

ZÁVĚR

Katastr nemovitostí je poměrně široké téma, ale rozsah diplomové práce nedovoluje, aby v ní byla zahrnuta veškerá materie. V souladu s diplomním úkolem jsem se nicméně snažil zachytit alespoň její podstatný základ, z něhož je možno vycházet při podrobnějším rozboru dílčích otázek právní úpravy katastru nemovitostí. Důvodem poněkud větší pozornosti, která je v práci věnována zápisům právních vztahů do katastru nemovitostí, byl můj osobní zájem o tuto problematiku, s níž se v rámci podnikatelské činnosti svého otce velice často setkávám. Studium celkové právní úpravy katastru nemovitostí mě přimělo uvědomit si nejen rozsah údajů vedených v katastru, náročnost jeho vedení a procesů spojených s vkladovým řízením, ale i mnohé vzájemné souvislosti mezi jednotlivými údaji v něm obsaženými a činnostmi při jeho vedení. Na některé z nich chci v závěru práce upozornit.

Katastr nemovitostí je ve své podstatě pokračovatelem předchozí evidence nemovitostí, která byla založena zákonem č.22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. To znamená, že i katastr nemovitostí je jednotným, multifunkčním a komplexním nástrojem evidence a pokračovatelem spojení dvou historicky vzniklých linií evidence na území ČR, pozemkového katastru a veřejných knih. V porovnání s evidencí nemovitostí však z nich přebíral většinu principů vedení a zápisů do evidence, což se nejzřetelněji projevilo v obnovení intabulačního principu pro zápisy vlastnických a jiných věcných práv na základě rozhodnutí o vkladu. Tato práva vznikají bez zřetele na osobu oprávněného nebo povinného až zápisem do katastru nemovitostí, který má v těchto případech konstitutivní charakter.

Obnovení intabulačního principu a principu materiální publicity v katastru nemovitostí samo o sobě nepomohlo vyřešit všechny problémy s evidencí vlastnických, případně i jiných věcných práv, které vznikly po roce 1948, zejména pak v souvislosti s vydáním občanského zákoníka z roku 1951 (zrušil intabulační zásadu a vlastnické právo vznikalo již smlouvou a opustil zásadu „superficies solo cedit“ tím, že prohlásil stavby za samostatné věci). Přetrvávají tak problémy se zjišťováním vlastníků některých nemovitostí (vlastník není v katastru nemovitostí vůbec evidován nebo jde o osobu nedostatečně identifikovanou), s duplicitními zápisy vlastnických práv ke stejným nemovitostem, problémy ve vztazích mezi vlastníky pozemků a staveb na pozemcích atd. Tyto problémy však nelze řešit jen v rámci katastru nemovitostí a bez navazující legislativy v právní úpravě vlastnických práv k nemovitostem vůbec. Určité návrhy na řešení, které by měly vést též k přesnějšímu a spolehlivějšímu zachycování práv v katastru nemovitostí se sice objevují v návrhu nového

občanského zákoníka, ale není jisté zda a kdy budou přijaty. Bude proto podle mého názoru ještě dlouhou dobu trvat než dojde k vyřešení těchto problémů, aby se i všechny zápisy v katastru tím staly jednoznačnými a spolehlivými údaji.

Udržování katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem je náročnou činností, při níž jsou katastrální úřady do značné míry závislé na spolupráci s jinými subjekty. V porovnání s dřívějším pozemkovým katastrem a s pozemkovými knihami je udržování údajů katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem nepoměrně složitější a obtížnější. Jednak se ještě zcela nepodařilo napravit mezery v evidenci, které vznikly v uplynulých desetiletích zejména v důsledku potlačování vlastnického práva k nemovitostem a katastr nemovitostí obsahuje více údajů, jako jsou např. údaje důležité pro účely ochrany půdy (zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa) a životního prostředí (chráněná území a ochranná pásma) než předchozí evidenční prostředky. Katastru nemovitostí jako ucelenému a průběžně aktualizovanému evidenčnímu a informačnímu systému o nemovitostech slouží při naplňování tohoto úkolu různé prostředky, zejména průběžná aktualizace údajů, k níž dochází na podkladě listin předložených k zápisu do katastru nemovitostí, plnění ohlašovací povinnosti vlastníků a jiných oprávněných osob, orgánů veřejné správy, ale též na podkladě výsledků opravy chybného údaje katastru, revize a obnovy katastrálního operátu, jak již bylo v práci uvedeno.

Katastrální úřad nemůže být a není závislý jen na plnění oznamovací povinnosti. Zvláštní úkol je provádění revize údajů katastru nemovitostí katastrálními úřady. Problémem je u ní časový odstup od faktické změny do jejího zjištění (revize by se měly uskutečňovat v období 5-7 let, pokud se však tento interval v praxi vůbec dodržuje pro nedostatek finančních prostředků a personálu katastrálních úřadů) a časový odstup mezi revizí zjištěnou faktickou změnou a doložením právního podkladu, aby mohla být zapsána do katastru nemovitostí. Nejsou např. ojedinělé případy staveb na pozemcích, které jsou v katastru nemovitostí stále evidovány jako zemědělská půda a zemědělský půdní fond, a to i po provedené revizi katastrálního operátu, aniž by byla viditelná snaha k legalizaci (povolení stavby nebo její odstranění). Podle mého názoru stojí za úvahu zavedení deliktní odpovědnosti osob, které změnu provedly, ale neuvedly ji ve stanovené lhůtě do souladu s katastrem nemovitostí. Sankcionování za nesplnění by měl provádět katastrální úřad.

Stěžejní význam pro aktualizaci katastru nemovitostí má obnova katastrálního operátu. Podstata obnovy spočívá nejen v zajištění souladu údajů katastru se skutečným stavem, ale slouží též k modernizaci katastrálního operátu a jeho vedení. Současně jsou při ní doplňovány parcely zjednodušené evidence do souboru geodetických informací. Obnova spojená

s prováděním komplexních pozemkových úprav znamená pak i nové uspořádání parcel a vlastnických vztahů v dotčeném území. Výsledkem obnovy je katastrální mapa v digitální podobě. Obnova je tak nejspolehlivějším a nejúčinnějším prostředkem aktualizace údajů katastru nemovitostí. Problémem však zůstává velmi pomalý postup obnovy na území ČR, která je závislá na omezených prostředcích financování přidělovaných ze státního rozpočtu.

Zápisy vlastnického a jiných věcných práv do katastru nemovitostí se řídí zásadou dispoziční, priority a intabulace. Ty však platí jen po zápisy rozhodnutím o povolení vkladu (má-li právo vzniknout či zaniknout na základě smlouvy). U zápisů prováděných formou záznamu se neuplatňují, což je jednou z hlavních příčin duplicitních zápisů vlastnictví. K omezení existence duplicity navrhuji zvážit rozšíření intabulačního principu i na tyto zápisy. Katastrální úřad by pak měl možnost přezkoumat, zda veřejná listina, jež má být podkladem pro zápis, navazuje na dosavadní stav zápisů v katastru. Zhotovitel listiny by ji pak musel buď opravit (napravit zjištěný nedostatek změnou rozhodnutí) a pokud by to nebylo možné zrušit rozhodnutí jímž byla vydána.

Přes přetrvávající problémy s vedením katastru nemovitostí a se zápisy do katastru se tento evidenční prostředek osvědčil, což potvrzují i předchozí evidenční prostředky, na něž navazuje a nevidím potřebu jej zásadně měnit. Platí to i pro vkladové řízení prováděné katastrálními úřady, které by mělo být i napříště v zájmu zachování jistoty vlastnického a jiných věcných práv k nemovitostem jako takové zachováno, včetně jeho provádění katastrálními orgány.

Dá se předpokládat, že úroveň katastru nemovitostí co do přesnosti, úplnosti a spolehlivosti v něm obsažených údajů bude mít vzestupnou tendenci. V dalším vývoji bude proto nezbytné dosáhnout takového stavu, který by vytvořil podmínky pro uplatnění principu materiální publicity v plné míře a k nastolení úplné právní jistoty ohledně zapisovaných právních vztahů, ale i jiných údajů do katastru nemovitostí. Potom by bylo možné uvažovat i o rozšíření závaznosti některých dalších údajů katastru oproti současnému stavu. Za tímto účelem bude ovšem potřebné provést některé dílčí změny v právní úpravě katastru nemovitostí, ale také v právní úpravě vlastnických a jiných práv k nemovitostem.