hlediska obrovského posílení pravomoci katastrálních úřadů až do té míry, že by mohly dokonce přezkoumávat pravomocná rozhodnutí státních orgánů.

Práce na novele KatZ však byly pozastaveny až do vydání nového občanského zákoníku – údajně hlavně z toho důvodu, že má dojít v rámci změn občanského práva k uzákonění zásady „*superficies solo cedit*“ (podle níž je stavba součástí pozemku) a které musí vyhovět i novela KatZ. Kromě obecně známého faktu, že zakotvení této zásady do právního řádu je jednoznačně vítanou změnou z hlediska hmotného práva, můžeme dodat i „technický“ význam pro katastr, jelikož vedení evidence nemovitostí a právních vztahů k nim by se tak stala mnohem jednodušší, přehlednější a vyžadovala by i menší náklady.¹⁷⁷

Namísto novely KatZ je v současné době navržena změna ZZáp, jejímž předmětem je zvýšení správních poplatků za podání návrhu na vklad mimo jiné i za účelem získání financí pro urychlení digitalizace katastrálních map a zkvalitnění služeb katastrálních úřadů.¹⁷⁸ Dále je například navržena změna v případě, kdy je právo zapsané v katastru zpochybněno žalobou, nebo je napadena žalobou platnost smlouvy, na jejímž podkladě má být vloženo právo do katastru. Nedošlo by k přerušení řízení pro předběžnou otázku, ale řízení o vkladu práva by probíhalo na podkladě údajů katastru a zápis práva by byl zapsán s poznámkou spornosti ve prospěch žalobce. Jestliže soud o předběžné otázce, o které je v katastru zapsána

¹⁷⁶ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 43

¹⁷⁷ BAUDYŠ, P.: *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H.Beck, 2003. 308 s., str. 104

¹⁷⁸ Sněmovní tisk č. 760/0. Novela zákona o zápisech vlastnických práv k nemovitostem. [online]. 2009 [cit. 2009-05-08]. Dostupný z WWW:

<<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=5&CT=760&CT1=0>>

poznámka spornosti, rozhodne nakonec jinak, než je zapsáno katastrem, vmaže katastrální úřad povolený vklad a všechny na něj navazující zápisy práv, které jsou se soudním rozhodnutím v rozporu.¹⁷⁹ Další významná navrhovaná změna se týká vzniku práva při povolení vkladu, přičemž nově by právo mělo vznikat „k okamžiku“, nikoli „ke dni“ podání návrhu na vklad. Také by mělo být umožněno odstranění starých zástavních práv zapsaných ještě do pozemkových knih, kterých je evidováno stále velké množství, neboť v současnosti se jich prakticky nedá zbavit a nemovitosti tak od nich „očistit“. Navržená změna se projeví i pro oblast záznamů do katastru – nově by jej mělo být možné provést jen za předpokladu, že záznam bude logicky navazovat na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí.¹⁸⁰

Připravovaný nový občanský zákoník by měl také velký vliv na právní úpravu katastru nemovitostí. Uvedeme jen dvě oblasti, které se zdají pro katastr nemovitostí nejvýznamnější. Výraznou pozitivně hodnocenou změnou v tomto návrhu je tedy již výše zmíněný návrat k zásadě, že stavba je součástí pozemku. Poněkud rozporuplnějším ustanovením je varianta nabývání vlastnického práva k nemovitostem již samotnou smlouvou. Sami tvůrci si nejsou jistí, zda má být zachován současný systém zachovávající konstitutivnost vkladu, což je označeno v návrhu jako varianta I (registrační princip), nebo zda se přiklonit k variantě II (konsenzuální princip). Tato druhá varianta stanoví převod vlastnictví již samotnou smlouvou a spojuje s tím povinnost každého, kdo nabude vlastnické právo k nemovité věci, přičinit se bez zbytečného odkladu, aby bylo do příslušného veřejného seznamu také zapsáno. Podle mého názoru by se však s přihlédnutím k historickým zkušenostem spíše osvědčil model zachovávající konstitutivnost vkladu – samozřejmě za předpokladu, že by se nadále udrželo zásadní dělení forem zápisů na vklad a záznam. Kromě těchto změn je proklamována důsledná ochrana dobré víry ve stav zápisů věcných práv zapsaných do veřejných seznamů, tedy i do katastru nemovitostí. Dále je například nově upraveno i v právním řádu dosud chybějící opuštění nemovitých věcí, velmi podrobně jsou upravena věcná břemena – služebnosti a reálná břemena, a také znovu zavádí právo stavby jako věcné právo k věci cizí (zvláště působí i vyjádření, že právo stavby je věc nemovitá, podléhá

¹⁷⁹ KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s., str. 44

¹⁸⁰ BAREŠOVÁ, E.: *Legislativní změny v roce 2010, výhled do dalších let a nová judikatura*. Praha: Zápis z porady ředitelů KÚ, ZKI, ZÚ a VÚGTK s vedením ČÚZK, konané dne 15.9.2010.

ustanovením o nemovitých věcech, ale není samostatnou věcí). To vše je zatím pouze součástí návrhu, i právní experti jen pomalu hledají kompromisy a cestu, kterou se bude vývoj právních vztahů k nemovitostem dále ubírat.¹⁸¹

¹⁸¹ Návrh občanského zákoníku. *Návrhy zákonů* [online]. 2007 [cit. 2009-05-08]. Dostupný z WWW: <<http://portal.justice.cz/ms/ms.aspx?j=33&o=23&k=381&d=125304>>

6 Závěr

V této práci je zachycena problematika evidování právních vztahů k nemovitostem a provádění zápisů těchto právních vztahů do katastru nemovitostí. Samotný systém evidování nemovitostí je navázán na historické souvislosti a typy evidencí, které měly na dnešní způsob evidování nemovitostí a právních vztahů k nim pozitivní či negativní vliv.

Struktura práce odpovídá rozdělení tématu na tři základní okruhy – prvním z nich je evidence nemovitostí a právních vztahů k nim, druhým jsou zápisy právních vztahů k pozemkům do katastru nemovitostí a třetím zápisy jiných údajů k pozemkům do katastru nemovitostí. O problémech týkajících se těchto oblastí je pojednáno v samostatné části práce.

Důvody evidence nemovitostí a právních vztahů k nim se od dávných dob v zásadě nezměnily. Většinou primárním účelem bylo vyměřování daní z nemovitostí a získání údajů o charakteristice jednotlivých nemovitostí spolu s informacemi o jejich vlastnících. V moderní době k tomu přistupuje ještě ochrana životního prostředí, rozvoj území a potřeby vyplývající z informačních technologií. Přes postupný vývoj různých druhů evidencí a vytváření zásad pro vedení evidenčních nástrojů vždy v konkrétní době se současná právní úprava katastru nemovitostí navrátila k osvědčeným principům pozemkové knihy. Ustálila se na pojetí katastru nemovitostí jako jedinečného komplexního instrumentu pro evidování nemovitostí a právních vztahů k nim, který v sobě kloubí jak složku „technické evidence nemovitostí“, zabývající se evidencí nemovitostí jako takových, tak složku týkající se evidence právních vztahů k nemovitostem, kde přebírá část funkcí veřejných knih. Nejvýznamnějšími veřejnými knihami byly nejprve zemské desky a potom pozemkové knihy, ty jsou zdrojem poučení a příkladem funkčního a pečlivého vedení propracovaného informačního systému, precizně zpracovávaných údajů s minimem chybných zápisů a vysokou úrovní vypovídací hodnoty (bohužel některé problémy dnešní doby vyplývají i z toho, že po roce 1945 se odehrály celospolečenské změny, na jejichž základě se od principů pozemkové knihy

ustoupilo, což mělo potom negativní dopad na evidování nemovitostí a právních vztahů k nim).

Už od konce 19. století bylo známo, že je nutno zajistit shodu katastru s pozemkovými knihami a udržovat celý operát stabilního katastru v souladu se skutečností. Jedině důsledným dodržováním stanovených povinností pro stranu vlastníků i pro státní orgány pak bude možné naplňovat zásadu materiální publicity. Tato úvaha byla přetržena jen v období let 1950 – 1993. Obecně katastr nemovitostí může tedy fungovat spolehlivě jen za předpokladu, že údaje v něm vedené budou průběžně aktualizovány a uváděny do souladu se skutečným stavem – to je sice hlavním předmětem činnosti katastrálních úřadů, ale bez součinnosti s jinými orgány státu, obcemi, vlastníky nemovitostí a jinými oprávněnými by se tento požadavek naplňoval jen velmi těžko. Proto zákon kromě povinností katastrálních úřadů zavádí i povinnosti vlastníků, obcím a dalším orgánům státní správy ve vztahu ke katastrálním úřadům. Nejvýznamnější povinností vlastníků je povinnost oznamovací, která je v případě neplnění postihována sankcí. Taková sankce ovšem chybí v právním řádu pro neplnění stanovených povinností ze strany orgánů státní správy, což je někdy problémem při udržování údajů katastru v souladu se skutečným stavem a možná by bylo žádoucí tento stav napravit. Katastrální úřady samy ale mají k dispozici také nástroje, kterými mohou ovlivnit zajištění shody údajů zapsaných v katastru nemovitostí a reálného stavu v terénu. Jsou jimi revize katastrálního operátu, obnova katastrálního operátu a oprava chyby katastrálního operátu. Revize by se měla zpravidla provádět jednou za pět let, v praxi bývají ovšem lhůty mnohem delší z důvodu nedostatku financí v oblasti katastru nemovitostí. Je prováděna za součinnosti zejména obcí, státních orgánů, pozvaných vlastníků a jiných oprávněných. Obnovu katastrálního operátu lze provést třemi způsoby – novým mapováním (nejnáročnější z hlediska financování, ale nejpreciznější), přepracováním souboru geodetických informací (tzv. digitalizace, pouze technické přepracování stávajících podkladů) nebo na podkladě výsledků komplexních pozemkových úprav (spolupráce s pozemkovými úřady, řeší se i širší vztahy v území) a vždy jí zanikají parcely vedené v tzv. zjednodušené evidenci.

Pozornost byla dále věnována části katastru nemovitostí, která se týká právních vztahů k pozemkům a jejich zápisů. Do evidence katastru se zapisují jak právní vztahy, které mají věcně právní povahu, tak právní skutečnosti, které tuto

povahu nemají, ale s vlastnictvím k zapsané věci nějak souvisejí a podávají o ní důležité informace. Zápisy do katastru nemovitostí se provádějí vícero formami v závislosti na listinách, na jejichž podkladě vznikají, mění se nebo zanikají právní vztahy k nemovitostem. Těmito formami zápisů jsou vklad, záznam a poznámka nebo jejich výmaz. Kromě jiných rozdílů jsou odlišovacími znaky i jejich účinky – vklad má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu, má tedy konstitutivní účinky. Naproti tomu záznam má jen deklaratorní charakter, neboť práva k nemovitostem vznikají, mění se nebo zanikají nezávisle na provedení záznamu. Poznámka pak plní pouze informativní funkci, přesto je k ní nezbytné přihlížet například při vkladovém řízení. I „technický“ postup katastrálních úřadů při provádění zápisů se liší podle toho, o který zápis se jedná. Jiný postup se použije, půjde-li o vklad (proběhne tzv. vkladové řízení), jiný pak u záznamu a poznámky.

Řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je podle správního řádu považováno za řízení o žádosti, protože se pojmově může jednat jen o řízení nesporné. Toto řízení zahajuje katastrální úřad výlučně na návrh účastníků právního vztahu, o němž má být rozhodováno (princip dispoziční), což je výraznou odchylkou od správního řádu (jinak je pro správní řízení typické, že je lze zahájit i z podnětu samostatného správního orgánu, který o věci rozhoduje). Katastrální úřad je podaným návrhem vázán a nemůže povolit více, než účastníci požadují. Právní úprava vkladového řízení je obsažena v zákoně o zápisech, subsidiárně ve správním řádu a podrobnosti jsou stanoveny katastrální vyhláškou.

Narozdíl od zápisu vkladem, kterému předchází vkladové řízení, katastrální úřad u zápisu práv záznamem nevydává žádné rozhodnutí. Předpokladem pro takovýto zápis jsou listiny vyhotovené státními orgány nebo jiné listiny osvědčující nesporným způsobem právní vztahy k nemovitostem, které mají být zapsány, jejichž zhotovitelé jsou povinni je zaslat katastrálnímu úřadu v určité lhůtě. Nežádoucím stavem se může zdát, že nesplnění této povinnosti není postihováno žádnou sankcí, což možná není účinnou motivací pro státní orgány zasílat svá rozhodnutí katastrálním úřadům, aby byla zajištěna shoda skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Další otázkou je například také to, do jaké míry může katastrální úřad posuzovat existenci „jiné zřejmé nesprávnosti“ při zkoumání

předložené listiny k provedení záznamu (přezkoumává pouze, zda je bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností).

Ani u zápisu poznámkou neprobíhá žádné řízení a katastrální úřad nevydává žádné rozhodnutí – zápis poznámky nemá povahu správního řízení. Zapsaná poznámka však má souvislost s vkladovým řízením, neboť v rámci vkladového řízení přihlíží katastrální úřad z úřední povinnosti k zápisům provedeným poznámkou do katastru, poněvadž musí postupovat v souladu s omezeními vyplývajícími z listin, na jejichž základě byly poznámky do katastru zapsány.

Do katastru nemovitostí se kromě právních vztahů k nemovitostem a údajů s právy souvisejícími zapisují i jiné údaje. Mezi tyto jiné údaje, které se vztahují k pozemkům a byly podrobněji vymezeny v této práci, patří údaje o katastrálním území a údaje o parcele, zejména parcelní číslo, výměra, druh a způsob využití pozemku. V souvislosti s rostoucím zájmem společnosti o ochranu přírody se eviduje také typ a způsob ochrany nemovitosti, který se v katastru zapisuje, mění nebo ruší podle grafických a písemných podkladů. Jejich evidování však závisí na kázni a odpovědnosti osob, které mají ochranu nemovitostí ohlašovat katastru nemovitostí. Význam u pozemků má také evidování tzv. dalších údajů podle § 12 KatV, kam patří údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) u zemědělských pozemků, plomby a různá upozornění vztahující se k nemovitostem obecně. Změnu těchto jiných údajů zapíše katastrální úřad na podkladě listin dokládajících skutečnosti, které jsou podle zákona obsahem katastru, informací vyšetřených samotným katastrálním úřadem nebo převzatých z jiných informačních systémů. Poměrně složitá situace z hlediska podkladů pro zápis nastává při změně druhu pozemku a způsobu využití pozemku. Vždy je nezbytné postupovat v souladu s příslušnými právními předpisy, které stanoví, jaký souhlas či rozhodnutí státního orgánu je ke konkrétní změně potřebný anebo zda vůbec je nutný jakýkoliv doklad od příslušného státního orgánu. Změna údajů o druhu a způsobu využití pozemku se tedy provede v katastru na základě příslušných listin, ale až po její realizaci v terénu. Možnosti změn druhu pozemku a příslušné listiny tvořící podklad pro změnu jsou uvedeny v příloze této práce. Stejně tak v případě zápisu změn údajů o způsobu ochrany nemovitosti musí být k ohlášení změny doloženy patřičné grafické a písemné podklady podle zvláštních zákonů, na jejichž základě je možné provést zápis do katastru (zejména souhlas nebo rozhodnutí příslušného státního orgánu,

který je oprávněn o této věci rozhodnout, pokud to právní předpis vyžaduje). Dále jsou v této práci charakterizována parcelní čísla a jejich změny, přičemž důraz je kladen na zjištění změn v rámci obnovy katastrálního operátu a následné přečíslování stavebních parcel na pozemkové v případě nesouladu mezi stavem evidovaným v katastru a skutečným stavem v terénu. Významným údajem o parcele je také kód způsobu určení její výměry – z různých metod stanovení velikosti výměry totiž často pramení obtíže v chápání ze strany vlastníků ohledně změn výměry po obnově katastrálního operátu.

Vlastní zápisy jiných údajů katastru nejsou záznamem do katastru nemovitostí, ale z hlediska postupu katastrálního úřadu při jejich provádění jsou způsobem zápisu obdobným záznamu.

Tato práce se následně zaměřuje i na problematiku udržování evidovaných údajů v katastru v souladu se skutečností. Obecně je nutné, aby kromě oznamovací povinnosti vlastníků a jiných oprávněných o změnách, ke kterým došlo u jejich nemovitostí, byl zabezpečen i kontakt katastrálních úřadů s orgány státní správy a soudy – formou stanovení určitých povinností těchto orgánů vůči katastrálním úřadům. Zejména se uplatňuje součinnost při zápisu práv do katastru záznamem nebo poznámkou, kdy státní orgány a soudy zasílají katastrálnímu úřadu listiny tvořící podklad pro zápis práva do katastru nemovitostí. Důležitou úlohu hraje také obec – hlavně při obnově katastrálního operátu novým mapováním nebo při provádění revize katastru. Při provádění obnovy operátu na podkladě výsledků komplexních pozemkových úprav je pak nezastupitelným prvkem i spolupráce s pozemkovým úřadem.

Zbývající část práce se týká některých problémů v katastru způsobených nesouladem mezi stavem evidovaným v katastru a skutečností v terénu. Svým způsobem lze za něj považovat i chybu v katastrálním operátu, kterou lze odstranit specifickým postupem. Důležité je si uvědomit, že se vztahuje pouze na určité případy a nelze tak opravit každý nesoulad, který je v evidenci katastru nemovitostí zjištěn. Obecně platí, že zjistí-li se v katastrálním operátu chyba v zápisu některého údaje, je nutné ji opravit. Chybné údaje katastru mohou vzniknout zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem, nebo jde o chyby vzniklé nesprávnostmi

v listinách, podle nichž byly zapsány. Postup katastrálních úřadů při jejich odstraňování je opět formalizován, přitom jsou při rozhodování vázány zejména katastrálním zákonem, katastrální vyhláškou a správním řádem. Zároveň jsou v této práci naznačeny praktické ukázky chyb, které se často opakují a jejichž řešení je opakovaně potvrzováno i ze strany ZKI jakožto odvolacího orgánu v řízení o opravě chyby v katastru. Oprava chyby v žádném případě nesmí zasahovat do právních vztahů k nemovitostem, o kterých není katastrální úřad oprávněn rozhodovat.

Z problémů, které se vyskytují v souvislosti se zápisy právních vztahů do katastru nebo už se zapsanými údaji v katastru nemovitostí, tvoří jeden okruh nesrovnalosti vzniklé z historických důvodů, ať už jde například o nedokončená scelení, dříve řešené restituční a privatizační, nebo problémy vyplývající z dřívější fakultativnosti zápisů do katastru. Například z hlediska nedůslednosti dřívějších způsobů evidence může jít až o případy, kdy se řeší otázka, kdo je vůbec skutečným vlastníkem nemovitosti. Takové situace je třeba řešit vždy individuálně podle konkrétních případů. Problematickými záležitostmi bývají často i nejednoznačné údaje o vlastnících. Někdy vlastník zcela chybí a v katastru nemovitostí tedy není jako vlastník zapsán nikdo, jindy dochází k tomu, že vlastník je veden v katastru neidentifikovatelnými údaji o své osobě, nebo je z jeho data narození patrné, že zcela jistě zemřel. To se většinou řeší dohledáváním informací o možných dědicích z různých zdrojů. Dalším typem problémů bývá i duplicitní zápis vlastnictví. Zapsané duplicity způsobují nejistotu v právních vztazích, ale jejich odstranění je v rukou osob označených za vlastníky. Někteří vlastníci o to ale ani příliš nejeví zájem, dokud nechtějí s nemovitostmi nějak nakládat nebo je využívat – což asi není žádoucí pro chápání katastru jako zdroje obsahujícího spolehlivé informace o právních vztazích v souladu se skutečností. Katastrální úřady jsou sice vedeny snahou odstraňovat duplicitní zápisy, ale nemají samy dostatek právních prostředků k jejich řešení. Mohou se jen omezit na doporučení subjektům, aby sporné vlastnictví řešily mimosoudně dohodou o narovnání či o uznání vlastnictví, nebo žalobou na určení vlastnictví. Nejspíše by bylo lepší, kdyby katastrální úřad měl možnost se aktivněji zapojovat do odstranění duplicitních zápisů, protože je i v jeho zájmu, aby byla dodržena zásada souladu údajů katastru se skutečným stavem.

Mezi problémy současnosti lze zařadit například fakt, že u nás chybí právní úprava nemovitosti jako věci opuštěné. Inspirací by mohla být právní úprava

nakládání s pozemky ve vlastnictví státu, jež má ve správě Pozemkový fond ČR, která je obsažena v zákoně č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Také by pravděpodobně stálo za úvahu, zda by takovéto opuštěné pozemky měly být získávány do vlastnictví státu jen za účelem jejich zamýšleného převodu – zda by nebylo lepší, aby byla dána možnost získávat opuštěné pozemky i jen pro samotné určení vlastnictví ve prospěch státu, bez nutnosti okamžitého převodu. Někdy totiž stát potřebuje pozemky například jako výchozí pozici pro vyjednávání s vlastníky pozemků, které hodlá využít k celospolečenským účelům. Někteří vlastníci preferují před finanční náhradou směnu svého pozemku za jiný, aby mohli dále hospodařit. Nejspíše není příliš vhodné, když se stát svých pozemků zbavuje – nejen z důvodu, že nebude mít dostatek pozemků, které bude moci vlastníkům nabídnout, ale také proto, že pozemkové vlastnictví obecně tvoří přírodní, hospodářské i finanční zdroje. De lege ferenda by tedy bylo nejjednodušším a „nejčistším“ způsobem přijmout zvláštní právní předpis, který by upravit řešení problému nemovitosti jako věci opuštěné koncepčně.

Z hlediska všeobecných problémů, které sice nesouvisejí přímo s právní úpravou evidování a zápisů právních vztahů do katastru, s nimiž se však některé katastrální úřady potýkají, jde zejména o kvalifikaci pracovníků. Kvalita údajů katastru bude vždy záviset na kvalitě lidského faktoru, bez něhož je proces vedení a správy evidence katastru nemovitostí nemyslitelný. S tím souvisí i politická odpovědnost za rozhodnutí dotýkající se resortu zeměměřictví a katastru nejen po finanční stránce. Jistě je dobré, že se naše země vydala cestou digitalizace map celého území, otázkou však zůstává, zda tento překotný tlak vyvíjený na katastrální pracoviště, kdy se přijímá velké množství zaměstnanců zaškolovaných často jen za účelem digitalizace mapy bez okamžitého pochopení širších souvislostí katastru, se nakonec neprojeví negativně v kombinaci s rychlostí a pevně stanovenými termíny dokončení digitalizace jednotlivých katastrálních území. Hodnocení výsledků digitalizace pouhým počtem katastrálních území namísto procentuálního zohlednění plochy celé republiky vypovídá o statistických údajích, nikoli o kvalitě, která bude prověřena až s odstupem času.

Nedá se jednoznačně říci, že současný stav evidence je v souladu se skutečným stavem. Jisté je, že ideálního stavu zapsaného v katastru nemovitostí,

který by zajišťoval k jakémukoli okamžiku stoprocentně spolehlivé informace zakládající se na skutečném stavu, lze jen těžko dosáhnout. Tato představa však slouží jako vize a ideál pro odpovědné orgány, instituce i vlastníky, kteří by měli zdokonalovat své právní vědomí a kterým by mělo záležet na co nejvěrnějším odrazu skutečnosti.

Co se budoucího vývoje právních vztahů k nemovitostem a s ním souvisejících záležitostí týká, závisí zřejmě na tom, jak dlouho bude pokračovat relativně stabilní vývoj země. Pro dohlednou dobu je asi nejdůležitější, která verze připravovaného občanského zákoníku bude přijata zákonodárci a jak se podaří promítnout připravované změny do právní úpravy v oblasti katastru nemovitostí a s tím související praxe.

7 Seznam použité literatury a zkratek

7.1 Odborná literatura

- [1] BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 735 s.
- [2] BAUDYŠ, P.: *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H.Beck, 2003. 308 s.
- [3] BUMBA, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 192 s.
- [4] HUML M., MICHAL J.: *Mapování 10*. Praha: ČVUT v Praze, 2006. 320 s.
- [5] DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 1.vyd. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. 166 s.
- [6] KARFÍK, Z., KARFÍKOVÁ, M., SPÁČIL, J.: *Pozemky a právo*. 1. vyd. Praha, Orac, s.r.o.: 2001. 191 s.
- [7] KLIMENT, V.: *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2007. 114 s.
- [8] KRČMÁŘ, J.: *Právo knihovní*. Praha: Spolek československých právníků Všehrd, 1923. 56 s.
- [9] KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 488 s.
- [10] PEKÁREK, M. a kol.: *Pozemkové právo*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. 336 s.
- [11] TRAJER, V.: *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006. 424 s.
- [12] VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K.: *Pozemkové úpravy*. 1. vyd. Praha: ČVUT v Praze, 2007. 168 s.
- [13] VRCHA, P.: *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. 587 s.

7.2 Internetové zdroje a články v odborných časopisech

- [1] BAUDYŠ, P.: Opuštěná nemovitost. *Právní rozhledy*. 2005, č. 15.
- [2] ČÚZK: *Upozornění na změny v poskytování údajů z katastru nemovitostí od 1. března 2009*. 2009 [cit. 2009-05-02]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-POSKYTOVANI-UDAJU-Z-KN-2009>>.
- [3] ČÚZK: Schéma organizační struktury resortu zeměměřictví a katastru. [cit. 2009-05-02]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10375&AKCE=DOC:10-SCHEMA>>
- [4] Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti. *ePravo* [online]. 2008 [cit. 2009-05-03]. Dostupný z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>>.
- [5] *Duplicitní zápisy v katastru nemovitostí*. [online]. 2003 [cit. 2009-11-04]. Dostupný z WWW: <http://www.ochrance.cz/dokumenty/dokument.php?back=/cinnost/hledej.php?oblast=201&doc=1036>>.
- [6] FAFEJTA, J.: *Digitální katastrální mapa*. In: Seminář k digitalizaci katastrálních map, Praha, 2007 [cit. 2009-05-03]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=999&MENUID=0&AKCE=GEN:AKTUALITA:10927>>.
- [7] Katastr nemovitostí. *Www.pozemky.cz* [online]. 2007 [cit. 2009-03-28]. Dostupný z WWW: <http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>>.
- [8] KAULICH, K.: *Obnova katastrálního operátu formou pozemkových úprav*. In: Seminář k digitalizaci katastrálních map, Praha, 2008 [cit. 2009-05-03]. Dostupné z WWW: http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=999&MENUID=0&AKCE=DOC:999-S_DKM>.
- [9] Návrh občanského zákoníku. *Návrhy zákonů* [online]. 2007 [cit. 2009-05-08]. Dostupný z WWW: <http://portal.justice.cz/ms/ms.aspx?j=33&o=23&k=381&d=125304>>.
- [10] Ochrana vlastnictví nemovitostí musí být posílena. *ePravo* [online]. 2007 [cit. 2009-05-02]. Dostupný z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-vlastnictvi-nemovitosti-musi-byt-posilena-50398.html>>.

[11] OULÍK, T.: Ještě k pozemkům evidovaným zjednodušeným způsobem. *Ad Notam*. 2005, č. 1.

[12] PEŠL, I.: K tzv. „duplicitnímu zápisu vlastnictví“ do katastru. *Právní rozhledy*. 1998, č. 3.

[13] PEŠL, I.: Katastr nemovitostí po kapkách. In: *Zeměměřič*. Praha, 1998 [cit. 2009-03-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.zememeric.cz>>.

[14] Sněmovní tisk č. 760/0. *Novela zákona o zápisech vlastnických práv k nemovitostem*. [online]. 2009 [cit. 2009-05-08]. Dostupný z WWW: <<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=5&CT=760&CT1=0>>.

7.3 Interní podklady v resortu

[1] BAREŠOVÁ, E.: *Legislativní změny v roce 2010, výhled do dalších let a nová judikatura*. Praha: Zápis z porady ředitelů KÚ, ZKI, ZÚ a VÚGTK s vedením ČÚZK, konané dne 15.9.2010. Dostupné z intranetu ČÚZK.

[2] BLÁHOVÁ, I.: *Řízení o opravě chyby v katastrálním operátu v kontextu nového správního řádu*. Přednáška odboru kontroly a dohledu ČÚZK, 2006. Dostupné z intranetu ČÚZK.

[3] GRÖSSL, V.: *Další postup KP při řízení OR-270/2009-408 po vydání Sdělení ČÚZK č. j. 3252/2010-14 ze dne 22.4.2010*. Stanovisko ředitele Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj. Dostupné z intranetu ČÚZK.

[4] JANEČEK, B.: *Podklady pro zápis změny druhu pozemku do katastru nemovitostí*. ČÚZK. Příloha k č.j. 6294/2009-22 ze dne 25.11.2009. Dostupné z intranetu ČÚZK.

[5] *Návod pro vedení a správu katastru nemovitostí*. Český úřad zeměměřický a katastrální. 2001 [cit. 2009-10-20]. Dostupný z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-NAVODY_CUZZK>

[6] Opatření ČÚZK uvedené sdělením ze dne 11.7. 2008, č.j. 2642/2008-22. Dostupné z intranetu ČÚZK.

[7] PEKARSKÁ, J.: *Informace z oblasti kontroly a dohledu ZKI*. Porada vedení č. 1/2010. Dostupné z intranetu ČÚZK.

[8] PEKARSKÁ, J.: *Informace z kontrolní a dohlédací činnosti ZKI*. Porada vedení č. 2/2010. Dostupné z intranetu ČÚZK.

[9] Pokyny č. 37 ČÚZK, č. j. ČÚZK 360/2009-22. [cit. 2010-10-20] Dostupné z WWW:
<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYNY_CUZK3>

[10] Pracovní setkání dne 29. 9. 2009 na téma „Věcná pochybení katastrálních úřadů v řízení o opravě chyby“ – seminář ZKI v Liberci. Dostupné z intranetu ČÚZK.

[11] Rozhodnutí ZKI v Plzni o odvolání proti rozhodnutí Katastrálního pracoviště Sušice o námitce vůči obnovenému katastrálnímu operátu v k. ú. Kašperské Hory, č.j. ZKI-O-53/316/2010 ze dne 4.10.2010. Dostupné z intranetu ČÚZK.

7.4 Vybraná judikatura

[1] nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 27.5.1998 sp. zn. Pl. ÚS 34/97

[2] nález Ústavního soudu ČR ze dne 7.10.1996 sp. zn. IV. ÚS 201/96

[3] nález Ústavního soudu ze dne 26. 4. 2005 sp. zn. I. ÚS 696/02

[4] usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5.1998 sp. zn. IV. ÚS 48/97

[5] rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.12.1999 sp. zn. Cdo 305/98

[6] rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.1.2001 sp. zn. 20 Cdo 20/99

[7] stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28.6.2000 sp. zn. Cpjn 38/98

[8] rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31.5.2006 sp. zn. 5 As 16/2005-88

[9] rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.6.2007 sp. zn. 2 As 90/2006-128

[10] rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.3.2008 sp. zn. 6 As 45/2006-87

[11] rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26.6.2009 sp. zn. 9 As 74/2008-75

[12] rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.12.1999 sp. zn. 16 Ca 129/99

[13] rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9.6.1999 sp. zn. 12 Co 170/99

7.5 Seznam použitých zkratk

BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČÚZK ... Český úřad zeměměřický a katastrální

DKM ... digitální katastrální mapa

JedŘ ... jednací řád katastrálních úřadů, vydán pod č.j. ČÚZK 6900/2005-22, ve znění dodatků č. 1 a č. 2

KatV ... prováděcí vyhláška č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu a k zákonu o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v aktuálním znění (také „katastrální vyhláška“)

KatZ ... zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), v aktuálním znění

KN ... katastr nemovitostí

KPÚ ... komplexní pozemkové úpravy

k. ú. ... katastrální území

LázZ ... zákon č. 164/2001 Sb., v aktuálním znění, o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

LesZ ... zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v aktuálním znění

LV ... list vlastnictví

ObčZ ... občanský zákoník č. 40/1964 Sb., v aktuálním znění

OSŘ ... občanský soudní řád č. 99/1963 Sb., v aktuálním znění

PodmP ... zákon č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v aktuálním znění

PK ... pozemkový katastr

S GI ... soubor geodetických informací

S-JTSK ... systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální

SPI ... soubor popisných informací

SŘ ... zákon č. 500/2004 Sb. správní řád, v aktuálním znění

StavZ ... zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění

THM ... technickohospodářská mapa

VodZ ... zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v aktuálním znění

VyhLož ... vyhláška č. 364/1992 Sb., o chráněných ložiskových územích, v aktuálním znění

ZemmZ ... zákon č. 200/1994 Sb. o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, v aktuálním znění

ZZáp ... zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v aktuálním znění

ZKI ... Zeměměřický a katastrální inspektorát

ZMVM ... základní mapa ČR velkého měřítka

ZOPK ... zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v aktuálním znění

ZPamP ... zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v aktuálním znění

ZPF ... Zemědělský půdní fond

ZPÚ ... zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v aktuálním znění

8 Příloha

Podklady pro zápis změny druhu pozemku do katastru nemovitostí

(Příloha k č.j. ČÚZK 6294/2009-22)

Vysvětlivky:

- A-** územní rozhodnutí stavebního úřadu o změně druhu pozemku
- B-** územní souhlas se změnou druhu pozemku
- C-** kolaudační rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlas, rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území, územní souhlas v případě staveb,
- D-** podklady pro odstranění (zrušení) stavby podle čl. 1 odst. 12 Pokynů ČÚZK č. 34
- E-** rozhodnutí orgánu státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb.)
 - a) § 3 odst. 3 v pochybnostech o tom, zda jde o pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - b) § 3 odst. 4 o prohlášení pozemků za pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - c) § 15 odst. 1 o odnětí pozemků plnění funkcí lesa
- F-** rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech nebo sdělení vodoprávního úřadu podle § 154 a násl. správního řádu na vznesené pochybnosti, zda se jedná o vodní tok
- G-** rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, o uložení změny kultury zemědělské půdy spolu s potvrzením tohoto orgánu podle § 154 a násl. správního řádu, že změna podle rozhodnutí byla provedena (§ 2 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů)
- H-** potvrzení (vyjádření) stavebního úřadu o skutečném druhu pozemku v terénu (u realizovaných změn druhu pozemků v terénu stavební úřad již nevede územní řízení) podle § 154 a násl. správního řádu [§ 10 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona]
- I-** zjištěné drobné pozvolné posuny mezi druhy pozemků katastrálními úřady při novém mapování nebo při dalších činnostech spojených s vedením katastru nemovitostí a projednané s vlastníky dotčených pozemků
- J-** ohlášení vlastníka v souladu s § 4 odst. 4 písm. b) nebo c) katastrální vyhlášky (bez dalšího souhlasu či rozhodnutí)
- K-** ohlášení vlastníka v souladu s § 4 odst. 4 písm. b) nebo d) katastrální vyhlášky (bez dalšího souhlasu či rozhodnutí)
- L-** souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 14 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, nebo potvrzení či vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 154 a násl. správního řádu [§ 10 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona]

Změna na z	orná půda	vinice	chmelnice	ovocné sady	trvalé travní porosty	lesní pozemky	vodní plocha	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha
orná půda		A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I	E (§ 3 odst. 3 nebo 4 zákona č. 289/1995 Sb.)	A nebo B nebo F - rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech nebo I nebo H spolu s L	C – v souvislosti se zápisem nové stavby nebo A nebo B – pro nádvoří, pokud není řešeno již v C	C – v souvislosti se zápisem změny způsobu využití pozemku nebo A nebo B nebo H spolu s L – pokud není řešeno v C
vinice	A nebo B nebo G nebo H nebo I		A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I	E (§ 3 odst. 3 nebo 4 zákona č. 289/1995 Sb.)	A nebo B nebo F - rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech nebo I nebo H spolu s L	C – v souvislosti se zápisem nové stavby nebo A nebo B – pro nádvoří, pokud není řešeno již v C	C – v souvislosti se zápisem změny způsobu využití pozemku nebo A nebo B nebo H spolu s L – pokud není řešeno v C
chmelnice	A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I		A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I	E (§ 3 odst. 3 nebo 4 zákona č. 289/1995 Sb.)	A nebo B nebo F - rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech nebo I nebo H spolu s L	C – v souvislosti se zápisem nové stavby nebo A nebo B – pro nádvoří, pokud není řešeno již v C	C – v souvislosti se zápisem změny způsobu využití pozemku nebo A nebo B nebo H spolu s L – pokud není řešeno v C

Změna na z	orná půda	vinice	chmelnice	ovocné sady	trvalé travní porosty	lesní pozemky	vodní plocha	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha
ovocné sady	A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I		A nebo B nebo G nebo H nebo I	E (§ 3 odst. 3 nebo 4 zákona č. 289/1995 Sb.)	A nebo B nebo F - rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech nebo I nebo H spolu s L	C – v souvislosti se zápisem nové stavby nebo A nebo B – pro nádvoří, pokud není řešeno již v C	C – v souvislosti se zápisem změny způsobu využití pozemku nebo A nebo B nebo H spolu s L – pokud není řešeno v C
trvalé travní porosty	A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I	A nebo B nebo G nebo H nebo I		E (§ 3 odst. 3 nebo 4 zákona č. 289/1995 Sb.)	A nebo B nebo F- rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech nebo I nebo H spolu s L	C – v souvislosti se zápisem nové stavby nebo A nebo B – pro nádvoří, pokud není řešeno již v C	C – v souvislosti se zápisem změny způsobu využití pozemku nebo A nebo B nebo H spolu s L – pokud není řešeno v C
lesní pozemky	E (§ 3 odst. 3 nebo § 15 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.) spolu s A nebo s B nebo s H	E (§ 3 odst. 3 nebo § 15 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.) spolu s A nebo s B nebo s H	E (§ 3 odst. 3 nebo § 15 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.) spolu s A nebo s B nebo s H	E (§ 3 odst. 3 nebo § 15 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.) spolu s A nebo s B nebo s H	E (§ 3 odst. 3 nebo § 15 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.) spolu s A nebo s B nebo s H		E (§ 3 odst. 3 nebo § 15 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.) spolu s A nebo s B nebo s F- rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech nebo s H nebo I	C – v souvislosti se zápisem nové stavby A spolu s E nebo B spolu s E – pro nádvoří, pokud není řešeno již v C (§ 3 odst. 3 nebo § 15 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.)	C – v souvislosti se zápisem změny způsobu využití pozemku A spolu s E nebo B spolu s E – (§ 3 odst. 3 nebo § 15 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.) pokud není řešeno v C

Změna na z	orná půda	vinice	chmelnice	ovocné sady	trvalé travní porosty	lesní pozemky	vodní plocha	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha
vodní plocha	A nebo B nebo F - rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech	A nebo B nebo F - rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech	A nebo B nebo F - rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech	A nebo B nebo F - rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech	A nebo B nebo F - rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech	E (§ 3 odst. 3 nebo 4 zákona č. 289/1995 Sb.), popř. spolu F- rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech		C – v souvislosti se zápisem nové stavby A nebo B – pro nádvoří, pokud není řešeno již v C nebo F- rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech	C – v souvislosti se zápisem změny způsobu využití pozemku A nebo B – pokud není řešeno v C, nebo F- rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech
zastavěná plocha a nádvoří	A nebo B nebo H	A nebo B nebo H	A nebo B nebo H	A nebo B nebo H	A nebo B nebo H	E (§ 3 odst. 3 nebo 4 zákona č. 289/1995 Sb.)	A nebo B nebo F - rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech nebo D – odstranění stavby vodního díla		C – v souvislosti se zápisem změny způsobu využití pozemku, nebo D – odstranění stavby nebo K
ostatní plocha	A nebo B nebo H	A nebo B nebo H	A nebo B nebo H	A nebo B nebo H	A nebo B nebo H	E (§ 3 odst. 3 nebo 4 zákona č. 289/1995 Sb.)	A nebo B, nebo F- rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech nebo I	C – v souvislosti se zápisem nové stavby nebo J	

RECORDING LEGAL RELATIONS AND OTHER DATA TO LANDS IN THE REAL ESTATE REGISTER

Summary

This thesis deals with the question of filing legal relations to real estates and other data with recording these legal relations and other data in the real estate register. Since the principle of filing today is in a way connected to the historical context that not only influences the current state and legal form but also leads to various problems, there is a brief summary of the most important institutes and ideas of former ways of filing real estates and the legal relations to them at the beginning of this work. What follows is an explanation of the real estate register as a current instrument for filing real estates and the legal relations to them, its functions, subject matter and area, together with the main principles of its keeping. Attention is also paid to keeping the data recorded in the register in accordance with reality and to the resultant problems.

The topic area of recording legal relations to real estates is then developed in more detail, beginning with the principles of their recording, continuing with their forms and their being carried out by real estate registers in practice, and ending with problems connected to the records. The tasks of real estate registers while keeping the real estate register's state of filing in accordance with reality by means of revision tools, renewal and correction of mistakes made by the cadastral administration, and the real estate register's cooperation with other state administration bodies and the courts is described here as well.

However, there are times when real estate registers must face certain legal form insufficiencies or specific situations encountered in practice. That is why the following part of this work outlines some of these problems together with their causes, consequences and possible solutions, drawing partly on the experience of Klatovy Real Estate Register's employees. In the conclusion of this thesis, an evaluation of the current state of filing in the real estate register is provided and there are prospects offered for future legal forms and possible developments in the sphere of filing and recording of legal relations to lands in the real estate register.

ABSTRAKT

Tato rigorózní práce pojednává o problematice evidování právních vztahů a jiných údajů k pozemkům a o provádění zápisů do katastru nemovitostí, včetně problémů vyskytujících se v katastru a vzniklých při udržování souladu mezi stavem evidovaným a stavem existujícím ve skutečnosti.

Aby bylo možné si lépe uvědomit širší souvislosti, zejména pro chápání principů vedení katastru a současného stavu údajů v katastru evidovaných, je v této práci zmíněn také historický vývoj evidování nemovitostí. Bez jeho znalosti je totiž obtížné pochopit specifické problémy, které vyplývají právě jako důsledek dřívějších způsobů evidování nemovitostí a právních vztahů k nim.

Protože velká pozornost je věnována udržování souladu mezi stavem evidovaným v katastru a skutečným stavem v terénu, jsou v této práci zachyceny i ukázky některých konkrétních případů. To bylo vedeno snahou o propojení teoretických základů s jejich praktickým uplatněním, přičemž většina těchto modelových situací byla převzata ze zkušeností pracovníků Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy.

Závěrem je provedeno celkové zhodnocení současného stavu evidence v katastru nemovitostí a jsou naznačeny možné perspektivy budoucí právní úpravy a pravděpodobného vývoje v oblasti evidování a zápisů právních vztahů k pozemkům do katastru nemovitostí.

THE ABSTRACT

This thesis deals with the question of filing legal relations and other data to real estates with recording these legal relations and other data in the real estate register, included some problems which are in the real estate register incident and incurred while keeping the real estate register's state of filing in accordance with reality.

To better realization of a generic context, especially for comprehension of the real estate register principles and recent state of filed data in the real estate register, there is also the historical evolution of registering the real estate in this thesis mentioned. It is difficult to understand some specific problems without knowledge of history because these problems result from former methods of registering the real estate and legal relations to them.

Great attention is paid to keeping the state of filing in the real estate register in accordance with reality that is why the illustrations of some particular cases and examples are shown. This was led by effort to connect theoretical principles with their practical use, the major model situations were assumed from the experience of Klatovy Real Estate Register's employees.

In the conclusion, an evaluation of the current state of filing in the real estate register is provided and there are some prospects offered for future legal forms and possible developments in the sphere of filing and recording of legal relations to lands in the real estate register.

Klíčová slova – Keywords

eidování nemovitostí – registering real estates

zápisy do katastru – recording in the real estate register

soulad se skutečným stavem – accordance with reality