

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

Milan VITULA (diplomant)

K A T A S T R N E M O V I T O S T Í
DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Doc. JUDr. Jaroslav DROBNÍK, CSc.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce: 28.6. 2010

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně s použitím zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze, dne

Podpis

OBSAH

1. ÚVOD	5
2. KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	7
2.1 HISTORIE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ	7
2.2 POJEM A ÚČEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	12
3. VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ	14
3.1 HLAVNÍ ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	14
3.1.1 ZÁSADY PRO VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	14
3.1.1.1 ZÁSADA LEGALITY	14
3.1.1.2 ZÁSADA OFICIALITY	15
3.1.1.3 ZÁSADA VEŘEJNOSTI	15
3.1.1.4 ZÁSADA DOBRÉ VÍRY	15
3.1.1.5 ZÁSADA ZÁVAZNOSTI.....	16
3.1.1.6 ZÁSADA KOMPLEXNOSTI (univerzálnosti)	17
3.2 UDRŽOVÁNÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOULADU SE SKUTEČNÝM STAVEM 17	
3.2.1 POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRAVNĚNÝCH, OBCÍ A STÁTNÍCH ORGÁNŮ.	17
3.2.2 REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	20
3.2.3 OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU.....	22
3.2.4 OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU	23
3.3 ORGÁNY KATASTRU NEMOVITOSTÍ	25
3.3.1 ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ.....	26
3.3.2 ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD.....	27
3.3.3 ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY	27
3.3.4 KATASTRÁLNÍ ÚŘAD	28
3.3.5 KATASTRÁLNÍ PRACoviŠTĚ.....	28
4. PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	29
4.1 POZEMKY A STAVBY	29
4.1.1 POZEMKY V PODOBĚ PARCEL.....	30
4.1.2 BUDOVY.....	33
4.1.3 BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY.....	36
4.1.4 ROZESTAVĚNÉ BUDOVY, BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY.....	37
4.1.5 STAVBY STANOVENÉ ZVLÁŠTNÍM PŘEDPISEM.....	39
4.1.6 OSTATNÍ STAVBY.....	39
4.1.7 NEMOVITOSTI DŮLEŽITÉ Z HLEDISKA OBRANY, VNITŘNÍHO POŘÁDKU a BEZPEČNOSTI.....	40
4.2 PRÁVNÍ VZTAHY A JINÉ ÚDAJE	41
4.2.1 VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM	41
4.2.1.1 VLASTNICKÉ PRÁVO.....	42
4.2.1.2 ZÁSTAVNÍ PRÁVO.....	44
4.2.1.3 PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU	45
4.2.1.4 PŘEDKUPNÍ PRÁVO S ÚČINKY PRÁVA VĚCNÉHO	47
4.2.2 JINÁ NEŽ VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM	48
4.2.3 JINÉ ÚDAJE ZAPISOVANÉ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	49
5. OBSAH KATASTRU.....	50
5.1 KATASTRÁLNÍ OPERÁT.....	51
5.1.1 SOUBOR GEODETICKÝCH INFORMACÍ (SGI)	51
5.1.2 SOUBOR POPISNÝCH INFORMACÍ (SPI).....	52
5.1.3 SOUHRNNÉ PŘEHLEDY O PŮDNÍM FONDU Z ÚDAJŮ KATASTRU	53
5.1.4 DOKUMENTY VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍM A MĚŘENÍM.....	53
5.1.5 SBÍRKA LISTIN	54

6.	ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	55
6.1	PŘEDMĚT ZÁPISŮ.....	56
6.2	FORMY ZÁPISŮ.....	56
6.2.1	<i>VKLAD</i>	56
6.2.1.1	ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU.....	60
6.2.1.2	ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ.....	60
6.2.1.3	ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ.....	65
6.2.1.4	ÚKONY KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU V PRŮBĚHU ŘÍZENÍ O VKLADU.....	66
6.2.2	<i>ZÁZNAM</i>	89
6.2.3	<i>POZNÁMKA</i>	94
7.	ZÁVĚR.....	99
8.	SEZNAM ZKRATEK.....	103
9.	POUŽITÁ LITERATURA.....	104
10.	RESUMÉ.....	108

1. ÚVOD

Katastr nemovitostí je nejdůležitějším veřejným informačním systémem. Je to ucelený, průběžně aktualizovaný a doplňovaný, počítačově ovládaný informační systém, který obsahuje rozsáhlý komplex informací o nemovitostech a o území, v němž se nacházejí. Z tohoto důvodu je téma katastru nemovitostí značně rozsáhlé a jeho komplexní a úplné zpracování není v práci tohoto rozsahu možné. Cílem této práce, vzhledem k tomu, že se jedná o velice aktuální a citlivé téma, o které se zvláště v současnosti veřejnost zajímá, je přiblížit čtenáři problematiku katastru nemovitostí vhodnou formou, aby se i osoba bez právnického vzdělání dokázala orientovat ve spleti paragrafů bez toho, aby tím utrpěla újmu na svých právech.

Diplomovou práci jsem dle jednotlivých oblastí úpravy rozdělil do pěti kapitol (sedm včetně úvodu a závěru), které jsou dále členěny na podkapitoly ve třech úrovních. Až na část popisující historii vývoje evidence nemovitostí se celá práce věnuje aktuální právní úpravě katastru nemovitostí České republiky.

Již na začátku diplomové práce jsem se snažil stručně nastínit historii vývoje evidování nemovitostí, která dospěla až do podoby, kterou známe v současnosti. Říká se, že moudří se učí z chyb jiných a proto je nesmírně důležité poznat minulost, abychom se z ní poučili a již neudělali ty samé chyby. V tom spatřuji také část pokroku, bez kterého by katastr dnes nebyl tak komplexním informačním systémem.

Po historii jsem se v dalších částech této kapitoly snažil přiblížit pojem katastru nemovitostí tak, jak je upravený v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, společně s jeho funkcemi a účelem, pro který byl zmíněným zákonem zřízen. Nahrazuje předchozí nedostačující evidenci nemovitostí komplexním souborem údajů o nemovitostech obsažených v jednom společném evidenčním prostředku a vrací se opět k intabulačnímu principu, který v evidencích druhé poloviny 20. století chyběl. Právě v důsledku nedostatečnosti bylo potřebné tuto evidenci přebudovat na spolehlivě fungující katastr, který by řádně plnil požadavky, které na něj klade skutečnost, tzn. být spolehlivým soukromoprávním a veřejnoprávním institutem.

V další kapitole uvádím základní zásady, na kterých je katastr nemovitostí postaven. Tyto jsou buď výslovně upraveny v zákoně nebo vyplývají z právní úpravy katastru či obecné právní úpravy. Kapitola dále obsahuje způsoby, kterými se katastr udržuje v souladu se skutečným stavem, což je z podstaty věci velice důležitá činnost,

jelikož katastr může plnit účel, pro který byl zřízen jenom za předpokladu, že údaje v něm budou úplné a aktuální. Konec této kapitoly je věnován systému organizace a přerozdělení úkolů při správě katastru nemovitostí, vymezuje zeměměřické a katastrální úřady, jejich postavení, vzájemné vztahy a činnosti, ke kterým tyto úřady zákon opravňuje.

Na tento výklad dále navazuje předmět evidence katastru nemovitostí. Předmětem evidence jsou pozemky a stavby a jelikož ne každá věc, která vykazuje znaky nemovitosti, je předmětem evidence, bylo potřebné vymezit, které z nich evidenci v katastru podléhají a které z nich nikoli. Zmíněné rozlišení je důležité s ohledem na způsob, jakým jsou k předmětné věci nabývána, popř. měněna nebo pozbývána vlastnická a jiná věcná práva. Druhá část kapitoly je věnována právním vztahům věcněprávní povahy a jiným právním vztahům a údajům, které sice takovou povahu nemají a nesouvisí nebo nemusí vždy souviset se změnou vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ale s vlastnictvím k zapsané věci souvisejí, jelikož o ní podávají další nezbytné informace.

V páté kapitole je zmínka o úpravě obsahu katastru nemovitostí, jeho uspořádání podle katastrálního území v katastrálních operátech a jejich jednotlivých částí, které jsou založeny pro každé katastrální území samostatně.

Jako poslední, ale neméně významnou částí diplomové práce je pojednání o zápisech práv do katastru nemovitostí. Činnosti spojené se zápisem právních vztahů do katastru nemovitostí patří k nejvýznamnějším. V této části obsírněji popisují jednotlivé formy zápisů, jejich právní účinky a náležitosti, které musí být splněny, aby právní účinky mohly nastat, úkony katastrálních úřadů při zápisech apod. Snažil jsem se uvedené procesy popsat tak, aby byly patrné rozdíly u jednotlivých druhů zápisů.

Jak jsem již zmínil dříve, katastr nemovitostí je velice rozsáhlé téma a rozsah práce nedovoluje, aby v ní byla veškerá materie zahrnuta. Nicméně jsem se snažil obsáhnout alespoň podstatný základ, ze kterého je možno při kontaktu s katastrem nemovitostí bez obav vycházet.

2. KATASTR NEMOVITOSTÍ

2.1 HISTORIE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Katastru nemovitostí, jak jej známe dnes, předcházela dlouhý a složitý vývoj. Ve své dlouhé historii prošel řadou změn, zaznamenal mnoho omylů, ale vyvíjel se směrem ke spolehlivému nástroji obsahujícímu miliony informací sloužících potřebám jak individuálním tak i celospolečenským. Je to nákladné a rozsáhlé dílo, které se vytvářelo po desetiletí. Navazuje na předchozí výsledky a postupně se vyvíjí tak, jak to potřebuje společnost.¹

Evidence nemovitostí je institutem, jehož počátky sahají až do 12. století. Pod tímto označením se skrývá několik evidenčních nástrojů, které zčásti působily vedle sebe, především však se postupně střídaly podle toho, jak se měnily jednak společenské požadavky na evidenci, na její funkce, jednak technické prostředky, s jejichž pomocí byla vedena. Byla využívána ke dvěma základním účelům – majetkoprávním a daňovým. Z toho také plyne vedení dvou linií evidence. Pro jejich odlišení byla určující funkce, kterou ve své době plnily. Tato funkce také určovala jejich podobu a obsah.

První linii představovaly tzv. „veřejné knihy“, které sloužily majetkoprávním účelům. Veřejné knihy vznikly jako písemný podklad o vlastnictví k nemovitostem, o vzniku, změně a zániku majetkových práv a o oprávněních či omezeních k nim se vztahujících. Byly charakterizovány jako úřední seznamy, do kterých se zapisovaly jednak nemovitosti a jistá práva, jednak skutečnosti nemovitostí a těchto práv se týkající, které sloužily v první řadě právnímu obchodu s nemovitostmi, především s půdou, a jednak k ochraně soukromého vlastnictví a dalších majetkových práv k nemovitostem.^{2,3} Společným znakem veřejných knih je fakt, že se do nich zapisovaly právní poměry vztahující se k nemovitostem, tzn. vznik, změna a zánik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.⁴ Kromě základní evidenční funkce byla jejich úkolem i ochrana vlastnických a dalších majetkových práv k zapsaným nemovitostem.⁵ Podle knihovního zákona č. 95/1871 Říšského zákoníku (dále jen Ř. z.) veřejnými knihami jsou:

¹ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 11-12.

² viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 7.

³ srovnej Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 196.

⁴ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 121-122.

⁵ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 196.

- a) zemské desky,
- b) pozemkové knihy,
- c) železniční knihy,
- d) horní knihy.⁶

Všechny veřejné knihy sloužily především k vytváření právní jistoty při ochraně majetkových práv k nemovitostem, přesto se i přes společné principy, na kterých stavěly, vzájemně lišily hlavně svým zaměřením, ale také způsobem vedení a uložení.

Druhou linii evidence nemovitostí představují tzv. pozemkové katastry, jejichž cílem bylo evidovat nemovitosti zejména pro účely fiskální, tzn. daňové a poplatkové.⁷ Jednalo se o veřejnoprávní institut, který měl zajistit přesné podklady pro vyměření a výběr daní. Historicky katastr vznikl především jako berní instrument a jeho fiskální účel byl po mnoho staletí účelem jediným. V poslední století však opustil katastr výlučně fiskální funkci a rozšířil svou působnost i o další funkce.⁸

České katastry lze rozdělit do dvou základních historických etap:

- etapa katastrů pouze popisných s odhadovanými technickými údaji, bez mapové složky,
- etapa katastrů s exaktním mapovým podkladem, existujících od konce 18. století dodnes.

Historickou posloupnost vývoje katastru jako podkladu pro daňový systém tvoří:

- první úřední soupisy jako počátky berních evidencí,
- rustikální katastry (1. a 2. berní rula),
- tereziánské katastry (3. a 4. berní rula),
- josefský katastr,
- tereziánsko-josefský katastr,
- stabilní katastr,
- pozemkový katastr,
- jednotná evidence půdy,
- evidence nemovitostí,
- katastr nemovitostí.⁹

⁶ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 121.

⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové práva, s. 203.

⁸ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 13.

⁹ tamtéž, s. 11.

Všechny české katastry vznikly na podkladě právní normy, ať už jí byl královský či císařský patent nebo rozkaz nebo později příslušný zákon. Nikdy nebyly výsledkem soukromé či skupinové iniciativy a tudíž byly vždy veřejnoprávním institutem spravovaným stanoveným státním orgánem.¹⁰

I když první historicky doložené soupisy půdy, tedy předchůdci pozdějších katastrů, pocházejí již z 11. století, počátky pozemkových katastrů v českých zemích jsou spojovány s tzv. berní rulou neboli Prvním rustikálním katastrem z roku 1654, která evidovala jen půdu rustikální, tzn. pozemky poddaných a ostatních obyčejných poplatníků jako farářů, měšťanů, svobodníků, mlynářů apod.

První berní rula vnesla do berního režimu pro příští věky právní charakter půdy, tzn., půda zapsaná v berní rule byla nadále trvale nesvobodná a zdanitelná a nemohla být z evidence vyňata jinak než koupí s patřičným daňovým odvodem ve prospěch státu.¹¹ Byla revidována a doplněna druhou berní rulou

V průběhu 18. století se evidence založená prvním rustikálním katastrem zdokonalovala v několika po sobě následujících katastrech. Třetí a čtvrtá berní rula, neboli První a Druhý tereziánský katastr obsahovaly důležitý princip zdanění dominikální půdy. Přiznání dominikální půdy a založení tzv. katastru dominikálního mělo být dodatkem k rustikálnímu katastru.¹² Evidence přinesla tři revolučně zásadní principy:

- pozemek zapsaný jako poplatný v předchozích rulách si podržel tuto vlastnost nastálo, je tedy poplatný trvale a pokud přejde do rukou vrchnosti, lze tak učinit pouze směnou nebo za úplatu s patřičným daňovým odvodem státu,
- operát přestal být státním tajemstvím, strany mohly proti jeho obsahu podávat do tří let námitky a připomínky,
- držitelé půdy obdrželi poprvé v historii výtahy z nové ruly (tzv. zásada publicity neboli veřejnosti operátu).¹³

Následoval Josefský katastr, kterého právním podkladem byl Nejvyšší patent císaře Josefa II. o reformě pozemkové daně a vyměření půdy. Na rozdíl od předchozích katastrů stanovil rovnost v právním postavení půdy bez ohledu na to, zda se jedná o rustikál či dominikál, čímž zbořil praktiku nezdaňování nebo menšího zdaňování panské

¹⁰ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 12.

¹¹ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 24.

¹² viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé).

¹³ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 31-32.

půdy v porovnání s půdou rustikální. Za základ vyměřování daní stanovil nikoli panství, ale technicky definovanou plochu katastrální obce (pozdější katastrální území).¹⁴ Poprvé v historii uložil katastrální mapování, tedy vyměření půdy, jako základ berní politiky a rozšířil veřejnost operátu předchozího tereziánského katastru na úplnou.¹⁵

Jde o první katastr založený na výsledcích skutečného, i když velmi hrubého, měření v terénu a nikoliv pouze na základě daňových přiznání. Jednalo se o první účelové a cílené katastrálního mapování.¹⁶

K vyvrcholení vývoje došlo zpracováním tzv. stabilního katastru, kterého základem byl patent císaře Františka I. a kterým byly položeny základy dnešního katastru nemovitostí. Oproti dřívějším katastrům, které byly jen soupisy a popisy usedlostí a pozemků, základem pro stabilní katastr byly kromě přesného soupisu veškeré půdy také její geodetické vyměření a geometrické zobrazení. Základní sledovanou jednotkou byl pozemek nově nazván parcelou a označen parcelním číslem. Pozemkové a stavební parcely byly číslovány ve dvou samostatných číselných řadách. Zachováno bylo i členění podle katastrálních obcí. Významným přínosem stabilního katastru je skutečnost, že vedle popisné části obsahoval i část mapovou.¹⁷

Jelikož nebylo zajištěno systematické udržování stabilního katastru, bylo toto dílo znehodnocováno zastaráváním a postupně se přestala shodovat se skutečností. To vedlo k vydání zákona č. 88/1869 Ř. z., o revizi katastru daně pozemkové, který nařídil reambulaci katastru a jeho pravidelné revize.¹⁸ Zákon stanovil povinnost permanentního zaznamenávání změn a tím udržování obsahu katastru v souladu se skutečným stavem.

Po vzniku Československé republiky v roce 1918 se začalo posílání stabilního katastru měnit. Informace z katastru již neměly sloužit pouze daňovým účelům, ale také k zabezpečení vlastnictví k pozemkům, pro zajištění držby nebo pro převody nemovitostí. Měl být však také pomůckou pro potřeby kartografické a výškopisné práce, pro technická podnikání, pro statistické a hospodářské účely, pro ochranu památek i pro vědecké a badatelské účely. Měl být tedy katastrem víceúčelovým.

Byl vydán unifikační předpis, zákon č. 177/1928 S. z. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), který zrušil všechny předchozí předpisy

¹⁴ srovnej Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 205.

¹⁵ viz Bumba, J., České katastry od 11. od 21. století, s. 41.

¹⁶ tamtéž, s. 46.

¹⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 205.

¹⁸ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (potřetí).

vztahující se na pozemkový katastr a jeho vedení, současně však převzal všechna dosavadní užitečná ustanovení.¹⁹ Stal se právním základem pro vytvoření pozemkového katastru.

Pozemkový katastr byl podle katastrálního zákona definován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Vycházel ze stabilního katastru a z poznatků získaných při jeho vedení. Vedle pozemků v něm byly zachycovány i nemovité stavby umístěné na pozemcích nebo pod jejich povrchem.²⁰ Byl veden podle katastrálních území a skládal se z měřického operátu (katastrální mapy), písemného operátu (rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů a záznam změn), sbírka listin a úhrnné výkazy. Katastrální zákon také zavedl novou zobrazovací soustavu platnou pro veškeré prováděné měřické práce, odstraňující nedostatky předchozí triangulace a zobrazení – Jednotnou trigonometrickou síť katastrální (JTSK).²¹

Pozemkový katastr se začal velmi slibně rozvíjet. Jeho další rozvoj však narušily válečné události, hlavně politický vývoj po roce 1948. Přispěl k tomu občanský zákoník z roku 1950, který umožnil vznik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem již samotnou smlouvou a opustil konstitutivní účinek zápisu do pozemkové knihy. Na tomto trendu se podílelo také zavedení tzv. jednotné evidence půdy (JEP), která byla založena jen na vedení údajů o faktickém užívání půdy a nešlo z ní zjistit právní stav pozemkové držby.²² Zakládání a vedení JEP nebylo podloženo existencí žádné obecně závazné právní normy, ale pouze usnesení vlády z roku 1956.²³ Při zakládání a vedení JEP se sice vycházelo z dosavadního pozemkového katastru a převzali se některé principy používané v pozemkovém katastru,²⁴ nicméně obsahově se jednalo o evidenční dílo, neboť předmětem jednotné evidence půdy byly pouze faktické užívací vztahy u sledovaných nemovitostí. Z toho důvodu nebylo možno vlastnické a podobné právní vztahy k nemovitostem podle JEP jakkoli prokazovat.²⁵

V praxi se absence úpravy vlastnických vztahů po několika letech projevila a tento neutěšený stav evidence byl důvodem založení Evidence nemovitostí. Legislativně

¹⁹ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté).

²⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 113.

²¹ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté).

²² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 114.

²³ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 207.

²⁴ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 90.

²⁵ tamtéž, s. 102.

byla upravena zákonem č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí. Tato nová evidence nahradila všechny dosavadní evidenční systémy a spojila obě dříve samostatné linie v jeden společný a jednotný evidenční nástroj.²⁶

Proti předchozí JEP znamenala evidence nemovitostí pokrok také s ohledem na principy, na kterých stavěla. Přestože zákon posílil úlohu evidence, neobnovily se v ní všechny principy, které se dříve uplatňovaly. Zejména nebyl obnoven intabulační princip a zápisy do Evidence neměly konstitutivní význam. Neuplatňovala se ani zásada materiální publicity a zásada formální publicity byla omezena.²⁷

Pokračovatelem této koncepce je v současně platném systému evidence nemovitostí katastr nemovitostí České republiky,²⁸ který budu v dalších kapitolách této práce popisovat v jeho současné podobě.

2.2 POJEM A ÚČEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr nemovitostí“) byl zřízen zákonem číslo 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Vznikl ke dni 1.1. 1993. Dle ustanovení § 1 odst. 2 katastrálního zákona je katastr soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich popis, soupis a geometrické a polohové určení. Jedná se o víceúčelový instrument. Jeho součástí dle výše zmíněného ustanovení je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem dle zvláštního zákona, kterým je zákon č. 265/ 1992 Sb. o zápisech a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem (zákon o zápisech). Katastr nemovitostí je specifický institut sdružující nikoli jen technickou (mapovou) evidenci nemovitostí, ale též evidenci právních vztahů s nimi souvisejících.²⁹

Účel, pro který byl katastr nemovitostí zřízen je obsažen v ustanovení § 1 odst. 3 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení je katastr zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a

²⁶ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 114.

²⁷ tamtéž, s. 114.

²⁸ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 195.

²⁹ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 23.

statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. Je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky (§ 1 odst. 4 KatZ).

Dle Drobníka (2007) má katastr nemovitostí čtyři základní funkce:

- funkce evidenční, která vyjadřuje jeho základní poslání, tj. evidovat soubor údajů o nemovitostech, včetně vlastnických a jiných práv k nim na celém území České republiky,
- funkce informační, podle které je katastr nemovitostí veden jako veřejný informační systém o území České republiky a v něm evidované údaje o nemovitostech slouží k různým účelům veřejným i soukromým,
- funkce ochranná, neboť úplné a spolehlivé údaje katastru jsou zárukou nejen ochrany práv k nemovitostem, ale i nemovitostí samotných (např. ochrana zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa atd.),
- funkce intabulační, podle které zápis do katastru formou vkladu zakládá práva k nemovitostem a princip dobré víry ve správnost údajů katastru zdůrazňuje v širším smyslu význam všech údajů zapsaných v katastru.³⁰

Katastr nemovitostí svými funkcemi navazuje na dřívější pozemkový katastr z roku 1927, i když ten obsahoval jen evidenci pozemků (z důvodů tehdy platné zásady superficies solo cedit byly nemovité stavby jejich součástí), na pozemkové knihy (obnovením intabulace) a na předchozí Evidenci nemovitostí komplexním souborem údajů o nemovitostech obsažených v jednom společném evidenčním prostředku.³¹

Tento ucelený, průběžně aktualizovaný, počítačově ovládaný informační systém o nemovitostech v něm evidovaných, tvoří jeden ze základních informačních systémů státní (veřejné) správy v České republice. V katastru nemovitostí se evidují takové údaje, které zabezpečují jeho vysokou společenskou využitelnost. Měl by být postupně spojován s jednotlivými odvětvovými informačními systémy, např. s evidencí obyvatel, s automatizovaným daňovým informačním systémem, s registrem ekonomických subjektů, číselníkem částí obcí apod.

³⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 115.

³¹ tamtéž, s. 115.

3. VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

3.1 HLAVNÍ ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je založen a veden dle určitých zásad, které jsou buď výslovně uvedeny v zákoně, nebo z obsahu zákona a z konstrukce právní úpravy katastru vyplývají. Dle Drobníka (2007) však mezi nimi třeba rozlišovat zásady, které se uplatňují při vedení katastru nebo jen při zápisech do katastru, které budou proto zmíněny až v kapitole 6.2.1. Všechny tyto zásady se prakticky objevovaly již v dřívějších evidenčních prostředcích, však ne vždy a ne všechny společně.³²

3.1.1 ZÁSADY PRO VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

3.1.1.1 ZÁSADA LEGALITY

Zásada legality spočívá v tom, že katastr nemovitostí jako celek, jeho vedení a všechny údaje zapisované do katastrálního operátu, jakož i práva a povinnosti zúčastněných fyzických a právnických osob a orgánů státní správy, jsou stanoveny zákonem.³³ Zásada vyplývá z podstaty zákona o zápisech, katastrálního zákona a zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. Katastrální úřady jsou podle obecně závazných předpisů povinny zkoumat, zda určité, pro zápis do katastru nemovitostí podstatné náležitosti listiny, která mu byla doručena s návrhem na povolení na vklad, nejsou v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy, a zda listina je z tohoto pohledu podkladem způsobilým pro zápis práv do katastru nemovitostí.³⁴

Jinými slovy, katastrální úřady nejsou pouhými místy registrace a depozitáři listin týkajících se právních vztahů k nemovitostem. Jejich posláním je přezkum listin, na jejichž podkladě dochází ke změnám práv a povinností evidovaných v katastru, i když jen v rozsahu stanoveném právním předpisem.³⁵

³² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126.

³³ tamtéž, s. 126.

³⁴ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

³⁵ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

3.1.1.2 ZÁSADA OFICIALITY

Vyjadřuje skutečnost, že všechny zápisy do katastru nemovitostí jsou prováděny z úřední povinnosti, i když je jejich předmětem i evidence soukromoprávních vztahů, jako je evidence vlastnického práva se jménem a osobními údaji vlastníka. Touto zásadou je tak současně vyjádřen veřejnoprávní charakter katastru nemovitostí.³⁶ Jde o základní veřejný informační systém o většině nemovitostí a právních vztazích k nim na území státu a slouží jak zájmům individuálním, tak k ochraně zájmů veřejných. Proto správa a vedení tohoto informačního systému je úkolem státu, orgánů veřejné správy a stát také nese podstatnou část nákladů. Jeho projevem je i povinnost státních orgánů poskytovat součinnost orgánům pověřeným vedením katastru, zejména předkládat jim svá rozhodnutí týkající se nemovitostí zapsaných v katastru.³⁷

3.1.1.3 ZÁSADA VEŘEJNOSTI

Zásada veřejnosti (formální publicity) vyplývá z ustanovení § 13 zákona o zápisech a ustanovení § 21 katastrálního zákona a spočívá v tom, že katastr nemovitostí je veřejný a každý je oprávněn v přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opis, výpisy o právních vztazích k nemovitostem, a to nejen o svých právech a závazcích, ale obecně o právních vztazích jakékoli osoby k jakékoli nemovitosti.³⁸ Významným projevem této zásady je poskytování údajů katastru (§ 22 a § 22a KatZ). Katastrální úřad je na požádání povinen vyhotovit opis, výpis nebo kopii a identifikaci parcel ze souboru geodetických nebo popisných informací. Ty jsou pak veřejnými listinami, prokazujícími evidovaný stav v katastru k okamžiku jejich vyhotovení. Zatímco nahlížení do katastru je bezúplatné, vyhotovení těchto listin je zpoplatněno.³⁹

Veřejnost lze omezit jen z důvodů stanovených zákonem.⁴⁰

3.1.1.4 ZÁSADA DOBRÉ VÍRY

Zásada dobré víry (materiální publicity) vyplývá z ustanovení § 11 zákona o zápisech. Dle tohoto ustanovení je ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí

³⁶ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126.

³⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 245-246.

³⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

³⁹ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126-127.

⁴⁰ zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných skutečností a o bezpečnosti způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů.

účinného po dni 1.1. 1993 v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů neodpovídá skutečnosti.; tzn., kdo v dobré víře podle údajů evidovaných v katastru nemovitostí nabyl do vlastnictví nemovitost a po čase se ukáže, že nabyl vlastnictví od nevlastníka, je tato dobrá víra předpokladem vydržení vlastnického práva k nemovitosti po desetileté nepřetržité době v dobré víře (§ 134 ObčZ). Pokud však neuběhla desetiletá nepřetržitá držba, má oprávněný držitel právo ponechat si plody a užitky nemovitosti po dobu oprávněné držby, nemovitost však musí přes svou dobrou víru vydat jejímu skutečnému vlastníkovi.^{41, 42} Zásadu materiální publicity tedy nelze uplatnit k údajům zapsaným před účinností katastrálního zákona a ani v případě, kdy osoba věděla nebo musela vědět, že stav zápisů ani po tomto datu neodpovídá skutečnosti.⁴³

Vlastním smyslem vedení katastru je, aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebné informace o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Pokud ovšem zápisy v katastru neodpovídají právní realitě, má skutečnost přednost před katastrem. Ten, kdo se dovolává reality vůči stavu zápisů v katastru, však musí tuto jinou skutečnost prokázat.⁴⁴ V důsledku právních skutečností může tedy dojít k tomu, že právní stav se bude odchylovat od stavu v katastru nemovitostí. I přes tuto skutečnost však osoba jednající v dobré víře ve veřejné zápisy v katastru nemovitostí nemůže nabýt vlastnické právo k nemovitosti či jiné věcné právo od nevlastníka.⁴⁵

3.1.1.5 ZÁSADA ZÁVAZNOSTI

Výslovně je upravena v ustanovení § 20 katastrálního zákona ve vztahu k závaznosti údajů katastru nemovitostí pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Závazné pro právní úkony, které se týkají nemovitostí vedených v katastru nemovitostí, jsou pouze některé údaje, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název a geometrické určení katastrálního území. Z této skutečnosti vyplývá, že pokud jiný právní předpis nestanoví něco jiného, nejsou ostatní údaje katastru nemovitostí závazné, a to ani údaje o právních vztazích k nemovitostem.⁴⁶

⁴¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

⁴² srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99.

⁴³ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 127.

⁴⁴ srovnej usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.10. 2001, sp. zn. 10 Co 601/2001.

⁴⁵ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 369.

⁴⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 38.

Údajem, který není závazný pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru, je např. druh pozemku, způsob jeho využití nebo ochrana, výměra parcely. Určování velikosti parcely je odvislé od řady faktorů, např. od přesnosti zaměření hranic pozemku v terénu, zobrazení parcely v katastrální mapě, výpočtu její výměry, které jsou závislé od stupně technického rozvoje v daném časovém období. Výměra parcely je tedy pouze odvozeným údajem a jejím zpřesněním nemohou být dotčeny právní vztahy k nemovitosti. Pro skutečný rozsah vlastnictví zůstane vždy rozhodující část zemského povrchu, která je vymezena skutečnými hranicemi pozemku v terénu.^{47, 48}

3.1.1.6 ZÁSADA KOMPLEXNOSTI (univerzálnosti)

Jejím projevem je skutečnost, že katastr nemovitostí představuje informační systém o širokém okruhu informací týkajících se zapisovaných nemovitostí.⁴⁹

3.2 UDRŽOVÁNÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOULADU SE SKUTEČNÝM STAVEM

Katastr nemovitostí je evidenční prostředek, který může svou funkci plnit jen za předpokladu, že údaje v něm budou úplné, spolehlivé a aktuální. Musí být proto průběžně uváděny do souladu se skutečným stavem. Udržování katastru v souladu se skutečným stavem je hlavním úkolem katastrálních úřadů, nemohou jej však úspěšně plnit bez součinnosti s jinými orgány státu, obcemi, jakož i s vlastníky pozemků a jinými oprávněnými osobami. K těmto účelům mají sloužit určitá opatření, k jejichž provádění zákon zmocňuje katastrální úřady a zároveň ukládá povinnosti vlastníkům nemovitostí, dalším osobám a obcím, jakož i orgánům státní správy ve vztahu ke katastrálním úřadům.⁵⁰

3.2.1 POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRAVNĚNÝCH, OBCÍ A STÁTNÍCH ORGÁNŮ

Katastr nemovitostí je vytvořen v celospolečenském zájmu a vzhledem k jeho rozsahu a funkci se na jeho vedení musí aktivně podílet kromě katastrálních úřadů také

⁴⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 39.

⁴⁸ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

⁴⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 249.

⁵⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 122.

jiné subjekty.⁵¹ Platná právní úprava vychází ze skutečnosti, že vedení katastru nemovitostí je sice především veřejným zájmem a příslušné státní orgány jej vedou a spravují z úřední povinnosti, ale slouží současně i zájmům soukromým, zejména ochraně soukromých práv k nemovitostem, a proto i subjekty těchto práv jsou povinny k určitým formám součinnosti. Katastrální zákon tedy ukládá vlastníkům a jiným oprávněným konkrétní povinnosti a současně stanoví i právní důsledky jejich nesplnění. Samostatně pak upravuje postavení a úkoly obcí a dalších státních orgánů ve směru ke katastrálním úřadům.⁵²

Rozsah povinností vlastníků a jiných oprávněných je vymezený v ustanovení § 10 katastrálního zákona. Vlastníci nemovitostí a jiní oprávnění jsou povinni zúčastňovat se na výzvu katastrálního úřadu jednání nebo na toto jednání vyslat svého zástupce. Typickým jednáním, jehož se na výzvu katastrálního úřadu je vlastník či oprávněný povinen zúčastnit, je např. jednání související s prováděním revize údajů katastru, opravy chyb v katastrálním operátu či obnovy katastrálního operátu.⁵³ Vlastníci a jiní oprávnění jsou dle výše zmíněného ustanovení dále povinni označit ve stanovené lhůtě, která však nemůže být kratší než 30 dnů, trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků (pokud zvláštní předpis nestanoví jinak). Jakým způsobem se označují hranice pozemků, je uvedeno v ustanovení § 88 katastrální vyhlášky. Pokud vlastník hranice svého pozemku ani na výzvu katastrálního úřadu neoznačí, je katastrální úřad dle ustanovení § 10 odst. 2 katastrálního zákona oprávněn rozhodnout, že dá tyto hranice označit trvalým způsobem na náklad vlastníka. Mezi další povinnosti vyplývající ze zmíněného ustanovení patří doplňování chybějících údajů a odstraňování chyb v jimi vyhotovených listinách, které předkládají k zápisu do katastru, a to do 30 dnů ode dne, kdy jim byla doručena výzva; ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů o jejich nemovitostech, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne jejich vzniku (např. změnu druhu pozemku, změnu popisného nebo evidenčního čísla budovy, změnu způsobu užívání nemovitosti) a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost nemají u změn, které vyplývají z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru nemovitostí. Dále mají povinnost na vyzvání katastrálního úřadu

⁵¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 167.

⁵² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 229.

⁵³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 282.

předložit ve stanovené lhůtě, která nemůže být kratší 30 dnů, příslušné listiny pro zápis do katastru nemovitostí.

Porušení výše uvedených povinností se dle ustanovení § 23 katastrálního zákona považuje za porušení pořádku na úseku katastru a katastrální úřad za porušení může udělit sankce stanovené v ustanoveních § 24 a 25. Pokud vznikne neplněním těchto povinností škoda, odpovídá za ni vlastník nebo jiný oprávněný, který svou povinnost vůči katastrálnímu úřadu nesplnil.⁵⁴

Obce plní vůči katastru nemovitostí řadu povinností, a to v různém postavení. Vedle toho, že obec vystupuje jako vlastník obecních nemovitostí, vystupuje v mnoha katastrálních řízeních také jako subjekt výkonu samostatné působnosti a také jako subjekt přenesené působnosti, kdy vykonává státní správu v rozsahu stanoveném obecně závaznými předpisy, např. v územním a stavebním řízení. Rozsah povinností je stanovený v ustanovení § 11 katastrálního zákona. Obce vyhledávají ve svém územním obvodu způsobem v místě obvyklým, na základě oznámení katastrálního úřadu zahájení revize a obnovy katastrálního operátu, vysílají na ně své zástupce, při provádění revize a obnovy na území obce spolupracují s katastrálním úřadem, spolupracují při zajišťování účasti vlastníků a jiných oprávněných a podávají o nich dostupné informace nezbytné pro provedení revize katastru a obnovy katastrálního operátu. Zde je obec provádění těchto činností nápomocna zejména jako znalec místních poměrů.⁵⁵ Dále pečují o trvalé označení územních hranic obce a na vyzvání katastrálního úřadu je ve stanovené lhůtě označí předepsaným způsobem. Podobně jako u vlastníků nemovitostí a jiných oprávněných i u obcí platí, že pokud obec ve stanovené lhůtě hranice určeným způsobem neoznačí, může je katastrální úřad dát označit na jejich náklad. Taktéž zasílají katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná při výkonu státní správy v přenesené působnosti do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení nebo nabytí právní moci a jsou povinny ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem odstranit v rozhodnutích chyby v psaní, počítání a jiné zřejmé nesprávnosti.

Rovněž součinnost státních orgánů je pro vedení spolehlivého katastru nemovitostí nezbytná. Státní orgány dle ustanovení § 12 katastrálního zákona spolupracují s katastrálními úřady při výkonu státní správy na úseku katastru

⁵⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 282.

⁵⁵ tamtéž, s. 283.

nemovitostí. Konkrétně jsou povinny ve stanovené lhůtě v listinách, které předložily k zápisu do katastru, odstranit chyby v psaní, počtech a jiné zřejmé nesprávnosti. Mimo tuto povinnost jsou dále povinny poskytovat v rámci své působnosti bezplatně katastrálním úřadům údaje potřebné pro vedení katastru nemovitostí z jimi provozovaných informačních systémů. Kuba a Olivová (2005) uvádějí jako příklad postup pro porovnávání a přejímání s údaji evidence obyvatel. Pokud u fyzické osoby, která je evidována v evidenci obyvatel a zároveň jako vlastník nebo jiný oprávněný v katastru nemovitostí, dojde ke změně údajů (např. jména, příjmení, akademického titulu, rodného čísla, adresy místa trvalého pobytu), postačí, aby tuto změnu ohlásila osoba ohlašovně evidence obyvatel, protože katastr nemovitostí získá tyto údaje porovnáním s evidencí obyvatel (tím je současně splněna ohlašovací povinnost FO ohledně změny těchto údajů vůči katastru nemovitostí).⁵⁶

3.2.2 REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Cílem revize katastru nemovitostí je zajistit soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu.⁵⁷ Obecnou úpravu revize katastru obsahuje ustanovení § 7 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení revizi údajů katastru vyhláší příslušný katastrální úřad podle potřeby zjištění souladu údajů s jejich skutečným stavem, zpravidla jednou za pět let a provádí ji za součinnosti obcí, státních orgánů a za účasti pozvaných vlastníků a jiných oprávněných nebo jejich zástupců. Postup při provádění revize je pak více upraven v ustanovení § 50 katastrální vyhlášky. Vyhlášení revize katastru oznámí katastrální úřad dva měsíce před jejím zahájením obci, na jejímž území bude revize katastru prováděna a požádá obec o vyhlášení doby konání revize způsobem v místě obvyklým. V rámci přípravy revize vyznačí katastrální úřad v údajích katastru nemovitostí mj. změny podle všech dostupných listin a rozhodnutí o povolení vkladu. Katastrální úřad rovněž zjistí, zda při postupném majetkoprávním vypořádání větších celků (např. komunikace, areály podniků apod.) není již celek zapsán úplně na příslušném listu vlastnictví. Pokud ano, sloučí katastrální úřad spolu sousedící parcely uvnitř tohoto celku, které mají evidovaný shodný druh pozemku, do jedné parcely a oznámí tuto skutečnost vlastníkově pozemku.⁵⁸

⁵⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 168.

⁵⁷ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 124.

⁵⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 168.

Předmětem revize je zjištění změn a ověření dosavadního stavu údajů obsažených v katastru, kterými dle ustanovení § 50 odst. 4 katastrální vyhlášky jsou:

- hranice katastrálního území,
- hranice nemovitostí, obvody budov, obvody vodních děl, druh pozemku a způsob využití nemovitostí,
- další prvky polohopisu, např. zpevněné příjezdy ke garážím, přístupy k budovám, potrubí vedení a jejich povrchové znaky, koleje v průmyslových objektech,
- zápisy v záznamu pro další řízení z hlediska potřeby jejich dalšího evidování, sledování a řešení,
- seznam budov s čísly popisnými a budov s čísly evidenčními a seznam budov bez čísel popisných nebo evidenčních,
- jméno, příjmení a adresy místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky, název a adresa sídla právnické osoby, která je vlastníkem, a doplnění jejich chybějících rodných, popřípadě dat narození, pokud rodná čísla nebyla přidělena, nebo identifikačních čísel,
- body polohového bodového pole,
- místní a pomístní názvosloví.

Zjištěné změny doložené příslušnou listinou, popř. geometrickým plánem nebo záznamem podrobného měření změn nebo změny, které tyto doklady nevyžadují, zapíše katastrální úřad do přílohy protokolu o výsledku revizi. Zjištěné změny, které nemohou být příslušnými doklady doloženy, zapíše katastrální úřad do záznamu pro další řízení s uvedením lhůty odstranění zjištěného nesouladu v údajích katastru projednaným způsobem. V obou případech potvrdí vlastník nebo jeho zástupce zápis svým podpisem. Pokud vlastník nebyl revizi přítomen, zašle mu katastrální úřad výzvu k odstranění zjištěného nesouladu se stanovením lhůty k předložení příslušných listin pro vyznačení změny v katastru a upozorní ho na možnost sankcí za porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí při nesplnění jeho povinností. O výsledku revize se sepisuje protokol, který se spolu s přílohou založí do sbírky listin katastrálního operátu.⁵⁹

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

3.2.3 OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU

Oprava chyb v katastrálním operátu je upravena v ustanovení § 8 katastrálního zákona. Ve zmíněném ustanovení je stanoveno, že chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při jeho vedení a obnově katastru a nepřesností při podrobném měření, zobrazování předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměry parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem, je katastrální úřad povinen odstranit na žádost vlastníka nebo i bez návrhu z jiného zjištění.

Chybné údaje katastru, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány, katastrální úřad dle ustanovení § 8 odst. 2 katastrálního zákona opraví na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést.

Chybné geometrické a polohové určení opraví katastrální úřad na základě výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro účely katastru a písemného prohlášení vlastníků, že hranice nebyla jimi měněna, není sporná ani nebyla zpochybněna. Prohlášení není potřeba, pokud z výsledků zjišťování hranic, popř. výsledků měření vyhotovených podle dřívějších předpisů, je vůle vlastníků zřejmá (§ 52 odst. 3 KatV). Opravu tedy lze provést, jen pokud je doloženo, že se hranice pozemku neshoduje se stavem hranice v terénu a současný průběh hranice v terénu není dotčenými vlastníky zpochybňován a nebyl jimi měněn. Jinak by se mohlo jednat o zásah do právních vztahů k nemovitostem, které nesmí být opravou chyb, ani revizí a obnovou katastrálního operátu dotčeny, pokud není jejich změna doložena patřičnou listinou.⁶⁰

Dovozuje se, že opravou chyb lze opravit 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 dovozuje, že opravou chyby lze napravit i chyby vzniklé při zakládání a vedení této bývalé evidence (zakládání 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. Řízení o opravě chyby nelze řešit spory o vlastnictví nebo o

⁶⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 123.

existenci jiného práva k nemovitosti. K řešení sporů je určen jiný orgán, zpravidla soud.⁶¹ Další právní úprava je obsažena v ustanovení § 52 a násl. katastrální vyhlášky.

3.2.4 OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU

Obnovou katastrálního operátu se podle ustanovení § 13 katastrálního zákona rozumí vyhotovení nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací katastrálního operátu.

Důvody pro obnovu katastrálního operátu mohou být:

- značný počet změn, nedostatečná přesnost, nebo použité měřítko katastrální mapy již nevyhovuje současnému vedení katastru, ztráta, zničení nebo takové poškození katastrálního operátu, že již není možné nebo účelné jej rekonstruovat z dokumentovaných podkladů daného stavu,
- převod katastrální mapy z grafické podoby do formy grafického počítačového souboru,
- pozemkové úpravy.⁶²

Těmto důvodům odpovídají také způsoby provedení obnovy katastrálního operátu, které katastrální zákon stanoví v ustanovení § 13 odst. 1. Obnovu lze provést:

- novým mapováním,
- přepracováním souboru geodetických informací,
- na podkladě výsledků pozemkových úprav.

Obnova katastrálního operátu novým mapováním

Obnova katastrálního operátu novým mapováním představuje soubor činností, kdy na základě podrobného zjišťování skutečného stavu průběhu hranic územních správních jednotek, hranic katastrálního území, hranic pozemků, vnějšího obvodu staveb a jiných údajů katastru nemovitostí v terénu, za přímé účasti zástupců obce a dalších orgánů a vlastníků nemovitostí, je vytvářen nový katastrální operát, který po námitkovém řízení a vyhlášení platnosti obnoveného operátu katastrálním úřadem nahrazuje v plném rozsahu dosavadní operát. Přitom platí zásada, že existující právní vztahy k nemovitostem nesmí být obnovou katastrálního operátu měněny.

⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 272.

⁶² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 241.

Celý proces obnovy katastrálního operátu je zabezpečován na vysoké technické úrovni, ač už se jedná o měřické práce v terénu, zobrazení nového stavu parcel nebo o výpočet jejich nových výměr. Výsledkem obnovy je vždy nový katastrální operát s digitálně zpracovanou katastrální mapou a s novým souborem popisných informací, který vznikne na základě výsledků šetření a jednání s vlastníky nemovitostí a jinými oprávněnými nebo s jejich zástupci. Obnovený katastrální operát vždy obsahuje i parcely, které jsou dosud vedeny ve zjednodušené evidenci s tím, že jejich hranice jsou přejímány z map dřívějších pozemkových evidencí, zejména z mapy bývalého pozemkového katastru.⁶³

Postup při obnově katastrálního operátu novým mapováním upravuje ustanovení § 14 katastrálního zákona a ustanovení § 54 a násl. katastrální vyhlášky.

Obnova katastrálního operátu přepracováním

Dle Drobníka (2007) je obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací prakticky jen technickou záležitostí, neboť při tomto způsobu obnovy se katastrální mapa převádí z grafické podoby do podoby digitální, katastrální operát zůstává zachován. Tento způsob je také zjednodušeně označován jako digitalizace katastrálního operátu.⁶⁴

Podrobnosti o obnově katastrálního operátu přepracováním jsou obsaženy v ustanovení § 63 katastrální vyhlášky.

Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav

Obnova katastrálního operátu je v současné době propojována s pracemi na komplexních pozemkových úpravách, kdy výsledkem těchto prací je nejen nový soubor geodetických informací, tj. digitální katastrální mapa, ale na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům, i nový soubor popisných informací.⁶⁵ Při obnově katastrálního operátu na podkladě výsledku pozemkových úprav tedy dochází ke vzniku nového katastrálního operátu tím, že se převezme výsledek pozemkové úpravy, kterou je změněna konfigurace dosavadních pozemků v terénu.

⁶³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 170.

⁶⁴ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 125.

⁶⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 173.

Pokud katastrální úřad převezme výsledek pozemkové úpravy, dosavadní údaje katastru se nahradí novými.⁶⁶

Postup katastrálního úřadu při pozemkové úpravě je detailněji upraven v ustanovení § 64 a násl. katastrální vyhlášky.

V souladu s ustanovením § 16 katastrálního zákona lze proti katastrálnímu operátu obnovenému novým mapováním nebo přepracováním za zákonem stanovených předpokladů podat ke katastrálnímu úřadu námitky. Ustanovení o námitkách se nepoužije v případě, že byl katastrální operát obnoven na podkladě výsledků pozemkových úprav (§ 15a KatZ). Veškeré námitky proti novému stavu účastníci uplatňují již v řízení o pozemkové úpravě.

Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o námitkách lze dle ustanovení § 16 odst. 4 katastrálního zákona podat odvolání k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu je dotčená nemovitost.

3.3 ORGÁNY KASTASTRU NEMOVITOSTÍ

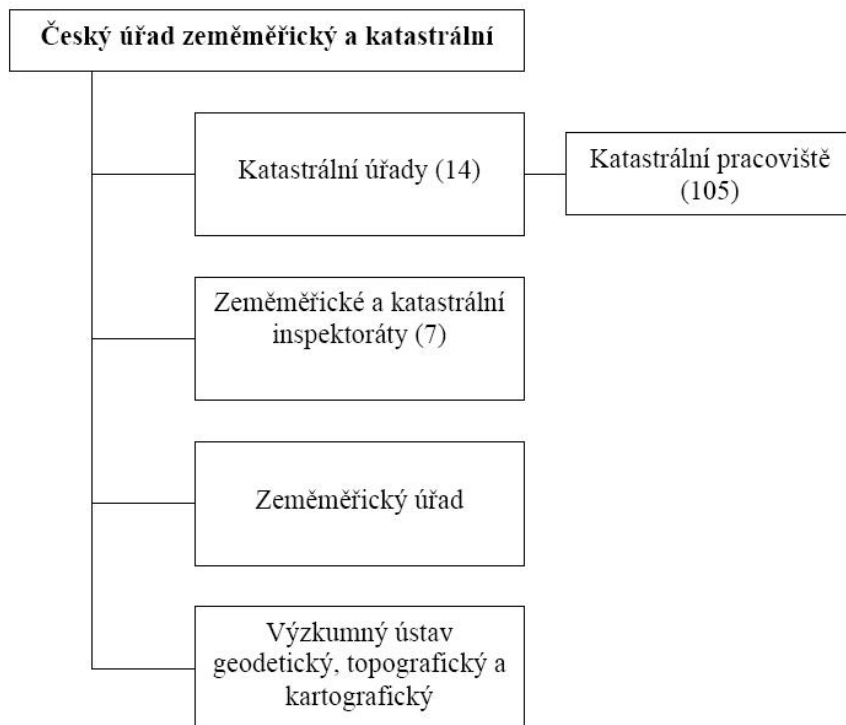
Systém organizace a rozdělení úkolů při správě katastru nemovitostí České republiky vyplývá za zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. V soustavě orgánů státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí byly zákonem zřízeny Český úřad zeměměřický a katastrální, zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. Celá soustava byla založena důsledně na principu dvoustupňového řízení. V roce 1994 byla soustava doplněna zřízením Zeměměřického úřadu.⁶⁷

K podstatným změnám právní úpravy zeměměřických a katastrálních orgánů došlo zákonem č. 175/2003 Sb., s účinností od 1.1. 2004 doplněného o sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 482/2009 Sb., kterých se zveřejňuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.

⁶⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 286.

⁶⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 222.

Organizační schéma resortu Zeměměřictví a katastru⁶⁸



3.3.1 ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „ČÚZK“) je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízen jako ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze. V jeho čele stojí předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda České republiky. Přímým řízením a zabezpečováním rychlého styku s vládou byl pověřen ministr zemědělství.⁶⁹

Působnost Úřadu je stanovena v ustanovení § 3 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

ČÚZK jako ústřední orgán státní správy rovněž může podle ustanovení čl. 79 odst. 3 Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky na základě a v mezích zákona vydávat právní předpisy, je-li k tomu zákonem zmocněn. Takovými právními předpisy jsou prováděcí vyhlášky a sdělení; dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o

⁶⁸ <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10375&AKCE=DOC:10-SCHEMA>.

⁶⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 223.

zeměměřických a katastrálních orgánech vydal ČÚZK sdělení č. 482/2009 Sb., kterým se zveřejňuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu; dle ustanovení § 17 zákona o zápisech a § 30 odst. 1 písm. a) až e) katastrálního zákona k provedení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů vydal ČÚZK katastrální vyhlášku č. 26/2007 Sb.

3.3.2 ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD

Zeměměřický úřad je dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízen jako jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností se sídlem v Praze. V jeho čele je ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg). Do soustavy zeměměřických a katastrálních úřadů byl přidán v roce 1994 zákonem č. 107/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Jeho působnost je založena v ustanovení § 3a zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

3.3.3 ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY

Zeměměřické a katastrální inspektoráty (dále jen „inspektoráty“) jsou dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky. Celkem je zřízeno 7 inspektorátů, jejich sídla a územní působnost jsou stanoveny v příloze č. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. V jejich čele stojí ředitelé jmenovaní a odvolávaní předsedou ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg). Mezi nejdůležitější činnosti, které inspektoráty vykonávají, patří zejména kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí vykonávané katastrálními úřady (§ 4 písm. a) ZZemKatOrg). Výčet působnosti se nachází v ustanovení § 4 zákona o zeměměřických katastrálních orgánech.

3.3.4 KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

Katastrální úřady jsou dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánů zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky se sídlem ve všech krajích ČR (příloha č. 2 ZZemKatOrg). Jsou výkonnými orgány státní správy na úseku katastru nemovitostí.

Jak již bylo výše zmíněno, s účinností od 1.1. 2004 došlo na základě zákona č. 175/2003 Sb. k podstatným změnám právní úpravy zeměměřických a katastrálních orgánů. Mezi tyto změny patřila i nová soustava 14 katastrálních úřadů s působností v rozsahu kraje.⁷⁰ Do 31.12. 1993 byl katastrální úřad v každém okresním městě s působností pro územní obvody obcí v daném okrese. Ke změně v katastrálních úřadech došlo především z toho důvodu, že pro ČÚZK bylo nadále neudržitelné a neefektivní přímé ekonomické řízení dosavadních 76 katastrálních úřadů.⁷¹ Tam, kde katastrální úřad nebyl zřízen, ačkoliv tam do té doby existoval, jsou zřízena katastrální pracoviště jako vnitřní organizační jednotky příslušných katastrálních úřadů.

V čele úřadu je ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg).

Působnost katastrálních úřadů je stanovena ustanovením § 5 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Odvolacím místem proti rozhodnutí katastrálního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o povolení vkladu práva (§ 5 odst. 3 ZZáp) je vždy územně příslušný zeměměřický a katastrální inspektorát. Proti rozhodnutí inspektorátu může fyzická nebo právnická osoba, podle části V., hlavy druhé občanského soudního řádu, podat ve lhůtě dvou měsíců od účinnosti pravomocného rozhodnutí inspektorátu žalobní návrh u příslušného soudu.⁷²

3.3.5 KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ

Katastrální pracoviště jsou dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů. Jejich seznam, názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu je zveřejněn sdělením ČÚZK č. 482/2009 Sb.

⁷⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 222.

⁷¹ tamtéž, s. 223.

⁷² tamtéž, s. 226.

4. PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ

4.1 POZEMKY A STAVBY

Nikoli každá věc vykazující znaky věci nemovité musí být zároveň předmětem evidence katastru nemovitostí, proto je důležité správně stanovit, zda ta či ona nemovitost je předmětem evidence katastru, jelikož na tom závisí způsob, jakým jsou v takové věci nabývána (pozbývána, měněna) vlastnická a jiná věcná práva.⁷³

Nemovitosti, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, katastrální zákon taxativně uvádí v ustanovení § 2 odst. 1:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 - budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - budovy, kterým se evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to jejich vlastník nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru nemovitostí (např. zástavní věřitel),
- 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.

V katastru nemovitostí se dle ustanovení § 2 odst. 2 katastrálního zákona neevidují tzv. drobné stavby, byť se zemí spojené pevnými základy a splňující definici „budovy“ podle katastrálního zákona. Co je drobnou stavbou stanoví katastrální zákon v ustanovení § 27 písm. m): „drobnými stavbami jsou 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, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti,

⁷³ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 30.

pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl“.

4.1.1 POZEMKY V PODOBĚ PARCEL

Pozemky se dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona v katastru nemovitostí evidují v podobě parcel. Je potřeba rozlišovat mezi pozemkem a parcelou. Zatím co pozemkem se pro účely katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku, parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. V katastru nemovitostí se evidují jak parcely stavební, kterými zákon rozumí pozemky, které jsou evidované v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, tak i parcely pozemkové, které jsou podle katastrálního zákona definovány jako pozemky, které nejsou stavebními parcelami.⁷⁴

Katastrální zákon dále pozemky dělí podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Druhy pozemků a způsob jejich využití jsou dále blíže specifikovány v přílohách č. 1 a 2 katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb.

Pozemky se evidují v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací jako parcely (§ 4 odst. 1 KatV srov. § 2 odst. 1 písm. a) KatZ).

Speciálním případem evidence je tzv. zjednodušená evidence podle ustanovení § 29 odst. 3 katastrálního zákona, kterou katastrální zákon zavádí pro zemědělské a lesní pozemky, které byly za platnosti dřívějších pozemkových evidencí sloučeny do větších půdních celků⁷⁵ a jejichž hranice v terénu neexistují. Pozemky se evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalých pozemkových evidencí (pozemkový katastr, jednotná evidence půdy, evidence nemovitostí, operáty přidělového a scelovacího řízení dle

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

⁷⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 46.

ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) KatV). Jedná se o vlastnické parcely, které vznikly ještě v době před jednotnou evidencí nemovitostí v 60. letech. V době mezi jednotnou evidencí a vznikem katastru nemovitostí v roce 1993 byly zemědělské a lesní pozemky evidovány podle způsobu využití, nikoli podle vlastnických vztahů. Tím došlo ke sloučení pozemků několika různých vlastníků, které užívala zemědělská družstva či státní statky, do větších půdních celků evidovaných jako jedna parcela.⁷⁶ Parcelou zjednodušené evidence přitom katastrální vyhláška rozumí pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem podle katastrálního zákona (§ 29 odst. 3), který je geometricky a polohově určen, zobrazen v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence a označen parcelním číslem podle této dřívější pozemkové evidence. Pozemky evidované zjednodušeným způsobem se evidují pouze v souboru popisných informací jako parcely zjednodušené evidence (§ 4 odst. 2 KatV).

Parcely ve zjednodušené evidenci nejsou zobrazeny v katastrálních mapách. Na katastrálních mapách však nejsou a ani nemohou být žádná „bílá místa“. Spolu sousedící pozemky (nebo jejich části) se shodným druhem pozemku, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako parcely ve zjednodušené evidenci, jsou v katastrální mapě zobrazeny jako jedna parcela katastru nemovitostí s tímto druhem pozemku. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou do jedné parcely katastru nemovitostí zahrnuty pozemky různých vlastníků, nemůže být tato parcela v souboru popisných informací evidována na žádném listu vlastnictví. Vlastnické vztahy se stále evidují pouze k jednotlivým parcelám ve zjednodušené evidenci, které jsou do parcely katastru nemovitostí zahrnuty.⁷⁷

Ve zjednodušené evidenci se podle ustanovení § 8 odst. 2 katastrální vyhlášky evidují údaje:

- příslušnost parcely ke katastrálnímu území,
- rozlišení a druh číslování parcel a jejich původ (bod 7 PřKatV),
- parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence,
- údaj o původním katastrálním území u pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem dotčených změnou hranic katastrálních území,
- původní nebo zbytková výměra po provedených majetkoprávních změnách,
- číslo listu vlastnictví,

⁷⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 10.

⁷⁷ tamtéž, s. 12.

- právní vztahy a další práva,
- další údaje podle ustanovení § 12 vyhlášky,
- souřadnice definičního bodu v S-JTSK.

V katastru existuje několik různých zjednodušených evidencí (bod 7 PřKatV):

- evidence vycházející z údajů pozemkové knihy (ve výstupech z katastru označována jako pozemkový katastr – PK),
- evidence vycházející z údajů evidence nemovitostí (ve výstupech z katastru označována jako původ evidence nemovitostí – EN),
- evidence vycházející z údajů grafických přidělů (přesněji z operátu přidělového a scelovacího řízení; ve výstupech z katastru je označována jako původ přidělový plán či jiný doklad – GP).

Každá zjednodušená evidence má svou číselnou řadu, proto je nutné vždy uvádět druh zjednodušené evidence. Může se totiž stát, že v jednom katastrálním území bude existovat několik různých parcel se stejným parcelním číslem, ale každá bude z jiné zjednodušené evidence, tedy bude se nacházet na odlišném místě a bude mít jiného vlastníka.⁷⁸

Vedení parcel ve zjednodušené evidenci v katastru je dočasné a to pouze do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději do doby ukončení pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů. Zjednodušená evidence parcel zaniká obnovou katastrálního operátu novým mapováním nebo obnovou provedenou na podkladě pozemkových úprav (§ 90 KatV). Podle výsledků doplnění parcel zjednodušené evidence do katastrální mapy se aktualizuje soubor popisných informací katastru nemovitostí.⁷⁹

V jednotlivých konkrétních případech mohou parcely ve zjednodušené evidenci zaniknout i tak, že k jejich zobrazení v katastrální mapě dojde v rámci zápisu provedeného vkladem či záznamem na základě předložených listin (např. pokud dochází k dělení parcely ve zjednodušené evidenci geometrickým plánem, nově vzniklá parcela či parcely jsou již vedeny jako parcely katastru nemovitostí, tedy nikoliv

⁷⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 11.

⁷⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 47.

zjednodušeným způsobem). Stávající zjednodušenou evidenci parcel již nelze v současné době rozšiřovat o další parcely.⁸⁰

4.1.2 BUDOVY

V katastru nemovitostí se v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 písm. b) katastrálního zákona evidují budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, a budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele.

Budovou se podle ustanovení § 27 písm. k) katastrálního zákona rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. V zákoně o vlastnictví bytů (§2 písm. a) je budova vymezena jako trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

V katastru nemovitostí se s výjimkou staveb stanovených zvláštním předpisem neevidují žádné stavby, které nejsou budovami. Evidenci v katastru tedy nepodléhají stavby, které nejsou uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí – neevidují se tedy například ploty a zídky bez ohledu na materiál, ze kterého jsou postaveny, studny, zpevněné plochy, bazény, přístřešky nad čerpacími stanicemi či silážní jáma a podobně. Předmětem evidence nejsou ani podzemní stavby jako například podzemní garáže, tunely, vinné sklípky. V katastru se evidují pouze případné nadzemní části takových staveb, pokud splňují definici budovy.⁸¹

Budovy se v katastru nemovitostí evidují v souboru popisných informací údajů o budově a v souboru geodetických informací průmětem vnějšího obvodu budovy, který odpovídá vnějšímu průniku budovy s terénem nebo u netypických budov svislému průmětu vnějšího obvodu na terén (§ 5 odst. 1 KatV). Budova může být evidována

⁸⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 47.

⁸¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 13.

pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku, s druhem pozemku lesní pozemek se způsobem využití blíže specifikovaném v bodu 2 přílohy vyhlášky (kód 1 nebo 5), s druhem pozemku vodní plocha se způsobem využití podle bodu 2 přílohy (kód 28), zemědělského pozemku se způsobem využití podle bodu 2 přílohy (kód 1).

Podle ustanovení § 9 odst. 1 přílohy katastrální vyhlášky se v katastru nemovitostí o budově evidují: příslušnost do katastrálního území, údaje o parcele, na níž je budova umístěna, číslo popisné nebo evidenční budovy, bylo-li přiděleno, příslušnost budovy k částí obce, jde-li o budovu s číslem popisným nebo evidenčním, typ a způsob využití stavby (body 3 a 4 PřKatV), typ a způsob ochrany nemovitosti (bod 6 PřKatV), číslo listu vlastnictví, právní vztahy a další práva, další údaje podle § 12 katastrální vyhlášky a souřadnice definičního bodu budovy v S-JTSK.

Podle typu stavby se budovy člení na budovu s číslem popisným, budovu s číslem evidenčním, budovu bez čísla popisného nebo evidenčního, rozestavěnou budovu a vodní dílo (bod 3 PřKatV).

V katastru nemovitostí se evidují také způsoby využití stavby dle bodu 4 přílohy katastrální vyhlášky, např. zemědělská usedlost, bytový dům, rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba pro obchod, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro výrobu a skladování, zemědělská stavba, stavba pro administrativu, stavba občanského vybavení, stavba technického vybavení, stavba pro dopravu, garáž, jiná stavba, víceúčelová stavba apod. Zapisuje se převažující způsob využití budovy.

U budov se také eviduje typ a způsob ochrany. Jednotlivé typy a způsoby jsou společné jak pro pozemky, tak pro budovy a jsou uvedeny v bodě 6 přílohy katastrální vyhlášky. Prakticky však u budovy přichází v úvahu pouze způsob ochrany zařazený pod typ „památková ochrana“ a způsob ochrany „chráněná značka geodetického bodu“.

V katastru nemovitostí se v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 katastrálního zákona neevidují drobné stavby. Na tomto místě zákon vylučuje z evidence některé stavby, které budovami jsou, ale odpovídají zákonné definici drobné stavby. Drobné stavby jsou definovány v ustanovení § 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, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m.

Aby byla budova považována za drobnou stavbu, musí být obě uvedené podmínky splněny současně, tedy stavba musí plnit doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a zároveň musí mít jedno nadzemní podlaží a její zastavěná plocha nesmí přesahovat uvedené rozměry.⁸²

Za drobné stavby se dle výše zmíněného ustanovení nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

Předmětem evidence katastru nemovitostí dále nejsou také budovy tvořící příslušenství ke stavbě hlavní evidované na téže parcele, což vyplývá z definice předmětu katastru uvedené v ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

Příslušenstvím věci jsou ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 občanského zákoníku věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Z toho vyplývá, že skutečnost, zda je věc příslušenstvím jiné věci, či nikoli, závisí zcela na vůli vlastníka. Jen na jeho rozhodnutí závisí, zda tyto věci určí k tomu, aby s hlavní věcí byly trvale užívány. Tato vůle vlastníka se dokonce může v průběhu času měnit.

Pro to, aby budova nepodléhala evidenci v katastru, musí být současně splněny dvě podmínky:

- musí být příslušenstvím jiné budovy a
- musí se nalézat na téže parcele jako budova, jejímž je příslušenstvím.

Pokud není druhá podmínka splněna a budova považována vlastníkem za příslušenství se nachází na jiné parcele než budova hlavní, podléhá budova považována za příslušenství evidenci v katastru nemovitostí. Typickým příkladem dvojakosti zápisů v katastru jsou garáže, které jsou vedeny buď jako příslušenství domu s číslem popisným, nebo jako hlavní budovy s vlastní parcelou.⁸³

⁸² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 15.

⁸³ tamtéž, s. 16.

4.1.3 BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

Byty a nebytové prostory nejsou nemovitostmi ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku, v němž je uvedeno, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. V souvislosti s tím je v ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku výslovně uvedeno, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Právní vztahy k jednotkám se tedy řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších předpisů, které se týkají nemovitostí, což je stanoveno v ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a některým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Dle názoru Trajera (2006) je to zřejmě také důvod, proč jsou byty a nebytové prostory předmětem evidence v katastru nemovitostí.⁸⁴

Definice pojmů byt a nebytový prostor nejsou obsaženy v katastrálním zákoně. Pro účely katastru nemovitostí se vychází z definic v zákoně o vlastnictví bytů. Bytem se podle ustanovení § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů rozumí místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. V ustanovení § 2 písm. c) zákona je dále uvedeno, že nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu podle ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Příslušenstvím bytu jsou podle ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány společně s bytem.

Určit, že určité místnosti nebo prostory budou užívány s bytem je dle právních předpisů oprávněn pouze příslušný stavební úřad. Vymezení okruhu příslušenství bytu tedy nezávisí na vůli vlastníka jako v případě vymezení příslušenství věci. Totéž lze analogicky vztáhnout na příslušenství nebytového prostoru.⁸⁵

Byty a nebytové prostory (včetně rozestavěných) jako předměty vlastnictví vymezené v evidované budově se evidují v souboru popisných informací (nikoli v katastrální mapě) údaji o jednotce (§ 5 odst. 4 KatV). Tyto údaje zahrnují údaje o vlastníku bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru.

⁸⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 18.

⁸⁵ tamtéž, s. 19.

V katastru nemovitostí se o bytu nebo nebytové jednotce evidují číslo jednotky, údaje o budově, ve které je jednotka vymezena podle ustanovení § 9 odst. 2 katastrální vyhlášky, typ jednotky a způsob využití jednotky (bod 5 PřKatV), typ a způsob ochrany nemovitostí (bod 6 PřKatV), číslo listu vlastnictví, spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, právní vztahy a další práva a údaje podle ustanovení § 12 katastrální vyhlášky.

4.1.4 ROZESTAVĚNÉ BUDOVY, BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

Předmětem katastru mohou být i rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které by po dokončení podléhaly evidenci v katastru.

Dle ustanovení § 27 písm. 1) katastrálního zákona se rozestavěnou budovou rozumí budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním. Rozhodný je okamžik, v němž je budova vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku, v němž se již vytvořila vlastnická práva, jsou pro takto vytvořenou oblast vlastnických vztahů naprosto bezvýznamné další práce, přímo či nepřímo směřující k dokončení již existující věci (a to přesto, že náklady na ně potřebné často i několikanásobně převyšují částky vynaložené).^{86, 87} Jestliže budova nedosáhla uvedeného stavu rozestavěnosti, je pro účely katastru nemovitostí považována za součást pozemku.

Rozestavěná budova se stane předmětem evidence v katastru nemovitostí ve dvou případech:

- může být ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona v případě, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se

⁸⁶ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 17.

⁸⁷ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99.

zapisuje do katastru nemovitostí (např. státní organizace, která je příslušná k hospodaření s touto rozestavěnou budovou),

- nebo ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k této rozestavěné budově.

V prvním případě závisí plně na vůli vlastníka, zda požádá o zápis rozestavěné budovy do katastru či nikoli. Ovšem v případě, že se rozestavěná budova stane předmětem právního úkonu, na jehož základě vznikne, změní se nebo zanikne věcné právo k této rozestavěné budově, pak vlastník musí povinně nechat rozestavěnou budovu zapsat do katastru nemovitostí.⁸⁸

Definice pojmů rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor jsou uvedeny v ustanovení § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů. Rozestavěným bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rozestavěný nebytový prostor je vymezen jako místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Vzhledem ke skutečnosti, že obě definice určují, že se jedná o místnost nebo soubor místností, musí být i rozestavěný byt nebo nebytový prostor v takové fázi výstavby, že jsou hotovy stěny, které vymezují jednotlivé místnosti bytu nebo nebytového prostoru.⁸⁹

Rozestavěné byty a nebytové prostory jako předměty vlastnictví vymezené v evidované budově se evidují v souboru popisných informací údaji o jednotce (§ 5 odst. 4 KatV). Evidují se stejné údaje o jednotce jako je tomu v případě bytů a nebytových prostorů dle ustanovení § 9 odst. 2 katastrální vyhlášky (viz 4.1.3).

Rozestavěná jednotka se stane předmětem evidence v katastru nemovitostí ve stejných případech a za stejných podmínek, jako je tomu u rozestavěné budovy.

⁸⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 18.

⁸⁹ tamtéž, s. 20.

4.1.5 STAVBY STANOVENÉ ZVLÁŠTNÍM PŘEDPISEM

V katastru nemovitostí se podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona evidují stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž stanoví zvláštní předpis.

V současné době je jediným takovým zvláštním předpisem zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), který stanoví, že od 1.1. 2007 se podle ustanovení § 20 odst. 1 tohoto zákona budou v katastru evidovat též 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, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. Podrobnosti vymezení těchto vodních děl stanoví Ministerstvo zemědělství v dohodě s Českým úřadem zeměměřickým a katastrální vyhláškou.⁹⁰

4.1.6 OSTATNÍ STAVBY

Některé stavby se v katastrálních mapách evidují, přestože nesplňují podmínky definice budovy. Tyto stavby se neevidují na listech vlastnictví jejich vlastníků (nejsou vůbec evidovány v souboru popisných informací), nýbrž se vyznačují v katastrálních mapách pouze mapovými značkami jako další prvky polohopisu. Tyto stavby jsou vyjmenovány v ustanovení § 16 odst. 6 katastrální vyhlášky a jsou jimi:

- osa kolejí železniční tratě mimo železniční stanici a průmyslové závody,
- hrana koruny a střední dělící pás silniční komunikace,
- most,
- osa koryta vodního toku s šířkou menší než 2 m,
- propustek a tunel v násypovém tělese komunikace, pokud jimi prochází vodní tok nebo pozemní komunikace, evidovaná jako parcela,
- nadzemní vedení vysokého a velmi vysokého napětí včetně stožárů,
- zvonice, pomník, socha, památník, mohyla, kříž a boží muka,
- budovy, které jsou příslušenstvím jiné budovy evidované v katastru na téže parcele nebo které jsou součástí vodního díla evidovaného v katastru, s výjimkou drobných staveb.

Další prvky polohopisu katastrální mapy, které nejsou obsaženy ve výše uvedeném výčtu, se v katastrální mapě ponechají do doby, kdy je revizí údajů katastru

⁹⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 50.

zjištěna změna oproti jejich zobrazení v katastrální mapě, popřípadě do doby obnovy katastrálního operátu (§ 16 odst. 7 KatV).

4.1.7 NEMOVITOSTI DŮLEŽITÉ Z HLEDISKA OBRANY, VNITŘNÍHO POŘÁDKU a BEZPEČNOSTI

V souladu s ustanovením § 2 odst. 6 katastrálního zákona se nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti evidují způsobem dohodnutým s Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra a Ministerstvem spravedlnosti.

Podle ustanovení § 29 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, jsou objekty důležité pro obranu státu:

- pozemky a stavby umístěné ve vojenských újezdech a jejich příslušenství, které mají z politického, vojenského nebo hospodářského hlediska význam pro zajišťování obrany státu, zejména pro zabezpečení základních funkcí státu a zabezpečení ozbrojených sil,
- pozemky a stavby, k nimž výkon vlastnického práva státu a jiných majetkových práv státu vykonává Ministerstvo obrany nebo právnická osoba jím zřízená nebo založená,
- pozemky a stavby určené k ochraně obyvatel,
- pozemky, stavby a další objekty strategického významu, které určí vláda,
- pozemky a stavby, které za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu mohou mít strategický význam a které určí vláda.

V pochybnostech, zda se jedná o nemovitost důležitou pro obranu, rozhoduje ministr obrany.⁹¹

Nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti mohou být v katastrální mapě zobrazeny odlišně od skutečnosti podle dohody mezi příslušným ministerstvem a Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. I v takových případech však musí být hranice územní samosprávné jednotky, katastrálního území a vlastnická hranice zobrazena podle skutečnosti. Zobrazení nemovitostí důležitých pro obranu, které je třeba v katastru utajit, se nahradí zobrazením odlišným od skutečnosti podle podkladů, které předloží katastrálnímu úřadu vojenské orgány zmocněné Ministerstvem obrany pro styk s katastrálním úřadem. Evidence těchto nemovitostí odpovídající skutečnému stavu vede Ministerstvo obrany, popřípadě vojenský orgán zmocněný

⁹¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 23.

Ministerstvem obrany pro styk s katastrálním úřadem. Budovy, kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo, se v katastru nemovitostí evidují vždy podle skutečného stavu. Ostatní nemovitosti pro obranu (tedy ty, které není třeba v katastru utajit) se evidují v katastru podle právních předpisů upravujících způsob evidence nemovitostí v katastru.⁹²

4.2 PRÁVNÍ VZTAHY A JINÉ ÚDAJE

Právní úprava katastru nemovitostí vymezuje okruh práv, které se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí zapisují. Tyto práva lze rozdělit do dvou skupin, a to na práva věcná, které se zapisují dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zápisech (srov. § 2 odst. 4 písm. a) KatZ) a stejně tak další práva, pokud tak stanoví katastrální zákon (§ 1 odst. 2 ZZáp). Vedle práv se do katastru nemovitostí zapisují i další právní skutečnosti, které s vlastnictvím k zapsané věci souvisejí, jelikož o ní podávají další nezbytné informace.⁹³

4.2.1 VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM

Podle ustanovení § 1 zákona o zápisech se k nemovitostem evidovaným v katastru zapisují:

- a) vlastnické právo
- b) zástavní právo
- c) práva odpovídající věcnému břemenu
- d) předkupní právo s účinky věcného práva.

Podle Klimenta (2001), jelikož právní předpis uvádí druhy zápisů výčtem, lze dovodit, že je tak taxativně vymezen okruh práv, která lze s věcně právními účinky zapisovat, a že tento okruh nelze dále smluvně rozšiřovat. Nelze tedy požadovat, aby do katastru byla zapisována jiná než vyjmenovaná práva, i když tato práva s věcí zapsanou jinak souvisí (např. nelze zapisovat práva nájemní a jiná práva obligační povahy).⁹⁴ Kratochvílová a Lutovská (2000) jsou stejného názoru. Věcná práva, která se zapisují do katastru nemovitostí, jsou v zákoně o zápisu vlastnických a jiných věcných práv taxativně vymezena. Při jejich výčtu je uplatněn tzv. numerus clausus, což znamená, že

⁹² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 24.

⁹³ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 32.

⁹⁴ tamtéž, s. 33.

počet věcných práv, která se zapisují do katastru nemovitostí, je tímto výčtem uzavřen.^{95. 96} Nepřichází tedy v úvahu, že by některá práva mohla být „zvěcněna“ na základě vůle smluvních stran a stala se předmětem zápisu do katastru.⁹⁷

4.2.1.1 VLASTNICKÉ PRÁVO

Vlastnické právo je nejdůležitějším a základním věcným právem, které má absolutní povahu, tzn., že působí proti všem a odpovídá tomu povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva k věci.⁹⁸ Má rozhodující postavení mezi věcnými právy.

Jakými způsoby lze nabývat vlastnická práva stanoví ustanovení § 132 občanského zákoníku. K nemovitostem lze vlastnické právo nabýt na základě smlouvy, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných právních skutečností stanovených zákonem jako je vydržení nebo nabytí ze zákona.

Podle způsobu nabytí vlastnického práva lze hovořit o přechodu nebo převodu práva, přičemž smluvní převody vlastnických práv výrazně převládají.

Smluvním převodem vlastnického práva je obecně každá smluvně založená směna v osobě vlastníka věci, při které nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od dosavadního vlastníka.⁹⁹ K převodu práv dochází tedy na podkladě převodních smluv. Smluvní převod vlastnictví je obecně dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod (titulus) a právní způsob (modus) nabytí vlastnictví. To znamená, že nestanoví-li právní předpis jinak nebo nedohodnou-li smluvní strany něco jiného, smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu, sama však jeho převod nezpůsobí. Smlouva o převodu vlastnictví nemá účinek převodní (translační), ale jen závazkověprávní obligační – zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznaným způsobem převodu vlastnictví, převedl.¹⁰⁰ Je-li předmětem převodu nemovitost, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a právo přechází

⁹⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 26.

⁹⁶ srovnej Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 463.

⁹⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 43.

⁹⁸ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 12.

⁹⁹ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 348.

¹⁰⁰ tamtéž, s. 349.

(je konstituováno) vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 ObčZ srov. § 2 odst. 2 ZZáp).

To platí bezvýhradně při převodu vlastnického práva k pozemku. Pokud jde o nemovité stavby, tj. stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 ObčZ), uskuteční se převod vlastnického práva na základě smlouvy vkladem do katastru nemovitostí jen v tom případě, že jde o stavbu, která je nebo má být předmětem evidence v katastru nemovitostí. Naproti tomu, pokud se převádí na základě smlouvy nemovitá věc, která není (nemůže být) předmětem evidence katastru, nabývá se vlastnictví již okamžikem účinnosti této smlouvy (§ 133 odst. 3 ObčZ).

Ostatními způsoby jsou nabývána vlastnická práva bez toho, že by orgány katastru měly na jejich vznik nějaký vliv a úkolem orgánů katastru je takováto práva zapsat, pokud jsou k zápisu způsobilá.¹⁰¹

Otázkou smluvního převodu vlastnictví k nemovitosti a jeho dvoufázovosti se zabýval také Nejvyššího soudu ČR, který v rozsudku ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97 judikoval, že smluvní převod vlastnictví k nemovitostem je podle ustanovení § 133 občanského zákoníku dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva. Kupní smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu. Sama však jeho převod nezpůsobí. Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí; je tedy nutno odlišovat závazkověprávní účinky smlouvy od jejích účinků věcněprávních.

Vlastnické právo se do katastru nemovitostí zapisuje včetně spoluvlastnictví, a to jak spoluvlastnictví podílového, tak bezpodílového, tzn. společného jmění manželů.

U vlastnického práva se v katastru nemovitostí eviduje vlastník předmětné nemovitosti (na výpisu z katastru nemovitostí je uveden v části A listu vlastnictví), velikost spoluvlastnického podílu (uveden vpravo v části A listu vlastnictví), nemovitost nebo jednotka, která je předmětem vlastnického práva s údaji katastru nemovitostí (uvedena v části B listu vlastnictví) a listina, která byla podkladem k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí (je uvedena v části E listu vlastnictví).¹⁰²

¹⁰¹ viz Kliment, V., Věcné práva a katastr nemovitostí ve znění a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 10.

¹⁰² viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 62.

4.2.1.2 ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Zástavní právo se řadí do skupiny práv k věcem cizím (§ 152 a násl. ObčZ). Funkcí zástavního práva je podle ustanovení § 152 občanského zákoníku zajistit pohledávky (a jejich příslušenství) pro případ, že dluh, který ji odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tom případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Slouží k zajištění práv na plnění a tím i povinností splnit závazek vyplývající z konkrétního právního vztahu (§ 488 a násl. ObčZ).

Pro právní úpravu zástavního práva je příznačný princip akcesority, tzn., že vznik i trvání zástavního práva nerozlučně souvisí se zajištěnou pohledávkou. Zástavní právo přistupuje k pohledávce jako prostředek jejího zajištění a posílení.

Z věcné povahy zástavního práva vyplývá, že jde o právo absolutní, které zabezpečuje zástavnímu věřiteli ochranu, podobnou ochraně vlastníka, proti každému, kdo by jej ve výkonu tohoto práva neoprávněně ohrožoval nebo zkracoval.¹⁰³

Právní skutečnosti, které vedou ke vzniku zástavního práva, jsou obsaženy v ustanovení § 156 odst. 1 občanského zákoníku. Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy (§ 552 ObčZ) nebo rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Za podmínek stanovených zákonem může zástavní právo vzniknout na základě rozhodnutí soudu (soudcovské zástavní právo) nebo správního úřadu a také ze zákona (zákonné zástavní právo).

Zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak (§ 157 odst. 1 ObčZ). Zástavním právem lze tedy zatížit i jednotlivý byt nebo nebytový prostor, pokud tvoří samostatné předměty vlastnictví, tzv. jednotky. Podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

Nezávisle na vůli zástavce vzniká zástavní právo rozhodnutí soudu o výkonu rozhodnutí, tj. exekuce. Zřízení soudcovského zástavního práva na nemovitostech upravují ustanovení § 338b a násl. občanského soudního řádu.

Občanský zákoník a taky jiné zákony, pokud jsou splněny zákonem stanovené podmínky, umožňují zajištění věřitelovy pohledávky zástavním právem, aniž by tomu

¹⁰³ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 441.

musel předcházet nějaký právní důvod v podobě smlouvy nebo rozhodnutí soudu. Jde o případ tzv. zákonného zástavního práva.¹⁰⁴

U zástavního práva se v katastru nemovitostí eviduje zástava (nemovitost, jednotka), výše jistiny zajištěné pohledávky popř. podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny, údaje o věřiteli, údaje o zástavním dlužníku v případě, kdy se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo zástavní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo právo sjednáno. Je-li zřízeno zástavní právo pro určitý druh pohledávek, eviduje se místo výše jistiny zajištěné pohledávky druh pohledávek, jejich limit a doba, po kterou pohledávky mohou vzniknout, aby se na ně vztahovalo zajištění. Zápisy zástavních práv na listu vlastnictví nevyjadřují pořadí zástavních práv. Jedná-li se o zajištění nepeněžité pohledávky, zapíše se i tato skutečnost do katastru. Pokud nepeněžitá pohledávka nebyla oceněna, výše jistiny se neuvede (§ 11 odst. 4 KatV).

Zástavní právo je vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.¹⁰⁵

U podzástavního práva se postupuje obdobně jako u zástavního práva (§ 11 odst. 4 KatV).

4.2.1.3 PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU

Věcná břemena spočívají v omezení vlastníka nemovitosti buď k prospěšnému užívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka, anebo k prospěchu určité konkrétní fyzické nebo právnické osoby. Toto omezení je spjato se zatíženou nemovitostí, takže na jeho trvání nezmění nic ani změna vlastníka.¹⁰⁶ Zatížení přímo z povahy věci sleduje nemovitost, na které lpí. Protějškem omezení vlastníka zatížené nemovitosti je oprávnění vlastníka „panující“ nemovitosti. I s ní je oprávnění nerozlučně spjato, aniž by změnou vlastníka této nemovitosti doznalo změny. O jinou povahu věcného břemene jde, patří-li oprávnění určité osobě bez jakékoli spojitosti s vlastnictvím nějaké jiné nemovitosti. Toto oprávnění je ryze osobní povahy, jehož vznik a zánik souvisí pouze s

¹⁰⁴ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 453.

¹⁰⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹⁰⁶ srovnej § 151n odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

konkrétní oprávněnou osobou. Oprávnění je nepřevoditelné, nepřechází na právního nástupce.¹⁰⁷

Dle ustanovení § 151o občanského zákoníku vznikají věcná břemena písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo vydržením a k nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí. Stejně jako v případě převodu vlastnického práva na základě převodní smlouvy, i v tomto případě platí, že smlouvou o zřízení věcného břemene, práva a povinnosti patřící k obsahu věcného břemene ještě nevznikají. Písemná smlouva tvoří jen právní důvod vzniku věcného břemene. Vznik sám o sebe se uskuteční až vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu.

Věcné břemeno může také zřídit příslušný orgán svým rozhodnutím. Tímto orgánem je především soud a správní orgán, např. stavební či pozemkový úřad. V obou případech to však platí pouze za předpokladu, že je toto oprávnění založeno výslovně zákonem.

U práva odpovídajícího věcnému břemeni se eviduje obsah práva jeho stručným popisem, údaje o nemovitosti zatížené věcným břemenem, údaje o povinném z věcného břemene v případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, údaje o nemovitosti oprávněného z tohoto práva, popřípadě údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, a pokud bylo věcné břemeno sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti se v katastru eviduje jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem. Oprávnění z věcného břemene pro osobu se eviduje pouze u nemovitosti povinného. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti povinného (§ 11 odst. 3 KatV).

Právo odpovídající věcnému břemeni se v katastru nemovitostí eviduje jak u nemovitosti oprávněné z věcného břemene (vyznačeno v části B1 listu vlastnictví, na kterém je nemovitost evidována), tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem (vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je zatížená nemovitost evidována).

¹⁰⁷ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 462.

Věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby se eviduje pouze na listu vlastnictví, na kterém je evidováno zatížení nemovitosti (v části C listu vlastnictví).¹⁰⁸

4.2.1.4 PŘEDKUPNÍ PRÁVO S ÚČINKY PRÁVA VĚCNÉHO

Předkupní právo jako právo věcné lze dohodnout písemnou smlouvou podle ustanovení § 603 odst. 2 občanského zákoníku. Předkupní právo má věcné účinky, jestliže působí vůči nástupcům kupujícího. Může totiž mít i povahu závazkového práva jen mezi těmi, kteří si je ujednali, ovšem takové předkupní právo se do katastru nezapisuje.¹⁰⁹ Jeho účelem je zajištění přednostního postavení pro nabytí předmětu předkupního práva. Předkupní právo s účinky práva věcného se nabývá vkladem do katastru nemovitostí.

Předkupní právo jako právo věcné může vzniknout i ze zákona, tzv. zákonné předkupní právo, např. předkupní právo státu při prodeji pozemků tvořících zemědělský půdní fond nebo do něj náležících podle ustanovení § 10 odst. 2 zákona o převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. To platí i pro případ jiného zcizení než prodejem. Pozemek, na nějž je státem uplatněno předkupní právo nesmí nabyvatel učinit předmětem dalšího zástavního práva nebo věcného břemene ani jinak majetkově zatížit (§ 10 odst. 3 téhož zákona).

Předkupní právo s věcnými účinky nebrání převodu nemovitosti, tj. neznamená omezení smluvní volnosti vlastníka, ale ten, v jehož prospěch bylo zapsáno, se může domáhat, aby mu nemovitost byla nabídnuta ke koupi, a to dobrovolně nebo na základě rozhodnutí soudu, anebo mu zůstane zachováno předkupní právo, pokud se rozhodne, že nemovitost koupit nehodlá. Nerespektování předkupního práva neznamená neplatnost právního úkonu.¹¹⁰

U věcného předkupního práva se v katastru evidují údaje o zatížené nemovitosti, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o povinném z předkupního práva v případě, kdy se předkupní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo předkupní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na

¹⁰⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹⁰⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 41-42.

¹¹⁰ tamtéž, s. 42.

kteřou bylo právo sjednáno (§ 11 odst. 5 KatV). Je vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.¹¹¹

4.2.2 JINÁ NEŽ VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM

Do katastru nemovitostí se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí evidují i jiná než již zmíněná věcná práva. Zápisy těchto práv upravuje jednak zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v ustanovení § 1 odst. 2, jednak katastrální zákon v ustanovení § 2 odst. 4. Dle ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona se do katastru nemovitostí dále zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správu nemovitostí ve vlastnictví státu, oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy, oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst, správa nemovitosti vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávním celkem, příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním rejstříku 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, a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru (např. poznámky podle ustanovení § 9 zákona o zápisech). Oprávnění rozpočtových a příspěvkových organizací zřízených obcí nebo městskou částí hlavního města Prahy hospodařit s majetkem obce se do katastru již nezapisují. Namísto toho se nyní do katastru zapisuje správa nemovitostí ve vlastnictví kraje a správa nemovitostí ve vlastnictví obce, která je svěřena organizačním složkám místních a krajských správ.¹¹²

V katastru nemovitostí se přechodně evidují až do jejich výmazu další práva podle dřívější právní úpravy, a to právo hospodaření s majetkem státu do doby ohlášení

¹¹¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹¹² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář., s. 184.

jeho přeměny na příslušnost hospodařit, právo trvalého užívání nemovitostí a prozatímní správa národního majetku.¹¹³

4.2.3 JINÉ ÚDAJE ZAPISOVANÉ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Do katastru nemovitostí se zapisují na základě listin nebo vlastního zjištění katastrálním úřadem i jiné údaje, které nesouvisí nebo nemusí vždy souviset se změnou vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (§ 6 KatZ, § 49 KatV). Jedná se zejména o změny údajů vedených v katastru nemovitostí, které se týkají obcí, katastrálních území, nemovitostí, vlastníků a jiných.¹¹⁴

Pro představu uvádím některé příklady zápisu jiných údajů do katastru nemovitostí:

- změna druhu pozemku orné půdy na trvalý travní porost,
- změna trvalého travního porostu na ornou půdu,
- změna druhu pozemku z nezemědělské půdy na druh pozemku náležející do zemědělské půdy,
- změna druhu pozemku orné půdy na zahradu,
- změna hranice katastrálního území, která je shodná s hranicí obce při změně hranice dohodou mezi obcemi nebo při rozdělení obce na dvě nebo více obcí,
- změna způsobu využití nemovitosti (změna bytového domu na administrativní budovu),
- změna údajů o způsobu ochrany nemovitosti,
- změna příjmení vlastníka z důvodu uzavření manželství,
- změna sídla obchodní společnosti – vlastníka nemovitosti apod.¹¹⁵

Jiné údaje katastru než údaje o právních vztazích, závazné údaje katastru a údaje o polohovém určení nemovitostí a katastrálních území je možné přejímat také z jiných informačních systémů, registrů, rejstříků nebo evidencí veřejné správy, pokud zápisem do nich dochází ke vzniku skutečností v nich vedených, nebo údaje v nich vedené požívají ochrany dobré víry v pravdivost těchto údajů (§ 6a odst. 1 KatV).

¹¹³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 152.

¹¹⁴ tamtéž, s. 158.

¹¹⁵ tamtéž, s. 162-165.

5. OBSAH KATASTRU

Obsah katastru je upraven v ustanovení § 3 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení katastr obsahuje:

- a) geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- c) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle katastrálního zákona,
- d) údaje o podrobných polohových bodových polích,
- e) místní a pomístní názvosloví.

Obsah katastru je dále upraven v ustanoveních § 6 až 15 katastrální vyhlášky. Obsahem katastru nemovitostí jsou údaje o nemovitostech v evidenci katastru a další skutečnosti podléhající zápisu do katastru nemovitostí, např. údaje o parcele a údaje o parcele zjednodušené evidence, údaje o budově, vodním díle a jednotce, údaje o vlastníkovi a oprávněném z jiného věcného břemene, údaje o právech a údaje s právy související, propojení katastru s informačními systémy apod.

Z výše uvedených údajů jsou však pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí závazné pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti a název a geometrické určení katastrálního území (§ 20 KatZ).

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálního území, které jsou založeny pro každé katastrální území samostatně. V operátech je obsažena veškerá mapová a listinná dokumentace katastru nemovitostí. Katastrální operát tvoří několik částí, které jsou uvedeny v ustanovení § 4 odst. 2 katastrálního zákona. Podrobnější obsah jednotlivých částí katastrálního operátu je vymezen v ustanoveních § 16 až 20 katastrální vyhlášky.

Podle ustanovení § 4 odst. 2 katastrálního zákona operát tvoří:

- a) soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření,
- b) soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o

- právních vztazích a právech a jiných skutečnostech evidovaných podle katastrálního zákona a zákon o zápisech k nemovitostem v katastru,
- c) souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru,
 - d) dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
 - e) sbírka listin obsahujících rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

5.1 KATASTRÁLNÍ OPERÁT

5.1.1 SOUBOR GEODETICKÝCH INFORMACÍ (SGI)

Soubor geodetických informací dle ustanovení § 16 odst. 1 katastrální vyhlášky představuje katastrální mapu (srov. § 27 písm. i) KatZ), která je závazným mapovým dílem¹¹⁶ velkého měřítká a obsahuje body polohového bodového pole, polohopis a má následující formy:

- digitální katastrální mapa,
- analogová katastrální mapa,
- digitalizovaná katastrální mapa.

Katastrální mapy, které nově vznikají při obnově katastrálního operátu novým mapováním nebo jako výsledek komplexních pozemkových úprav, nebo některé grafické mapy, které vyhovují charakteristice kvality podrobných bodů podle ustanovení § 16 katastrální vyhlášky, jsou již vyhotovovány výhradně jako digitální katastrální mapy ve stanovené struktuře a výměnném formátu. Ostatní původní katastrální mapy analogové jsou v rámci procesu digitalizace katastru postupně přepracovávají do digitální podoby a vznikají tzv. katastrální mapy – digitalizované.¹¹⁷ Analogové mapy se již přestávají používat.

Jednotlivé formy katastrálních map se odlišují především technickými parametry (zobrazovací soustavou, přesností) a obsahem mapy, platnými v době jejího vzniku.

Katastrální mapy obsahují všechny trvale stabilizované body a trvale signalizované body polohového bodového pole včetně přidružených bodů u

¹¹⁶ § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání.

¹¹⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 41.

trigonometrických a zhušťovacích bodů a spolu s polohopisem katastrální mapy, které obsahuje zobrazení hranic katastrálního území, hranic územích správních jednotek, státních hranic, hranic chráněných území a ochranných pásem a geometrického a polohového určení evidovaných nemovitostí s odlišením hranic převzatých z map dřívějších pozemkových evidencí, se vyznačují standardizovanými mapovými značkami podle bodu 10 přílohy katastrální vyhlášky (popř. podle bodu 11 PŘKatV). Nemovitosti důležité z hlediska obrany státu, vnitřního pořádku a bezpečnosti mohou být v katastrální mapě zobrazeny odlišně od skutečnosti podle dohody mezi příslušným ústředním správním úřadem (Ministerstvo obrany) a ČÚZK (§ 16 odst. 11 KatV). Hranice územní správní jednotky, katastrálního území a vlastnická hranice se však zobrazují podle skutečnosti i v případě, kdy jsou nemovitosti důležité z hlediska obrany státu zobrazeny odlišně (§ 16 odst. 11 KatV).

Ze souboru geodetických informací je možné vytvořit řadu výstupů, např. kopii části katastrální mapy, kopii katastrální mapy doplněnou orientačním zákresem pozemkové držby podle dřívějších pozemkových evidencí apod.¹¹⁸

5.1.2 SOUBOR POPISNÝCH INFORMACÍ (SPI)

Soubor popisných informací obsahuje údaje o katastrálním území, parcelách a parcelách v zjednodušené evidenci, budovách (stavbách) a jednotkách (bytech a nebytových prostorech), vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a dalších právech a skutečnostech stanovených katastrálním zákonem vedené v informačním systému katastru nemovitostí.

SPI je veden v lokálních počítačových sítích přímo na územně příslušných katastrálních pracovištích katastrálních úřadů a v centrální databázi dat na Českém úřadu zeměměřickém a katastrálním v Praze.¹¹⁹

Ustanovení § 17 odst. 3 katastrální vyhlášky obsahuje také charakteristiku listu vlastnictví, specifikaci jeho obsahu a rozdělení údajů v něm obsažených do jednotlivých jeho částí.

Ze souboru popisných informací se vytvářejí základní výstupy, zejména výpis z katastru nemovitostí, informace o vlastnících a jiných oprávněných (rejstřík), informace

¹¹⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 57.

¹¹⁹ tamtéž, s. 57.

o parcelách katastru, informace o parcelách evidovaných zjednodušených způsobem, informace o budovách a seznam budov s čísly popisnými a evidenčními, informace o jednotkách, informace o územních jednotkách zahrnující seznamy okresů, seznamy obcí, seznamy katastrálních území, seznam částí obcí (§ 17 odst. 2 KatV) apod.

5.1.3 SOUHRNNÉ PŘEHLEDY O PŮDNÍM FONDU Z ÚDAJŮ KATASTRU

Souhrnné přehledy o půdním fondu se zhotovují z údajů katastru pro potřeby orgánů státní statistiky. Přehledy se vyhotovují automatizovaně, jako výstupy ze SPI ke stanovenému datu, zpravidla ke 31.12. každého kalendářního roku.¹²⁰ Přehledy se vyhotovují ve „Statistické ročence půdního fondu“, kterou vydává Český úřad zeměměřický a katastrální. Obsahuje údaje o stavu a vývoji půdního fondu České republiky, úhrnné hodnoty druhů pozemků (včetně přehledu o počtu předmětů evidovaných v katastru nemovitostí) a rozčlenění orné a zemědělské půdy do výrobních podoblastí a BPEJ. Tyto přehledy neobsahují údaje o parcelách vedených v zjednodušené evidenci. Údaje jsou členěny podle okresů a krajů a bilancovány za celou Českou republiku.¹²¹

5.1.4 DOKUMENTY VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍM A MĚŘENÍM

Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví obsahuje výsledky zeměměřických činností při správě podrobného polohového bodového pole, zjišťování hranic a podrobném měření využívaném pro katastr a projednání místních a pomístních názvů uspořádaných podle katastrálního území (§ 19 odst. 1 KatV).

Dokumentace obsahuje výsledky zeměměřických činností v katastru nemovitostí, které jsou spojeny zejména s obnovou katastrálního operátu novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací, s obnovou na podkladě výsledků pozemkových úprav, dále s podrobným měřením změn při vyhotovování geometrických plánů, se zeměměřickými činnostmi v podrobném polohovém bodovém poli, při vytyčování hranic pozemků, a s výsledky projednávání místních a pomístních

¹²⁰ viz Benda, K., Michal, J., Katastr nemovitostí, s. 125.

¹²¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 58.

názevů. V této části katastrálního operátu se ukládají i prvopisy geometrických plánů a jsou v ní uloženy výsledky zeměměřických činností prováděných podle dřívějších předpisů v bývalém pozemkovém katastru, v jednotné evidenci půdy a v evidenci nemovitostí.¹²²

5.1.5 SBÍRKA LISTIN

Sbírka listin obsahuje výkazy změn, vybrané protokoly o řízení vedené katastrálním úřadem, smlouvy, rozhodnutí a jiné listiny, spisy a protokoly o výsledku revize katastru nemovitostí.

Vzhledem k významu sbírky listin má její vedení přesně stanovený režim, který zaručuje trvalou orientaci v této významné části katastrálního operátu.

Vyřazování (skartace) sbírky listin se řídí zákonem č. 499/ 2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláškou, která stanovuje kritéria pro posuzování písemností jeho archiválií a podrobnosti skartačního řízení. Značnou část sbírky listin tvoří archiválie, které se dokumentují po dobu 60 let.¹²³

¹²² viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 58.

¹²³ tamtéž, s. 58.

6. ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Při výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí patří k nejvýznamnějším ty činnosti, které jsou spojeny se zápisem právních vztahů do katastru nemovitostí. Právní úprava jednak vymezuje právní vztahy, které jsou předmětem zápisů, jednak rozlišuje několik druhů zápisů.¹²⁴

Právní úprava zápisů je obsažena v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Podle ustanovení § 1 odst. 3 zákona o zápisech se zápisy v katastru nemovitostí provádějí vkladem, záznamem a poznámkou s tím, že zákon přesně stanoví, jaké jsou důsledky jednotlivých druhů zápisů.¹²⁵ Zápisem se dle zmíněného ustanovení rozumí také výmaz. Pojmy vklad, záznam a poznámka jsou definovány v ustanovení § 14 odst. 1 až 3 téhož zákona. Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů, záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva a poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečnosti nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Je nutné je od sebe odlišovat, protože mají různé právní účinky.

Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníku nebo jiném oprávněném, údaj o jeho právech k nemovitosti a údajů o nemovitosti s údaji evidovanými v katastru nemovitostí s údaji v předkládaných listinách. K rozporům v údajích dochází např. na základě neevidované hospodářské smlouvy o převodu nemovitostí, kterou účastníci smlouvy nepředložili k zápisu do bývalé evidence nemovitostí nebo neevidované smlouvy registrované státním notářstvím, která pro zjevné nesprávnosti nebyla zapsána do evidence nemovitostí, byla vrácena k doplnění a již nebyla znovu předložena. Ve všech případech nesouladu je nutné, aby byly rozpory dořešeny ještě před zápisem práv do katastru nemovitostí.¹²⁶

Nejvýznamnějším rozdílem mezi uvedenými druhy zápisů je jejich právní účinek. Vklad jako jediný má konstitutivní účinek, tzn., že je právní skutečností, s kterou se spojuje vznik, změna nebo zánik vlastnického nebo jiného věcného práva

¹²⁴ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 231.

¹²⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 27.

¹²⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 66.

k nemovitosti na smluvním základě.¹²⁷ Naproti tomu, záznam a poznámka nemají žádné účinky na vznik, změnu nebo zánik práv, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí. Mají pouze deklaratorní charakter.

6.1 PŘEDMĚT ZÁPISŮ

Předmět zápisů je upraven jak v ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zápisech, tak i v ustanovení § 2 odst. 4 katastrálního zákona. K nemovitostem, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, se zapisují věcná práva a další práva, které nemají povahu věcných práv, pokud tak stanoví zvláštní zákon.¹²⁸ Tyto další práva jsou uvedeny v ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona.

Další úprava údajů o právech a údajů s právy souvisejícími, které jsou zapisované do katastru nemovitostí je obsažena v ustanovení § 11 katastrální vyhlášky.

6.2 FORMY ZÁPISŮ

6.2.1 VKLAD

Vklad je jedním z druhů zápisů do katastru nemovitostí upravený v ustanovení § 2 a násl. zákona o zápisech. Považuje se za nejdůležitější formu zápisu, neboť jako jediný má konstitutivní povahu. Konstitutivnost vkladu lze dovodit z ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech, podle kterého práva evidované v katastru nemovitostí vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru.

Zápisy vkladem se řídí následujícími zásadami:

- *zásada intabulace (konstitutivní)*

Zásada intabulace spočívá v tom, že s určitou formou zápisů (vklad) zákon spojuje účinek vzniku, změny nebo zániku právních vztahů k zapsaným nemovitostem a za tímto účelem je třeba vložit (zapsat/vymazat) tato práva do katastru nemovitostí.¹²⁹ Dochází k tomu na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu (s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva).

¹²⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 221.

¹²⁸ § 1 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 245.

Z ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech vyplývá, že všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, smluvní zástavní práva k těmto nemovitostem, smluvně zřizovaná oprávnění odpovídající věcným břemenům a předkupní práva s účinky věcného práva k nemovitosti¹³⁰ „vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“ Právní účinky vkladu pak vznikají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZZáp).

Při smluvním převodu práv nedochází k převodu práv již samostatnou smlouvou (byť by byla platnou i účinnou), ale pro převod práva z převodce na nabyvatele je nezbytné završit proces převodu symbolickým „odevzdáním“ věci vkladem do katastru.¹³¹

Touto zásadou se již řídily zápisy do zemských desek a pozemkových knih.¹³²

▪ *zásada dispoziční*

Zatímco založení a vedení katastru je povinností příslušných státních orgánů, jen část zápisů (záznamy) do katastru je prováděna z úřední povinnosti.¹³³ Zásada vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech, jenž určuje, že řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení katastrálnímu úřadu, a spočívá v tom, že řízení o vkladu práva může být zahájeno vždy a pouze na návrh účastníků právního vztahu (nebo alespoň jednoho z nich), o který v řízení jde a je zcela v dispozici účastníků zapisovaného právního vztahu. Řízení o vkladu práva není možné zahájit z úřední moci. Z vlastní vůle, tj. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat. Katastrální úřad je v řízení vázán vkladovým návrhem a nemůže povolit víc práv, než obsahuje vkladový návrh, a to ani v případě, že by listina (smlouva), na jejímž podkladě je rozhodováno, to umožňovala.¹³⁴

¹³⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České nemovitosti, s. 64.

¹³¹ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

¹³² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, 128.

¹³³ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 246.

¹³⁴ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

▪ *zásada priority*

Pořadí zápisů právních vztahů a poznámek v katastru nemovitostí, týkající se téže nemovitosti, se řídí (nestanoví-li zákon jinak) dobou, ve které byl návrh na zápis do katastru nemovitostí doručen katastrálnímu úřadu. Vyplývá to z ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech. Katastr tedy dodržuje časové pořadí zápisů.

Pořadí zápisů (ať jde o vklad práva, záznam nebo poznámku), je zajištěno jednak tím, že na každý návrh na zápis práv do katastru nemovitostí jsou při doručení příslušnému katastrálnímu úřadu vyznačeny den, měsíc a rok doručení; u návrhu na vklad se kromě toho vyznačuje ještě hodina a minuta doručení. Jednak je pořadí zápisů zajištěno průběžným zaznamenáváním docházejících návrhů na zápis do přehledů podání.¹³⁵

K naplnění zásady slouží plomba, která se dle ustanovení § 12 odst. 1 zákona o zápisech (jenž stanoví, že katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž pokladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou) vyznačí k údajům, jichž se návrh týká.

Pokud se týká návrhu na vklad práva, je zásada priority demonstrována tím, že rozhodnutí o povolení vkladu práva má zpětné účinky k době podání vkladového návrhu. Z toho vyplývá, že pro rozhodnutí o povolení vkladu je rozhodný skutkový stav a právní stav, jaký zde byl v okamžiku podání návrhu.¹³⁶ Vyplývá to z ustanovení § 2 odst. 3 zákona o zápisech, podle kterého právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

Za vklad se dle ustanovení § 14 odst. 1 zákona o zápisech považuje provedení zápisu práva do katastrálních operátů. Právní účinky vkladu však vznikají ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZZáp), tedy zpětně. Zde si lze položit otázku, zda lze ztotožnit den, kdy byl učiněn vklad práva do katastru nemovitostí, se dnem, kterým nastaly účinky vkladu.

Odpověď na tuto otázku poskytuje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.1. 2003, sp. zn. 1625/2001. Jedná se o zásadní rozhodnutí, ve kterém Nejvyšší soud řeší otázku, kterou judikatura doposud ještě neřešila. Ve zmíněném rozsudku Nejvyšší soud

¹³⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

¹³⁶ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 73.

uvádí, že právní předpisy rozlišují vklad práva do katastru nemovitostí a den, kdy byl tento vklad učiněn na straně jedné, a den, kterým nastaly účinky na straně druhé. Není pochyb o tom, že takový rozdíl odpovídá skutečnosti; den vkladu práva do katastru je dnem, kdy byl vklad proveden. Zákon nestanoví fikci, že by dnem vkladu byl jiný den než ten, kdy byl vklad skutečně proveden. Na tom nic nemění ani zpětné účinky provedení vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamená, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.

Vklad do katastru lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu vkladu do katastru nemovitostí nebo na základě rozsudku soudu podle ustanovení § 250j občanského soudního řádu.¹³⁷

Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale pouze o povolení vkladu nebo výmazu práva do katastru nemovitostí, přičemž vklad do katastru nemovitostí je nutno chápat jako úkon, který je právním způsobem nabytí a následné existence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny, a výmaz právním způsobem zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.¹³⁸ Z toho lze dovodit, že pouze existence platné smlouvy nebo jiné listiny ke vzniku vlastnického práva nestačí. Vznik vlastnického práva je podmíněn vkladem do katastru. K tomu, aby mohlo být právo do katastru vloženo sice je nutno prokázat nabývací titul, tj. právní důvod, na základě kterého má být vklad proveden. Nabývací titul ale sám o sobě nestačí, sám převod nezpůsobí. Musí existovat i právní způsob nabytí a tím je právě vklad do katastru.¹³⁹

Nabývací titul (titulus) a právní způsob nabytí (modus) nelze od sebe oddělovat. Bez platného nabývacího titulu nemůže právo vkladem vzniknout a naopak, pouze nabývací titul není dostačující pro vznik práva k nemovitosti evidované v katastru.¹⁴⁰ Otázku dvoufázovosti řeší ve své judikatuře např. krajský soud v Plzni ve svém rozsudku ze dne 15.11. 1993, sp. zn. 15 Ca 175/93: „Vklad vlastnického práva je rozhodující pro okamžik přechodu vlastnického práva, nemůže však nahradit nedostatek

¹³⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 67.

¹³⁸ tamtéž, s. 67.

¹³⁹ srovnej § 133 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 54.

právního důvodu nabytí vlastnictví, kterým je platná smlouva.¹⁴¹ K problematice vkladu do katastru nemovitostí se vyjádřil také Ústavní soud. Podle usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97 se rozhodnutím o povolení vkladu do katastru nemovitostí pouze dovršuje proces směřující ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitosti, jak to odpovídá vůli účastníků vyjádřené v písemném vyhotovení smlouvy.

6.2.1.1 ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU

Vlastní řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, které vede katastrální úřad, je správním řízením, ve kterém se rozhoduje o právu subjektů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na zápis vzniku, změny nebo zániku těchto práv vkladem do katastru nemovitostí.¹⁴² Zákon o zápisech v ustanovení § 3 odst. 2 stanoví, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nebo výmazu postupuje podle správního řádu, pokud zákon o zápisech nestanoví jinak. Zákon o zápisech tedy vystupuje jako *lex specialis* vůči správnímu řádu jako *lex generalis*. Zákon o zápisech také stanoví, že ustanovení správního řádu se aplikují pouze na vkladové řízení; na zápis formou záznamu nebo poznámky nikoliv.

6.2.1.2 ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Vkladové řízení je zahájeno písemným podáním, tzn. návrhem doručeným katastrálnímu úřadu účastníky či alespoň jedním účastníkem právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. V posledně uvedeném případě je katastrální úřad povinen vyrozumět zbývající účastníky o zahájení tohoto správního řízení. Okruh účastníků je vymezen taxativně v ustanovení § 4 odst. 1 zákona o zápisech. Obecná úprava účastníků správního řízení obsažená v ustanovení § 27 správního řádu se nepoužije.¹⁴³ Návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu se tedy rozumí písemný návrh účastníků řízení na vklad příslušného práva k nemovitosti podle přiložené listiny nebo návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy podle ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů do katastru nemovitostí.

¹⁴¹ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97.

¹⁴² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 233.

¹⁴³ srovnej Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 52.

Řízení nemůže být zahájeno z úřední moci. Řízení o vkladu práva zahájí katastrální úřad pouze na písemný návrh účastníků (některého z nich) právního vztahu, o který v řízení jde a je zcela v dispozici účastníků právního vztahu zapisovaného právního vztahu. Z vlastní vůle, tzn. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat.^{144, 145}

Podání vkladového návrhu má přitom dvojí účinek. Jednak se jím aktivuje správní proces (vkladové řízení) a dále – při pozitivním rozhodnutí – vznikají účinky vkladu (na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení) ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu; den podání návrhu tak má závažné věcněprávní důsledky z hlediska právního nástupnictví. Písemné podání opatří katastrální úřad podacím razítkem a je-li doručeno účastníkem (účastníky) osobně, opatří na požádání podatelna i podatelem předloženou kopii podání podacím razítkem s uvedením dne a času doručení. Uvedený den a čas má význam pro další „osud“ vkladové listiny, zejména v případě, že v týž den jsou učiněny dva či snad více vkladových návrhů k téže nemovitosti. V takovém případě katastrální úřad postupuje podle (časového) pořadí učiněných podání.¹⁴⁶ Nutno však dodat, že v odborné literatuře byl k ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech, stanovícím, že „pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu“ publikován názor odlišný.¹⁴⁷ Barešová a Baudyš (2007) tvrdí, že zákon o zápisech rozlišuje, kdy byl návrh podán, pouze podle dnů, nikoli podle hodin a minut. Právní účinky se váží ke dni, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu, nikoli k hodině a minutě. Z tohoto důvodu pokud dva návrhy např. na vklad vlastnického práva k téže nemovitosti jsou doručeny katastrálnímu úřadu ve stejný den, měl by katastrální úřad zamítnout oba návrhy s odkazem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech, neboť projev vůle nemůže být určitý, pokud nemovitost je převáděna dvěma různými osobám.^{148, 149}

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí lze podat kdykoliv po sepsání listiny, na základě níž má být právo do katastru zapsáno. Není

¹⁴⁴ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

¹⁴⁵ srovnej zásada dispoziční

¹⁴⁶ srovnej zásada priority

¹⁴⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 56-57.

¹⁴⁸ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 216.

¹⁴⁹ srovnej rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.5. 2000, sp. zn. 35 Ca 74/99-18.

stanovena žádná lhůta pro podání návrhu, ve které by byl účastník povinen návrh podat. Ke stejnému závěru dospěl také Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 7.10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96, Sb. nál. a usn., č. 96/sv. 6. Dle výše zmíněného nálezu, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí lze katastrálnímu úřadu podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků projevy jejich vůle. Uzavřením kupní smlouvy o převodu nemovitostí vznikne kupujícímu obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny. Proto zaplatí-li kupující prodávajícímu kupní cenu, splní tím svou závazkovou povinnost z uzavřené smlouvy, lhostejno, v jakém stadiu se nachází věcněprávní aspekt věci. Rozhodnutím o povolení vkladu do katastru nemovitostí se pouze dovršuje proces směřující ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitosti, jak to odpovídá vůli účastníků vyjádřené v písemném vyhotovení smlouvy.

Zákon o zápisech v ustanovení § 4 odst. 3 taxativně stanoví náležitosti vkladového návrhu. Z návrhu musí především vyplývat, kterému katastrálnímu úřadu je určen a označení práv, které mají být do katastru zapsána. Dále musí obsahovat jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení. Katastrální úřad je návrhem vázán a nemůže rozhodovat o povolení více práv, než je uvedeno v návrhu a to ani tehdy, kdyby to obsah smlouvy, o který se návrh opírá, umožňoval.¹⁵⁰ Nestačí tedy navrhnout „provedení vkladu dle uzavřené smlouvy“, která může, resp. v řadě případů obsahuje minimálně dva právní úkony na jedné listině (např. převod vlastnického práva k nemovitosti a dále zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni), nýbrž v návrhu musí být výslovně uvedeno, že účastníci dle označené smlouvy navrhují vklad vlastnického práva a dále práva odpovídajícího věcnému břemeni k předmětným nemovitostem atd. Vkladové řízení je návrhové, takže jestliže účastníci navrhnou podle věcné smlouvy ke vkladu jen některá, nikoli všechna práva, pak po podání takového návrhu – vzhledem k zásadě, že právní účinky vkladu vznikají ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu – již návrh nelze rozšiřovat. V takovém případě by účastníci buďto museli vzít celý návrh zpět, aby vkladové řízení bylo zastaveno s tím, že podají nový návrh ke vkladu všech práv dle smlouvy, nebo by

¹⁵⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí, s. 53, 71.

při splnění dalších zákonných podmínek vyčkali povolení vkladu práva k jimi navrženým právům a poté by na základě téže smlouvy zahájili vkladové řízení ke vkladu zbývajících práv.¹⁵¹ Návrh na vklad musí být vždy určitý.

Rovněž není možné po podání vkladového návrhu a předložení věcné smlouvy katastrálnímu úřadu tuto smlouvu upravovat a do ní zasahovat, např. dopisovat údaje, doplňovat rozsah převáděného majetku atd. Zatímco v případě, kdy katastrální úřad zjistí, že vkladový návrh neobsahuje zákonem předepsané náležitosti, je jeho povinností vyzvat účastníka, aby ve stanovené a přiměřené lhůtě vyčtené vady odstranil, resp. návrh ve vytykaném rozsahu doplnil s poučením o procesním důsledku, pokud k takovému odstranění vady, resp. doplnění návrhu nedojde. U nedostatků věcné smlouvy (např. není-li předmět převodu vymezen určitě či snad srozumitelně atd.) takto postupovat nelze, neboť zákon a zápisech ani žádný jiný právní předpis neumožňují, aby po podání vkladového návrhu bylo možno k již předložené věcné smlouvě sepisovat její dodatky apod. Zákon o zápisech v ustanovení § 5 odst. 5 umožňuje toliko napravovat, tj. odstraňovat či doplňovat vady vkladového návrhu, nikoli vady vkladové smlouvy. A to je zásadní rozdíl. Do věcné smlouvy již nelze po podání návrhu nijak zasahovat, nic v ní opravovat, nic do ní zapisovat, prostě nic v ní měnit, jelikož důsledky z navrhovaného vkladu se budou věcněprávně vázat ke dni podání návrhu.¹⁵²

K otázkám zásahů do věcných smluv ve vkladovém řízení se různými způsoby vyjádřily rovněž soudy.

Krajský soud v Ústí nad Labem se v rozsudku ze dne 22.12. 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99 vyjádřil k otázce, zda lze po podání vkladového návrhu zasahovat do věcné smlouvy. Podle zmíněného rozhodnutí po podání vkladového návrhu nelze zasahovat do věcné smlouvy (doplňovat ji či měnit). Jestliže by smlouva byla nějak upravována, jedná se o smlouvu jinou, než která byla uváděna v předloženém návrhu.

Rozsudkem ze dne 21.8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000 Nejvyšší soud ČR rozhodoval o otázce, zda lze věcnou smlouvu, na základě které byl povolen vklad věcného práva, měnit (kumulativní novace). Smlouvu o převodu nemovitosti nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, měnit (kumulativní novace). Jelikož platnost smlouvy je třeba posuzovat ke dni jejího uzavření, pak dodatečně nastalé okolnosti nemají na její platnost vliv. Navíc podle

¹⁵¹ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 58.

¹⁵² tamtéž, s. 58-59.

platné judikatury je vzhledem k tomu, že smlouvy o převodu nemovitostí jsou smlouvami obligatorně písemnými, právně významná jen vůle účastníků, vyjádřená v písemné formě.¹⁵³

Městský soud v Praze se v rozsudku ze dne 28.11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97 zabýval otázkou, zda lze po podání vkladového návrhu odstranit nedostatky věcné smlouvy. Dospěl k závěru, že nedostatky věcné smlouvy po podání vkladového návrhu nelze dodatečně zhojit (odstranit), protože právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení a to ke dni, kdy byl tento návrh doručen katastrálnímu úřadu.

A konečně, v rozsudku ze dne 6.10. 1998, sp. zn.15 Ca 305/98 se Krajský soud v Ústí nad Labem vyslovil k rozdílu mezi vadou věcné smlouvy a vadou vkladového návrhu. Zatímco vady vkladového návrhu lze odstranit, když katastrálnímu úřadu svědčí povinnost poučit a vyzvat účastníky k odstranění vytčené vady, v případě vad (věcné) listiny tyto nedostatky (po podání vkladového návrhu) odstranit nelze, jelikož již v tomto okamžiku musí být právní úkon po právní stránce perfektní.

Je třeba zdůraznit, že předmětem vkladu není smlouva jako taková, nýbrž práva z ní vyplývající, která v době podání návrhu jsou při splnění zákonem stanovených náležitostí v podobě obligačního závazku a teprve vkladem nastanou věcněprávní účinky dle právního úkonu, resp. právních úkonů obsažených v předmětné listině.¹⁵⁴

Zákon o zápisech v ustanovení § 4 odst. 4 rovněž stanoví, které přílohy a v jakém počtu musí být součástí návrhu. Přílohou návrhu musí být především listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno (smlouva, dohoda atd.) nebo její úředně ověřený opis. Prvopisy listin musí být podepsány účastníky řízení, přičemž podpisy na jednom z prvopisů musí být ověřeny předepsaným způsobem.¹⁵⁵ Pokud je účastník právního vztahu (smlouvy) zastoupen procesně, musí být přílohou návrhu plná moc (pokud by byl zastoupen hmotně-právně, musí být plná moc součástí smlouvy). Pokud je účastníkem řízení právnická osoba, musí být přílohou návrhu výpis z obchodního rejstříku nebo jeho ověřená kopie. Pokud listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno, není sepsána v českém jazyce, musí být doložen její úředně ověřený překlad.¹⁵⁶

¹⁵³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 8.

¹⁵⁴ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 59.

¹⁵⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 52.

¹⁵⁶ tamtéž, s. 53.

K návrhu na vklad je nutno přiložit i listiny nebo jejich úředně ověřené kopie prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1. 1993 (tj. právo k předmětu převodu nebylo konstituováno vkladem do katastru nemovitostí), tedy před zavedením resp. znovuoobením vkladového principu. Je to dáno tím, že do evidence katastru byly převzaty zápisy z bývalé evidence nemovitostí, jejichž povaha byla jen deklaratorní (neosvědčovaly právní vztahy, ale podávaly o nich jen informace).¹⁵⁷ Nepředloží-li navrhovatel takovou listinu, katastrální úřad jej ke splnění této povinnosti vyzve s poučením, že jinak vkladové řízení zastaví.¹⁵⁸

6.2.1.3 ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ

Účastníky řízení o povolení vkladu dle ustanovení § 4 odst. 1 jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Okruh účastníků vkladového řízení je limitován okruhem fyzických či právnických osob, které participovaly v té které věcné smlouvě jako smluvní strana.¹⁵⁹

V ustanovení § 27 správního řádu jsou účastníci vymezeni velice široce, a proto je stanovena v zákoně o zápisech odchylka od správního řádu.¹⁶⁰ Dle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu jsou účastníci řízení v řízení o žádosti žadatel a další osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu; v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají. Podle ustanovení § 27 odst. 2 a 3 správního řádu jsou účastníky též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech a rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. To by znamenalo, že účastníkem řízení by mohl být každý, kdo by o sobě tvrdil i bez jakéhokoliv podkladu, že je vlastníkem nemovitosti, ohledně které bylo zahájeno řízení o povolení vkladu práva. Z tohoto důvodu jsou účastníci řízení o povolení vkladu práva omezeni jen na účastníky právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Účastníky řízení o povolení vkladu práva nejsou ti, kdo nejsou účastníky takového

¹⁵⁷ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 53.

¹⁵⁸ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 60.

¹⁵⁹ tamtéž, s. 257.

¹⁶⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 70.

právního úkonu, ani ti, jimž zvláštní právní předpis zjednává práva, kterými se mohou ohradit proti právnímu stavu dovršenému zápisem do katastru, např. dovoláním se relativní neplatnosti právního úkonu nebo uplatněním práva proti nabyvateli.¹⁶¹

Ve věci účastníků řízení o povolení vkladu práva však dospěl Ústavní soud ČR ve svém nálezu (oproti dosavadní praxi) k závěru, že stran okruhu účastníků vkladového řízení je nutno aplikovat nikoli § 4 odst. 1 zákona o zápisech, nýbrž ustanovení § 14 odst. 1¹⁶² správního řádu, podle něhož účastníkem řízení je ten, o jehož právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech má být v řízení jednáno nebo jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny; účastníkem řízení je i ten, kdo tvrdí, že může být rozhodnutím ve svých právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech přímo dotčen, a to až do doby, než se prokáže opak.¹⁶³ Účastníkem vkladového řízení může tedy být např. i spoluvlastník nemovitosti, i když není účastníkem věcné smlouvy, na základě které má být proveden vklad do katastru nemovitostí.

Naopak, v usnesení sp. zn. I. ÚS 620/99 Ústavní soud ČR zase judikoval, že pokud jde o ustanovení okruhu účastníků vkladového řízení, nelze aplikovat ustanovení § 14¹⁶⁴ správního řádu, ale výlučně jen ustanovení § 4 odst. 1 zákona o zápisech. Podle zmíněného usnesení je třeba si uvědomit, že účelem speciální úpravy účastníků řízení je především odstranění pochybnosti, kdo je účastníkem řízení, neboť definice v ustanovení § 14 zákona č. 71/1967¹⁶⁵ je nepřesná, resp. příliš široká.¹⁶⁶

Ve správní praxi je i nadále preferován okruh účastníků vkladového řízení, který je upraven speciálním právním předpisem, tj. ustanovením § 4 odst. 1 zákona o zápisech.¹⁶⁷

6.2.1.4 ÚKONY KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU V PRŮBĚHU ŘÍZENÍ O VKLADU

Vydání rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí předchází celá řada úkonů, které katastrální úřad v průběhu celého vkladového řízení činí. Tyto

¹⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 70.

¹⁶² srovnej § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶³ náleží Ústavního soudu ČR ze dne 11.6. 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95.

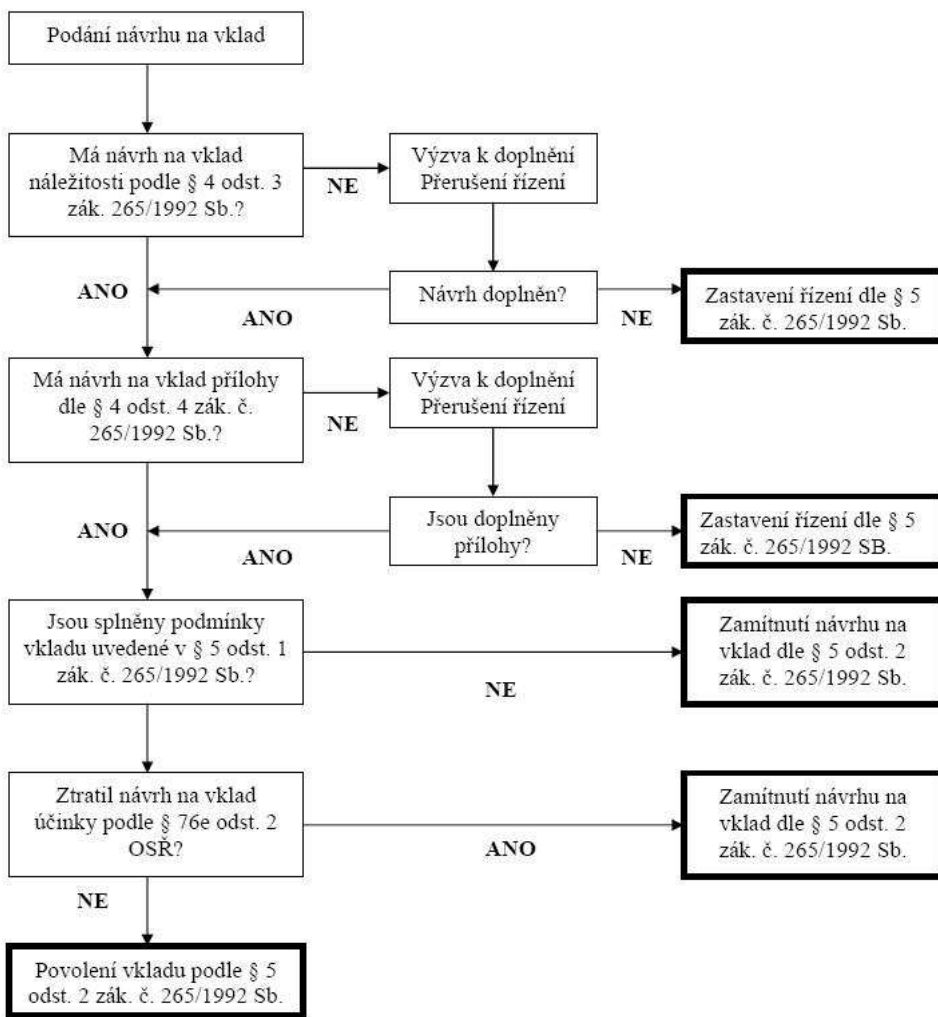
¹⁶⁴ viz poznámka č. 162

¹⁶⁵ viz poznámka č. 162

¹⁶⁶ usnesení Ústavního soudu ČR ze dn 30.5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99.

¹⁶⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 257.

úkony mají různé právní účinky. Následující schéma¹⁶⁸ zobrazuje jednotlivé úkony katastrálního úřadu během vkladového řízení.



Zápis došlého návrhu do protokolu o vkladech

Prvním úkonem katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu je zápis přijatého návrhu do protokolu o vkladech. Katastrální úřad vede protokol o vkladech (rejstřík), ve kterém denně průběžně zaznamenává došlé návrhy na vklad právních vztahů a výsledek řízení o vkladu. Doručený návrh na vklad katastrální úřad ještě téhož dne zaznamená

¹⁶⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 96.

v protokolu o vkladech (V), označí jej číslem, vyznačí v něm den, měsíc, rok, hodinu a minutu doručení shodně podle podacího razítka. Pro doručený návrh se založí spis označený průběžným číslem protokolu o vkladech, ve kterém se zaznamená celý průběh řízení o vkladu a rozhodnutí o povolení či zamítnutí vkladu.^{169, 170}

Vyznačení plomby

Nejpozději následující pracovní den po podání návrhu je katastrální úřad povinen vyznačit u příslušné parcely v katastru nemovitostí v souboru popisných informací tzv. plombu, která vyjadřuje, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou. Plomba je vyznačena i na výpisu z katastru nemovitostí písmenem „P“ u každé dotčené nemovitosti a ve výpisu pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru u každé dotčené jednotky. Ve výpisu pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory je plomba vztahující se k jednotce vyznačena pouze u budovy.¹⁷¹ Vyznačená plomba však v žádném případě sama o sobě neznamená, že vlastník dotčené nemovitosti je omezen v nakládání s touto nemovitostí.¹⁷²

Činnost katastrálního úřadu

Právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, zkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu z hledisek, která jsou taxativně vymezena v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech. Předmětem zkoumání katastrálního úřadu proto nejsou všechny aspekty platnosti posuzovaného právního úkonu¹⁷³, ale pouze ty z nich, které jsou uvedeny ve zmíněném ustanovení. Z jiných důvodů není oprávněn v žádném případě právní úkon zkoumat. V řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí tedy katastrální úřad nezkoumá platnost či neplatnost předložených listin, ale výhradně jen jejich způsobilost k tomu, aby na jejich podkladě byla požadovaná práva zapsána. Rozsah přezkumu tedy není dán na vůli katastrálnímu úřadu, ale je taxativně vymezen právním předpisem (§ 5 odst. 1 ZZáp).

Jedním z hledisek, které katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá je oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu

¹⁶⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 233.

¹⁷⁰ srovnej Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 216.

¹⁷¹ viz Kuba, Olivová, Katastr nemovitostí České republiky, s. 33.

¹⁷² tamtéž, s. 98.

¹⁷³ srovnej § 7 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

nakládat s předmětem tohoto právního vztahu (§ 5 odst. 1 písm. e) ZZáp). Pro rozhodnutí katastrálního úřadu postačí, omezí-li se na zjištění jeho existence. Platnost právního úkonu nezkoumá.¹⁷⁴ K otázce se vyjádřil také Nejvyšší soud ČR v stanovisku Cpjn 38/98, ve kterém uvádí, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů; platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před rozhodnutím zkoumá, zda:

- *navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru*

Základním předpokladem vkladu do katastru nemovitostí je soulad údajů, uvedených v přezkoumávané listině, s údaji evidovanými v katastru nemovitostí. Katastrální úřad tedy porovnává údaje v listině s údaji evidovanými v katastru nemovitostí, zejména údaje o dosavadním vlastníku nemovitosti, údaje o předmětné nemovitosti, údaje o vlastnictví a dalších věcných právech, popřípadě o omezení dispozičních práv, pokud je v katastru evidováno apod. Obsah listiny musí navazovat na údaje v katastru týkajících se subjektu, který s nemovitostmi nakládá, i objektu právních vztahů. Jde o přezkum, zda v katastru nemovitostí není jako vlastník zapsán někdo jiný, než kdo v převodní smlouvě vystupuje jako vlastník předmětu převodu. Pokud jsou tedy údaje v katastru nemovitostí rozdílné od údajů uvedených v listině, v případě, že údaje uvedené v listině jsou správně podle skutečnosti je nutné předložit katastrálnímu úřadu nejpozději s návrhem na vklad chybějící listiny, které předcházející změny dokládají.¹⁷⁵ V opačném případě by byl podaný návrh zamítnut. V žádném případě není možné, aby byl vklad povolen, aniž by byla návaznost na předcházející zápis v katastru.¹⁷⁶

Nejzávažnější rozpor spočívá v tom, že v katastru nemovitostí bude zapsán jiný vlastník nemovitosti než ten, který je uveden jako vlastník v listině, na základě které probíhá řízení o povolení vkladu práva. Rozpor může být způsobem z různých důvodů. Může k tomu dojít např. tím, že někdo chtěl jiného uvést v omyl, pak je smlouva

¹⁷⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 10.

¹⁷⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 98.

¹⁷⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

neplatná. K zamítnutí návrhu však nedojde v důsledku neplatnosti smlouvy, ale proto, že návrhu na vklad je na překážku stav zápisu v katastru (katastrální úřad totiž není oprávněn posuzovat platnost či neplatnost smlouvy). K rozporu však může dojít i v případě, kdy došlo k přechodu práva na základě splnění určitých zákonných skutečností nebo na základě rozhodnutí státního orgánu bez nutnosti vkladu práva, např. nemovitost nabytí dědic a usnesení soudu o dědictví dosud nebylo předloženo katastrálnímu úřadu k záznamu. Pokud je v katastru zapsán někdo jiný, než kdo je jako vlastník uveden v listině, je nezbytně nutné, aby tento stav byl dán do souladu, jinak nelze vklad práva povolit.¹⁷⁷ Obecně platí, že listiny, které dokládají takovou změnu v osobě vlastníka nemovitosti, musí být předloženy nejpozději v den podání návrhu na vklad na základě přezkoumávané listiny. Pokud tak není učiněno, nelze návrh na vklad povolit.¹⁷⁸

Dalším případem, kdy může katastrální úřad odepřít zápis převodu vlastnického práva k nemovitosti je situace, kdy předmětem právního úkonu jsou budovy či rozestavěné budovy dosud nevidované v katastru nemovitostí a vlastník současně nepředloží katastrálnímu úřadu listiny, na jejichž základě může být nemovitost, která je předmětem smlouvy, do katastru zapsána. V praxi katastrálních úřadů se ustálilo řešení tím způsobem, že nejpozději s podáním návrhu na vklad, je nutné požádat také o zápis budovy do katastru nemovitostí. V judikatuře se však objevil i odlišný názor. Některé soudy tolerují i situaci, kdy doklady pro zápis nové budovy předloží navrhovatel až v průběhu řízení o povolení vkladu práva.^{179, 180}

Nesoulad s údaji katastru však může být i zcela formálního rázu, spočívající ve změně označení jednotlivých subjektů, trvalého pobytu, nebo sídla právnických osob. I tyto údaje musí být dány do souladu se skutečným stavem na základě předložených listin, které tyto změny dokládají.¹⁸¹

Vzhledem k odkazu zákona o zápisech v ustanovení § 3 odst. 2 na správní řád se na vkladové řízení vztahují zásady správního řízení obsažené v ustanovení § 2 až 8

¹⁷⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

¹⁷⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 99.

¹⁷⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

¹⁸⁰ blíže v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97; blíže v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 28. 9. 1998, sp. zn. 35 Ca 30/98.

¹⁸¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 91.

správného řádu. Katastrální úřad má při přezkoumávání výše zmíněných skutečností povinnost postupovat tak, aby vydané rozhodnutí vycházelo ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Povinnost katastrálního úřadu zjišťovat skutečný stav je vyjádřena i v některých rozhodnutích soudů: „Skutečnost, že v době podání návrhu na vklad je v katastru zapsán jako vlastník někdo jiný než převodce, sama o sobě nepostačuje k zamítnutí návrhu na vklad, případnému zamítnutí vkladového návrhu totiž musí předcházet zjištění, zda skutečně nedošlo ke změně vlastníka.“¹⁸²

- *navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin*

Návrh na vklad musí být odůvodněn obsahem listiny, na základě které se provádí vklad práva. Listina, na jejímž podkladě má dojít ke vkladu práva, musí obsahovat veškeré obsahové náležitosti nezbytné k posouzení její způsobilosti být takovou listinou. Není možné, aby tato listina odkazovala na jinou listinu, na základě které se vklad neprovádí, např. kupní smlouva by odkazovala na znalecký posudek, nájemní smlouvu, kde by byla nemovitost určena podle údajů katastru.¹⁸³ V předložené listině musí být jednoznačně určen (obsažen) právní úkon, na základě kterého dochází ke vzniku, změně, nebo zániku věcného práva, které je předmětem návrhu na vklad do katastru nemovitostí, a to při respektování příslušných kogentních ustanovení právních norem.¹⁸⁴

- *právní úkon týkající se převodu práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný*

Určitost a srozumitelnost právního úkonu se týká jak účastníků právního úkonu, jejich jednoznačné identifikace v listině, tak předmětu a obsahu tohoto právního úkonu.¹⁸⁵ Občanský zákoník stanoví základní náležitosti právních úkonů v ustanovení § 37 odst. 1, kde je uvedeno, že právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Zda je právní úkon učiněn svobodně a vážně, katastrální úřad nezkoumá; zaměřuje se pouze na určitost a srozumitelnost. Smluvní projevy účastníků smlouvy musí být dostatečně určité a srozumitelné. Projev vůle účastníka

¹⁸² rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. 10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98.

¹⁸³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 95.

¹⁸⁴ viz Kuba, Olivová, Katastr nemovitostí České republiky, s. 98.

¹⁸⁵ tamtéž, s. 99.

právního úkonu v listině tedy musí být určitý, tzn., že se účastníci musí vyjádřit tak, aby jejich vůle byla jasně patrná z jejich právního úkonu.¹⁸⁶ Za srozumitelný je možné považovat projev vůle, jehož obsah je z právního úkonu jasně patrný. Vzniknou-li pochybnosti o obsahu právního úkonu, je třeba vzniklou pochybnost odstranit výkladem, a to nejen podle jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil. Vůle toho, kdo právní úkon učinil, může být při výkladu relevantní jen za předpokladu, že není v rozporu s jazykovým projevem. Tímto způsobem lze obsah právního úkonu jen vykládat, nikoli však doplňovat. Jestliže o po provedení výkladu zůstává právní úkon neurčitý, je podle ustanovení § 37 občanského zákoníku absolutně neplatný.¹⁸⁷ Při přezkoumávání určitosti právního úkonu katastrální úřady především zjišťují, zda je dostatečně specifikován předmět právního úkonu, jsou jednoznačně označeni účastníci právního úkonu a zda byly splněny náležitosti projevu vůle.¹⁸⁸ Pokud věcná smlouva trpí vadami neurčitosti, nelze tyto nedostatky odstranit v průběhu řízení. Katastrální úřad tyto skutečnosti dle ustanovení § 5 odst. 1 zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

▪ *právní úkon je učiněn v předepsané formě*

V řízení o povolení vkladu je katastrální úřad povinen zkoumat zda je právní úkon učiněn v předepsané formě. Podle ustanovení § 46 občanského zákoníku musí mít smlouvy o převodu nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků písemnou formu. Jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, projevy účastníků musí být na téže listině. Pokud právní úkon (smlouva) nebyl učiněn v předepsané formě, je dle ustanovení § 40 odst. 1 absolutně neplatný.

Zákonný požadavek, že jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině, znamená, že podpisy či kteréhokoli z nich nemohou být obsaženy na listině, která není součástí smlouvy. Pokud by došlo k takové situaci, pak by nebyla splněna podmínka soustředění podpisů účastníků na téže listině a katastrálnímu úřadu by nezbylo než vkladový návrh zamítnout.¹⁸⁹

¹⁸⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 98.

¹⁸⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 99.

¹⁸⁸ srovnej Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 98-99.

¹⁸⁹ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 174.

Katastrální úřad podle ustanovení § 37 odst. 6 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených a považuje projev vůle osob za zjištěný, jestliže:

- jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny,
- smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,
- smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu,
- právnická osoba předložila ověřený podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu,
- účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

V situaci, kdy nebude možno projev vůle účastníka ověřit žádným z uvedených způsobů a nebude-li možno dosáhnout ani toho, aby účastník právního úkonu uznal, popř. popřel pravost svého podpisu před katastrálním úřadem, katastrální úřad ověří pravost podpisu jiným vhodným způsobem^{190, 191} (např. znalec z oboru grafologie, výslech svědků právního úkonu). Projev vůle zástavního věřitele v zástavní smlouvě není třeba zjišťovat.

- *účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu*

Další povinností katastrálního úřadu ve vkladovém řízení je zkoumat oprávněnost vlastníka nakládat s předmětem právního úkonu. Zkoumání oprávnění účastníků řízení nakládat s předmětem právního úkonu v sobě zahrnuje nejenom zkoumání tohoto oprávnění z hlediska toho, kdo práva pozbývá (vlastník), ale i z hlediska toho, kdo právo nabývá, tj. cizozemec dle devizového zákona může nabýt vlastnická práva k nemovitostem jen v zákoně vyjmenovaných případech.¹⁹² Katastrální úřad je dále povinen přezkoumat zda osoba, která s nemovitostí nakládá, je oprávněna k takovému úkonu. Toto přezkumné kritérium vychází z ustanovení § 123 občanského zákoníku, které stanoví, že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, a požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Předmětem zájmu katastrálního úřadu je právo vlastníka s nemovitým majetkem nakládat. Přezkumná činnost se zejména odvíjí od příloh vkladového návrhu - z výpisu

¹⁹⁰ tamtéž, s. 176.

¹⁹¹ § 51 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 115.

z obchodního, nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, z listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly za dřívější právní úpravy evidence nemovitostí.¹⁹³ Podle ustanovení § 4 odst. 4 písm. d) zákona o zápisech musí účastník právního úkonu prokazovat způsobilost dispozice s předmětem převodu za předpokladu, že právní účinky nabytí práva k předmětu převodu nastaly před účinností tohoto zákona, tj. před 1.1. 1993.

Soudy posuzují důsledky nepředložení listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu pro rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad rozdílně. Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 29.3. 1996, sp. zn. 33 Ca 7/96 posoudil tuto okolnost jako důvod pro zamítnutí návrhu na vklad; naproti tomu Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 31.12. 1996, sp. zn. 35 Ca 104/95 v této skutečnosti důvod pro zamítnutí návrhu na vklad neshledal. Podle stanoviska Nejvyššího soudu ČR pro závěr katastrálního úřadu o oprávnění účastníka nakládat s předmětem právního úkonu je rozhodné především zjištění, zda subjektu disponujícímu s právem, jež se váže k předmětu právního úkonu, svědčí právní důvod (titul) nabytí tohoto práva. V případě, že je tímto nabývacím titulem právní úkon, postačí pro rozhodnutí katastrálního úřadu ve vkladovém řízení, omezí-li se na zjištění jeho existence.¹⁹⁴ Nepředloží-li navrhovatel listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1. 1993, nebo úředně ověřený opis (kopii) takové listiny, přes výzvu a poučení o následcích jejího nepředložení, katastrální úřad řízení o povolení vkladu podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech zastaví. Jinak tomu bude ovšem v případě, kdy navrhovatel vkladu tvrdí, že listina prokazující jeho oprávnění, příp. oprávnění jiného účastníka řízení, nakládat s předmětem posuzovaného právního úkonu existuje nebo existovala, že ji však nemá k dispozici. Nepředložení předmětné listiny za této situace nelze posoudit jako nedostatek návrhu, ale je nezbytné, aby katastrální úřad, nebude-li zde jiný důvod pro zastavení řízení, v rámci přezkumu oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu nakládat s předmětem tohoto právního úkonu zjistil, zda předmětná listina existuje a jaký je její

¹⁹³ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 191.

¹⁹⁴ tamtéž, s. 191.

obsah, případně zda existovala a jaký byl její obsah. V případě, že existence a obsah takové listiny nebudou prokázány, katastrální úřad návrh na vklad zamítne.¹⁹⁵

- *účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo jiného st. orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu*

Katastrální úřad nepřihlíží k omezení smluvní volnosti založenému existencí závazkových vztahů, byť je takovéto omezení součástí listiny vkladové (např. závazek nemovitost dále nezastavovat, nezřizovat k ní předkupní právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu).¹⁹⁶ Obligační omezení působí jen mezi stranami, které si je sjednaly, a tedy omezení smluvní volnosti na základě obligačního závazku na překážku vkladu práva není.¹⁹⁷ Katastrálnímu úřadu je však uložena povinnost zkoumat omezení smluvní volnosti vyplývajícímu z předpisů veřejného práva (např. podmínek stavebního zákona pro dělení nebo scelování pozemků, lesního zákona pro dělení lesních pozemků atd.), z rozhodnutí soudu nebo rozhodnutí státních orgánů, na jejichž podkladě je omezeno dispoziční právo vlastníků zapsaných v katastru nemovitostí zápisem poznámky podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech. Omezení se nezkoumá pouze u vlastníka, který vlastnické právo převádí, resp. u jiné oprávněné osoby, která činí příslušný majetkoprávní úkon, nýbrž také ve vztahu k subjektu (fyzické či právnické osobě), na který má být vlastnické právo k nemovitosti převedeno, resp. který smlouvou nabývá k nemovitosti příslušné věcněprávní oprávnění.¹⁹⁸

Právních předpisů, které omezují rozsah výkonu vlastnického práva či jiné věcněprávní oprávnění, je celá řada a katastrální úřad proto v každém jednotlivém případě zkoumá, zda se na něj omezení vyplývající z příslušného zákona nevztahuje.

Omezit smluvní volnost vlastníkovi nemovitosti může i soud, jestliže z rozhodnutí soudu vyplývá zákaz zcizovat nemovitosti.¹⁹⁹

K omezení smluvní volnosti může dojít i na základě nařízeného (formou usnesení) předběžného opatření rozhodcem, který účastníku uložil, aby věcněprávně nenakládal s předmětným nemovitým majetkem. Vydání takového usnesení umožňuje

¹⁹⁵ stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98.

¹⁹⁶ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 55.

¹⁹⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 126.

¹⁹⁸ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 203.

¹⁹⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 127.

ustanovení § 22 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, stanoví, že ukáže-li se v průběhu rozhodčího řízení nebo i před jeho zahájením, že by mohl být ohrožen výkon rozhodčího nálezu, může soud na návrh kterékoli strany nařídit předběžné opatření.²⁰⁰

- *k právnímu úkonu účastníka byl udělen souhlas podle zvláštního zákona*

Fyzické osoby vstupují do občanskoprávních vztahů na základě právních skutečností, zejména právních úkonů. Ne ve všech případech, kdy tak učiní, mohou být založeny podmínky ke vzniku, změně či zániku právního vztahu. V této souvislosti je nutno rozlišovat způsobilost fyzických osob mít práva a povinnosti a dále jejich způsobilost k právním úkonům. Jde-li o způsobilost k právním úkonům (např. způsobilost uzavřít kupní smlouvu o převodu nemovitosti), vzniká v plném rozsahu teprve zletilostí (buďto spojeno s právní událostí dovršení věku osmnácti let nebo závislé od vzniku právní skutečnosti, uzavření manželství).

Skutečnosti uvedené v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad. Výčet obsažený v uvedeném ustanovení je taxativní, nepřipadá proto v úvahu, aby byly zkoumány jiné skutečnosti. Tento vymezený přezkumný rozsah nemůže katastrální úřad překročit, i kdyby měl snad za to, že předložená listina je postižena neplatností (jak relativně, tak absolutně). Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nevystupuje jako soud, který by měl rozhodnout spor, nýbrž jako správní orgán, jehož úkolem je prověřit zásadní právní skutečnosti rozhodné pro povolení vkladu (výmazu) práva do/z katastru nemovitostí a tím přispět k tomu, aby stav zápisů týkající se věcných práv k nemovitostem odpovídal právní realitě. Jak ale vyplývá z bohaté judikatury týkající se této otázky, katastrální úřad zkoumat platnost listiny nemůže, neboť by tím překročil svá oprávnění vymezená v zákoně o zápisech. V usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97 Ústavní soud uvádí, že katastrální úřad ve vkladovém řízení není oprávněn zkoumat platnost věcné smlouvy. Stejně tak Nejvyšší soud ČR v stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98 zastává názor, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí z hledisek taxativně vypočtených v

²⁰⁰ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 211.

ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkontroluje, a to ani v rozsahu, v jakém je podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. oprávněn posoudit platnost právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru nemovitostí teprve zapsáno. Eventuální negativní posouzení této otázky by totiž ve svém důsledku (zamítnutí návrhu na vklad) znamenalo zásah do práv uvedené osoby postupem nemajícím oporu v zákoně. Je tedy možné, že návrh na vklad bude při splnění všech podmínek zákona o zápisech povolen i přesto, že neplatnost listiny bude zjevná. Pak je pouze v zájmu účastníků, aby se relativní nebo absolutní neplatnosti listiny dovolávali v řízení před soudem. Názor na posuzování platnosti listin v přezkumné činnosti katastrálního úřadu vyjádřil také Krajský soud v Ústí nad Labem ve svém rozsudku ze dne 20.1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/96, kde uvádí, že katastrální úřad nezkontroluje platnost věcné smlouvy, nýbrž vkladovou listinu pouze z hledisek v zákoně vymezených. Může tedy dojít ke vkladu i na základě absolutně či relativně neplatné smlouvy a je na tom, kdo má na určení neplatnosti zájem, aby tak učinil soudní cestou. Je pouze rizikem kupujících u zápisů, u nichž není chráněna dobrá víra v jejich správnost, zda ponесou případné budoucí následky nabytí nemovitosti od nevlastníka.

Přerušování řízení o vkladu práva

Institut přerušování správního (vkladového) řízení umožňuje časově oddálit rozhodnutí v konkrétní napadlé správní věci z důvodů, že rozhodnutí správního orgánu může být ovlivněno vyřešením určité (předběžné) otázky nebo že účastník byl správním orgánem vyzván, aby ve stanovené lhůtě odstranil nedostatky podání, případně že správní orgán vyhověl shodnému návrhu účastníků na přerušování řízení.²⁰¹ Zákon o zápisech neobsahuje speciální úpravu přerušování řízení, tudíž připadá v úvahu použití obecné úpravy ve správním řádu. Podle ustanovení § 64 odst. 1 správního řádu správní orgán může vkladové řízení usnesením přerušit:

- *současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech*

Katastrální úřad po podání návrhu na vklad zkoumá, zda má samotný návrh všechny náležitosti podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o zápisech a zda jsou k tomuto

²⁰¹ viz Vrcha, P. Katastrální (a související) judikatura, s. 277.

návrhu připojeny všechny přílohy stanovené v ustanovení § 4 odst. 4 zákona o zápisech. Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti, katastrální úřad v souladu s ustanovením § 5 odst. 5 zákona o zápisech vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu. Současně ho upozorní na následky neodstranění nedostatků návrhu. Katastrální úřad nemusí v případě, že je vyhotovena výzva k odstranění nedostatků návrhu na vklad, vždy současně s touto výzvou přerušit řízení o návrhu vkladu. Závisejí to na správním uvážení katastrálního úřadu, zda řízení přeruší, či nikoli. Zákon pouze dává katastrálnímu úřadu možnost v daném případě řízení přerušit, ale neukládá mu to.²⁰² Řízení se přerušuje na dobu nezbytně nutnou k odstranění nedostatků návrhu nebo k doplnění zákonem stanovených příloh.²⁰³ Po odstranění nedostatků nebo doplnění návrhu přílohami katastrální úřad pokračuje v řízení, pokud však navrhovatel nedostatky návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastav

- *současně s výzvou k zaplacení správního poplatku, který je spojen s přijetím návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu*

Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí podléhá poplatku podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Správní poplatek se vztahuje již k samotnému přijetí návrhu na vklad bez ohledu na skutečnost, zda bude vklad povolen, či nikoli. Pokud není příslušná částka při přijetí návrhu uhrazena formou kolkových známek na návrhu vkladu a není k návrhu připojen doklad potvrzující uhrazení správního poplatku převodem na zvláštní účet a nejde o případ, kdy je návrh na vklad od správního poplatku podle právních předpisů osvobozen, katastrální úřad vyzve žadatele k uhrazení správního poplatku a určí mu lhůtu, ve které má být správní poplatek uhrazen.²⁰⁴ Současně se zmíněnou výzvou může dle ustanovení § 64 odst. 1 písm. b) správního řádu katastrální úřad řízení přerušit. Po uhrazení poplatku úřad v řízení pokračuje.

²⁰² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 80.

²⁰³ § 64 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 81.

- *probíhá-li řízení o předběžné otázce*

Dle ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu může katastrální úřad také řízení přerušit, jestliže vydání rozhodnutí o povolení vkladu závisí na řešení otázky, o níž není příslušný rozhodnout katastrální úřad, doposud o ní nebylo pravomocně rozhodnuto a před příslušným orgánem veřejné moci probíhá o této otázce řízení. Katastrální úřad nemusí vždy přerušit řízení o návrhu na vklad. Závisí na správním uvážení katastrálního úřadu. Zákon opět povinnost přerušit řízení o povolení vkladu z důvodu předběžné otázky neukládá, pouze dává katastrálnímu řádu tuto možnost. Katastrální úřad pokračuje v řízení o povolení vkladu, jakmile je o předběžné otázce pravomocně rozhodnuto nebo pokud řízení na podnět katastrálního úřadu nebylo zahájeno nebo nebyla podána žádost o zahájení řízení v určené lhůtě osobou, kterou k tomu katastrální úřad vyzval.²⁰⁵

K povinnosti katastrálního úřadu přerušit vkladové řízení se vyjádřil také Ústavní soud ČR v nálezu ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99, kde uvádí, pokud má katastrální úřad pochybnosti o platnosti předmětných smluv z důvodu podané určovací žaloby s tím, že na posouzení předběžné otázky o vlastnictví k předmětným nemovitostem závisí i správní rozhodnutí o vkladu práv do katastru nemovitostí, je katastrální úřad povinen řízení přerušit až do doby rozhodnutí soudu o vlastnických vztazích. Rozhodování o existenci či neexistenci věcného práva nepřísluší katastrálnímu úřadu, ale soudu. Katastrální úřad si nemůže proto o této otázce zjednat jasno sám, ale musí vyčkat pravomocného rozhodnutí soudu.

- *do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku*

Katastrální úřad může také řízení o povolení vkladu přerušit do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku řízení. Ve smyslu ustanovení § 32 odst. 2 správního řádu může vzniknout katastrálnímu úřadu povinnost v rámci řízení o povolení vkladu ustanovit opatrovníka účastníkovi, který nemá procesní způsobilost, pokud nemá zákonného zástupce, nebo nemůže-li ho zákonný zástupce zastupovat a nemá-li opatrovníka podle zvláštního zákona; osobám, kterým brání jiná překážka, aby v řízení samy činily úkony, jestliže si nezvolily zmocněnce; právnické osobě, která nemá orgán způsobilý za ni jednat, popřípadě, jemuž lze doručovat, popřípadě je-li

²⁰⁵ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 82.

v jiném řízení předmětem sporu, kdo tímto orgánem právnické osoby je; osobám neznámého pobytu nebo sídla a osobám, jímž se prokazatelně nedaří doručovat; osobám, které nejsou známy; osobám zvláště těžce zdravotně postiženým, s nimiž se nelze dorozumět ani prostřednictvím tlumočnicka nebo prostředníka, nebo osobám stíženým přechodnou duševní poruchou, která jim brání samostatně v řízení jednat, je-li to nezbytné k hájení jejich práv; v těchto případech katastrální úřad rozhoduje na základě odborného lékařského posudku.

Stejně jako v předešlých případech, ani v případě nutnosti ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku nemusí katastrální úřad řízení o povolení vkladu přerušit, závisí tak opět na jeho správním uvážení.²⁰⁶ Pokud vkladové řízení bylo přerušeno, katastrální úřad v něm pokračuje po řádném ustanovení opatrovníka.

- *z dalšího důvodu stanoveného zákonem.*

Řízení o povolení vkladu může být dle ustanovení § 64 odst. 2 správního řádu rovněž přerušeno na žádost žadatele; jestliže je žadatelů více, může tak učinit jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni. Pokud žadatel požádá o přerušeni řízení a všichni ostatní žadatelé v daném řízení s přerušením souhlasí, katastrální úřad musí řízení usnesením přerušit. V tomto případě nemá katastrální úřad možnost správního uvážení. Při rozhodování o přerušeni řízení na základě žádosti je rozhodující vůle žadatelů.²⁰⁷

Proti rozhodnutí o přerušeni řízení je přípustné odvolání²⁰⁸ ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení (oznámení) písemného vyhotovení usnesení o přerušeni řízení.²⁰⁹ Odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek.²¹⁰ Pokud účastníci řízení nepodají proti tomuto rozhodnutí odvolání v uvedené lhůtě, nabývá právní moci.

Zastavení řízení

Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv upravu zastavení řízení neobsahuje, pouze se v ustanovení § 5 odst. 5 zmiňuje, že pokud navrhovatel nedostatky

²⁰⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 83.

²⁰⁷ tamtéž, s. 83.

²⁰⁸ § 75 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁹ § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁰ § 76 odst. 5 věta druhá zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví. Obdobně jako v případě přerušení řízení se i pro zastavení řízení o povolení vkladu použije obecná úprava obsažená ve správním řádu v ustanovení § 66. V rámci vkladového řízení však připadají do úvahy zejména některé důvody, které ustanovení § 66 obsahuje. Zastavení řízení připadá v úvahu v případě, když:

- *žadatel vzal svou žádost zpět*

Katastrální úřad je povinen řízení zastavit pokud navrhovatel vzal svůj návrh a všichni ostatní žadatelé v daném řízení se zpětvzetím souhlasí, nemá možnost správného uvážení. Při rozhodování o zastavení řízení o povolení vkladu na základě zpětvzetí žádosti je rozhodující vůle žadatelů. Vůle ostatních účastníků, kteří nejsou žadateli (nepodepsali návrh na vklad), nemá na rozhodnutí o zastavení řízení na základě zpětvzetí žádosti vliv.²¹¹ K zastavení vkladového řízení tedy dochází v důsledku dispozice se vkladovým návrhem. Návrh na vklad však lze vzít zpět pouze do okamžiku vydání rozhodnutí o návrhu na vklad.

- *žadatel v určené lhůtě neodstraní podstatné vady návrhu na vklad, které brání pokračování v řízení*

Katastrální úřad po podání vkladového návrhu zkoumá, zda tento návrh obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti. Pokud tomu tak není, je povinností katastrálního úřadu vyzvat navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě tento návrh o chybějící údaje doplnil. Výzva katastrálního úřadu k odstranění vad podání resp. jeho doplnění musí být konkrétní, určitá a pro jejího adresáta srozumitelná, musí obsahovat odpovídající procesní poučení a návod, jakým způsobem účastník vytýkaný nedostatek může odstranit resp. doplnit o příslušné údaje či přílohy. Výzva musí také obsahovat poučení, že nebudou-li vytýkané nedostatky, které brání projednání návrhu, odstraněny či nezbytné údaje doplněny, katastrální úřad vkladové řízení zamítne.²¹² Podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech nemá-li návrh na vklad předepsané náležitosti a chybí-li zákonem stanovené přílohy, vyzve katastrální úřad navrhovatele k odstranění takovýchto nedostatků, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu.²¹³ Lhůta pro odstranění nedostatků je stanovena ve smyslu ustanovení § 45 odst. 2 správních řádů ve výzvě k

²¹¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 85.

²¹² viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 290.

²¹³ srovnej rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12.2. 1999, sp. zn. 33 Ca 104/98-24.

odstranění nedostatků návrhu na vklad. Jestliže však ani v této lhůtě nedostatky návrh odstraněny nejsou, musí katastrální úřad řízení o povolení vkladu do katastru zastavit. V této věci nemůže uplatnit správní uvážení.²¹⁴

I potom, kdy již určená lhůta uplynula, lze podle ustanovení § 41 odst. 2 správního řádu požádat o prominutí zmeškání úkonu do 15 dnů ode dne, kdy pominula překážka bránící navrhovateli úkon učinit. S požádáním je třeba spojit i odstranění nedostatků podání, jinak se jím katastrální úřad nebude zabývat. Zmeškání úkonu nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok.

Katastrální úřad promine zmeškání úkonu, prokáže-li navrhovatel, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění.²¹⁵ Jediným důvodem pro neprominutí je skutečnost, že je zjevné, že by újma, která by byla způsobena dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, převýšila újmu hrozící navrhovateli.²¹⁶

Stejně tak jako v předchozím případě, ani zde nemůže katastrální úřad uplatnit správní uvážení, a pokud skutečně navrhovatel prokáže, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění, a zároveň není zjevné, že by byla způsobena újma dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, musí zmeškání úkonu prominout.²¹⁷ Lze tak učinit pouze do vydání rozhodnutí.

O prominutí zmeškání se rozhoduje usnesením. Usnesení, kterým katastrální úřad zmeškání úkonu nepromine, se oznamuje pouze navrhovateli, který o prominutí požádal.²¹⁸

- *žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen*

Katastrální úřad rovněž zastaví řízení, pokud navrhovatel podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. d) správního řádu ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen. Lhůta, ve které má být poplatek zaplacen, je stanovena ve výzvě k zaplacení správního poplatku. Pokud žadatel ve lhůtě stanovené ve výzvě správní poplatek neuhradil, katastrální úřad musí řízení o návrhu na vklad zastavit. Ani

²¹⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86.

²¹⁵ § 41 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁶ § 41 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁷ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86.

²¹⁸ § 41 odst. 6 a 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

v tomto případě nemůže uplatnit správní uvážení. I v tomto případě je však možné uplatnit institut navrácení v předešlý stav a požádat o prominutí zmeškání úkonu stejným postupem jako u zastavení řízení pro neodstranění podstatných vad návrhu.²¹⁹

- *byla zjištěna překážka řízení podle ustanovení § 48 odst. 1 správního řádu*

Podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. e) správního řádu je řízení zastaveno, jestliže katastrální úřad zjistí překážku řízení podle § 48 odst. 1 správního řádu. Touto překážkou je skutečnost, že o téže věci z téhož důvodu bylo zahájeno řízení u jiného správního orgánu. Možnost zastavení řízení z tohoto důvodu připadá v úvahu např. při řízení o povolení vkladu, jehož předmětem je směna nemovitostí evidovaných v obvodu dvou a více katastrálních úřadů.²²⁰ V řízení pokračuje pouze ten z úřadů, u kterého byl návrh na vklad v dané věci podán dříve. Katastrální úřad, u něhož byl podán návrh na vklad později, řízení o povolení vkladu zastaví usnesením z důvodu překážky řízení.

- *žadatel zemřel nebo zanikl a v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká*

Katastrální úřad podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. f) správního řádu řízení o povolení vkladu zastaví, jestliže zanikla věc nebo právo, kterého se řízení týká a to dnem, kdy se o zániku věci nebo práva dozvěděl. Není rozhodující, zda skutečnost, že k zániku věci nebo práva, kterého se řízení týká, správnímu orgánu oznámí některý z účastníků, nebo zda tuto skutečnost zjistí katastrální úřad sám v rámci své činnosti, anebo mu to oznámí třetí osoba. Usnesení o zastavení řízení z tohoto důvodu má pouze deklaratorní charakter, neboť řízení je zastaveno přímo ze zákona dnem, kdy se katastrální úřad o zániku věci nebo práva, kterého se řízení týká, dozvěděl.²²¹

Ostatní důvody pro zastavení řízení uvedené ve zmiňovaném ustanovení se ve vkladovém řízení mohou uplatnit jen velice ojediněle. Rozhodnutí o zastavení řízení o povolení vkladu se vydává formou usnesení²²² a doručuje se všem účastníkům řízení.²²³

²¹⁹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86-87.

²²⁰ tamtéž, s. 87.

²²¹ tamtéž, s. 88.

²²² srovnej Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 291.

²²³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 101.

Proti rozhodnutí o zastavení řízení se lze podle ustanovení § 76 odst. 5 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu podáním u katastrálního úřadu, který rozhodnutí vydal. Odvolání proti usnesení o zastavení řízení stejně tak jako odvolání proti přerušení řízení nemá odkladný účinek.

Rozhodnutí o povolení vkladu

Nedošlo-li k zastavení řízení, rozhodnutím o vkladovém řízení se meritorně zakončuje vkladové řízení. Jeho výsledkem je buďto povolení vkladu (příp. jeho výmazu) práva do (z) katastru nemovitostí, nebo jeho zamítnutí.²²⁴ Pokud jsou podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech splněny podmínky vkladu, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje, v opačném případě návrh zamítne. Splnění podmínek vkladu posuzuje katastrální úřad z hledisek stanovených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech. Tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad. Dále katastrální úřad zkoumá, zda návrh na vklad nepozbyl právní účinky. Tuto skutečnost zkoumá k okamžiku rozhodování.²²⁵

Zákon o zápisech v ustanovení § 5 odst. 3 stanoví, že povolení vkladu lze provést zápisem ve spisu. Zde lze opět spatřovat vztah speciálního zákona o zápisech vůči správnímu řádu jako zákonu obecnému. Podle ustanovení § 67 odst. 2 správního řádu se rozhodnutí vyhotovuje v písemné formě. Rozhodnutí se písemně nevyhotovuje, stanoví-li tak zákon. V tomto případě je takovým zákonem zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a rozhodnutí o povolení vkladu se tedy provádí zápisem ve spisu podle tohoto zákona. Poznamenáním ve spisu je rozhodnutí pravomocné.²²⁶

Písemné vyhotovení se obvykle nevyhotovuje (a proto se neoznamuje doručením). Katastrální úřad však může vydat písemné vyhotovení rozhodnutí o povolení vkladu, zejména v případech, kdy z různých důvodů pokládá za vhodné, aby v důvodové části rozhodnutí bylo vyloženo, proč katastrální úřad přistoupil k povolení vkladu.²²⁷ K vyhotovení písemného potvrzení je katastrální úřad povinen vydat také v

²²⁴ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 292.

²²⁵ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 89.

²²⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 102.

²²⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 294.

případě, kdy to požaduje účastník řízení.²²⁸ Katastrální úřad povolí vklad písemným rozhodnutím i tehdy, když rozhodnutím není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině, v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí (např. po obnově katastrálního operátu) nebo je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci.²²⁹ Pokud katastrální úřad vydá písemné rozhodnutí o povolení vkladu, nabývá právní moci doručením všem účastníkům řízení. Rozhodnutí, ať provedené zápisem do spisu, nebo vyhotovené písemně, má povahu rozhodnutí ve správním řízení a musí obsahovat náležitosti stanovené § 68 správního řádu. Rozhodnutí o povolení vkladu nemusí mít odůvodnění, když povolením návrhu na vklad katastrální úřad vyhoví všem účastníkům řízení v plném rozsahu. Tato skutečnost je zakotvena v ustanovení § 68 odst. 4 správního řádu.

Skutečnost, že návrhu o povolení vkladu bylo vyhověno, se účastník dozví z prvopisu věcné smlouvy, na kterém katastrální úřad vyznačí vkladovou doložkou. Náležitosti vkladové doložky jsou stanoveny v § 38 odst. 2 katastrální vyhlášky; doložka obsahuje údaje o příslušném katastrálním úřadě a jeho pracovišti, které o návrhu rozhodovalo, spisovou značku (číslo jednací), den vkladu práva do katastru nemovitostí a den, kterým vznikly právní účinky vkladu. Katastrální úřad je povinen vkladovou doložku vyznačit na všech prvopisech smlouvy nebo na jejich úředně ověřených opisech nebo kopiích. Následně katastrální úřad doručí všem účastníkům řízení smlouvu opatřenou shora uvedenou doložkou. Doručení smlouvy však nemá žádnou vazbu na právní moc rozhodnutí o povolení vkladu. Právní moc nastává již okamžikem samotného rozhodnutí.²³⁰

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není dle ustanovení § 5 odst. 3 zákona o zápisech přípustný žádný opravný prostředek (řádný ani mimořádný), ani žaloba ve správním soudnictví. To ve skutečnosti znamená, že i když je vklad proveden nesprávně, nemůže katastrální úřad zjednat žádným způsobem nápravu a ani účastníci řízení o povolení vkladu nemohou dosáhnout zrušení rozhodnutí o povolení vkladu práva. Je tomu tak proto, že oprávnění podat návrh na vklad práva mají výhradně jen účastníci právního vztahu, na jehož podkladě toto právo vzniká (nebo alespoň jeden z nich) a katastrální úřad nemůže obsah návrhu ovlivnit. Pokud je jejich návrhu

²²⁸ § 67 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²²⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 154.

²³⁰ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 59.

vyhověno, nemají důvod tuto skutečnost napadat opravným prostředkem. Ze stejného důvodu právní předpis nepřipouští, aby rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se vklad práva povoluje, bylo napadeno žalobou ve správním soudnictví.²³¹

Jedinou možností k nápravě určovací žaloba podle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu, že vlastníkem nemovitosti je osoba, která vlastníkem byla před povolením vkladu vlastnického práva, popř. pokud se jednalo o jiné než vlastnické právo, že toto věcné právo neexistuje.²³² Možnost podat určovací žalobu řešil v rozsudku ze dne 21.6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 2237/2004 také Nejvyšší soud České republiky. V rozsudku uvádí: „Skutečnost, že smlouva o převodu nemovitosti byla v souladu s ustanovením § 5 zákona o zápisech přezkoumána katastrálním úřadem a že ten pravomocně rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele, nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení sám posoudil platnost sporné smlouvy podle příslušných ustanovení zákona. Obsahem rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu není prohlášení smlouvy o převodu nemovitosti za platnou či neplatnou, ale povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele.“

Po provedení vkladu práva do katastru nemovitostí se zruší plomba, která byla vyznačena u předmětné nemovitosti v souboru popisných informací. Zrušení plomby znamená, že s takovouto nemovitostí je možné dále nakládat bez jakýchkoliv omezení, a že ohledně nemovitosti neprobíhá žádné další řízení. Vložení údajů do katastru však již nesouvisí s řízením o vkladu práva.²³³

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad

Pokud návrh na vklad nespĺňuje zákonem stanovené podmínky²³⁴ a nedostatek návrhu nelze odstranit, katastrální úřad vklad práva zamítne. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se vyhotovuje v písemné formě a doručuje se všem účastníkům řízení²³⁵ do vlastních rukou. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu musí obsahovat náležitosti stanovené správním řádem v ustanovení § 68 odst. 1, tzn. výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků řízení. Ve výrokové části musí katastrální úřad uvést, že návrh na vklad

²³¹ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 61

²³² viz Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 155.

²³³ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 59.

²³⁴ § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

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

příslušného věcného práva do katastru nemovitostí se podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech zamítá, a dále musí být označeni všichni účastníci řízení. V odůvodnění se uvedou důvody zamítnutí návrhu na vklad, tzn., které z podmínek stanovených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech není splněno, nebo zda návrh na vklad pozbyl svých právních účinků v důsledku vydání předběžného opatření, jak vyplývá z ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je dle ustanovení § 5 odst. 4 věta druhá zákona o zápisech přípustný opravný prostředek. O takovémto opravném prostředku však není rozhodováno podle ustanovení § 81 a násl. správního řádu, jak je obvyklé ve správním řízení. Po změně občanského soudního řádu zákonem č. 151/2002 Sb. s účinností od 1.1. 2003 se namísto odvolání, jako řádného opravného prostředku podle správního řádu, podává žaloba podle části páté občanského soudního řádu, o které je příslušný v prvním stupni rozhodovat krajský soud.^{236, 237} Důvodem této změny je fakt, že při vkladu práva do katastru nemovitostí katastrální úřady rozhodují v soukromoprávní věci a v případech soukromoprávních věcí je žaloba ve správním soudnictví nepřípustná.²³⁸

Žaloba se podává ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí.²³⁹ Jedná se o lhůtu hmotněprávní, takže soudu musí být doručena v poslední den dvouměsíční lhůty.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby počítané ode dne doručení rozhodnutí posledního účastníkovi.²⁴⁰ Pokud však oprávněná osoba podá žalobu podle ustanovení § 246 odst. 1 občanského soudního řádu, nabývá právní moci toto rozhodnutí odlišně. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu nabude právní moci tím, že bude vydán pravomocný rozsudek soudu, kterým soud:

- žalobu zamítne podle ustanovení § 250i občanského soudního řádu, tzn., že dospěje k závěru, že katastrální úřad rozhodl o sporu nebo o jiné právní věci správně; katastrální úřad po doručení pravomocného rozhodnutí o zamítnutí žaloby odstraní plombu a vymaže poznámku o tom, že byla podána žaloba podle části páté občanského soudního řádu.

²³⁶ § 249 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁷ srov. Barešová, E., Aktuality v právní úpravě katastru nemovitostí České republiky: Novela Občanského soudního řádu.

²³⁸ § 68 písm. b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁹ § 247 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁴⁰ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 92.

- žalobu odmítne podle ustanovení § 250g odst. 1 občanského soudního řádu, z důvodu opožděného podání, podání někým, kdo k žalobě není oprávněn, nebo z důvodu nepřipustnosti žaloby. V takovém případě katastrální úřad po doručení pravomocného rozhodnutí soudu o odmítnutí žaloby odstraní plombu.
- rozhodne ve věci samé podle ustanovení § 250j občanského soudního řádu; rozhodnutí nahradí rozhodnutí katastrálního úřadu v rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno. Katastrální úřad provede vklad do 30 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí, kterým soud rozhodne ve věci samé a odstraní plombu a vymaže poznámku o tom, že byla podána žaloba podle částí páté občanského soudního řádu.²⁴¹

K důvodům nevyhovění žalobě ve věci vkladu práva se vyjádřil také Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 16.5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107, ve které uvádí, že změna právní úpravy od 1. 1. 2003 vylučuje, aby soud rozhodnutí katastrálního úřadu pro nedostatečné či nesprávné odůvodnění zrušil a věc vrátil tomuto správnímu orgánu k dalšímu řízení, jak tomu bylo podle ustanovení § 250q odst. 2 občanského soudního řádu ve znění platném do 31. 12. 2002. V řízení podle nyní platné páté části občanského soudního řádu ve věcech, v nichž rozhodl katastrální úřad, musí soud sám uvážít, zda rozhodnutí katastrálního úřadu je správné, pokud jde o jeho výrok; má-li soud za to, že mělo být rozhodnuto jinak, než rozhodl katastrální úřad, nahradí svým rozsudkem rozhodnutí katastrálního úřadu (§ 250j OSŘ); v opačném případě, tj. dospěje-li k závěru, že katastrální úřad rozhodl správně, žalobu zamítne (§ 250i OSŘ). Výsledek řízení podle páté části občanského soudního řádu tak není přímo ovlivněn tím, do jaké míry jsou důvody, které katastrální úřad v rozhodnutí uvedl, přesvědčivé, úplné, přesné či správné. K tomu, aby bylo možno vklad povolit, je však třeba, aby byly splněny všechny podmínky vkladu do katastru nemovitostí uvedené v § 5 odst. 1 písm. a) až f) zákona o zápisech. Nesplnění třeba jen jediné z těchto podmínek je ve smyslu § 5 odst. 2 zákona o zápisech důvodem zamítnutí návrhu na vklad. Soud proto nemůže žalobě vyhovět ani tehdy, dojde-li k závěru, že katastrální úřad sice v důvodech svého rozhodnutí uvedl některé důvody nesprávně nebo neuvedl všechny či podstatné důvody

²⁴¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 104.

zamítnutí návrhu na vklad, ale přesto je jeho výrok o zamítnutí návrhu na vklad věcně správný (třeba i z důvodů, které neuvedl).²⁴²

6.2.2 ZÁZNAM

Záznam je druhou z forem, kterou se provádí zápis do katastru nemovitostí. Dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o zápisech jsou zápisy úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práv. Předmětem záznamu jsou vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, je-li právním důvodem vzniku, změny nebo jejich zániku jiná skutečnost než smluvní převod. Při zápisu práv do katastru nemovitostí záznamem reaguje katastrální úřad již jen na právní skutečnosti, ke kterým došlo nezávisle na jeho činnosti. Pomocí záznamu se do katastru zapisují právní vztahy, které vznikly, změnily se, nebo zanikly ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním.²⁴³ Katastrální úřady na tyto skutečnosti nemají mít vliv. Záznam má pouze deklaratorní účinky, což znamená, že se jím zapisují do katastru práva, která vznikla, změnila se, nebo zanikla nezávisle na provedení záznamu, tj. nezávisle na činnosti katastrálního úřadu, záznam tak v žádném případě nemá právotvorné účinky,²⁴⁴ tj. zápisem práva cestou záznamu toto právo nevzniká, jak je tomu u zápisu práv vkladem, ale je zapisováno právo, které vzniklo (změnilo se nebo zaniklo) ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením nebo zhotovením věci apod.

Záznam se provádí na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že je žádoucí, aby byl katastr výrazem skutečného právního stavu, zavazuje zákon vyhotovitele listin osvědčujících právní vztahy k nemovitostem, které jsou podkladem pro záznam, zasílat je v třicetidenní lhůtě ode dne jejich pravomoci nebo vyhotovení katastrálnímu úřadu k provedení zápisu záznamem do katastru nemovitostí.²⁴⁵ Vyhotovitelé listin však nejsou postiženi žádnou sankcí, pokud listiny ve stanovené lhůtě katastrálnímu úřadu nezašlou. Listiny, které

²⁴² rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107.

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

²⁴⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 177.

²⁴⁵ § 7 odst. 1 a 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

potvrzují právní vztahy, jsou vyjmenovány v ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky. Pokud se podle ustanovení § 39 odst. 2 katastrální vyhlášky nejedná o veřejnou listinu nebo listinu vyhotovenou oprávněným orgánem při výkonu soudní moci, státní správy, nebo samosprávy, musí být podpisy na listinách, na základě kterých se má záznam provést, ověřeny některým ze způsobů uvedených v ustanovení § 37 odst. 6 zmíněné vyhlášky (např. úřední ověření podpisů, sepsání listiny ve formě notářského zápisu, prohlášení advokáta o pravosti podpisů atd.).

Může však dojít také k situaci, kdy vznik, změna, nebo zánik práva, ke kterému došlo podle zvláštního předpisu, nejsou podmíněny žádnou právní skutečností a nemovitosti jsou v tomto zvláštním předpise označeny podle ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, nemusí být ohlášení doloženou žádnou listinou podle ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky. Postačuje odkaz v ohlášení na příslušné ustanovení zvláštního právního předpisu, v němž je jmenovitě uvedeno komu, ke kterým nemovitostem a jaké právo vzniklo, změnilo se či zaniklo.²⁴⁶ Podle ustanovení § 40 odst. 2 katastrální vyhlášky pokud vznik, změna, nebo zánik práva je zvláštním právním předpisem vázán na existenci určité právní skutečnosti, ale zároveň ve zvláštním předpise není stanoveno, jaká listina má být přílohou ohlášení pro záznam do katastru, a ohlašovatel nemůže doložit nabytí práva ani listinou podle ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky, lze provést zápis na základě ohlášení doloženého souhlasným prohlášením o vzniku, změně, nebo zániku práva učiněném osobou, jejíž právo je zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo nebo potvrzením o zániku práva zapsaného dosud v katastru vydaným osobou, v jejíž prospěch je zaniklé právo v katastru dosud zapsáno.

Na záznamové řízení se vztahuje správní řád, však pouze v omezené míře, a to na základě ustanovení § 177 správního řádu, podle kterého základní zásady činnosti správních orgánů uvedené v ustanoveních § 2 až 8 správního řádu se použijí při výkonu veřejné správy i v případech, kdy zvláštní zákon stanoví, že se správní řád nepoužije, ale sám úpravu odpovídající těmto zásadám neobsahuje. V případech, kdy správní orgán provádí úkony, na které se nevztahuje část druhá a třetí správního řádu, postupuje se obdobně podle části čtvrté správního řádu. Na základě neprovedení záznamu není proto

²⁴⁶ § 40 odst. 1 věta druhá vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška).

možné podat opravný prostriedek ve smyslu správního řádu, občanského soudního řádu ani soudního řádu správního.²⁴⁷ Otázkou, zda se na provedení záznamu také vztahuje správní řád, se zabýval také Ústavní soud v několika svých nálezech. V nálezu ze dne 11.7. 1996, sp. zn. II. ÚS 173/95 dospěl k názoru, že záznam do katastru má, vzhledem k jeho definici, deklaratorní charakter, neboť potvrzuje nebo upravuje zapsané vlastnické vztahy. Odmítnutí provedení záznamu do katastru nemovitostí je tedy jiným opatřením správního orgánu (orgánu veřejné moci), kterým může být porušeno základní právo občana. Ústavní soud České republiky dospěl proto k závěru, že per analogiam je nutné i na provedení záznamu vztáhnout účinnost zákona o správním řízení, neboť jej speciální zákon pro použití v této části zákona nevylučuje. V dalších nálezech však již jednoznačně zastává názor, že na provedení záznamu se správní řád nevztahuje.²⁴⁸

Prvním úkonem katastrálního úřadu je zaznamenání doručeného ohlášení či listiny pro záznam vzniku, změny nebo zániku práva do protokolu o záznamech, označí jej číslem a vyznačí datum doručení shodně podle podacího razítka. Poté se v katastru nejpozději následující pracovní den vyznačí u dotčené nemovitosti plomba (§ 46 odst. 2 KatV).

Poté, co katastrální úřad obdrží podklady pro provedení záznamu, musí podobně jako v případě vkladového řízení přezkoumat, zda listiny, které se předkládají pro zápis záznamem, splňují zákonem uvedené náležitosti. Podle ustanovení § 45 odst. 1 katastrální vyhlášky katastrální úřad zkoumá, zda jsou listiny čitelné, pravomocné, zda nemovitosti v listinách uvedené jsou označeny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 katastrálního zákona, zda právní vztahy a jejich změny, které listiny potvrzují nebo osvědčují, navazují na dosavadní stav zápisů v katastru, popřípadě zda neobsahují chyby v psaní a počítání nebo jiné zřejmé nesprávnosti. Pokud se listinou převádí nebo je v listině deklarován přechod pouze reálně oddělené části pozemku nebo pokud se listinou zřizuje k části pozemku věcné břemeno, je její nutnou neoddělitelnou součástí i geometrický plán. Zjistí-li katastrální úřad podle § 8 odst. 1 zákona o zápisech, že listina obsahuje chyby v psaní, počítání, nebo nesplňuje některý z požadavků stanovených zákonem, vrátí katastrální úřad listinu vyhotoviteli zpět k opravě nebo doplnění a v průvodním dopise uvede, které chyby v psaní nebo počtech, nebo jiné zřejmé

²⁴⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁴⁸ blíže v usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 7.4. 1999, sp. zn. II. ÚS 315/98, blíže v usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 3.5. 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99.

nesprávnosti jej vedly k závěru, že listina je nezpůsobilá k tomu, aby na jejím základě byl proveden záznam do katastru nemovitostí.²⁴⁹ K odstranění těchto nedostatků katastrální úřad poskytne vyhotoviteli lhůtu uvedenou v ustanoveních § 10 odst. 1 písm. c), § 11 odst. 1 písm. d), nebo § 12 odst. 1 katastrálního zákona rozdílně podle toho, zda vyhotovitelem je vlastník či jiný oprávněný, obec, nebo státní orgán. Vrácení listiny včetně stanovené lhůty pro odstranění chyby zaznamená katastrální úřad v protokolu. Vrácení listiny je neformální, není rozhodnutím ve správním řízení, a proto se proti vrácení listiny nelze odvolat ani použít opravný prostředek.²⁵⁰

V případě, že ve stanovené lhůtě nedojde k odstranění nedostatků, které shledal katastrální úřad, úřad tuto skutečnost poznamená do spisu, záznam neprovede a zruší plombu u dotčené nemovitosti.

Pokud nedostatky odstraněny byly, popřípadě listiny neobsahovaly žádné nedostatky, katastrální úřad provede záznam práva do katastru nemovitostí. Záznam práva do katastru nemovitostí provede katastrální úřad do 30 dnů po doručení uvedených listin. Po provedení záznamu se rovněž zruší plomba vyznačená u nemovitosti, které se záznam týkal.

Práva nevěcného charakteru, která se do katastru zapisují podle § 2 odst. 4 písm. b) až f) katastrálního zákona ve spojení s § 1 odst. 2 zákona o zápisech se zapisují do katastru způsobem obdobným záznamu.²⁵¹

Zápis záznamem lze provést jen ve prospěch existující osoby, a proto nabývá-li právo k nemovitosti právnická osoba dnem svého vzniku a její vznik je podmíněn zápisem do obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, musí být doloženo výpisem z tohoto rejstříku (§ 39 odst. 4 KatV).

Katastrální úřad nemá zákonnou možnost zkoumat listinu předloženou k provedení záznamu z jiných hledisek, než je stanoveno v § 8 odst. 1 zákona o zápisech. Ani v případě, že se katastrální úřad z nějakého důvodu domnívá, že listina obsahuje nesprávné údaje, které však nelze podřadit pod chyby v psaní, počtech nebo jiné zřejmé nesprávnosti, nemá možnost provedení záznamu odmítnout. Na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu (nejedná-li se o nicotný právní

²⁴⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 132.

²⁵⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁵¹ tamtéž, s. 179.

akt), které nemá vady uvedené v ustanovení § 8 odst. 1, je katastrální úřad povinen záznam provést. Zjistí-li katastrální úřad, že rozhodnutí nebo jiná listina má některý z uvedených nedostatků, vrátí je s uvedením zjištěných nedostatků vyhotoviteli nebo tomu, kdo ji předložil s ohlášením, případně si chybějící podklady vyžádá (§ 45 odst. 2 KatV).²⁵²

Problém nastává tehdy, když katastrální úřad má více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, např. katastrální úřad bude mít k dispozici pravomocné rozhodnutí o dědictví a zároveň kupní smlouvu registrovanou státním notářstvím a tyto listiny budou prokazovat vlastnické právo různých osob k téže nemovitosti. Katastrální úřad upozorní na tuto skutečnost vyhotovitele a dotáže se jej, zda při sepisování listiny nedošlo k chybě v psaní, počtech nebo k jiné zřejmé nesprávnosti a upozorní jej, že v katastru nemovitostí je již u předmětné nemovitosti evidován jiný vlastník, který není právním předchůdcem vlastníka uvedeného v předkládané listině. Katastrální úřad není oprávněn posoudit a rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti. Pokud vyhotovitel listiny potvrdí, že listina je bez vad, vyznačí katastrální úřad tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví (§ 45 odst. 3 KatV). Zápis záznamem se sice provede, ale v katastru jsou zapsáni namísto výlučného vlastníka dva nebo více vlastníků, kteří nejsou spoluvlastníky nemovitosti.²⁵³ Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky nemovitosti. Jelikož katastrální úřad není orgánem oprávněným rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem, dokud dotčené osoby nepředloží s ohlášením změny dohodu o uznání vlastnického práva podle ustanovení § 51 občanského zákoníku, jednostranné uznání vlastnického práva, usnesení soudu o schválení dohody o uznání vlastnického práva nebo rozhodnutí soudu o určení vlastnictví, není možné duplicitní zápis z katastru nemovitostí odstranit.²⁵⁴ Je nutno poznamenat, že se jedná pouze o duplicitní zápis v katastru, nikoli o „duplicitní vlastnictví“.

Oprávněnost provádění duplicitních zápisů v katastru akceptoval i Ústavní soud, když v nálezu pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 27.5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97 připustil, že v důsledku zavedení nových metod při vedení katastru (např.

²⁵² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁵³ tamtéž, s. 188.

²⁵⁴ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 134.

digitalizace souboru písemných informací) lze odhalit duplicity, případně také triplicity v listinách svědčících o vlastnickém právu různých subjektů ke stejným částem zemského povrchu. Katastrální úřady jsou vedeny snahou odstraňovat tyto nežádoucí jevy, nemají však dostatek právních prostředků k jejich řešení. Proto se mohou pouze omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešily buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva), či žalobou na určení vlastnictví. Pro odstraňování duplicitních zápisů má také velký význam rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98, podle kterého v případě zamítavého výroku je nutno výrok posoudit v souvislosti s odůvodněním rozhodnutí. Pravomocný rozsudek, kterým byla zamítnuta žaloba, jíž se žalobce domáhal určení vlastnictví k věci, protože soud dospěl k závěru, že žalobce vlastníkem není, je pro účastníky řízení a pro soud závazný, neboť deklaruje neexistenci vlastnického práva žalobce k této věci. Na základě takového zamítavého rozsudku je možné provést výmaz vlastnického práva žalobce v katastru a odstranit tak duplicitní zápis vlastnictví, neboť je zřejmé, že jemu vlastnické právo nesvědčí.²⁵⁵ Bylo by nesmyslné, s odkazem na to, že ve výroku není uvedeno, kdo je vlastníkem předmětné nemovitosti, ponechat v katastru duplicitní zápis vlastnictví a nutit druhého z duplicitně zapsaných vlastníků, aby i on následně podával žalobu na určení právního vztahu. Obdobně by bylo nutno postupovat i v případě triplicitních (a vícenásobných) zápisů do katastru.²⁵⁶

Listiny, které jsou podkladem pro provedení záznamů do katastru nemovitostí, katastrální úřad po provedení záznamu zakládá do sbírky listin.

6.2.3 POZNÁMKA

Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu určené k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě zapsané v evidenci katastru nemovitostí. Zápis poznámkou nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.²⁵⁷ Je druhem zápisu, který má pouze signalizační, informativní charakter a upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo že vlastník nemovitostí má určité omezení

²⁵⁵ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002.

²⁵⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 188.

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

dispozičních práv.²⁵⁸ Ode dne, kdy byl zápis poznámkou v katastru proveden, nemůže zpravidla nikdo úspěšně tvrdit, že o skutečnostech zapsaných do katastru poznámkou nevěděl.

Zápis poznámkou do katastru nemovitostí má více významů:

- jednak se poznámkou zapisují skutečnosti (důsledky rozhodnutí soudů nebo správních orgánů), které omezují dispoziční práva vlastníka nebo jiného oprávněného a katastrální úřad k nim přihlíží v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, nebo pouze informují třetí osoby o možných právních vadách nemovitostí,
- jednak má táto poznámka informovat třetí osoby o možných právních vadách nemovitostí, když vlastníci, kteří nejsou jako vlastníci zapsáni v katastru nemovitostí, se svých práv domáhají u soudu. Svým způsobem dále usnadňuje situaci právě tomu vlastníkovi, který se svých práv domáhá u soudu.²⁵⁹ Obsahem poznámky je tedy v podstatě jen informace o určitých skutečnostech, které ke vzniku, změně nebo zániku zapsaných právních vztahů mohou vést a je třeba, aby o nich byli jak stávající, tak potencionální účastníci informováni.

K významu poznámky coby zápisu do katastru nemovitostí pojednával Ústavní soud ve své judikatuře. V nálezu ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99 uvádí, že smyslem poznámky provedené na základě žaloby o určení vlastnického práva k nemovitostem, je upozornit subjekty nahlížející do katastrálních operátů, že u dané nemovitosti může být vlastníkem někdo jiný než ten, kdo je doposud jako vlastník zapsán.“ Na základě tohoto nálezu později obdobně rozhodl Krajský soud v Brně, který se navíc zabýval mimo jiné vztahem zápisů formou poznámky a vkladu: „Samotný fakt, že probíhá soudní řízení o určení vlastnictví a v katastru na příslušném listu vlastnictví je o tom poznámka, nemůže mít za následek zamítnutí návrhu na vklad práva do katastru, neboť nejde o skutečnost, kterou by bylo možno podřadit pod některé z kritérií taxativně vymezených v § 5 odst. 1 zákona o zápisech. Poznámku o zahájení řízení před soudem nelze ztotožňovat se zákazem dispozice s nemovitostí vysloveným rozhodnutím soudu a tím dané omezení vlastníka ve smyslu § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech.“²⁶⁰

²⁵⁸ viz Benda, K., Michal, J., Katastr nemovitostí, s. 141.

²⁵⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 144.

²⁶⁰ rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25.2. 2000, sp. zn. 35 Ca 19/1999.

Podle ustanovení § 9 zákona o zápisech zapíše katastrální úřad poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo po oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

Sama skutečnost, že je k určité nemovitosti nebo osobě proveden zápis poznámkou, není důvodem omezujícím oprávnění nakládat s předmětem smlouvy ani důvodem k omezení smluvní volnosti. Tato omezení se zakládají přímo rozhodnutím příslušného orgánu nebo vznikají na základě nějakého právního úkonu, nikoliv na základě zápisu poznámkou.²⁶¹ Smysl poznámky spočívá v tom, že upozorňuje na možnou změnu zápisu evidované věci a nikdo se následně po zápisu této poznámky nemůže dovolávat, že o možné změně nevěděl. Má podstatný význam při posuzování dobré víry v právních úkonech týkajících se nemovitostí.²⁶² Se zásadou dobré víry souvisí i ustanovení § 500 odst. 1 občanského zákoníku, kde je uvedeno, že jde-li o vady zjevné nebo o vady, které lze zjistit z příslušné evidence nemovitostí, nelze uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady, ledaže by zcizitel výslovně ujistil, že věc je bez jakýchkoliv vad. Právní vady zapsané v katastru nemovitostí mají tedy stejnou povahu jako vady právní.²⁶³

Rozhodnutí státních orgánů, která zakazují vlastníkovu nebo jinému oprávněnému nakládat s nemovitostí, potřebuje mít katastrální úřad zapsána poznámkou v katastru, aby o nich věděl a mohl k nim přihlížet v řízení o povolení vkladu.²⁶⁴

Procedura provedení poznámky nemá charakter správního řízení.²⁶⁵ O zápise poznámkou nevedou katastrální úřady žádné řízení a postupují přiměřeně podle ustanovení § 8 zákona o zápisech, takže samotný zápis poznámky se provádí obdobně jako v případě záznamu. V rámci vkladového řízení však musí katastrální úřady

²⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 206.

²⁶² srovnej zásada dobré víry

²⁶³ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 190.

²⁶⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 206.

²⁶⁵ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 238.

postupovat z úřední povinnosti v souladu s omezeními vyplývajícími z listin, na základě kterých byly poznámky do katastru nemovitostí zapsány.²⁶⁶

Doručený návrh (listinu) k zápisu poznámky katastrální úřad ještě téhož dne zaznamená v protokolu o záznamech (protokol Z), označí jej číslem, vyznačí v něm den, měsíc a rok doručení shodně podle podacího razítka. Nejpozději následující pracovní den po doručení listiny vyznačí u dotčené parcely plombu. Katastrální úřad poté zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Pokud katastrální úřad zjistí chyby nebo nesplňuje-li listina všechny náležitosti, vrátí ji vyhotoviteli zpět k opravě a doplnění. V průvodním dopise katastrální úřad uvádí, které chyby nebo zřejmé nesprávnosti v listině jej vedly k závěru, že listina je nezpůsobilá k tomu, aby na jejím základě byla provedena poznámka do katastru nemovitostí. Vyhotovitel je povinen uvedené chyby nebo nesprávnosti v listině odstranit. Lhůty jsou uvedeny v katastrálním zákoně. Vrácení listiny včetně stanovené lhůty pro odstranění chyby zaznamená katastrální úřad v protokolu Z. Katastrální úřad je oprávněn zákonem stanovené lhůty prodloužit. Nedojde-li však ve stanovené lhůtě k odstranění nedostatků listiny, poznamená katastrální úřad tuto skutečnost do spisu, poznámku nezapiše a plombu zruší. V opačném případě poznámku zapiše a poté zruší plombu. Poznámka je do katastru nemovitostí zapsána, pokud je zapsána v souboru popisných informací. Po zápisu poznámky do katastru nemovitostí a zrušení plomby založí katastrální úřad listinu do souboru listin, který je součástí sbírky listin.²⁶⁷

Zrušení poznámky

Podle ustanovení § 10 zákon o zápisech zruší katastrální úřad zápis poznámky na základě doručeného pravomocného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly²⁶⁸ a pokud má katastrální úřad kvalifikovaný podklad pro její zrušení.

Pokud podle poznámky zapsané do katastru je vlastník nemovitosti omezen v oprávnění nakládat s nemovitostí a nejpozději ke dni podání následujícího návrhu na

²⁶⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 190.

²⁶⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 147-148.

²⁶⁸ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 72.

vklad práva k nemovitosti, k níž se poznámka vztahuje, nebyla katastrálnímu úřadu doručena listina, na jejímž základě katastrální úřad poznámku zruší, je to důvod pro zamítnutí návrhu na vklad práva podle § 5 odst. 1 písm. f). Návrh na vklad katastrální úřad zamítne i v případě, že je zapsána v katastru nemovitostí poznámka na základě usnesení o nařízení předběžného opatření (§ 74 písm. f) OSŘ), v důsledku kterého návrh na vklad pozbývá své právní účinky.²⁶⁹

²⁶⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 211.

7. 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 přebral 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 stejnému 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 přesnějším a spolehlivějším 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 deliktů 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.

8. SEZNAM ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
JEP	Jednotná evidence půdy
JTSK	Jednotná trigonometrická síť katastrální
KatZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
KatV	vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
PřKatV	příloha katastrální vyhlášky
Ř. z.	Říšský zákoník
S-JTSK	systém jednotné trigonometrické soustavy katastrální
SGI	soubor geodetických informací
SPI	soubor popisných informací
ZZáp	zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech
ZZemKatOrg	zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

9. POUŽITÁ LITERATURA

KNIŽNÍ PUBLIKACE

- Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 736 s. ISBN 978-80-7179-594-0
- Benda, K., Michal, J. Katastr nemovitostí. Praha: ČVÚT, 2009. 264 s. ISBN 978-80-01-04336-3
- Bumba, J. České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1
- Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné 1, 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. 523 s. ISBN 80-7357-127-7
- Drobník, J. Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007. 178 s. ISBN 80-903409-6-2
- Kliment, V. Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2001. 74 s. ISBN 80-85881-16-0
- Kratochvílová, H., Lutovská M. Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů. Nakladatelství Prospektum s.r.o. 2000. 197 s. ISBN 80-7175-067-0
- Kuba, B., Olivová K. Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5. 2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1
- Pekárek, M., Průchová, I. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 2001. 400 s. ISBN 80-210-3238-3
- Trajer, V. Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006. 424 s. ISBN 80-7357-190-0
- Vrcha, P. Katastrální (a související) judikatura., 2. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2006. 495 s. ISBN 80-7201-581-8

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon o zápisech), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 107/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 175/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

JUDIKATURA

- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 11.7. 1996, sp. zn. II. ÚS 173/95
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 7.10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 11.6. 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95
- Nález pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 27.5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 7.4. 1999, sp. zn. II. ÚS 315/98
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 3.5. 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 30.5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.1. 2003, sp. zn. 1625/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 2237/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006
- Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29.3. 1996, sp. zn. 33 Ca 7/96
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28.11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12.2. 1999, sp. zn. 33 Ca 104/98-24
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16.5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.12. 1996, sp. zn. 35 Ca 104/95

- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30.4. 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. 9. 1998, sp. zn. 35 Ca 30/98
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16.10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25.2. 2000, sp. zn. 35 Ca 19/1999
- Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 15.11. 1993, sp. zn. 15 Ca 175/93
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/96
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.10. 1998, sp. zn. 15 Ca 305/98
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.12. 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99
- Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.10. 2001, sp. zn. 10 Co 601/2001

OSTATNÍ PRAMENY

- Barešová, E. Aktuality v právní úpravě katastru nemovitostí České republiky: Novela občanského soudního řádu: příspěvek na VIII. Mezinárodní konferenci o katastru nemovitostí, Žilina 21.-22.10. 2004 [cit. 3.6. 2010]. Dostupný z WWW: <http://zememeric.cz/clanek.php?zaznam=1489>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé). In: Zeměměřič, č. 1-2/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/1-2-98/knkapky.html>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (potřetí). In: Zeměměřič, č. 5-6/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/5+6-98/knkapky.html>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté). In: Zeměměřič, č. 7-8/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/7+8-98/knkapky.html>
- <http://www.cuzk.cz>
- <http://www.infogram.cz>

10. RESUMÉ

The Land Registry

The Land Registry is a collection of data concerning the estates in the Czech Republic including a registration list with specification of their geometric and positional sites. It is an integrated, continuously updated system in which ownership titles and other property rights are registered. In addition, data can be applied by other public municipal systems, mainly for protection of estates rights, for tax and fee payment purposes, for protection of environment, cultural monuments, for land development purposes etc. The Land Registry's mission is to provide the best service for guaranteeing ownership of property and facilitating property transaction. In pursuit of this mission, the Land Registry's principal aims are to maintain and develop a stable, effective registration system as the cornerstone for the creation and free movement of interests in property, to guarantee title to registered estates and interests within the territory of the Czech Republic, to provide ready access to updated information relating to registered estates and to make property transactions easier for all.

The purpose of my thesis is to summarize basic information about the Land Registry and to provide to a reader a total view of the subject matter to better orientate in such a "law labyrinth".

The thesis is composed of seven chapters including the introduction and the conclusion; each of them is dealing with different aspects of the Land Registry.

The thesis begins with a brief description of my purpose and also description of the structure.

Chapter two contains a survey of the historical evolution. Real estates' registration has undergone a very long development and has gone through various periods. At the beginning, the records were made only in the written forms; later on registered estates were also displayed in cadastral maps. The second part of this chapter describes the concept of the Land Registry, its characteristics, functions and purpose that is based on the Act No. 344/1992 Coll., on Cadastre of Real Estates of the Czech Republic (Cadastral Law) in wording of later regulations.

Chapter three is subdivided into three parts. Part one describes basic principles according to which activities of the Land Registry have to be governed. These principles are formulated both, in the Act No. 265/1992 Coll., on Registration of

Proprietary and other Material Rights to Real Estates in wording of later regulations and in the Act No. 344/1992 Coll., on Cadastre of Real Estates of the Czech Republic (Cadastral Law) in wording of later regulations and based also on general principles of administrative law. These principles need to be applied to the activity of the administrative authorities in the section of the Land Registry and therefore the chapter focusing on the principles should be incorporated into the thesis. Part two deals with the responsibilities of natural persons, municipal corporations and state authorities towards the Land Registry, the renewal of the cadastral documentation and the land surveying activities. Part three focuses on the organizational structure of the Land Registry, e.g. registry administrative authorities and the administrative proceedings, which they are legally entitled to perform.

Chapter four consists of two subchapters and provides an outline of the subject of registration in the Land Registry. The Land Registry registers the real estates, e.g. lands, buildings, residential and non-residential premises and also the legal relations to them, such as ownership title right, lien privileges, real burden and other rights in rem.

Contents of the Land Registry and its structure are mentioned in chapter five. Finally, chapter six is concerned with the process of registration of rights in the Land Registry. Registration into the Land Registry is according to the legal provisions understood as insertion (deletion), record and note. It has to be differentiated between these three forms of registration due to its legal effects. The origination, alteration or termination of rights in rem to real estates is performed only in the form of insertion, which only has constitutive result. A record has a declarative result. It means that right, which has already originated, altered or terminated regardless of the registration process, is recorded into the Land Registry. Note has only informative character. It is an operation of an administrative authority intended to inform the public on current facts with reference to registered estates or individuals. It has no influence on the origination, alteration or termination of rights.

Conclusions are drawn in chapter seven.

The main aim of the thesis is to create well-arranged manual that helps and simplifies orientation in the registration process thus I hope that this thesis gives the closed and sufficient survey of all information that is necessary to perform the registration process successfully.

KLÍČOVÁ SLOVA:

- katastr nemovitostí
- nemovitosti
- věcná práva

KEY WORDS:

- the Land Registry
- real estates
- rights in rem

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

Milan VITULA (diplomant)

K A T A S T R N E M O V I T O S T Í
DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Doc. JUDr. Jaroslav DROBNÍK, CSc.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce: 28.6. 2010

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně s použitím zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze, dne

Podpis

OBSAH

1.	ÚVOD	5
2.	KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	7
2.1	HISTORIE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ	7
2.2	POJEM A ÚČEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	12
3.	VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ	14
3.1	HLAVNÍ ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	14
3.1.1	ZÁSADY PRO VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	14
3.1.1.1	ZÁSADA LEGALITY	14
3.1.1.2	ZÁSADA OFICIALITY	15
3.1.1.3	ZÁSADA VEŘEJNOSTI	15
3.1.1.4	ZÁSADA DOBRÉ VÍRY	15
3.1.1.5	ZÁSADA ZÁVAZNOSTI.....	16
3.1.1.6	ZÁSADA KOMPLEXNOSTI (univerzálnosti)	17
3.2	UDRŽOVÁNÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOULADU SE SKUTEČNÝM STAVEM 17	
3.2.1	POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRAVNĚNÝCH, OBCÍ A STÁTNÍCH ORGÁNŮ.	17
3.2.2	REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	20
3.2.3	OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU.....	22
3.2.4	OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU	23
3.3	ORGÁNY KATASTRU NEMOVITOSTÍ	25
3.3.1	ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ.....	26
3.3.2	ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD.....	27
3.3.3	ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY	27
3.3.4	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD	28
3.3.5	KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ.....	28
4.	PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	29
4.1	POZEMKY A STAVBY	29
4.1.1	POZEMKY V PODOBĚ PARCEL.....	30
4.1.2	BUDOVY.....	33
4.1.3	BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY.....	36
4.1.4	ROZESTAVĚNÉ BUDOVY, BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY.....	37
4.1.5	STAVBY STANOVENÉ ZVLÁŠTNÍM PŘEDPISEM.....	39
4.1.6	OSTATNÍ STAVBY.....	39
4.1.7	NEMOVITOSTI DŮLEŽITÉ Z HLEDISKA OBRANY, VNITŘNÍHO POŘÁDKU a BEZPEČNOSTI.....	40
4.2	PRÁVNÍ VZTAHY A JINÉ ÚDAJE	41
4.2.1	VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM	41
4.2.1.1	VLASTNICKÉ PRÁVO.....	42
4.2.1.2	ZÁSTAVNÍ PRÁVO.....	44
4.2.1.3	PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU	45
4.2.1.4	PŘEDKUPNÍ PRÁVO S ÚČINKY PRÁVA VĚCNÉHO	47
4.2.2	JINÁ NEŽ VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM	48
4.2.3	JINÉ ÚDAJE ZAPISOVANÉ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	49
5.	OBSAH KATASTRU.....	50
5.1	KATASTRÁLNÍ OPERÁT.....	51
5.1.1	SOUBOR GEODETICKÝCH INFORMACÍ (SGI)	51
5.1.2	SOUBOR POPISNÝCH INFORMACÍ (SPI).....	52
5.1.3	SOUHRNNÉ PŘEHLEDY O PŮDNÍM FONDU Z ÚDAJŮ KATASTRU	53
5.1.4	DOKUMENTY VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍM A MĚŘENÍM	53
5.1.5	SBÍRKA LISTIN	54

6.	ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	55
6.1	PŘEDMĚT ZÁPISŮ.....	56
6.2	FORMY ZÁPISŮ.....	56
6.2.1	<i>VKLAD</i>	56
6.2.1.1	ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU.....	60
6.2.1.2	ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ.....	60
6.2.1.3	ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ.....	65
6.2.1.4	ÚKONY KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU V PRŮBĚHU ŘÍZENÍ O VKLADU.....	66
6.2.2	<i>ZÁZNAM</i>	89
6.2.3	<i>POZNÁMKA</i>	94
7.	ZÁVĚR.....	99
8.	SEZNAM ZKRATEK.....	103
9.	POUŽITÁ LITERATURA.....	104
10.	RESUMÉ.....	108

1. ÚVOD

Katastr nemovitostí je nejvýznamnějším veřejným informačním systémem. Je to ucelený, průběžně aktualizovaný a doplňovaný, počítačově ovládaný informační systém, který obsahuje rozsáhlý komplex informací o nemovitostech a o území, v němž se nacházejí. Z tohoto důvodu je téma katastru nemovitostí značně rozsáhlé a jeho komplexní a úplné zpracování není v práci tohoto rozsahu možné. Cílem této práce, vzhledem k tomu, že se jedná o velice aktuální a citlivé téma, o které se zvláště v současnosti veřejnost zajímá, je přiblížit čtenáři problematiku katastru nemovitostí vhodnou formou, aby se i osoba bez právnického vzdělání dokázala orientovat ve spleti paragrafů bez toho, aby tím utrpěla újmu na svých právech.

Diplomovou práci jsem dle jednotlivých oblastí úpravy rozdělil do pěti kapitol (sedm včetně úvodu a závěru), které jsou dále členěny na podkapitoly ve třech úrovních. Až na část popisující historii vývoje evidence nemovitostí se celá práce věnuje aktuální právní úpravě katastru nemovitostí České republiky.

Již na začátku diplomové práce jsem se snažil stručně nastínit historii vývoje evidování nemovitostí, která dospěla až do podoby, kterou známe v současnosti. Říká se, že moudří se učí z chyb jiných a proto je nesmírně důležité poznat minulost, abychom se z ní poučili a již neudělali ty samé chyby. V tom spatřuji také část pokroku, bez kterého by katastr dnes nebyl tak komplexním informačním systémem.

Po historii jsem se v dalších částech této kapitoly snažil přiblížit pojem katastru nemovitostí tak, jak je upravený v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, společně s jeho funkcemi a účelem, pro který byl zmíněným zákonem zřízen. Nahrazuje předchozí nedostačující evidenci nemovitostí komplexním souborem údajů o nemovitostech obsažených v jednom společném evidenčním prostředku a vrací se opět k intabulačnímu principu, který v evidencích druhé poloviny 20. století chyběl. Právě v důsledku nedostatečnosti bylo potřebné tuto evidenci přebudovat na spolehlivě fungující katastr, který by řádně plnil požadavky, které na něj klade skutečnost, tzn. být spolehlivým soukromoprávním a veřejnoprávním institutem.

V další kapitole uvádím základní zásady, na kterých je katastr nemovitostí postaven. Tyto jsou buď výslovně upraveny v zákoně nebo vyplývají z právní úpravy katastru či obecné právní úpravy. Kapitola dále obsahuje způsoby, kterými se katastr udržuje v souladu se skutečným stavem, což je z podstaty věci velice důležitá činnost,

jelikož katastr může plnit účel, pro který byl zřízen jenom za předpokladu, že údaje v něm budou úplné a aktuální. Konec této kapitoly je věnován systému organizace a přerozdělení úkolů při správě katastru nemovitostí, vymezuje zeměměřické a katastrální úřady, jejich postavení, vzájemné vztahy a činnosti, ke kterým tyto úřady zákon opravňuje.

Na tento výklad dále navazuje předmět evidence katastru nemovitostí. Předmětem evidence jsou pozemky a stavby a jelikož ne každá věc, která vykazuje znaky nemovitosti, je předmětem evidence, bylo potřebné vymezit, které z nich evidenci v katastru podléhají a které z nich nikoli. Zmíněné rozlišení je důležité s ohledem na způsob, jakým jsou k předmětné věci nabývána, popř. měněna nebo pozbývána vlastnická a jiná věcná práva. Druhá část kapitoly je věnována právním vztahům věcněprávní povahy a jiným právním vztahům a údajům, které sice takovou povahu nemají a nesouvisí nebo nemusí vždy souviset se změnou vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ale s vlastnictvím k zapsané věci souvisejí, jelikož o ní podávají další nezbytné informace.

V páté kapitole je zmínka o úpravě obsahu katastru nemovitostí, jeho uspořádání podle katastrálního území v katastrálních operátech a jejich jednotlivých částí, které jsou založeny pro každé katastrální území samostatně.

Jako poslední, ale neméně významnou částí diplomové práce je pojednání o zápisech práv do katastru nemovitostí. Činnosti spojené se zápisem právních vztahů do katastru nemovitostí patří k nejvýznamnějším. V této části obsírněji popisují jednotlivé formy zápisů, jejich právní účinky a náležitosti, které musí být splněny, aby právní účinky mohly nastat, úkony katastrálních úřadů při zápisech apod. Snažil jsem se uvedené procesy popsat tak, aby byly patrné rozdíly u jednotlivých druhů zápisů.

Jak jsem již zmínil dříve, katastr nemovitostí je velice rozsáhlé téma a rozsah práce nedovoluje, aby v ní byla veškerá materie zahrnuta. Nicméně jsem se snažil obsáhnout alespoň podstatný základ, ze kterého je možno při kontaktu s katastrem nemovitostí bez obav vycházet.

2. KATASTR NEMOVITOSTÍ

2.1 HISTORIE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Katastru nemovitostí, jak jej známe dnes, předcházela dlouhý a složitý vývoj. Ve své dlouhé historii prošel řadou změn, zaznamenal mnoho omylů, ale vyvíjel se směrem ke spolehlivému nástroji obsahujícímu miliony informací sloužících potřebám jak individuálním tak i celospolečenským. Je to nákladné a rozsáhlé dílo, které se vytvářelo po desetiletí. Navazuje na předchozí výsledky a postupně se vyvíjí tak, jak to potřebuje společnost.¹

Evidence nemovitostí je institutem, jehož počátky sahají až do 12. století. Pod tímto označením se skrývá několik evidenčních nástrojů, které zčásti působily vedle sebe, především však se postupně střídaly podle toho, jak se měnily jednak společenské požadavky na evidenci, na její funkce, jednak technické prostředky, s jejichž pomocí byla vedena. Byla využívána ke dvěma základním účelům – majetkoprávním a daňovým. Z toho také plyne vedení dvou linií evidence. Pro jejich odlišení byla určující funkce, kterou ve své době plnily. Tato funkce také určovala jejich podobu a obsah.

První linii představovaly tzv. „veřejné knihy“, které sloužily majetkoprávním účelům. Veřejné knihy vznikly jako písemný podklad o vlastnictví k nemovitostem, o vzniku, změně a zániku majetkových práv a o oprávněních či omezeních k nim se vztahujících. Byly charakterizovány jako úřední seznamy, do kterých se zapisovaly jednak nemovitosti a jistá práva, jednak skutečnosti nemovitostí a těchto práv se týkající, které sloužily v první řadě právnímu obchodu s nemovitostmi, především s půdou, a jednak k ochraně soukromého vlastnictví a dalších majetkových práv k nemovitostem.^{2,3} Společným znakem veřejných knih je fakt, že se do nich zapisovaly právní poměry vztahující se k nemovitostem, tzn. vznik, změna a zánik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.⁴ Kromě základní evidenční funkce byla jejich úkolem i ochrana vlastnických a dalších majetkových práv k zapsaným nemovitostem.⁵ Podle knihovního zákona č. 95/1871 Říšského zákoníku (dále jen Ř. z.) veřejnými knihami jsou:

¹ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 11-12.

² viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 7.

³ srovnej Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 196.

⁴ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 121-122.

⁵ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 196.

- a) zemské desky,
- b) pozemkové knihy,
- c) železniční knihy,
- d) horní knihy.⁶

Všechny veřejné knihy sloužily především k vytváření právní jistoty při ochraně majetkových práv k nemovitostem, přesto se i přes společné principy, na kterých stavěly, vzájemně lišily hlavně svým zaměřením, ale také způsobem vedení a uložení.

Druhou linii evidence nemovitostí představují tzv. pozemkové katastry, jejichž cílem bylo evidovat nemovitosti zejména pro účely fiskální, tzn. daňové a poplatkové.⁷ Jednalo se o veřejnoprávní institut, který měl zajistit přesné podklady pro vyměření a výběr daní. Historicky katastr vznikl především jako berní instrument a jeho fiskální účel byl po mnoho staletí účelem jediným. V poslední století však opustil katastr výlučně fiskální funkci a rozšířil svou působnost i o další funkce.⁸

České katastry lze rozdělit do dvou základních historických etap:

- etapa katastrů pouze popisných s odhadovanými technickými údaji, bez mapové složky,
- etapa katastrů s exaktním mapovým podkladem, existujících od konce 18. století dodnes.

Historickou posloupnost vývoje katastru jako podkladu pro daňový systém tvoří:

- první úřední soupisy jako počátky berních evidencí,
- rustikální katastry (1. a 2. berní rula),
- tereziánské katastry (3. a 4. berní rula),
- josefský katastr,
- tereziánsko-josefský katastr,
- stabilní katastr,
- pozemkový katastr,
- jednotná evidence půdy,
- evidence nemovitostí,
- katastr nemovitostí.⁹

⁶ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 121.

⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 203.

⁸ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 13.

⁹ tamtéž, s. 11.

Všechny české katastry vznikly na podkladě právní normy, ať už jí byl královský či císařský patent nebo rozkaz nebo později příslušný zákon. Nikdy nebyly výsledkem soukromé či skupinové iniciativy a tudíž byly vždy veřejnoprávním institutem spravovaným stanoveným státním orgánem.¹⁰

I když první historicky doložené soupisy půdy, tedy předchůdci pozdějších katastrů, pocházejí již z 11. století, počátky pozemkových katastrů v českých zemích jsou spojovány s tzv. berní rulou neboli Prvním rustikálním katastrem z roku 1654, která evidovala jen půdu rustikální, tzn. pozemky poddaných a ostatních obyčejných poplatníků jako farářů, měšťanů, svobodníků, mlynářů apod.

První berní rula vnesla do berního režimu pro příští věky právní charakter půdy, tzn., půda zapsaná v berní rule byla nadále trvale nesvobodná a zdanitelná a nemohla být z evidence vyňata jinak než koupí s patřičným daňovým odvodem ve prospěch státu.¹¹ Byla revidována a doplněna druhou berní rulou

V průběhu 18. století se evidence založená prvním rustikálním katastrem zdokonalovala v několika po sobě následujících katastrech. Třetí a čtvrtá berní rula, neboli První a Druhý tereziánský katastr obsahovaly důležitý princip zdanění dominikální půdy. Přiznání dominikální půdy a založení tzv. katastru dominikálního mělo být dodatkem k rustikálnímu katastru.¹² Evidence přinesla tři revolučně zásadní principy:

- pozemek zapsaný jako poplatný v předchozích rulách si podržel tuto vlastnost nastálo, je tedy poplatný trvale a pokud přejde do rukou vrchnosti, lze tak učinit pouze směnou nebo za úplatu s patřičným daňovým odvodem státu,
- operát přestal být státním tajemstvím, strany mohly proti jeho obsahu podávat do tří let námitky a připomínky,
- držitelé půdy obdrželi poprvé v historii výtahy z nové ruly (tzv. zásada publicity neboli veřejnosti operátu).¹³

Následoval Josefský katastr, kterého právním podkladem byl Nejvyšší patent císaře Josefa II. o reformě pozemkové daně a vyměření půdy. Na rozdíl od předchozích katastrů stanovil rovnost v právním postavení půdy bez ohledu na to, zda se jedná o rustikál či dominikál, čímž zbořil praktiku nezdaňování nebo menšího zdaňování panské

¹⁰ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 12.

¹¹ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 24.

¹² viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé).

¹³ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 31-32.

půdy v porovnání s půdou rustikální. Za základ vyměřování daní stanovil nikoli panství, ale technicky definovanou plochu katastrální obce (pozdější katastrální území).¹⁴ Poprvé v historii uložil katastrální mapování, tedy vyměření půdy, jako základ berní politiky a rozšířil veřejnost operátu předchozího tereziánského katastru na úplnou.¹⁵

Jde o první katastr založený na výsledcích skutečného, i když velmi hrubého, měření v terénu a nikoliv pouze na základě daňových přiznání. Jednalo se o první účelové a cílené katastrálního mapování.¹⁶

K vyvrcholení vývoje došlo zpracováním tzv. stabilního katastru, kterého základem byl patent císaře Františka I. a kterým byly položeny základy dnešního katastru nemovitostí. Oproti dřívějším katastrům, které byly jen soupisy a popisy usedlostí a pozemků, základem pro stabilní katastr byly kromě přesného soupisu veškeré půdy také její geodetické vyměření a geometrické zobrazení. Základní sledovanou jednotkou byl pozemek nově nazván parcelou a označen parcelním číslem. Pozemkové a stavební parcely byly číslovány ve dvou samostatných číselných řadách. Zachováno bylo i členění podle katastrálních obcí. Významným přínosem stabilního katastru je skutečnost, že vedle popisné části obsahoval i část mapovou.¹⁷

Jelikož nebylo zajištěno systematické udržování stabilního katastru, bylo toto dílo znehodnocováno zastaráváním a postupně se přestala shodovat se skutečností. To vedlo k vydání zákona č. 88/1869 Ř. z., o revizi katastru daně pozemkové, který nařídil reambulaci katastru a jeho pravidelné revize.¹⁸ Zákon stanovil povinnost permanentního zaznamenávání změn a tím udržování obsahu katastru v souladu se skutečným stavem.

Po vzniku Československé republiky v roce 1918 se začalo posílání stabilního katastru měnit. Informace z katastru již neměly sloužit pouze daňovým účelům, ale také k zabezpečení vlastnictví k pozemkům, pro zajištění držby nebo pro převody nemovitostí. Měl být však také pomůckou pro potřeby kartografické a výškopisné práce, pro technická podnikání, pro statistické a hospodářské účely, pro ochranu památek i pro vědecké a badatelské účely. Měl být tedy katastrem víceúčelovým.

Byl vydán unifikační předpis, zákon č. 177/1928 S. z. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), který zrušil všechny předchozí předpisy

¹⁴ srovnej Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 205.

¹⁵ viz Bumba, J., České katastry od 11. od 21. století, s. 41.

¹⁶ tamtéž, s. 46.

¹⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 205.

¹⁸ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (potřetí).

vztahující se na pozemkový katastr a jeho vedení, současně však převzal všechna dosavadní užitečná ustanovení.¹⁹ Stal se právním základem pro vytvoření pozemkového katastru.

Pozemkový katastr byl podle katastrálního zákona definován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Vycházel ze stabilního katastru a z poznatků získaných při jeho vedení. Vedle pozemků v něm byly zachycovány i nemovité stavby umístěné na pozemcích nebo pod jejich povrchem.²⁰ Byl veden podle katastrálních území a skládal se z měřického operátu (katastrální mapy), písemného operátu (rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů a záznam změn), sbírka listin a úhrnné výkazy. Katastrální zákon také zavedl novou zobrazovací soustavu platnou pro veškeré prováděné měřické práce, odstraňující nedostatky předchozí triangulace a zobrazení – Jednotnou trigonometrickou síť katastrální (JTSK).²¹

Pozemkový katastr se začal velmi slibně rozvíjet. Jeho další rozvoj však narušily válečné události, hlavně politický vývoj po roce 1948. Přispěl k tomu občanský zákoník z roku 1950, který umožnil vznik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem již samotnou smlouvou a opustil konstitutivní účinek zápisu do pozemkové knihy. Na tomto trendu se podílelo také zavedení tzv. jednotné evidence půdy (JEP), která byla založena jen na vedení údajů o faktickém užívání půdy a nešlo z ní zjistit právní stav pozemkové držby.²² Zakládání a vedení JEP nebylo podloženo existencí žádné obecně závazné právní normy, ale pouze usnesení vlády z roku 1956.²³ Při zakládání a vedení JEP se sice vycházelo z dosavadního pozemkového katastru a převzali se některé principy používané v pozemkovém katastru,²⁴ nicméně obsahově se jednalo o evidenční dílo, neboť předmětem jednotné evidence půdy byly pouze faktické užívací vztahy u sledovaných nemovitostí. Z toho důvodu nebylo možno vlastnické a podobné právní vztahy k nemovitostem podle JEP jakkoli prokazovat.²⁵

V praxi se absence úpravy vlastnických vztahů po několika letech projevila a tento neutěšený stav evidence byl důvodem založení Evidence nemovitostí. Legislativně

¹⁹ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté).

²⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 113.

²¹ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté).

²² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 114.

²³ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 207.

²⁴ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 90.

²⁵ tamtéž, s. 102.

byla upravena zákonem č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí. Tato nová evidence nahradila všechny dosavadní evidenční systémy a spojila obě dříve samostatné linie v jeden společný a jednotný evidenční nástroj.²⁶

Proti předchozí JEP znamenala evidence nemovitostí pokrok také s ohledem na principy, na kterých stavěla. Přestože zákon posílil úlohu evidence, neobnovily se v ní všechny principy, které se dříve uplatňovaly. Zejména nebyl obnoven intabulační princip a zápisy do Evidence neměly konstitutivní význam. Neuplatňovala se ani zásada materiální publicity a zásada formální publicity byla omezena.²⁷

Pokračovatelem této koncepce je v současně platném systému evidence nemovitostí katastr nemovitostí České republiky,²⁸ který budu v dalších kapitolách této práce popisovat v jeho současné podobě.

2.2 POJEM A ÚČEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr nemovitostí“) byl zřízen zákonem číslo 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Vznikl ke dni 1.1. 1993. Dle ustanovení § 1 odst. 2 katastrálního zákona je katastr soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich popis, soupis a geometrické a polohové určení. Jedná se o víceúčelový instrument. Jeho součástí dle výše zmíněného ustanovení je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem dle zvláštního zákona, kterým je zákon č. 265/ 1992 Sb. o zápisech a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem (zákon o zápisech). Katastr nemovitostí je specifický institut sdružující nikoli jen technickou (mapovou) evidenci nemovitostí, ale též evidenci právních vztahů s nimi souvisejících.²⁹

Účel, pro který byl katastr nemovitostí zřízen je obsažen v ustanovení § 1 odst. 3 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení je katastr zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a

²⁶ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 114.

²⁷ tamtéž, s. 114.

²⁸ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 195.

²⁹ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 23.

statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. Je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky (§ 1 odst. 4 KatZ).

Dle Drobníka (2007) má katastr nemovitostí čtyři základní funkce:

- funkce evidenční, která vyjadřuje jeho základní poslání, tj. evidovat soubor údajů o nemovitostech, včetně vlastnických a jiných práv k nim na celém území České republiky,
- funkce informační, podle které je katastr nemovitostí veden jako veřejný informační systém o území České republiky a v něm evidované údaje o nemovitostech slouží k různým účelům veřejným i soukromým,
- funkce ochranná, neboť úplné a spolehlivé údaje katastru jsou zárukou nejen ochrany práv k nemovitostem, ale i nemovitostí samotných (např. ochrana zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa atd.),
- funkce intabulační, podle které zápis do katastru formou vkladu zakládá práva k nemovitostem a princip dobré víry ve správnost údajů katastru zdůrazňuje v širším smyslu význam všech údajů zapsaných v katastru.³⁰

Katastr nemovitostí svými funkcemi navazuje na dřívější pozemkový katastr z roku 1927, i když ten obsahoval jen evidenci pozemků (z důvodů tehdy platné zásady superficies solo cedit byly nemovité stavby jejich součástí), na pozemkové knihy (obnovením intabulace) a na předchozí Evidenci nemovitostí komplexním souborem údajů o nemovitostech obsažených v jednom společném evidenčním prostředku.³¹

Tento ucelený, průběžně aktualizovaný, počítačově ovládaný informační systém o nemovitostech v něm evidovaných, tvoří jeden ze základních informačních systémů státní (veřejné) správy v České republice. V katastru nemovitostí se evidují takové údaje, které zabezpečují jeho vysokou společenskou využitelnost. Měl by být postupně spojován s jednotlivými odvětvovými informačními systémy, např. s evidencí obyvatel, s automatizovaným daňovým informačním systémem, s registrem ekonomických subjektů, číselníkem částí obcí apod.

³⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 115.

³¹ tamtéž, s. 115.

3. VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

3.1 HLAVNÍ ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je založen a veden dle určitých zásad, které jsou buď výslovně uvedeny v zákoně, nebo z obsahu zákona a z konstrukce právní úpravy katastru vyplývají. Dle Drobníka (2007) však mezi nimi třeba rozlišovat zásady, které se uplatňují při vedení katastru nebo jen při zápisech do katastru, které budou proto zmíněny až v kapitole 6.2.1. Všechny tyto zásady se prakticky objevovaly již v dřívějších evidenčních prostředcích, však ne vždy a ne všechny společně.³²

3.1.1 ZÁSADY PRO VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

3.1.1.1 ZÁSADA LEGALITY

Zásada legality spočívá v tom, že katastr nemovitostí jako celek, jeho vedení a všechny údaje zapisované do katastrálního operátu, jakož i práva a povinnosti zúčastněných fyzických a právnických osob a orgánů státní správy, jsou stanoveny zákonem.³³ Zásada vyplývá z podstaty zákona o zápisech, katastrálního zákona a zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. Katastrální úřady jsou podle obecně závazných předpisů povinny zkoumat, zda určité, pro zápis do katastru nemovitostí podstatné náležitosti listiny, která mu byla doručena s návrhem na povolení na vklad, nejsou v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy, a zda listina je z tohoto pohledu podkladem způsobilým pro zápis práv do katastru nemovitostí.³⁴

Jinými slovy, katastrální úřady nejsou pouhými místy registrace a depozitáři listin týkajících se právních vztahů k nemovitostem. Jejich posláním je přezkum listin, na jejichž podkladě dochází ke změnám práv a povinností evidovaných v katastru, i když jen v rozsahu stanoveném právním předpisem.³⁵

³² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126.

³³ tamtéž, s. 126.

³⁴ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

³⁵ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

3.1.1.2 ZÁSADA OFICIALITY

Vyjadřuje skutečnost, že všechny zápisy do katastru nemovitostí jsou prováděny z úřední povinnosti, i když je jejich předmětem i evidence soukromoprávních vztahů, jako je evidence vlastnického práva se jménem a osobními údaji vlastníka. Touto zásadou je tak současně vyjádřen veřejnoprávní charakter katastru nemovitostí.³⁶ Jde o základní veřejný informační systém o většině nemovitostí a právních vztazích k nim na území státu a slouží jak zájmům individuálním, tak k ochraně zájmů veřejných. Proto správa a vedení tohoto informačního systému je úkolem státu, orgánů veřejné správy a stát také nese podstatnou část nákladů. Jeho projevem je i povinnost státních orgánů poskytovat součinnost orgánům pověřeným vedením katastru, zejména předkládat jim svá rozhodnutí týkající se nemovitostí zapsaných v katastru.³⁷

3.1.1.3 ZÁSADA VEŘEJNOSTI

Zásada veřejnosti (formální publicity) vyplývá z ustanovení § 13 zákona o zápisech a ustanovení § 21 katastrálního zákona a spočívá v tom, že katastr nemovitostí je veřejný a každý je oprávněn v přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opis, výpisy o právních vztazích k nemovitostem, a to nejen o svých právech a závazcích, ale obecně o právních vztazích jakékoli osoby k jakékoli nemovitosti.³⁸ Významným projevem této zásady je poskytování údajů katastru (§ 22 a § 22a KatZ). Katastrální úřad je na požádání povinen vyhotovit opis, výpis nebo kopii a identifikaci parcel ze souboru geodetických nebo popisných informací. Ty jsou pak veřejnými listinami, prokazujícími evidovaný stav v katastru k okamžiku jejich vyhotovení. Zatímco nahlížení do katastru je bezúplatné, vyhotovení těchto listin je zpoplatněno.³⁹

Veřejnost lze omezit jen z důvodů stanovených zákonem.⁴⁰

3.1.1.4 ZÁSADA DOBRÉ VÍRY

Zásada dobré víry (materiální publicity) vyplývá z ustanovení § 11 zákona o zápisech. Dle tohoto ustanovení je ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí

³⁶ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126.

³⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 245-246.

³⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

³⁹ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126-127.

⁴⁰ zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných skutečností a o bezpečnosti způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů.

účinného po dni 1.1. 1993 v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů neodpovídá skutečnosti.; tzn., kdo v dobré víře podle údajů evidovaných v katastru nemovitostí nabyl do vlastnictví nemovitost a po čase se ukáže, že nabyl vlastnictví od nevlastníka, je tato dobrá víra předpokladem vydržení vlastnického práva k nemovitosti po desetileté nepřetržité době v dobré víře (§ 134 ObčZ). Pokud však neuběhla desetiletá nepřetržitá držba, má oprávněný držitel právo ponechat si plody a užitky nemovitosti po dobu oprávněné držby, nemovitost však musí přes svou dobrou víru vydat jejímu skutečnému vlastníkov⁴¹.⁴² Zásadu materiální publicity tedy nelze uplatnit k údajům zapsaným před účinností katastrálního zákona a ani v případě, kdy osoba věděla nebo musela vědět, že stav zápisů ani po tomto datu neodpovídá skutečnosti.⁴³

Vlastním smyslem vedení katastru je, aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebné informace o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Pokud ovšem zápisy v katastru neodpovídají právní realitě, má skutečnost přednost před katastrem. Ten, kdo se dovolává reality vůči stavu zápisů v katastru, však musí tuto jinou skutečnost prokázat.⁴⁴ V důsledku právních skutečností může tedy dojít k tomu, že právní stav se bude odchylovat od stavu v katastru nemovitostí. I přes tuto skutečnost však osoba jednající v dobré víře ve veřejné zápisy v katastru nemovitostí nemůže nabýt vlastnické právo k nemovitosti či jiné věcné právo od nevlastníka.⁴⁵

3.1.1.5 ZÁSADA ZÁVAZNOSTI

Výslovně je upravena v ustanovení § 20 katastrálního zákona ve vztahu k závaznosti údajů katastru nemovitostí pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Závazné pro právní úkony, které se týkají nemovitostí vedených v katastru nemovitostí, jsou pouze některé údaje, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název a geometrické určení katastrálního území. Z této skutečnosti vyplývá, že pokud jiný právní předpis nestanoví něco jiného, nejsou ostatní údaje katastru nemovitostí závazné, a to ani údaje o právních vztazích k nemovitostem.⁴⁶

⁴¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

⁴² srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99.

⁴³ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 127.

⁴⁴ srovnej usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.10. 2001, sp. zn. 10 Co 601/2001.

⁴⁵ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 369.

⁴⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 38.

Údajem, který není závazný pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru, je např. druh pozemku, způsob jeho využití nebo ochrana, výměra parcely. Určování velikosti parcely je odvislé od řady faktorů, např. od přesnosti zaměření hranic pozemku v terénu, zobrazení parcely v katastrální mapě, výpočtu její výměry, které jsou závislé od stupně technického rozvoje v daném časovém období. Výměra parcely je tedy pouze odvozeným údajem a jejím zpřesněním nemohou být dotčeny právní vztahy k nemovitosti. Pro skutečný rozsah vlastnictví zůstane vždy rozhodující část zemského povrchu, která je vymezena skutečnými hranicemi pozemku v terénu.^{47, 48}

3.1.1.6 ZÁSADA KOMPLEXNOSTI (univerzálnosti)

Jejím projevem je skutečnost, že katastr nemovitostí představuje informační systém o širokém okruhu informací týkajících se zapisovaných nemovitostí.⁴⁹

3.2 UDRŽOVÁNÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOULADU SE SKUTEČNÝM STAVEM

Katastr nemovitostí je evidenční prostředek, který může svou funkci plnit jen za předpokladu, že údaje v něm budou úplné, spolehlivé a aktuální. Musí být proto průběžně uváděny do souladu se skutečným stavem. Udržování katastru v souladu se skutečným stavem je hlavním úkolem katastrálních úřadů, nemohou jej však úspěšně plnit bez součinnosti s jinými orgány státu, obcemi, jakož i s vlastníky pozemků a jinými oprávněnými osobami. K těmto účelům mají sloužit určitá opatření, k jejichž provádění zákon zmocňuje katastrální úřady a zároveň ukládá povinnosti vlastníkům nemovitostí, dalším osobám a obcím, jakož i orgánům státní správy ve vztahu ke katastrálním úřadům.⁵⁰

3.2.1 POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRAVNĚNÝCH, OBCÍ A STÁTNÍCH ORGÁNŮ

Katastr nemovitostí je vytvořen v celospolečenském zájmu a vzhledem k jeho rozsahu a funkci se na jeho vedení musí aktivně podílet kromě katastrálních úřadů také

⁴⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 39.

⁴⁸ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

⁴⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 249.

⁵⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 122.

jiné subjekty.⁵¹ Platná právní úprava vychází ze skutečnosti, že vedení katastru nemovitostí je sice především veřejným zájmem a příslušné státní orgány jej vedou a spravují z úřední povinnosti, ale slouží současně i zájmům soukromým, zejména ochraně soukromých práv k nemovitostem, a proto i subjekty těchto práv jsou povinny k určitým formám součinnosti. Katastrální zákon tedy ukládá vlastníkům a jiným oprávněným konkrétní povinnosti a současně stanoví i právní důsledky jejich nesplnění. Samostatně pak upravuje postavení a úkoly obcí a dalších státních orgánů ve směru ke katastrálním úřadům.⁵²

Rozsah povinností vlastníků a jiných oprávněných je vymezený v ustanovení § 10 katastrálního zákona. Vlastníci nemovitostí a jiní oprávnění jsou povinni zúčastňovat se na výzvu katastrálního úřadu jednání nebo na toto jednání vyslat svého zástupce. Typickým jednáním, jehož se na výzvu katastrálního úřadu je vlastník či oprávněný povinen zúčastnit, je např. jednání související s prováděním revize údajů katastru, opravy chyb v katastrálním operátu či obnovy katastrálního operátu.⁵³ Vlastníci a jiní oprávnění jsou dle výše zmíněného ustanovení dále povinni označit ve stanovené lhůtě, která však nemůže být kratší než 30 dnů, trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků (pokud zvláštní předpis nestanoví jinak). Jakým způsobem se označují hranice pozemků, je uvedeno v ustanovení § 88 katastrální vyhlášky. Pokud vlastník hranice svého pozemku ani na výzvu katastrálního úřadu neoznačí, je katastrální úřad dle ustanovení § 10 odst. 2 katastrálního zákona oprávněn rozhodnout, že dá tyto hranice označit trvalým způsobem na náklad vlastníka. Mezi další povinnosti vyplývající ze zmíněného ustanovení patří doplňování chybějících údajů a odstraňování chyb v jimi vyhotovených listinách, které předkládají k zápisu do katastru, a to do 30 dnů ode dne, kdy jim byla doručena výzva; ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů o jejich nemovitostech, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne jejich vzniku (např. změnu druhu pozemku, změnu popisného nebo evidenčního čísla budovy, změnu způsobu užívání nemovitosti) a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost nemají u změn, které vyplývají z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru nemovitostí. Dále mají povinnost na vyzvání katastrálního úřadu

⁵¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 167.

⁵² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 229.

⁵³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 282.

předložit ve stanovené lhůtě, která nemůže být kratší 30 dnů, příslušné listiny pro zápis do katastru nemovitostí.

Porušení výše uvedených povinností se dle ustanovení § 23 katastrálního zákona považuje za porušení pořádku na úseku katastru a katastrální úřad za porušení může udělit sankce stanovené v ustanoveních § 24 a 25. Pokud vznikne neplněním těchto povinností škoda, odpovídá za ni vlastník nebo jiný oprávněný, který svou povinnost vůči katastrálnímu úřadu nesplnil.⁵⁴

Obce plní vůči katastru nemovitostí řadu povinností, a to v různém postavení. Vedle toho, že obec vystupuje jako vlastník obecních nemovitostí, vystupuje v mnoha katastrálních řízeních také jako subjekt výkonu samostatné působnosti a také jako subjekt přenesené působnosti, kdy vykonává státní správu v rozsahu stanoveném obecně závaznými předpisy, např. v územním a stavebním řízení. Rozsah povinností je stanovený v ustanovení § 11 katastrálního zákona. Obce vyhledávají ve svém územním obvodu způsobem v místě obvyklým, na základě oznámení katastrálního úřadu zahájení revize a obnovy katastrálního operátu, vysílají na ně své zástupce, při provádění revize a obnovy na území obce spolupracují s katastrálním úřadem, spolupracují při zajišťování účasti vlastníků a jiných oprávněných a podávají o nich dostupné informace nezbytné pro provedení revize katastru a obnovy katastrálního operátu. Zde je obec provádění těchto činností nápomocna zejména jako znalec místních poměrů.⁵⁵ Dále pečují o trvalé označení územních hranic obce a na vyzvání katastrálního úřadu je ve stanovené lhůtě označí předepsaným způsobem. Podobně jako u vlastníků nemovitostí a jiných oprávněných i u obcí platí, že pokud obec ve stanovené lhůtě hranice určeným způsobem neoznačí, může je katastrální úřad dát označit na jejich náklad. Taktéž zasílají katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná při výkonu státní správy v přenesené působnosti do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení nebo nabytí právní moci a jsou povinny ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem odstranit v rozhodnutích chyby v psaní, počítání a jiné zřejmé nesprávnosti.

Rovněž součinnost státních orgánů je pro vedení spolehlivého katastru nemovitostí nezbytná. Státní orgány dle ustanovení § 12 katastrálního zákona spolupracují s katastrálními úřady při výkonu státní správy na úseku katastru

⁵⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 282.

⁵⁵ tamtéž, s. 283.

nemovitostí. Konkrétně jsou povinny ve stanovené lhůtě v listinách, které předložily k zápisu do katastru, odstranit chyby v psaní, počtech a jiné zřejmé nesprávnosti. Mimo tuto povinnost jsou dále povinny poskytovat v rámci své působnosti bezplatně katastrálním úřadům údaje potřebné pro vedení katastru nemovitostí z jimi provozovaných informačních systémů. Kuba a Olivová (2005) uvádějí jako příklad postup pro porovnávání a přejímání s údaji evidence obyvatel. Pokud u fyzické osoby, která je evidována v evidenci obyvatel a zároveň jako vlastník nebo jiný oprávněný v katastru nemovitostí, dojde ke změně údajů (např. jména, příjmení, akademického titulu, rodného čísla, adresy místa trvalého pobytu), postačí, aby tuto změnu ohlásila osoba ohlašovně evidence obyvatel, protože katastr nemovitostí získá tyto údaje porovnáním s evidencí obyvatel (tím je současně splněna ohlašovací povinnost FO ohledně změny těchto údajů vůči katastru nemovitostí).⁵⁶

3.2.2 REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Cílem revize katastru nemovitostí je zajistit soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu.⁵⁷ Obecnou úpravu revize katastru obsahuje ustanovení § 7 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení revizi údajů katastru vyhláší příslušný katastrální úřad podle potřeby zjištění souladu údajů s jejich skutečným stavem, zpravidla jednou za pět let a provádí ji za součinnosti obcí, státních orgánů a za účasti pozvaných vlastníků a jiných oprávněných nebo jejich zástupců. Postup při provádění revize je pak více upraven v ustanovení § 50 katastrální vyhlášky. Vyhlášení revize katastru oznámí katastrální úřad dva měsíce před jejím zahájením obci, na jejímž území bude revize katastru prováděna a požádá obec o vyhlášení doby konání revize způsobem v místě obvyklým. V rámci přípravy revize vyznačí katastrální úřad v údajích katastru nemovitostí mj. změny podle všech dostupných listin a rozhodnutí o povolení vkladu. Katastrální úřad rovněž zjistí, zda při postupném majetkoprávním vypořádání větších celků (např. komunikace, areály podniků apod.) není již celek zapsán úplně na příslušném listu vlastnictví. Pokud ano, sloučí katastrální úřad spolu sousedící parcely uvnitř tohoto celku, které mají evidovaný shodný druh pozemku, do jedné parcely a oznámí tuto skutečnost vlastníkově pozemku.⁵⁸

⁵⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 168.

⁵⁷ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 124.

⁵⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 168.

Předmětem revize je zjištění změn a ověření dosavadního stavu údajů obsažených v katastru, kterými dle ustanovení § 50 odst. 4 katastrální vyhlášky jsou:

- hranice katastrálního území,
- hranice nemovitostí, obvody budov, obvody vodních děl, druh pozemku a způsob využití nemovitostí,
- další prvky polohopisu, např. zpevněné příjezdy ke garážím, přístupy k budovám, potrubí vedení a jejich povrchové znaky, koleje v průmyslových objektech,
- zápisy v záznamu pro další řízení z hlediska potřeby jejich dalšího evidování, sledování a řešení,
- seznam budov s čísly popisnými a budov s čísly evidenčními a seznam budov bez čísel popisných nebo evidenčních,
- jméno, příjmení a adresy místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky, název a adresa sídla právnické osoby, která je vlastníkem, a doplnění jejich chybějících rodných, popřípadě dat narození, pokud rodná čísla nebyla přidělena, nebo identifikačních čísel,
- body polohového bodového pole,
- místní a pomístní názvosloví.

Zjištěné změny doložené příslušnou listinou, popř. geometrickým plánem nebo záznamem podrobného měření změn nebo změny, které tyto doklady nevyžadují, zapíše katastrální úřad do přílohy protokolu o výsledku revizi. Zjištěné změny, které nemohou být příslušnými doklady doloženy, zapíše katastrální úřad do záznamu pro další řízení s uvedením lhůty odstranění zjištěného nesouladu v údajích katastru projednaným způsobem. V obou případech potvrdí vlastník nebo jeho zástupce zápis svým podpisem. Pokud vlastník nebyl revizi přítomen, zašle mu katastrální úřad výzvu k odstranění zjištěného nesouladu se stanovením lhůty k předložení příslušných listin pro vyznačení změny v katastru a upozorní ho na možnost sankcí za porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí při nesplnění jeho povinností. O výsledku revize se sepisuje protokol, který se spolu s přílohou založí do sbírky listin katastrálního operátu.⁵⁹

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

3.2.3 OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU

Oprava chyb v katastrálním operátu je upravena v ustanovení § 8 katastrálního zákona. Ve zmíněném ustanovení je stanoveno, že chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při jeho vedení a obnově katastru a nepřesností při podrobném měření, zobrazování předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměry parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem, je katastrální úřad povinen odstranit na žádost vlastníka nebo i bez návrhu z jiného zjištění.

Chybné údaje katastru, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány, katastrální úřad dle ustanovení § 8 odst. 2 katastrálního zákona opraví na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést.

Chybné geometrické a polohové určení opraví katastrální úřad na základě výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro účely katastru a písemného prohlášení vlastníků, že hranice nebyla jimi měněna, není sporná ani nebyla zpochybněna. Prohlášení není potřeba, pokud z výsledků zjišťování hranic, popř. výsledků měření vyhotovených podle dřívějších předpisů, je vůle vlastníků zřejmá (§ 52 odst. 3 KatV). Opravu tedy lze provést, jen pokud je doloženo, že se hranice pozemku neshoduje se stavem hranice v terénu a současný průběh hranice v terénu není dotčenými vlastníky zpochybňován a nebyl jimi měněn. Jinak by se mohlo jednat o zásah do právních vztahů k nemovitostem, které nesmí být opravou chyb, ani revizí a obnovou katastrálního operátu dotčeny, pokud není jejich změna doložena patřičnou listinou.⁶⁰

Dovozuje se, že opravou chyb lze opravit 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 dovozuje, že opravou chyby lze napravit i chyby vzniklé při zakládání a vedení této bývalé evidence (zakládání 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. Řízení o opravě chyby nelze řešit spory o vlastnictví nebo o

⁶⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 123.

existenci jiného práva k nemovitosti. K řešení sporů je určen jiný orgán, zpravidla soud.⁶¹ Další právní úprava je obsažena v ustanovení § 52 a násl. katastrální vyhlášky.

3.2.4 OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU

Obnovou katastrálního operátu se podle ustanovení § 13 katastrálního zákona rozumí vyhotovení nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací katastrálního operátu.

Důvody pro obnovu katastrálního operátu mohou být:

- značný počet změn, nedostatečná přesnost, nebo použité měřítko katastrální mapy již nevyhovuje současnému vedení katastru, ztráta, zničení nebo takové poškození katastrálního operátu, že již není možné nebo účelné jej rekonstruovat z dokumentovaných podkladů daného stavu,
- převod katastrální mapy z grafické podoby do formy grafického počítačového souboru,
- pozemkové úpravy.⁶²

Těmto důvodům odpovídají také způsoby provedení obnovy katastrálního operátu, které katastrální zákon stanoví v ustanovení § 13 odst. 1. Obnovu lze provést:

- novým mapováním,
- přepracováním souboru geodetických informací,
- na podkladě výsledků pozemkových úprav.

Obnova katastrálního operátu novým mapováním

Obnova katastrálního operátu novým mapováním představuje soubor činností, kdy na základě podrobného zjišťování skutečného stavu průběhu hranic územních správních jednotek, hranic katastrálního území, hranic pozemků, vnějšího obvodu staveb a jiných údajů katastru nemovitostí v terénu, za přímé účasti zástupců obce a dalších orgánů a vlastníků nemovitostí, je vytvářen nový katastrální operát, který po námitkovém řízení a vyhlášení platnosti obnoveného operátu katastrálním úřadem nahrazuje v plném rozsahu dosavadní operát. Přitom platí zásada, že existující právní vztahy k nemovitostem nesmí být obnovou katastrálního operátu měněny.

⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 272.

⁶² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 241.

Celý proces obnovy katastrálního operátu je zabezpečován na vysoké technické úrovni, ač už se jedná o měřické práce v terénu, zobrazení nového stavu parcel nebo o výpočet jejich nových výměr. Výsledkem obnovy je vždy nový katastrální operát s digitálně zpracovanou katastrální mapou a s novým souborem popisných informací, který vznikne na základě výsledků šetření a jednání s vlastníky nemovitostí a jinými oprávněnými nebo s jejich zástupci. Obnovený katastrální operát vždy obsahuje i parcely, které jsou dosud vedeny ve zjednodušené evidenci s tím, že jejich hranice jsou přejímány z map dřívějších pozemkových evidencí, zejména z mapy bývalého pozemkového katastru.⁶³

Postup při obnově katastrálního operátu novým mapováním upravuje ustanovení § 14 katastrálního zákona a ustanovení § 54 a násl. katastrální vyhlášky.

Obnova katastrálního operátu přepracováním

Dle Drobníka (2007) je obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací prakticky jen technickou záležitostí, neboť při tomto způsobu obnovy se katastrální mapa převádí z grafické podoby do podoby digitální, katastrální operát zůstává zachován. Tento způsob je také zjednodušeně označován jako digitalizace katastrálního operátu.⁶⁴

Podrobnosti o obnově katastrálního operátu přepracováním jsou obsaženy v ustanovení § 63 katastrální vyhlášky.

Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav

Obnova katastrálního operátu je v současné době propojována s pracemi na komplexních pozemkových úpravách, kdy výsledkem těchto prací je nejen nový soubor geodetických informací, tj. digitální katastrální mapa, ale na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům, i nový soubor popisných informací.⁶⁵ Při obnově katastrálního operátu na podkladě výsledku pozemkových úprav tedy dochází ke vzniku nového katastrálního operátu tím, že se převezme výsledek pozemkové úpravy, kterou je změněna konfigurace dosavadních pozemků v terénu.

⁶³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 170.

⁶⁴ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 125.

⁶⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 173.

Pokud katastrální úřad převezme výsledek pozemkové úpravy, dosavadní údaje katastru se nahradí novými.⁶⁶

Postup katastrálního úřadu při pozemkové úpravě je detailněji upraven v ustanovení § 64 a násl. katastrální vyhlášky.

V souladu s ustanovením § 16 katastrálního zákona lze proti katastrálnímu operátu obnovenému novým mapováním nebo přepracováním za zákonem stanovených předpokladů podat ke katastrálnímu úřadu námitky. Ustanovení o námitkách se nepoužije v případě, že byl katastrální operát obnoven na podkladě výsledků pozemkových úprav (§ 15a KatZ). Veškeré námitky proti novému stavu účastníci uplatňují již v řízení o pozemkové úpravě.

Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o námitkách lze dle ustanovení § 16 odst. 4 katastrálního zákona podat odvolání k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu je dotčená nemovitost.

3.3 ORGÁNY KATASTRU NEMOVITOSTÍ

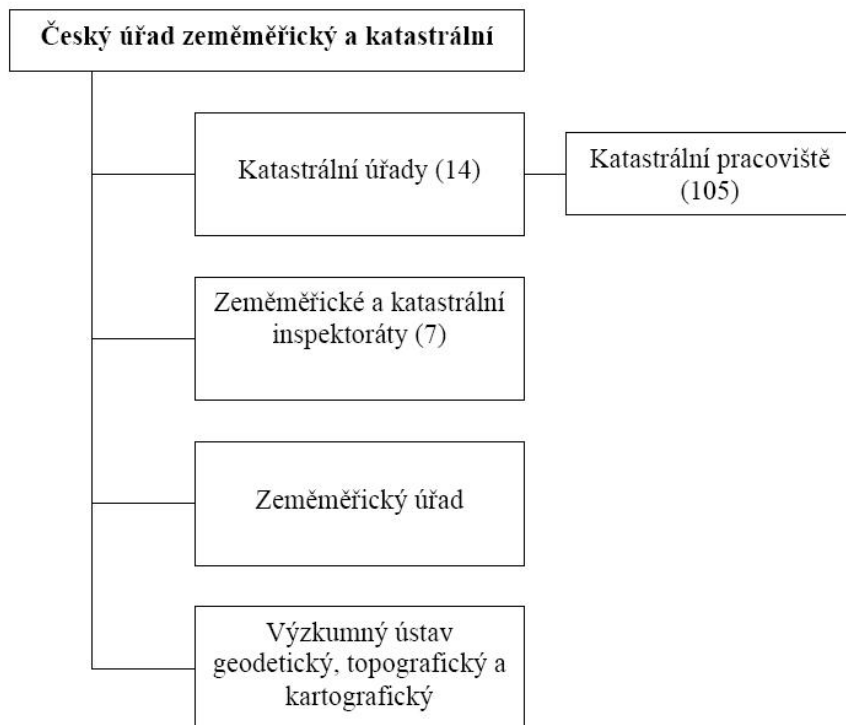
Systém organizace a rozdělení úkolů při správě katastru nemovitostí České republiky vyplývá za zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. V soustavě orgánů státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí byly zákonem zřízeny Český úřad zeměměřický a katastrální, zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. Celá soustava byla založena důsledně na principu dvoustupňového řízení. V roce 1994 byla soustava doplněna zřízením Zeměměřického úřadu.⁶⁷

K podstatným změnám právní úpravy zeměměřických a katastrálních orgánů došlo zákonem č. 175/2003 Sb., s účinností od 1.1. 2004 doplněného o sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 482/2009 Sb., kterých se zveřejňuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.

⁶⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 286.

⁶⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 222.

Organizační schéma resortu Zeměměřictví a katastru⁶⁸



3.3.1 ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „ČÚZK“) je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízen jako ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze. V jeho čele stojí předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda České republiky. Přímým řízením a zabezpečováním rychlého styku s vládou byl pověřen ministr zemědělství.⁶⁹

Působnost Úřadu je stanovena v ustanovení § 3 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

ČÚZK jako ústřední orgán státní správy rovněž může podle ustanovení čl. 79 odst. 3 Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky na základě a v mezích zákona vydávat právní předpisy, je-li k tomu zákonem zmocněn. Takovými právními předpisy jsou prováděcí vyhlášky a sdělení; dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o

⁶⁸ <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10375&AKCE=DOC:10-SCHEMA>.

⁶⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 223.

zeměměřických a katastrálních orgánech vydal ČÚZK sdělení č. 482/2009 Sb., kterým se zveřejňuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu; dle ustanovení § 17 zákona o zápisech a § 30 odst. 1 písm. a) až e) katastrálního zákona k provedení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů vydal ČÚZK katastrální vyhlášku č. 26/2007 Sb.

3.3.2 ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD

Zeměměřický úřad je dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízen jako jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností se sídlem v Praze. V jeho čele je ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg). Do soustavy zeměměřických a katastrálních úřadů byl přidán v roce 1994 zákonem č. 107/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Jeho působnost je založena v ustanovení § 3a zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

3.3.3 ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY

Zeměměřické a katastrální inspektoráty (dále jen „inspektoráty“) jsou dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky. Celkem je zřízeno 7 inspektorátů, jejich sídla a územní působnost jsou stanoveny v příloze č. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. V jejich čele stojí ředitelé jmenovaní a odvolávaní předsedou ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg). Mezi nejdůležitější činnosti, které inspektoráty vykonávají, patří zejména kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí vykonávané katastrálními úřady (§ 4 písm. a) ZZemKatOrg). Výčet působnosti se nachází v ustanovení § 4 zákona o zeměměřických katastrálních orgánech.

3.3.4 KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

Katastrální úřady jsou dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánů zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky se sídlem ve všech krajích ČR (příloha č. 2 ZZemKatOrg). Jsou výkonnými orgány státní správy na úseku katastru nemovitostí.

Jak již bylo výše zmíněno, s účinností od 1.1. 2004 došlo na základě zákona č. 175/2003 Sb. k podstatným změnám právní úpravy zeměměřických a katastrálních orgánů. Mezi tyto změny patřila i nová soustava 14 katastrálních úřadů s působností v rozsahu kraje.⁷⁰ Do 31.12. 1993 byl katastrální úřad v každém okresním městě s působností pro územní obvody obcí v daném okrese. Ke změně v katastrálních úřadech došlo především z toho důvodu, že pro ČÚZK bylo nadále neudržitelné a neefektivní přímé ekonomické řízení dosavadních 76 katastrálních úřadů.⁷¹ Tam, kde katastrální úřad nebyl zřízen, ačkoliv tam do té doby existoval, jsou zřízena katastrální pracoviště jako vnitřní organizační jednotky příslušných katastrálních úřadů.

V čele úřadu je ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg).

Působnost katastrálních úřadů je stanovena ustanovením § 5 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Odvolacím místem proti rozhodnutí katastrálního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o povolení vkladu práva (§ 5 odst. 3 ZZáp) je vždy územně příslušný zeměměřický a katastrální inspektorát. Proti rozhodnutí inspektorátu může fyzická nebo právnická osoba, podle části V., hlavy druhé občanského soudního řádu, podat ve lhůtě dvou měsíců od účinnosti pravomocného rozhodnutí inspektorátu žalobní návrh u příslušného soudu.⁷²

3.3.5 KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ

Katastrální pracoviště jsou dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů. Jejich seznam, názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu je zveřejněn sdělením ČÚZK č. 482/2009 Sb.

⁷⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 222.

⁷¹ tamtéž, s. 223.

⁷² tamtéž, s. 226.

4. PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ

4.1 POZEMKY A STAVBY

Nikoli každá věc vykazující znaky věci nemovité musí být zároveň předmětem evidence katastru nemovitostí, proto je důležité správně stanovit, zda ta či ona nemovitost je předmětem evidence katastru, jelikož na tom závisí způsob, jakým jsou v takové věci nabývána (pozbývána, měněna) vlastnická a jiná věcná práva.⁷³

Nemovitosti, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, katastrální zákon taxativně uvádí v ustanovení § 2 odst. 1:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 - budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - budovy, kterým se evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to jejich vlastník nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru nemovitostí (např. zástavní věřitel),
- 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.

V katastru nemovitostí se dle ustanovení § 2 odst. 2 katastrálního zákona neevidují tzv. drobné stavby, byť se zemí spojené pevnými základy a splňující definici „budovy“ podle katastrálního zákona. Co je drobnou stavbou stanoví katastrální zákon v ustanovení § 27 písm. m): „drobnými stavbami jsou 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, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti,

⁷³ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 30.

pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl“.

4.1.1 POZEMKY V PODOBĚ PARCEL

Pozemky se dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona v katastru nemovitostí evidují v podobě parcel. Je potřeba rozlišovat mezi pozemkem a parcelou. Zatím co pozemkem se pro účely katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku, parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. V katastru nemovitostí se evidují jak parcely stavební, kterými zákon rozumí pozemky, které jsou evidované v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, tak i parcely pozemkové, které jsou podle katastrálního zákona definovány jako pozemky, které nejsou stavebními parcelami.⁷⁴

Katastrální zákon dále pozemky dělí podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Druhy pozemků a způsob jejich využití jsou dále blíže specifikovány v přílohách č. 1 a 2 katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb.

Pozemky se evidují v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací jako parcely (§ 4 odst. 1 KatV srov. § 2 odst. 1 písm. a) KatZ).

Speciálním případem evidence je tzv. zjednodušená evidence podle ustanovení § 29 odst. 3 katastrálního zákona, kterou katastrální zákon zavádí pro zemědělské a lesní pozemky, které byly za platnosti dřívějších pozemkových evidencí sloučeny do větších půdních celků⁷⁵ a jejichž hranice v terénu neexistují. Pozemky se evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalých pozemkových evidencí (pozemkový katastr, jednotná evidence půdy, evidence nemovitostí, operáty přidělového a scelovacího řízení dle

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

⁷⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 46.

ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) KatV). Jedná se o vlastnické parcely, které vznikly ještě v době před jednotnou evidencí nemovitostí v 60. letech. V době mezi jednotnou evidencí a vznikem katastru nemovitostí v roce 1993 byly zemědělské a lesní pozemky evidovány podle způsobu využití, nikoli podle vlastnických vztahů. Tím došlo ke sloučení pozemků několika různých vlastníků, které užívala zemědělská družstva či státní statky, do větších půdních celků evidovaných jako jedna parcela.⁷⁶ Parcelou zjednodušené evidence přitom katastrální vyhláška rozumí pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem podle katastrálního zákona (§ 29 odst. 3), který je geometricky a polohově určen, zobrazen v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence a označen parcelním číslem podle této dřívější pozemkové evidence. Pozemky evidované zjednodušeným způsobem se evidují pouze v souboru popisných informací jako parcely zjednodušené evidence (§ 4 odst. 2 KatV).

Parcely ve zjednodušené evidenci nejsou zobrazeny v katastrálních mapách. Na katastrálních mapách však nejsou a ani nemohou být žádná „bílá místa“. Spolu sousedící pozemky (nebo jejich části) se shodným druhem pozemku, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako parcely ve zjednodušené evidenci, jsou v katastrální mapě zobrazeny jako jedna parcela katastru nemovitostí s tímto druhem pozemku. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou do jedné parcely katastru nemovitostí zahrnuty pozemky různých vlastníků, nemůže být tato parcela v souboru popisných informací evidována na žádném listu vlastnictví. Vlastnické vztahy se stále evidují pouze k jednotlivým parcelám ve zjednodušené evidenci, které jsou do parcely katastru nemovitostí zahrnuty.⁷⁷

Ve zjednodušené evidenci se podle ustanovení § 8 odst. 2 katastrální vyhlášky evidují údaje:

- příslušnost parcely ke katastrálnímu území,
- rozlišení a druh číslování parcel a jejich původ (bod 7 PřKatV),
- parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence,
- údaj o původním katastrálním území u pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem dotčených změnou hranic katastrálních území,
- původní nebo zbytková výměra po provedených majetkoprávních změnách,
- číslo listu vlastnictví,

⁷⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 10.

⁷⁷ tamtéž, s. 12.

- právní vztahy a další práva,
- další údaje podle ustanovení § 12 vyhlášky,
- souřadnice definičního bodu v S-JTSK.

V katastru existuje několik různých zjednodušených evidencí (bod 7 PřKatV):

- evidence vycházející z údajů pozemkové knihy (ve výstupech z katastru označována jako pozemkový katastr – PK),
- evidence vycházející z údajů evidence nemovitostí (ve výstupech z katastru označována jako původ evidence nemovitostí – EN),
- evidence vycházející z údajů grafických přidělů (přesněji z operátu přidělového a scelovacího řízení; ve výstupech z katastru je označována jako původ přidělový plán či jiný doklad – GP).

Každá zjednodušená evidence má svou číselnou řadu, proto je nutné vždy uvádět druh zjednodušené evidence. Může se totiž stát, že v jednom katastrálním území bude existovat několik různých parcel se stejným parcelním číslem, ale každá bude z jiné zjednodušené evidence, tedy bude se nacházet na odlišném místě a bude mít jiného vlastníka.⁷⁸

Vedení parcel ve zjednodušené evidenci v katastru je dočasné a to pouze do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději do doby ukončení pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů. Zjednodušená evidence parcel zaniká obnovou katastrálního operátu novým mapováním nebo obnovou provedenou na podkladě pozemkových úprav (§ 90 KatV). Podle výsledků doplnění parcel zjednodušené evidence do katastrální mapy se aktualizuje soubor popisných informací katastru nemovitostí.⁷⁹

V jednotlivých konkrétních případech mohou parcely ve zjednodušené evidenci zaniknout i tak, že k jejich zobrazení v katastrální mapě dojde v rámci zápisu provedeného vkladem či záznamem na základě předložených listin (např. pokud dochází k dělení parcely ve zjednodušené evidenci geometrickým plánem, nově vzniklá parcela či parcely jsou již vedeny jako parcely katastru nemovitostí, tedy nikoliv

⁷⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 11.

⁷⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 47.

zjednodušeným způsobem). Stávající zjednodušenou evidenci parcel již nelze v současné době rozšiřovat o další parcely.⁸⁰

4.1.2 BUDOVY

V katastru nemovitostí se v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 písm. b) katastrálního zákona evidují budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, a budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele.

Budovou se podle ustanovení § 27 písm. k) katastrálního zákona rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. V zákoně o vlastnictví bytů (§2 písm. a) je budova vymezena jako trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

V katastru nemovitostí se s výjimkou staveb stanovených zvláštním předpisem neevidují žádné stavby, které nejsou budovami. Evidenci v katastru tedy nepodléhají stavby, které nejsou uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí – neevidují se tedy například ploty a zídky bez ohledu na materiál, ze kterého jsou postaveny, studny, zpevněné plochy, bazény, přístřešky nad čerpacími stanicemi či silážní jáma a podobně. Předmětem evidence nejsou ani podzemní stavby jako například podzemní garáže, tunely, vinné sklípky. V katastru se evidují pouze případné nadzemní části takových staveb, pokud splňují definici budovy.⁸¹

Budovy se v katastru nemovitostí evidují v souboru popisných informací údajů o budově a v souboru geodetických informací průmětem vnějšího obvodu budovy, který odpovídá vnějšímu průniku budovy s terénem nebo u netypických budov svislému průmětu vnějšího obvodu na terén (§ 5 odst. 1 KatV). Budova může být evidována

⁸⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 47.

⁸¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 13.

pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku, s druhem pozemku lesní pozemek se způsobem využití blíže specifikovaném v bodu 2 přílohy vyhlášky (kód 1 nebo 5), s druhem pozemku vodní plocha se způsobem využití podle bodu 2 přílohy (kód 28), zemědělského pozemku se způsobem využití podle bodu 2 přílohy (kód 1).

Podle ustanovení § 9 odst. 1 přílohy katastrální vyhlášky se v katastru nemovitostí o budově evidují: příslušnost do katastrálního území, údaje o parcele, na níž je budova umístěna, číslo popisné nebo evidenční budovy, bylo-li přiděleno, příslušnost budovy k částí obce, jde-li o budovu s číslem popisným nebo evidenčním, typ a způsob využití stavby (body 3 a 4 PřKatV), typ a způsob ochrany nemovitosti (bod 6 PřKatV), číslo listu vlastnictví, právní vztahy a další práva, další údaje podle § 12 katastrální vyhlášky a souřadnice definičního bodu budovy v S-JTSK.

Podle typu stavby se budovy člení na budovu s číslem popisným, budovu s číslem evidenčním, budovu bez čísla popisného nebo evidenčního, rozestavěnou budovu a vodní dílo (bod 3 PřKatV).

V katastru nemovitostí se evidují také způsoby využití stavby dle bodu 4 přílohy katastrální vyhlášky, např. zemědělská usedlost, bytový dům, rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba pro obchod, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro výrobu a skladování, zemědělská stavba, stavba pro administrativu, stavba občanského vybavení, stavba technického vybavení, stavba pro dopravu, garáž, jiná stavba, víceúčelová stavba apod. Zapisuje se převažující způsob využití budovy.

U budov se také eviduje typ a způsob ochrany. Jednotlivé typy a způsoby jsou společné jak pro pozemky, tak pro budovy a jsou uvedeny v bodě 6 přílohy katastrální vyhlášky. Prakticky však u budovy přichází v úvahu pouze způsob ochrany zařazený pod typ „památková ochrana“ a způsob ochrany „chráněná značka geodetického bodu“.

V katastru nemovitostí se v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 katastrálního zákona neevidují drobné stavby. Na tomto místě zákon vylučuje z evidence některé stavby, které budovami jsou, ale odpovídají zákonné definici drobné stavby. Drobné stavby jsou definovány v ustanovení § 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, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m.

Aby byla budova považována za drobnou stavbu, musí být obě uvedené podmínky splněny současně, tedy stavba musí plnit doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a zároveň musí mít jedno nadzemní podlaží a její zastavěná plocha nesmí přesahovat uvedené rozměry.⁸²

Za drobné stavby se dle výše zmíněného ustanovení nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

Předmětem evidence katastru nemovitostí dále nejsou také budovy tvořící příslušenství ke stavbě hlavní evidované na téže parcele, což vyplývá z definice předmětu katastru uvedené v ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

Příslušenstvím věci jsou ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 občanského zákoníku věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Z toho vyplývá, že skutečnost, zda je věc příslušenstvím jiné věci, či nikoli, závisí zcela na vůli vlastníka. Jen na jeho rozhodnutí závisí, zda tyto věci určí k tomu, aby s hlavní věcí byly trvale užívány. Tato vůle vlastníka se dokonce může v průběhu času měnit.

Pro to, aby budova nepodléhala evidenci v katastru, musí být současně splněny dvě podmínky:

- musí být příslušenstvím jiné budovy a
- musí se nalézat na téže parcele jako budova, jejímž je příslušenstvím.

Pokud není druhá podmínka splněna a budova považována vlastníkem za příslušenství se nachází na jiné parcele než budova hlavní, podléhá budova považována za příslušenství evidenci v katastru nemovitostí. Typickým příkladem dvojakosti zápisů v katastru jsou garáže, které jsou vedeny buď jako příslušenství domu s číslem popisným, nebo jako hlavní budovy s vlastní parcelou.⁸³

⁸² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 15.

⁸³ tamtéž, s. 16.

4.1.3 BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

Byty a nebytové prostory nejsou nemovitostmi ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku, v němž je uvedeno, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. V souvislosti s tím je v ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku výslovně uvedeno, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Právní vztahy k jednotkám se tedy řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších předpisů, které se týkají nemovitostí, což je stanoveno v ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a některým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Dle názoru Trajera (2006) je to zřejmě také důvod, proč jsou byty a nebytové prostory předmětem evidence v katastru nemovitostí.⁸⁴

Definice pojmů byt a nebytový prostor nejsou obsaženy v katastrálním zákoně. Pro účely katastru nemovitostí se vychází z definic v zákoně o vlastnictví bytů. Bytem se podle ustanovení § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů rozumí místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. V ustanovení § 2 písm. c) zákona je dále uvedeno, že nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu podle ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Příslušenstvím bytu jsou podle ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány společně s bytem.

Určit, že určité místnosti nebo prostory budou užívány s bytem je dle právních předpisů oprávněn pouze příslušný stavební úřad. Vymezení okruhu příslušenství bytu tedy nezávisí na vůli vlastníka jako v případě vymezení příslušenství věci. Totéž lze analogicky vztáhnout na příslušenství nebytového prostoru.⁸⁵

Byty a nebytové prostory (včetně rozestavěných) jako předměty vlastnictví vymezené v evidované budově se evidují v souboru popisných informací (nikoli v katastrální mapě) údaji o jednotce (§ 5 odst. 4 KatV). Tyto údaje zahrnují údaje o vlastníku bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru.

⁸⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 18.

⁸⁵ tamtéž, s. 19.

V katastru nemovitostí se o bytu nebo nebytové jednotce evidují číslo jednotky, údaje o budově, ve které je jednotka vymezena podle ustanovení § 9 odst. 2 katastrální vyhlášky, typ jednotky a způsob využití jednotky (bod 5 PřKatV), typ a způsob ochrany nemovitostí (bod 6 PřKatV), číslo listu vlastnictví, spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, právní vztahy a další práva a údaje podle ustanovení § 12 katastrální vyhlášky.

4.1.4 ROZESTAVĚNÉ BUDOVY, BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

Předmětem katastru mohou být i rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které by po dokončení podléhaly evidenci v katastru.

Dle ustanovení § 27 písm. 1) katastrálního zákona se rozestavěnou budovou rozumí budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním. Rozhodný je okamžik, v němž je budova vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku, v němž se již vytvořila vlastnická práva, jsou pro takto vytvořenou oblast vlastnických vztahů naprosto bezvýznamné další práce, přímo či nepřímo směřující k dokončení již existující věci (a to přesto, že náklady na ně potřebné často i několikanásobně převyšují částky vynaložené).^{86, 87} Jestliže budova nedosáhla uvedeného stavu rozestavěnosti, je pro účely katastru nemovitostí považována za součást pozemku.

Rozestavěná budova se stane předmětem evidence v katastru nemovitostí ve dvou případech:

- může být ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona v případě, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se

⁸⁶ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 17.

⁸⁷ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99.

zapisuje do katastru nemovitostí (např. státní organizace, která je příslušná k hospodaření s touto rozestavěnou budovou),

- nebo ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k této rozestavěné budově.

V prvním případě závisí plně na vůli vlastníka, zda požádá o zápis rozestavěné budovy do katastru či nikoli. Ovšem v případě, že se rozestavěná budova stane předmětem právního úkonu, na jehož základě vznikne, změní se nebo zanikne věcné právo k této rozestavěné budově, pak vlastník musí povinně nechat rozestavěnou budovu zapsat do katastru nemovitostí.⁸⁸

Definice pojmů rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor jsou uvedeny v ustanovení § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů. Rozestavěným bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rozestavěný nebytový prostor je vymezen jako místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Vzhledem ke skutečnosti, že obě definice určují, že se jedná o místnost nebo soubor místností, musí být i rozestavěný byt nebo nebytový prostor v takové fázi výstavby, že jsou hotovy stěny, které vymezují jednotlivé místnosti bytu nebo nebytového prostoru.⁸⁹

Rozestavěné byty a nebytové prostory jako předměty vlastnictví vymezené v evidované budově se evidují v souboru popisných informací údaji o jednotce (§ 5 odst. 4 KatV). Evidují se stejné údaje o jednotce jako je tomu v případě bytů a nebytových prostorů dle ustanovení § 9 odst. 2 katastrální vyhlášky (viz 4.1.3).

Rozestavěná jednotka se stane předmětem evidence v katastru nemovitostí ve stejných případech a za stejných podmínek, jako je tomu u rozestavěné budovy.

⁸⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 18.

⁸⁹ tamtéž, s. 20.

4.1.5 STAVBY STANOVENÉ ZVLÁŠTNÍM PŘEDPISEM

V katastru nemovitostí se podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona evidují stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž stanoví zvláštní předpis.

V současné době je jediným takovým zvláštním předpisem zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), který stanoví, že od 1.1. 2007 se podle ustanovení § 20 odst. 1 tohoto zákona budou v katastru evidovat též přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejích březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. Podrobnosti vymezení těchto vodních děl stanoví Ministerstvo zemědělství v dohodě s Českým úřadem zeměměřickým a katastrální vyhláškou.⁹⁰

4.1.6 OSTATNÍ STAVBY

Některé stavby se v katastrálních mapách evidují, přestože nesplňují podmínky definice budovy. Tyto stavby se neevidují na listech vlastnictví jejich vlastníků (nejsou vůbec evidovány v souboru popisných informací), nýbrž se vyznačují v katastrálních mapách pouze mapovými značkami jako další prvky polohopisu. Tyto stavby jsou vyjmenovány v ustanovení § 16 odst. 6 katastrální vyhlášky a jsou jimi:

- osa koleji železniční tratě mimo železniční stanici a průmyslové závody,
- hrana koruny a střední dělící pás silniční komunikace,
- most,
- osa koryta vodního toku s šířkou menší než 2 m,
- propustek a tunel v násypovém tělese komunikace, pokud jimi prochází vodní tok nebo pozemní komunikace, evidovaná jako parcela,
- nadzemní vedení vysokého a velmi vysokého napětí včetně stožárů,
- zvonice, pomník, socha, památník, mohyla, kříž a boží muka,
- budovy, které jsou příslušenstvím jiné budovy evidované v katastru na téže parcele nebo které jsou součástí vodního díla evidovaného v katastru, s výjimkou drobných staveb.

Další prvky polohopisu katastrální mapy, které nejsou obsaženy ve výše uvedeném výčtu, se v katastrální mapě ponechají do doby, kdy je revizí údajů katastru

⁹⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 50.

zjištěna změna oproti jejich zobrazení v katastrální mapě, popřípadě do doby obnovy katastrálního operátu (§ 16 odst. 7 KatV).

4.1.7 NEMOVITOSTI DŮLEŽITÉ Z HLEDISKA OBRANY, VNITŘNÍHO POŘÁDKU a BEZPEČNOSTI

V souladu s ustanovením § 2 odst. 6 katastrálního zákona se nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti evidují způsobem dohodnutým s Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra a Ministerstvem spravedlnosti.

Podle ustanovení § 29 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, jsou objekty důležité pro obranu státu:

- pozemky a stavby umístěné ve vojenských újezdech a jejich příslušenství, které mají z politického, vojenského nebo hospodářského hlediska význam pro zajišťování obrany státu, zejména pro zabezpečení základních funkcí státu a zabezpečení ozbrojených sil,
- pozemky a stavby, k nimž výkon vlastnického práva státu a jiných majetkových práv státu vykonává Ministerstvo obrany nebo právnická osoba jím zřízená nebo založená,
- pozemky a stavby určené k ochraně obyvatel,
- pozemky, stavby a další objekty strategického významu, které určí vláda,
- pozemky a stavby, které za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu mohou mít strategický význam a které určí vláda.

V pochybnostech, zda se jedná o nemovitost důležitou pro obranu, rozhoduje ministr obrany.⁹¹

Nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti mohou být v katastrální mapě zobrazeny odlišně od skutečnosti podle dohody mezi příslušným ministerstvem a Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. I v takových případech však musí být hranice územní samosprávné jednotky, katastrálního území a vlastnická hranice zobrazena podle skutečnosti. Zobrazení nemovitostí důležitých pro obranu, které je třeba v katastru utajit, se nahradí zobrazením odlišným od skutečnosti podle podkladů, které předloží katastrálnímu úřadu vojenské orgány zmocněné Ministerstvem obrany pro styk s katastrálním úřadem. Evidence těchto nemovitostí odpovídající skutečnému stavu vede Ministerstvo obrany, popřípadě vojenský orgán zmocněný

⁹¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 23.

Ministerstvem obrany pro styk s katastrálním úřadem. Budovy, kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo, se v katastru nemovitostí evidují vždy podle skutečného stavu. Ostatní nemovitosti pro obranu (tedy ty, které není třeba v katastru utajit) se evidují v katastru podle právních předpisů upravujících způsob evidence nemovitostí v katastru.⁹²

4.2 PRÁVNÍ VZTAHY A JINÉ ÚDAJE

Právní úprava katastru nemovitostí vymezuje okruh práv, které se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí zapisují. Tyto práva lze rozdělit do dvou skupin, a to na práva věcná, které se zapisují dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zápisech (srov. § 2 odst. 4 písm. a) KatZ) a stejně tak další práva, pokud tak stanoví katastrální zákon (§ 1 odst. 2 ZZáp). Vedle práv se do katastru nemovitostí zapisují i další právní skutečnosti, které s vlastnictvím k zapsané věci souvisejí, jelikož o ní podávají další nezbytné informace.⁹³

4.2.1 VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM

Podle ustanovení § 1 zákona o zápisech se k nemovitostem evidovaným v katastru zapisují:

- a) vlastnické právo
- b) zástavní právo
- c) práva odpovídající věcnému břemenu
- d) předkupní právo s účinky věcného práva.

Podle Klimenta (2001), jelikož právní předpis uvádí druhy zápisů výčtem, lze dovodit, že je tak taxativně vymezen okruh práv, která lze s věcně právními účinky zapisovat, a že tento okruh nelze dále smluvně rozšiřovat. Nelze tedy požadovat, aby do katastru byla zapisována jiná než vyjmenovaná práva, i když tato práva s věcí zapsanou jinak souvisí (např. nelze zapisovat práva nájemní a jiná práva obligační povahy).⁹⁴ Kratochvílová a Lutovská (2000) jsou stejného názoru. Věcná práva, která se zapisují do katastru nemovitostí, jsou v zákoně o zápisu vlastnických a jiných věcných práv taxativně vymezena. Při jejich výčtu je uplatněn tzv. numerus clausus, což znamená, že

⁹² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 24.

⁹³ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 32.

⁹⁴ tamtéž, s. 33.

počet věcných práv, která se zapisují do katastru nemovitostí, je tímto výčtem uzavřen.^{95. 96} Nepřichází tedy v úvahu, že by některá práva mohla být „zvěcněna“ na základě vůle smluvních stran a stala se předmětem zápisu do katastru.⁹⁷

4.2.1.1 VLASTNICKÉ PRÁVO

Vlastnické právo je nejdůležitějším a základním věcným právem, které má absolutní povahu, tzn., že působí proti všem a odpovídá tomu povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva k věci.⁹⁸ Má rozhodující postavení mezi věcnými právy.

Jakými způsoby lze nabývat vlastnická práva stanoví ustanovení § 132 občanského zákoníku. K nemovitostem lze vlastnické právo nabýt na základě smlouvy, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných právních skutečností stanovených zákonem jako je vydržení nebo nabytí ze zákona.

Podle způsobu nabytí vlastnického práva lze hovořit o přechodu nebo převodu práva, přičemž smluvní převody vlastnických práv výrazně převládají.

Smluvním převodem vlastnického práva je obecně každá smluvně založená směna v osobě vlastníka věci, při které nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od dosavadního vlastníka.⁹⁹ K převodu práv dochází tedy na podkladě převodních smluv. Smluvní převod vlastnictví je obecně dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod (titulus) a právní způsob (modus) nabytí vlastnictví. To znamená, že nestanoví-li právní předpis jinak nebo nedohodnou-li smluvní strany něco jiného, smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu, sama však jeho převod nezpůsobí. Smlouva o převodu vlastnictví nemá účinek převodní (translační), ale jen závazkověprávní obligační – zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznaným způsobem převodu vlastnictví, převedl.¹⁰⁰ Je-li předmětem převodu nemovitost, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a právo přechází

⁹⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 26.

⁹⁶ srovnej Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 463.

⁹⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 43.

⁹⁸ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 12.

⁹⁹ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 348.

¹⁰⁰ tamtéž, s. 349.

(je konstituováno) vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 ObčZ srov. § 2 odst. 2 ZZáp).

To platí bezvýhradně při převodu vlastnického práva k pozemku. Pokud jde o nemovité stavby, tj. stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 ObčZ), uskuteční se převod vlastnického práva na základě smlouvy vkladem do katastru nemovitostí jen v tom případě, že jde o stavbu, která je nebo má být předmětem evidence v katastru nemovitostí. Naproti tomu, pokud se převádí na základě smlouvy nemovitá věc, která není (nemůže být) předmětem evidence katastru, nabývá se vlastnictví již okamžikem účinnosti této smlouvy (§ 133 odst. 3 ObčZ).

Ostatními způsoby jsou nabývána vlastnická práva bez toho, že by orgány katastru měly na jejich vznik nějaký vliv a úkolem orgánů katastru je takováto práva zapsat, pokud jsou k zápisu způsobilá.¹⁰¹

Otázkou smluvního převodu vlastnictví k nemovitosti a jeho dvoufázovosti se zabýval také Nejvyššího soudu ČR, který v rozsudku ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97 judikoval, že smluvní převod vlastnictví k nemovitostem je podle ustanovení § 133 občanského zákoníku dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva. Kupní smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu. Sama však jeho převod nezpůsobí. Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí; je tedy nutno odlišovat závazkověprávní účinky smlouvy od jejích účinků věcněprávních.

Vlastnické právo se do katastru nemovitostí zapisuje včetně spoluvlastnictví, a to jak spoluvlastnictví podílového, tak bezpodílového, tzn. společného jmění manželů.

U vlastnického práva se v katastru nemovitostí eviduje vlastník předmětné nemovitosti (na výpisu z katastru nemovitostí je uveden v části A listu vlastnictví), velikost spoluvlastnického podílu (uveden vpravo v části A listu vlastnictví), nemovitost nebo jednotka, která je předmětem vlastnického práva s údaji katastru nemovitostí (uvedena v části B listu vlastnictví) a listina, která byla podkladem k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí (je uvedena v části E listu vlastnictví).¹⁰²

¹⁰¹ viz Kliment, V., Věcné práva a katastr nemovitostí ve znění a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 10.

¹⁰² viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 62.

4.2.1.2 ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Zástavní právo se řadí do skupiny práv k věcem cizím (§ 152 a násl. ObčZ). Funkcí zástavního práva je podle ustanovení § 152 občanského zákoníku zajistit pohledávky (a jejich příslušenství) pro případ, že dluh, který ji odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tom případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Slouží k zajištění práv na plnění a tím i povinností splnit závazek vyplývající z konkrétního právního vztahu (§ 488 a násl. ObčZ).

Pro právní úpravu zástavního práva je příznačný princip akcesority, tzn., že vznik i trvání zástavního práva nerozlučně souvisí se zajištěnou pohledávkou. Zástavní právo přistupuje k pohledávce jako prostředek jejího zajištění a posílení.

Z věcné povahy zástavního práva vyplývá, že jde o právo absolutní, které zabezpečuje zástavnímu věřiteli ochranu, podobnou ochraně vlastníka, proti každému, kdo by jej ve výkonu tohoto práva neoprávněně ohrožoval nebo zkracoval.¹⁰³

Právní skutečnosti, které vedou ke vzniku zástavního práva, jsou obsaženy v ustanovení § 156 odst. 1 občanského zákoníku. Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy (§ 552 ObčZ) nebo rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Za podmínek stanovených zákonem může zástavní právo vzniknout na základě rozhodnutí soudu (soudcovské zástavní právo) nebo správního úřadu a také ze zákona (zákonné zástavní právo).

Zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak (§ 157 odst. 1 ObčZ). Zástavním právem lze tedy zatížit i jednotlivý byt nebo nebytový prostor, pokud tvoří samostatné předměty vlastnictví, tzv. jednotky. Podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

Nezávisle na vůli zástavce vzniká zástavní právo rozhodnutí soudu o výkonu rozhodnutí, tj. exekuce. Zřízení soudcovského zástavního práva na nemovitostech upravují ustanovení § 338b a násl. občanského soudního řádu.

Občanský zákoník a taky jiné zákony, pokud jsou splněny zákonem stanovené podmínky, umožňují zajištění věřitelovy pohledávky zástavním právem, aniž by tomu

¹⁰³ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 441.

musel předcházet nějaký právní důvod v podobě smlouvy nebo rozhodnutí soudu. Jde o případ tzv. zákonného zástavního práva.¹⁰⁴

U zástavního práva se v katastru nemovitostí eviduje zástava (nemovitost, jednotka), výše jistiny zajištěné pohledávky popř. podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny, údaje o věřiteli, údaje o zástavním dlužníku v případě, kdy se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo zástavní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo právo sjednáno. Je-li zřízeno zástavní právo pro určitý druh pohledávek, eviduje se místo výše jistiny zajištěné pohledávky druh pohledávek, jejich limit a doba, po kterou pohledávky mohou vzniknout, aby se na ně vztahovalo zajištění. Zápisy zástavních práv na listu vlastnictví nevyjadřují pořadí zástavních práv. Jedná-li se o zajištění nepeněžité pohledávky, zapíše se i tato skutečnost do katastru. Pokud nepeněžitá pohledávka nebyla oceněna, výše jistiny se neuvede (§ 11 odst. 4 KatV).

Zástavní právo je vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.¹⁰⁵

U podzástavního práva se postupuje obdobně jako u zástavního práva (§ 11 odst. 4 KatV).

4.2.1.3 PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU

Věcná břemena spočívají v omezení vlastníka nemovitosti buď k prospěšnému užívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka, anebo k prospěchu určité konkrétní fyzické nebo právnické osoby. Toto omezení je spjato se zatíženou nemovitostí, takže na jeho trvání nezmění nic ani změna vlastníka.¹⁰⁶ Zatížení přímo z povahy věci sleduje nemovitost, na které lpí. Protějškem omezení vlastníka zatížené nemovitosti je oprávnění vlastníka „panující“ nemovitosti. I s ní je oprávnění nerozlučně spjato, aniž by změnou vlastníka této nemovitosti doznalo změny. O jinou povahu věcného břemene jde, patří-li oprávnění určité osobě bez jakékoli spojitosti s vlastnictvím nějaké jiné nemovitosti. Toto oprávnění je ryze osobní povahy, jehož vznik a zánik souvisí pouze s

¹⁰⁴ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 453.

¹⁰⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹⁰⁶ srovnej § 151n odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

konkrétní oprávněnou osobou. Oprávnění je nepřevoditelné, nepřechází na právního nástupce.¹⁰⁷

Dle ustanovení § 151o občanského zákoníku vznikají věcná břemena písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo vydržením a k nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí. Stejně jako v případě převodu vlastnického práva na základě převodní smlouvy, i v tomto případě platí, že smlouvou o zřízení věcného břemene, práva a povinnosti patřící k obsahu věcného břemene ještě nevznikají. Písemná smlouva tvoří jen právní důvod vzniku věcného břemene. Vznik sám o sebe se uskuteční až vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu.

Věcné břemeno může také zřídit příslušný orgán svým rozhodnutím. Tímto orgánem je především soud a správní orgán, např. stavební či pozemkový úřad. V obou případech to však platí pouze za předpokladu, že je toto oprávnění založeno výslovně zákonem.

U práva odpovídajícího věcnému břemeni se eviduje obsah práva jeho stručným popisem, údaje o nemovitosti zatížené věcným břemenem, údaje o povinném z věcného břemene v případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, údaje o nemovitosti oprávněného z tohoto práva, popřípadě údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, a pokud bylo věcné břemeno sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti se v katastru eviduje jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem. Oprávnění z věcného břemene pro osobu se eviduje pouze u nemovitosti povinného. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti povinného (§ 11 odst. 3 KatV).

Právo odpovídající věcnému břemeni se v katastru nemovitostí eviduje jak u nemovitosti oprávněné z věcného břemene (vyznačeno v části B1 listu vlastnictví, na kterém je nemovitost evidována), tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem (vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je zatížená nemovitost evidována).

¹⁰⁷ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 462.

Věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby se eviduje pouze na listu vlastnictví, na kterém je evidováno zatížení nemovitosti (v části C listu vlastnictví).¹⁰⁸

4.2.1.4 PŘEDKUPNÍ PRÁVO S ÚČINKY PRÁVA VĚCNÉHO

Předkupní právo jako právo věcné lze dohodnout písemnou smlouvou podle ustanovení § 603 odst. 2 občanského zákoníku. Předkupní právo má věcné účinky, jestliže působí vůči nástupcům kupujícího. Může totiž mít i povahu závazkového práva jen mezi těmi, kteří si je ujednali, ovšem takové předkupní právo se do katastru nezapisuje.¹⁰⁹ Jeho účelem je zajištění přednostního postavení pro nabytí předmětu předkupního práva. Předkupní právo s účinky práva věcného se nabývá vkladem do katastru nemovitostí.

Předkupní právo jako právo věcné může vzniknout i ze zákona, tzv. zákonné předkupní právo, např. předkupní právo státu při prodeji pozemků tvořících zemědělský půdní fond nebo do něj náležících podle ustanovení § 10 odst. 2 zákona o převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. To platí i pro případ jiného zcizení než prodejem. Pozemek, na nějž je státem uplatněno předkupní právo nesmí nabyvatel učinit předmětem dalšího zástavního práva nebo věcného břemene ani jinak majetkově zatížit (§ 10 odst. 3 téhož zákona).

Předkupní právo s věcnými účinky nebrání převodu nemovitosti, tj. neznamená omezení smluvní volnosti vlastníka, ale ten, v jehož prospěch bylo zapsáno, se může domáhat, aby mu nemovitost byla nabídnuta ke koupi, a to dobrovolně nebo na základě rozhodnutí soudu, anebo mu zůstane zachováno předkupní právo, pokud se rozhodne, že nemovitost koupit nehodlá. Nerespektování předkupního práva neznamená neplatnost právního úkonu.¹¹⁰

U věcného předkupního práva se v katastru evidují údaje o zatížené nemovitosti, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o povinném z předkupního práva v případě, kdy se předkupní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo předkupní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na

¹⁰⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹⁰⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 41-42.

¹¹⁰ tamtéž, s. 42.

kteřou bylo právo sjednáno (§ 11 odst. 5 KatV). Je vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.¹¹¹

4.2.2 JINÁ NEŽ VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM

Do katastru nemovitostí se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí evidují i jiná než již zmíněná věcná práva. Zápisy těchto práv upravuje jednak zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v ustanovení § 1 odst. 2, jednak katastrální zákon v ustanovení § 2 odst. 4. Dle ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona se do katastru nemovitostí dále zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správu nemovitostí ve vlastnictví státu, oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy, oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst, správa nemovitosti vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávním celkem, příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním rejstříku 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, a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru (např. poznámky podle ustanovení § 9 zákona o zápisech). Oprávnění rozpočtových a příspěvkových organizací zřízených obcí nebo městskou částí hlavního města Prahy hospodařit s majetkem obce se do katastru již nezapisují. Namísto toho se nyní do katastru zapisuje správa nemovitostí ve vlastnictví kraje a správa nemovitostí ve vlastnictví obce, která je svěřena organizačním složkám místních a krajských správ.¹¹²

V katastru nemovitostí se přechodně evidují až do jejich výmazu další práva podle dřívější právní úpravy, a to právo hospodaření s majetkem státu do doby ohlášení

¹¹¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹¹² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář., s. 184.

jeho přeměny na příslušnost hospodařit, právo trvalého užívání nemovitostí a prozatímní správa národního majetku.¹¹³

4.2.3 JINÉ ÚDAJE ZAPISOVANÉ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Do katastru nemovitostí se zapisují na základě listin nebo vlastního zjištění katastrálním úřadem i jiné údaje, které nesouvisí nebo nemusí vždy souviset se změnou vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (§ 6 KatZ, § 49 KatV). Jedná se zejména o změny údajů vedených v katastru nemovitostí, které se týkají obcí, katastrálních území, nemovitostí, vlastníků a jiných.¹¹⁴

Pro představu uvádím některé příklady zápisu jiných údajů do katastru nemovitostí:

- změna druhu pozemku orné půdy na trvalý travní porost,
- změna trvalého travního porostu na ornou půdu,
- změna druhu pozemku z nezemědělské půdy na druh pozemku náležející do zemědělské půdy,
- změna druhu pozemku orné půdy na zahradu,
- změna hranice katastrálního území, která je shodná s hranicí obce při změně hranice dohodou mezi obcemi nebo při rozdělení obce na dvě nebo více obcí,
- změna způsobu využití nemovitosti (změna bytového domu na administrativní budovu),
- změna údajů o způsobu ochrany nemovitosti,
- změna příjmení vlastníka z důvodu uzavření manželství,
- změna sídla obchodní společnosti – vlastníka nemovitosti apod.¹¹⁵

Jiné údaje katastru než údaje o právních vztazích, závazné údaje katastru a údaje o polohovém určení nemovitostí a katastrálních území je možné přejímat také z jiných informačních systémů, registrů, rejstříků nebo evidencí veřejné správy, pokud zápisem do nich dochází ke vzniku skutečností v nich vedených, nebo údaje v nich vedené požívají ochrany dobré víry v pravdivost těchto údajů (§ 6a odst. 1 KatV).

¹¹³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 152.

¹¹⁴ tamtéž, s. 158.

¹¹⁵ tamtéž, s. 162-165.

5. OBSAH KATASTRU

Obsah katastru je upraven v ustanovení § 3 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení katastr obsahuje:

- a) geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- c) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle katastrálního zákona,
- d) údaje o podrobných polohových bodových polích,
- e) místní a pomístní názvosloví.

Obsah katastru je dále upraven v ustanoveních § 6 až 15 katastrální vyhlášky. Obsahem katastru nemovitostí jsou údaje o nemovitostech v evidenci katastru a další skutečnosti podléhající zápisu do katastru nemovitostí, např. údaje o parcele a údaje o parcele zjednodušené evidence, údaje o budově, vodním díle a jednotce, údaje o vlastníkovi a oprávněném z jiného věcného břemene, údaje o právech a údaje s právy související, propojení katastru s informačními systémy apod.

Z výše uvedených údajů jsou však pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí závazné pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti a název a geometrické určení katastrálního území (§ 20 KatZ).

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálního území, které jsou založeny pro každé katastrální území samostatně. V operátech je obsažena veškerá mapová a listinná dokumentace katastru nemovitostí. Katastrální operát tvoří několik částí, které jsou uvedeny v ustanovení § 4 odst. 2 katastrálního zákona. Podrobnější obsah jednotlivých částí katastrálního operátu je vymezen v ustanoveních § 16 až 20 katastrální vyhlášky.

Podle ustanovení § 4 odst. 2 katastrálního zákona operát tvoří:

- a) soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření,
- b) soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o

- právních vztazích a právech a jiných skutečnostech evidovaných podle katastrálního zákona a zákon o zápisech k nemovitostem v katastru,
- c) souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru,
 - d) dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
 - e) sbírka listin obsahujících rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

5.1 KATASTRÁLNÍ OPERÁT

5.1.1 SOUBOR GEODETICKÝCH INFORMACÍ (SGI)

Soubor geodetických informací dle ustanovení § 16 odst. 1 katastrální vyhlášky představuje katastrální mapu (srov. § 27 písm. i) KatZ), která je závazným mapovým dílem¹¹⁶ velkého měřítko a obsahuje body polohového bodového pole, polohopis a má následující formy:

- digitální katastrální mapa,
- analogová katastrální mapa,
- digitalizovaná katastrální mapa.

Katastrální mapy, které nově vznikají při obnově katastrálního operátu novým mapováním nebo jako výsledek komplexních pozemkových úprav, nebo některé grafické mapy, které vyhovují charakteristice kvality podrobných bodů podle ustanovení § 16 katastrální vyhlášky, jsou již vyhotovovány výhradně jako digitální katastrální mapy ve stanovené struktuře a výměnném formátu. Ostatní původní katastrální mapy analogové jsou v rámci procesu digitalizace katastru postupně přepracovávají do digitální podoby a vznikají tzv. katastrální mapy – digitalizované.¹¹⁷ Analogové mapy se již přestávají používat.

Jednotlivé formy katastrálních map se odlišují především technickými parametry (zobrazovací soustavou, přesností) a obsahem mapy, platnými v době jejího vzniku.

Katastrální mapy obsahují všechny trvale stabilizované body a trvale signalizované body polohového bodového pole včetně přidružených bodů u

¹¹⁶ § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání.

¹¹⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 41.

trigonometrických a zhušťovacích bodů a spolu s polohopisem katastrální mapy, které obsahuje zobrazení hranic katastrálního území, hranic územích správních jednotek, státních hranic, hranic chráněných území a ochranných pásem a geometrického a polohového určení evidovaných nemovitostí s odlišením hranic převzatých z map dřívějších pozemkových evidencí, se vyznačují standardizovanými mapovými značkami podle bodu 10 přílohy katastrální vyhlášky (popř. podle bodu 11 PŘKatV). Nemovitosti důležité z hlediska obrany státu, vnitřního pořádku a bezpečnosti mohou být v katastrální mapě zobrazeny odlišně od skutečnosti podle dohody mezi příslušným ústředním správním úřadem (Ministerstvo obrany) a ČÚZK (§ 16 odst. 11 KatV). Hranice územní správní jednotky, katastrálního území a vlastnická hranice se však zobrazují podle skutečnosti i v případě, kdy jsou nemovitosti důležité z hlediska obrany státu zobrazeny odlišně (§ 16 odst. 11 KatV).

Ze souboru geodetických informací je možné vytvořit řadu výstupů, např. kopii části katastrální mapy, kopii katastrální mapy doplněnou orientačním zákresem pozemkové držby podle dřívějších pozemkových evidencí apod.¹¹⁸

5.1.2 SOUBOR POPISNÝCH INFORMACÍ (SPI)

Soubor popisných informací obsahuje údaje o katastrálním území, parcelách a parcelách v zjednodušené evidenci, budovách (stavbách) a jednotkách (bytech a nebytových prostorech), vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a dalších právech a skutečnostech stanovených katastrálním zákonem vedené v informačním systému katastru nemovitostí.

SPI je veden v lokálních počítačových sítích přímo na územně příslušných katastrálních pracovištích katastrálních úřadů a v centrální databázi dat na Českém úřadu zeměměřickém a katastrálním v Praze.¹¹⁹

Ustanovení § 17 odst. 3 katastrální vyhlášky obsahuje také charakteristiku listu vlastnictví, specifikaci jeho obsahu a rozdělení údajů v něm obsažených do jednotlivých jeho částí.

Ze souboru popisných informací se vytvářejí základní výstupy, zejména výpis z katastru nemovitostí, informace o vlastnících a jiných oprávněných (rejstřík), informace

¹¹⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 57.

¹¹⁹ tamtéž, s. 57.

o parcelách katastru, informace o parcelách evidovaných zjednodušených způsobem, informace o budovách a seznam budov s čísly popisnými a evidenčními, informace o jednotkách, informace o územních jednotkách zahrnující seznamy okresů, seznamy obcí, seznamy katastrálních území, seznam částí obcí (§ 17 odst. 2 KatV) apod.

5.1.3 SOUHRNNÉ PŘEHLEDY O PŮDNÍM FONDU Z ÚDAJŮ KATASTRU

Souhrnné přehledy o půdním fondu se zhotovují z údajů katastru pro potřeby orgánů státní statistiky. Přehledy se vyhotovují automatizovaně, jako výstupy ze SPI ke stanovenému datu, zpravidla ke 31.12. každého kalendářního roku.¹²⁰ Přehledy se vyhotovují ve „Statistické ročence půdního fondu“, kterou vydává Český úřad zeměměřický a katastrální. Obsahuje údaje o stavu a vývoji půdního fondu České republiky, úhrnné hodnoty druhů pozemků (včetně přehledu o počtu předmětů evidovaných v katastru nemovitostí) a rozčlenění orné a zemědělské půdy do výrobních podoblastí a BPEJ. Tyto přehledy neobsahují údaje o parcelách vedených v zjednodušené evidenci. Údaje jsou členěny podle okresů a krajů a bilancovány za celou Českou republiku.¹²¹

5.1.4 DOKUMENTY VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍM A MĚŘENÍM

Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví obsahuje výsledky zeměměřických činností při správě podrobného polohového bodového pole, zjišťování hranic a podrobném měření využívaném pro katastr a projednání místních a pomístních názvů uspořádaných podle katastrálního území (§ 19 odst. 1 KatV).

Dokumentace obsahuje výsledky zeměměřických činností v katastru nemovitostí, které jsou spojeny zejména s obnovou katastrálního operátu novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací, s obnovou na podkladě výsledků pozemkových úprav, dále s podrobným měřením změn při vyhotovování geometrických plánů, se zeměměřickými činnostmi v podrobném polohovém bodovém poli, při vytyčování hranic pozemků, a s výsledky projednávání místních a pomístních

¹²⁰ viz Benda, K., Michal, J., Katastr nemovitostí, s. 125.

¹²¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 58.

názevů. V této části katastrálního operátu se ukládají i prvopisy geometrických plánů a jsou v ní uloženy výsledky zeměměřických činností prováděných podle dřívějších předpisů v bývalém pozemkovém katastru, v jednotné evidenci půdy a v evidenci nemovitostí.¹²²

5.1.5 SBÍRKA LISTIN

Sbírka listin obsahuje výkazy změn, vybrané protokoly o řízení vedené katastrálním úřadem, smlouvy, rozhodnutí a jiné listiny, spisy a protokoly o výsledku revize katastru nemovitostí.

Vzhledem k významu sbírky listin má její vedení přesně stanovený režim, který zaručuje trvalou orientaci v této významné části katastrálního operátu.

Vyřazování (skartace) sbírky listin se řídí zákonem č. 499/ 2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláškou, která stanovuje kritéria pro posuzování písemností jeho archiválií a podrobnosti skartačního řízení. Značnou část sbírky listin tvoří archiválie, které se dokumentují po dobu 60 let.¹²³

¹²² viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 58.

¹²³ tamtéž, s. 58.

6. ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Při výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí patří k nejvýznamnějším ty činnosti, které jsou spojeny se zápisem právních vztahů do katastru nemovitostí. Právní úprava jednak vymezuje právní vztahy, které jsou předmětem zápisů, jednak rozlišuje několik druhů zápisů.¹²⁴

Právní úprava zápisů je obsažena v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Podle ustanovení § 1 odst. 3 zákona o zápisech se zápisy v katastru nemovitostí provádějí vkladem, záznamem a poznámkou s tím, že zákon přesně stanoví, jaké jsou důsledky jednotlivých druhů zápisů.¹²⁵ Zápisem se dle zmíněného ustanovení rozumí také výmaz. Pojmy vklad, záznam a poznámka jsou definovány v ustanovení § 14 odst. 1 až 3 téhož zákona. Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů, záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva a poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečnosti nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Je nutné je od sebe odlišovat, protože mají různé právní účinky.

Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníku nebo jiném oprávněném, údaj o jeho právech k nemovitosti a údajů o nemovitosti s údaji evidovanými v katastru nemovitostí s údaji v předkládaných listinách. K rozporům v údajích dochází např. na základě neevidované hospodářské smlouvy o převodu nemovitostí, kterou účastníci smlouvy nepředložili k zápisu do bývalé evidence nemovitostí nebo neevidované smlouvy registrované státním notářstvím, která pro zjevné nesprávnosti nebyla zapsána do evidence nemovitostí, byla vrácena k doplnění a již nebyla znovu předložena. Ve všech případech nesouladu je nutné, aby byly rozpory dořešeny ještě před zápisem práv do katastru nemovitostí.¹²⁶

Nejvýznamnějším rozdílem mezi uvedenými druhy zápisů je jejich právní účinek. Vklad jako jediný má konstitutivní účinek, tzn., že je právní skutečností, s kterou se spojuje vznik, změna nebo zánik vlastnického nebo jiného věcného práva

¹²⁴ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 231.

¹²⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 27.

¹²⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 66.

k nemovitosti na smluvním základě.¹²⁷ Naproti tomu, záznam a poznámka nemají žádné účinky na vznik, změnu nebo zánik práv, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí. Mají pouze deklaratorní charakter.

6.1 PŘEDMĚT ZÁPISŮ

Předmět zápisů je upraven jak v ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zápisech, tak i v ustanovení § 2 odst. 4 katastrálního zákona. K nemovitostem, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, se zapisují věcná práva a další práva, které nemají povahu věcných práv, pokud tak stanoví zvláštní zákon.¹²⁸ Tyto další práva jsou uvedeny v ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona.

Další úprava údajů o právech a údajů s právy souvisejícími, které jsou zapisované do katastru nemovitostí je obsažena v ustanovení § 11 katastrální vyhlášky.

6.2 FORMY ZÁPISŮ

6.2.1 VKLAD

Vklad je jedním z druhů zápisů do katastru nemovitostí upravený v ustanovení § 2 a násl. zákona o zápisech. Považuje se za nejdůležitější formu zápisu, neboť jako jediný má konstitutivní povahu. Konstitutivnost vkladu lze dovodit z ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech, podle kterého práva evidované v katastru nemovitostí vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru.

Zápisy vkladem se řídí následujícími zásadami:

- *zásada intabulace (konstitutivní)*

Zásada intabulace spočívá v tom, že s určitou formou zápisů (vklad) zákon spojuje účinek vzniku, změny nebo zániku právních vztahů k zapsaným nemovitostem a za tímto účelem je třeba vložit (zapsat/vymazat) tato práva do katastru nemovitostí.¹²⁹ Dochází k tomu na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu (s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva).

¹²⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 221.

¹²⁸ § 1 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 245.

Z ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech vyplývá, že všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, smluvní zástavní práva k těmto nemovitostem, smluvně zřizovaná oprávnění odpovídající věcným břemenům a předkupní práva s účinky věcného práva k nemovitosti¹³⁰ „vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“ Právní účinky vkladu pak vznikají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZZáp).

Při smluvním převodu práv nedochází k převodu práv již samostatnou smlouvou (byť by byla platnou i účinnou), ale pro převod práva z převodce na nabyvatele je nezbytné završit proces převodu symbolickým „odevzdáním“ věci vkladem do katastru.¹³¹

Touto zásadou se již řídily zápisy do zemských desek a pozemkových knih.¹³²

▪ *zásada dispoziční*

Zatímco založení a vedení katastru je povinností příslušných státních orgánů, jen část zápisů (záznamy) do katastru je prováděna z úřední povinnosti.¹³³ Zásada vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech, jenž určuje, že řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení katastrálnímu úřadu, a spočívá v tom, že řízení o vkladu práva může být zahájeno vždy a pouze na návrh účastníků právního vztahu (nebo alespoň jednoho z nich), o který v řízení jde a je zcela v dispozici účastníků zapisovaného právního vztahu. Řízení o vkladu práva není možné zahájit z úřední moci. Z vlastní vůle, tj. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat. Katastrální úřad je v řízení vázán vkladovým návrhem a nemůže povolit víc práv, než obsahuje vkladový návrh, a to ani v případě, že by listina (smlouva), na jejímž podkladě je rozhodováno, to umožňovala.¹³⁴

¹³⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České nemovitosti, s. 64.

¹³¹ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

¹³² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, 128.

¹³³ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 246.

¹³⁴ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

▪ *zásada priority*

Pořadí zápisů právních vztahů a poznámek v katastru nemovitostí, týkající se téže nemovitosti, se řídí (nestanoví-li zákon jinak) dobou, ve které byl návrh na zápis do katastru nemovitostí doručen katastrálnímu úřadu. Vyplývá to z ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech. Katastr tedy dodržuje časové pořadí zápisů.

Pořadí zápisů (ať jde o vklad práva, záznam nebo poznámku), je zajištěno jednak tím, že na každý návrh na zápis práv do katastru nemovitostí jsou při doručení příslušnému katastrálnímu úřadu vyznačeny den, měsíc a rok doručení; u návrhu na vklad se kromě toho vyznačuje ještě hodina a minuta doručení. Jednak je pořadí zápisů zajištěno průběžným zaznamenáváním docházejících návrhů na zápis do přehledů podání.¹³⁵

K naplnění zásady slouží plomba, která se dle ustanovení § 12 odst. 1 zákona o zápisech (jenž stanoví, že katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž pokladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou) vyznačí k údajům, jichž se návrh týká.

Pokud se týká návrhu na vklad práva, je zásada priority demonstrována tím, že rozhodnutí o povolení vkladu práva má zpětné účinky k době podání vkladového návrhu. Z toho vyplývá, že pro rozhodnutí o povolení vkladu je rozhodný skutkový stav a právní stav, jaký zde byl v okamžiku podání návrhu.¹³⁶ Vyplývá to z ustanovení § 2 odst. 3 zákona o zápisech, podle kterého právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

Za vklad se dle ustanovení § 14 odst. 1 zákona o zápisech považuje provedení zápisu práva do katastrálních operátů. Právní účinky vkladu však vznikají ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZZáp), tedy zpětně. Zde si lze položit otázku, zda lze ztotožnit den, kdy byl učiněn vklad práva do katastru nemovitostí, se dnem, kterým nastaly účinky vkladu.

Odpověď na tuto otázku poskytuje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.1. 2003, sp. zn. 1625/2001. Jedná se o zásadní rozhodnutí, ve kterém Nejvyšší soud řeší otázku, kterou judikatura doposud ještě neřešila. Ve zmíněném rozsudku Nejvyšší soud

¹³⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

¹³⁶ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 73.

uvádí, že právní předpisy rozlišují vklad práva do katastru nemovitostí a den, kdy byl tento vklad učiněn na straně jedné, a den, kterým nastaly účinky na straně druhé. Není pochyb o tom, že takový rozdíl odpovídá skutečnosti; den vkladu práva do katastru je dnem, kdy byl vklad proveden. Zákon nestanoví fikci, že by dnem vkladu byl jiný den než ten, kdy byl vklad skutečně proveden. Na tom nic nemění ani zpětné účinky provedení vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamená, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.

Vklad do katastru lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu vkladu do katastru nemovitostí nebo na základě rozsudku soudu podle ustanovení § 250j občanského soudního řádu.¹³⁷

Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale pouze o povolení vkladu nebo výmazu práva do katastru nemovitostí, přičemž vklad do katastru nemovitostí je nutno chápat jako úkon, který je právním způsobem nabytí a následné existence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny, a výmaz právním způsobem zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.¹³⁸ Z toho lze dovodit, že pouze existence platné smlouvy nebo jiné listiny ke vzniku vlastnického práva nestačí. Vznik vlastnického práva je podmíněn vkladem do katastru. K tomu, aby mohlo být právo do katastru vloženo sice je nutno prokázat nabývací titul, tj. právní důvod, na základě kterého má být vklad proveden. Nabývací titul ale sám o sobě nestačí, sám převod nezpůsobí. Musí existovat i právní způsob nabytí a tím je právě vklad do katastru.¹³⁹

Nabývací titul (titulus) a právní způsob nabytí (modus) nelze od sebe oddělovat. Bez platného nabývacího titulu nemůže právo vkladem vzniknout a naopak, pouze nabývací titul není dostačující pro vznik práva k nemovitosti evidované v katastru.¹⁴⁰ Otázku dvoufázovosti řeší ve své judikatuře např. krajský soud v Plzni ve svém rozsudku ze dne 15.11. 1993, sp. zn. 15 Ca 175/93: „Vklad vlastnického práva je rozhodující pro okamžik přechodu vlastnického práva, nemůže však nahradit nedostatek

¹³⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 67.

¹³⁸ tamtéž, s. 67.

¹³⁹ srovnej § 133 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 54.

právního důvodu nabytí vlastnictví, kterým je platná smlouva.¹⁴¹ K problematice vkladu do katastru nemovitostí se vyjádřil také Ústavní soud. Podle usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97 se rozhodnutím o povolení vkladu do katastru nemovitostí pouze dovršuje proces směřující ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitosti, jak to odpovídá vůli účastníků vyjádřené v písemném vyhotovení smlouvy.

6.2.1.1 ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU

Vlastní řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, které vede katastrální úřad, je správním řízením, ve kterém se rozhoduje o právu subjektů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na zápis vzniku, změny nebo zániku těchto práv vkladem do katastru nemovitostí.¹⁴² Zákon o zápisech v ustanovení § 3 odst. 2 stanoví, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nebo výmazu postupuje podle správního řádu, pokud zákon o zápisech nestanoví jinak. Zákon o zápisech tedy vystupuje jako *lex specialis* vůči správnímu řádu jako *lex generalis*. Zákon o zápisech také stanoví, že ustanovení správního řádu se aplikují pouze na vkladové řízení; na zápis formou záznamu nebo poznámky nikoliv.

6.2.1.2 ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Vkladové řízení je zahájeno písemným podáním, tzn. návrhem doručeným katastrálnímu úřadu účastníky či alespoň jedním účastníkem právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. V posledně uvedeném případě je katastrální úřad povinen vyrozumět zbývající účastníky o zahájení tohoto správního řízení. Okruh účastníků je vymezen taxativně v ustanovení § 4 odst. 1 zákona o zápisech. Obecná úprava účastníků správního řízení obsažená v ustanovení § 27 správního řádu se nepoužije.¹⁴³ Návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu se tedy rozumí písemný návrh účastníků řízení na vklad příslušného práva k nemovitosti podle přiložené listiny nebo návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy podle ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů do katastru nemovitostí.

¹⁴¹ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97.

¹⁴² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 233.

¹⁴³ srovnej Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 52.

Řízení nemůže být zahájeno z úřední moci. Řízení o vkladu práva zahájí katastrální úřad pouze na písemný návrh účastníků (některého z nich) právního vztahu, o který v řízení jde a je zcela v dispozici účastníků právního vztahu zapisovaného právního vztahu. Z vlastní vůle, tzn. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat.^{144, 145}

Podání vkladového návrhu má přitom dvojí účinek. Jednak se jím aktivuje správní proces (vkladové řízení) a dále – při pozitivním rozhodnutí – vznikají účinky vkladu (na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení) ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu; den podání návrhu tak má závažné věcněprávní důsledky z hlediska právního nástupnictví. Písemné podání opatří katastrální úřad podacím razítkem a je-li doručeno účastníkem (účastníky) osobně, opatří na požádání podatelna i podatelem předloženou kopii podání podacím razítkem s uvedením dne a času doručení. Uvedený den a čas má význam pro další „osud“ vkladové listiny, zejména v případě, že v týž den jsou učiněny dva či snad více vkladových návrhů k téže nemovitosti. V takovém případě katastrální úřad postupuje podle (časového) pořadí učiněných podání.¹⁴⁶ Nutno však dodat, že v odborné literatuře byl k ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech, stanovícím, že „pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu“ publikován názor odlišný.¹⁴⁷ Barešová a Baudyš (2007) tvrdí, že zákon o zápisech rozlišuje, kdy byl návrh podán, pouze podle dnů, nikoli podle hodin a minut. Právní účinky se váží ke dni, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu, nikoli k hodině a minutě. Z tohoto důvodu pokud dva návrhy např. na vklad vlastnického práva k téže nemovitosti jsou doručeny katastrálnímu úřadu ve stejný den, měl by katastrální úřad zamítnout oba návrhy s odkazem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech, neboť projev vůle nemůže být určitý, pokud nemovitost je převáděna dvěma různými osobám.^{148, 149}

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí lze podat kdykoliv po sepsání listiny, na základě níž má být právo do katastru zapsáno. Není

¹⁴⁴ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

¹⁴⁵ srovnej zásada dispoziční

¹⁴⁶ srovnej zásada priority

¹⁴⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 56-57.

¹⁴⁸ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 216.

¹⁴⁹ srovnej rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.5. 2000, sp. zn. 35 Ca 74/99-18.

stanovena žádná lhůta pro podání návrhu, ve které by byl účastník povinen návrh podat. Ke stejnému závěru dospěl také Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 7.10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96, Sb. nál. a usn., č. 96/sv. 6. Dle výše zmíněného nálezu, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí lze katastrálnímu úřadu podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků projevy jejich vůle. Uzavřením kupní smlouvy o převodu nemovitostí vznikne kupujícímu obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny. Proto zaplatí-li kupující prodávajícímu kupní cenu, splní tím svou závazkovou povinnost z uzavřené smlouvy, lhostejno, v jakém stadiu se nachází věcněprávní aspekt věci. Rozhodnutím o povolení vkladu do katastru nemovitostí se pouze dovršuje proces směřující ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitosti, jak to odpovídá vůli účastníků vyjádřené v písemném vyhotovení smlouvy.

Zákon o zápisech v ustanovení § 4 odst. 3 taxativně stanoví náležitosti vkladového návrhu. Z návrhu musí především vyplývat, kterému katastrálnímu úřadu je určen a označení práv, které mají být do katastru zapsána. Dále musí obsahovat jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení. Katastrální úřad je návrhem vázán a nemůže rozhodovat o povolení více práv, než je uvedeno v návrhu a to ani tehdy, kdyby to obsah smlouvy, o který se návrh opírá, umožňoval.¹⁵⁰ Nestačí tedy navrhnout „provedení vkladu dle uzavřené smlouvy“, která může, resp. v řadě případů obsahuje minimálně dva právní úkony na jedné listině (např. převod vlastnického práva k nemovitosti a dále zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni), nýbrž v návrhu musí být výslovně uvedeno, že účastníci dle označené smlouvy navrhují vklad vlastnického práva a dále práva odpovídajícího věcnému břemeni k předmětným nemovitostem atd. Vkladové řízení je návrhové, takže jestliže účastníci navrhnou podle věcné smlouvy ke vkladu jen některá, nikoli všechna práva, pak po podání takového návrhu – vzhledem k zásadě, že právní účinky vkladu vznikají ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu – již návrh nelze rozšiřovat. V takovém případě by účastníci buďto museli vzít celý návrh zpět, aby vkladové řízení bylo zastaveno s tím, že podají nový návrh ke vkladu všech práv dle smlouvy, nebo by

¹⁵⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí, s. 53, 71.

při splnění dalších zákonných podmínek vyčkali povolení vkladu práva k jimi navrženým právům a poté by na základě téže smlouvy zahájili vkladové řízení ke vkladu zbývajících práv.¹⁵¹ Návrh na vklad musí být vždy určitý.

Rovněž není možné po podání vkladového návrhu a předložení věcné smlouvy katastrálnímu úřadu tuto smlouvu upravovat a do ní zasahovat, např. dopisovat údaje, doplňovat rozsah převáděného majetku atd. Zatímco v případě, kdy katastrální úřad zjistí, že vkladový návrh neobsahuje zákonem předepsané náležitosti, je jeho povinností vyzvat účastníka, aby ve stanovené a přiměřené lhůtě vytkené vady odstranil, resp. návrh ve vytkaném rozsahu doplnil s poučením o procesním důsledku, pokud k takovému odstranění vady, resp. doplnění návrhu nedojde. U nedostatků věcné smlouvy (např. není-li předmět převodu vymezen určitě či snad srozumitelně atd.) takto postupovat nelze, neboť zákon a zápisech ani žádný jiný právní předpis neumožňují, aby po podání vkladového návrhu bylo možno k již předložené věcné smlouvě sepisovat její dodatky apod. Zákon o zápisech v ustanovení § 5 odst. 5 umožňuje toliko napravovat, tj. odstraňovat či doplňovat vady vkladového návrhu, nikoli vady vkladové smlouvy. A to je zásadní rozdíl. Do věcné smlouvy již nelze po podání návrhu nijak zasahovat, nic v ní opravovat, nic do ní zapisovat, prostě nic v ní měnit, jelikož důsledky z navrhovaného vkladu se budou věcněprávně vázat ke dni podání návrhu.¹⁵²

K otázkám zásahů do věcných smluv ve vkladovém řízení se různými způsoby vyjádřily rovněž soudy.

Krajský soud v Ústí nad Labem se v rozsudku ze dne 22.12. 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99 vyjádřil k otázce, zda lze po podání vkladového návrhu zasahovat do věcné smlouvy. Podle zmíněného rozhodnutí po podání vkladového návrhu nelze zasahovat do věcné smlouvy (doplňovat ji či měnit). Jestliže by smlouva byla nějak upravována, jedná se o smlouvu jinou, než která byla uváděna v předloženém návrhu.

Rozsudkem ze dne 21.8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000 Nejvyšší soud ČR rozhodoval o otázce, zda lze věcnou smlouvu, na základě které byl povolen vklad věcného práva, měnit (kumulativní novace). Smlouvu o převodu nemovitosti nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, měnit (kumulativní novace). Jelikož platnost smlouvy je třeba posuzovat ke dni jejího uzavření, pak dodatečně nastalé okolnosti nemají na její platnost vliv. Navíc podle

¹⁵¹ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 58.

¹⁵² tamtéž, s. 58-59.

platné judikatury je vzhledem k tomu, že smlouvy o převodu nemovitostí jsou smlouvami obligatorně písemnými, právně významná jen vůle účastníků, vyjádřená v písemné formě.¹⁵³

Městský soud v Praze se v rozsudku ze dne 28.11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97 zabýval otázkou, zda lze po podání vkladového návrhu odstranit nedostatky věcné smlouvy. Dospěl k závěru, že nedostatky věcné smlouvy po podání vkladového návrhu nelze dodatečně zhojit (odstranit), protože právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení a to ke dni, kdy byl tento návrh doručen katastrálnímu úřadu.

A konečně, v rozsudku ze dne 6.10. 1998, sp. zn.15 Ca 305/98 se Krajský soud v Ústí nad Labem vyslovil k rozdílu mezi vadou věcné smlouvy a vadou vkladového návrhu. Zatímco vady vkladového návrhu lze odstranit, když katastrálnímu úřadu svědčí povinnost poučit a vyzvat účastníky k odstranění vytčené vady, v případě vad (věcné) listiny tyto nedostatky (po podání vkladového návrhu) odstranit nelze, jelikož již v tomto okamžiku musí být právní úkon po právní stránce perfektní.

Je třeba zdůraznit, že předmětem vkladu není smlouva jako taková, nýbrž práva z ní vyplývající, která v době podání návrhu jsou při splnění zákonem stanovených náležitostí v podobě obligačního závazku a teprve vkladem nastanou věcněprávní účinky dle právního úkonu, resp. právních úkonů obsažených v předmětné listině.¹⁵⁴

Zákon o zápisech v ustanovení § 4 odst. 4 rovněž stanoví, které přílohy a v jakém počtu musí být součástí návrhu. Přílohou návrhu musí být především listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno (smlouva, dohoda atd.) nebo její úředně ověřený opis. Prvopisy listin musí být podepsány účastníky řízení, přičemž podpisy na jednom z prvopisů musí být ověřeny předepsaným způsobem.¹⁵⁵ Pokud je účastník právního vztahu (smlouvy) zastoupen procesně, musí být přílohou návrhu plná moc (pokud by byl zastoupen hmotně-právně, musí být plná moc součástí smlouvy). Pokud je účastníkem řízení právnická osoba, musí být přílohou návrhu výpis z obchodního rejstříku nebo jeho ověřená kopie. Pokud listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno, není sepsána v českém jazyce, musí být doložen její úředně ověřený překlad.¹⁵⁶

¹⁵³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 8.

¹⁵⁴ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 59.

¹⁵⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 52.

¹⁵⁶ tamtéž, s. 53.

K návrhu na vklad je nutno přiložit i listiny nebo jejich úředně ověřené kopie prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1. 1993 (tj. právo k předmětu převodu nebylo konstituováno vkladem do katastru nemovitostí), tedy před zavedením resp. znovuoobením vkladového principu. Je to dáno tím, že do evidence katastru byly převzaty zápisy z bývalé evidence nemovitostí, jejichž povaha byla jen deklaratorní (neosvědčovaly právní vztahy, ale podávaly o nich jen informace).¹⁵⁷ Nepředloží-li navrhovatel takovou listinu, katastrální úřad jej ke splnění této povinnosti vyzve s poučením, že jinak vkladové řízení zastaví.¹⁵⁸

6.2.1.3 ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ

Účastníky řízení o povolení vkladu dle ustanovení § 4 odst. 1 jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Okruh účastníků vkladového řízení je limitován okruhem fyzických či právnických osob, které participovaly v té které věcné smlouvě jako smluvní strana.¹⁵⁹

V ustanovení § 27 správního řádu jsou účastníci vymezeni velice široce, a proto je stanovena v zákoně o zápisech odchylka od správního řádu.¹⁶⁰ Dle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu jsou účastníci řízení v řízení o žádosti žadatel a další osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu; v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají. Podle ustanovení § 27 odst. 2 a 3 správního řádu jsou účastníky též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech a rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. To by znamenalo, že účastníkem řízení by mohl být každý, kdo by o sobě tvrdil i bez jakéhokoliv podkladu, že je vlastníkem nemovitosti, ohledně které bylo zahájeno řízení o povolení vkladu práva. Z tohoto důvodu jsou účastníci řízení o povolení vkladu práva omezeni jen na účastníky právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Účastníky řízení o povolení vkladu práva nejsou ti, kdo nejsou účastníky takového

¹⁵⁷ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 53.

¹⁵⁸ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 60.

¹⁵⁹ tamtéž, s. 257.

¹⁶⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 70.

právního úkonu, ani ti, jimž zvláštní právní předpis zjednává práva, kterými se mohou ohradit proti právnímu stavu dovršenému zápisem do katastru, např. dovoláním se relativní neplatnosti právního úkonu nebo uplatněním práva proti nabyvateli.¹⁶¹

Ve věci účastníků řízení o povolení vkladu práva však dospěl Ústavní soud ČR ve svém nálezu (oproti dosavadní praxi) k závěru, že stran okruhu účastníků vkladového řízení je nutno aplikovat nikoli § 4 odst. 1 zákona o zápisech, nýbrž ustanovení § 14 odst. 1¹⁶² správního řádu, podle něhož účastníkem řízení je ten, o jehož právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech má být v řízení jednáno nebo jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny; účastníkem řízení je i ten, kdo tvrdí, že může být rozhodnutím ve svých právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech přímo dotčen, a to až do doby, než se prokáže opak.¹⁶³ Účastníkem vkladového řízení může tedy být např. i spoluvlastník nemovitosti, i když není účastníkem věcné smlouvy, na základě které má být proveden vklad do katastru nemovitostí.

Naopak, v usnesení sp. zn. I. ÚS 620/99 Ústavní soud ČR zase judikoval, že pokud jde o ustanovení okruhu účastníků vkladového řízení, nelze aplikovat ustanovení § 14¹⁶⁴ správního řádu, ale výlučně jen ustanovení § 4 odst. 1 zákona o zápisech. Podle zmíněného usnesení je třeba si uvědomit, že účelem speciální úpravy účastníků řízení je především odstranění pochybnosti, kdo je účastníkem řízení, neboť definice v ustanovení § 14 zákona č. 71/1967¹⁶⁵ je nepřesná, resp. příliš široká.¹⁶⁶

Ve správní praxi je i nadále preferován okruh účastníků vkladového řízení, který je upraven speciálním právním předpisem, tj. ustanovením § 4 odst. 1 zákona o zápisech.¹⁶⁷

6.2.1.4 ÚKONY KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU V PRŮBĚHU ŘÍZENÍ O VKLADU

Vydání rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí předchází celá řada úkonů, které katastrální úřad v průběhu celého vkladového řízení činí. Tyto

¹⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 70.

¹⁶² srovnej § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶³ náleží Ústavního soudu ČR ze dne 11.6. 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95.

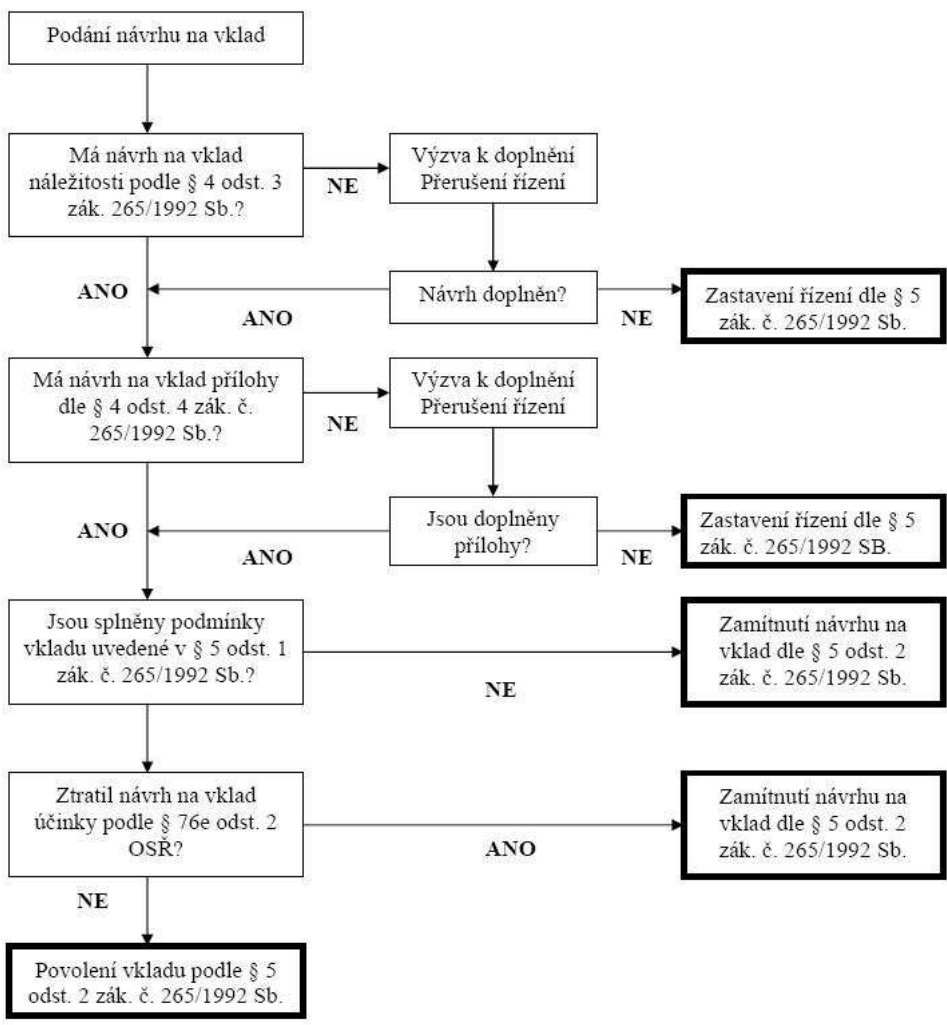
¹⁶⁴ viz poznámka č. 162

¹⁶⁵ viz poznámka č. 162

¹⁶⁶ usnesení Ústavního soudu ČR ze dn 30.5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99.

¹⁶⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 257.

úkony mají různé právní účinky. Následující schéma¹⁶⁸ zobrazuje jednotlivé úkony katastrálního úřadu během vkladového řízení.



Zápis došlého návrhu do protokolu o vkladech

Prvním úkonem katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu je zápis přijatého návrhu do protokolu o vkladech. Katastrální úřad vede protokol o vkladech (rejstřík), ve kterém denně průběžně zaznamenává došlé návrhy na vklad právních vztahů a výsledek řízení o vkladu. Doručený návrh na vklad katastrální úřad ještě téhož dne zaznamená

¹⁶⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 96.

v protokolu o vkladech (V), označí jej číslem, vyznačí v něm den, měsíc, rok, hodinu a minutu doručení shodně podle podacího razítka. Pro doručený návrh se založí spis označený průběžným číslem protokolu o vkladech, ve kterém se zaznamená celý průběh řízení o vkladu a rozhodnutí o povolení či zamítnutí vkladu.^{169, 170}

Vyznačení plomby

Nejpozději následující pracovní den po podání návrhu je katastrální úřad povinen vyznačit u příslušné parcely v katastru nemovitostí v souboru popisných informací tzv. plombu, která vyjadřuje, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou. Plomba je vyznačena i na výpisu z katastru nemovitostí písmenem „P“ u každé dotčené nemovitosti a ve výpisu pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru u každé dotčené jednotky. Ve výpisu pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory je plomba vztahující se k jednotce vyznačena pouze u budovy.¹⁷¹ Vyznačená plomba však v žádném případě sama o sobě neznamená, že vlastník dotčené nemovitosti je omezen v nakládání s touto nemovitostí.¹⁷²

Činnost katastrálního úřadu

Právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, zkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu z hledisek, která jsou taxativně vymezena v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech. Předmětem zkoumání katastrálního úřadu proto nejsou všechny aspekty platnosti posuzovaného právního úkonu¹⁷³, ale pouze ty z nich, které jsou uvedeny ve zmíněném ustanovení. Z jiných důvodů není oprávněn v žádném případě právní úkon zkoumat. V řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí tedy katastrální úřad nezkoumá platnost či neplatnost předložených listin, ale výhradně jen jejich způsobilost k tomu, aby na jejich podkladě byla požadovaná práva zapsána. Rozsah přezkumu tedy není dán na vůli katastrálnímu úřadu, ale je taxativně vymezen právním předpisem (§ 5 odst. 1 ZZáp).

Jedním z hledisek, které katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá je oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu

¹⁶⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 233.

¹⁷⁰ srovnej Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 216.

¹⁷¹ viz Kuba, Olivová, Katastr nemovitostí České republiky, s. 33.

¹⁷² tamtéž, s. 98.

¹⁷³ srovnej § 7 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

nakládat s předmětem tohoto právního vztahu (§ 5 odst. 1 písm. e) ZZáp). Pro rozhodnutí katastrálního úřadu postačí, omezí-li se na zjištění jeho existence. Platnost právního úkonu nezkoumá.¹⁷⁴ K otázce se vyjádřil také Nejvyšší soud ČR v stanovisku Cpjn 38/98, ve kterém uvádí, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů; platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před rozhodnutím zkoumá, zda:

- *navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru*

Základním předpokladem vkladu do katastru nemovitostí je soulad údajů, uvedených v přezkoumávané listině, s údaji evidovanými v katastru nemovitostí. Katastrální úřad tedy porovnává údaje v listině s údaji evidovanými v katastru nemovitostí, zejména údaje o dosavadním vlastníku nemovitosti, údaje o předmětné nemovitosti, údaje o vlastnictví a dalších věcných právech, popřípadě o omezení dispozičních práv, pokud je v katastru evidováno apod. Obsah listiny musí navazovat na údaje v katastru týkajících se subjektu, který s nemovitostmi nakládá, i objektu právních vztahů. Jde o přezkum, zda v katastru nemovitostí není jako vlastník zapsán někdo jiný, než kdo v převodní smlouvě vystupuje jako vlastník předmětu převodu. Pokud jsou tedy údaje v katastru nemovitostí rozdílné od údajů uvedených v listině, v případě, že údaje uvedené v listině jsou správně podle skutečnosti je nutné předložit katastrálnímu úřadu nejpozději s návrhem na vklad chybějící listiny, které předcházející změny dokládají.¹⁷⁵ V opačném případě by byl podaný návrh zamítnut. V žádném případě není možné, aby byl vklad povolen, aniž by byla návaznost na předcházející zápis v katastru.¹⁷⁶

Nejzávažnější rozpor spočívá v tom, že v katastru nemovitostí bude zapsán jiný vlastník nemovitosti než ten, který je uveden jako vlastník v listině, na základě které probíhá řízení o povolení vkladu práva. Rozpor může být způsobem z různých důvodů. Může k tomu dojít např. tím, že někdo chtěl jiného uvést v omyl, pak je smlouva

¹⁷⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 10.

¹⁷⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 98.

¹⁷⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

neplatná. K zamítnutí návrhu však nedojde v důsledku neplatnosti smlouvy, ale proto, že návrhu na vklad je na překážku stav zápisu v katastru (katastrální úřad totiž není oprávněn posuzovat platnost či neplatnost smlouvy). K rozporu však může dojít i v případě, kdy došlo k přechodu práva na základě splnění určitých zákonných skutečností nebo na základě rozhodnutí státního orgánu bez nutnosti vkladu práva, např. nemovitost nabytí dědic a usnesení soudu o dědictví dosud nebylo předloženo katastrálnímu úřadu k záznamu. Pokud je v katastru zapsán někdo jiný, než kdo je jako vlastník uveden v listině, je nezbytně nutné, aby tento stav byl dán do souladu, jinak nelze vklad práva povolit.¹⁷⁷ Obecně platí, že listiny, které dokládají takovou změnu v osobě vlastníka nemovitosti, musí být předloženy nejpozději v den podání návrhu na vklad na základě přezkoumávané listiny. Pokud tak není učiněno, nelze návrh na vklad povolit.¹⁷⁸

Dalším případem, kdy může katastrální úřad odepřít zápis převodu vlastnického práva k nemovitosti je situace, kdy předmětem právního úkonu jsou budovy či rozestavěné budovy dosud nevidované v katastru nemovitostí a vlastník současně nepředloží katastrálnímu úřadu listiny, na jejichž základě může být nemovitost, která je předmětem smlouvy, do katastru zapsána. V praxi katastrálních úřadů se ustálilo řešení tím způsobem, že nejpozději s podáním návrhu na vklad, je nutné požádat také o zápis budovy do katastru nemovitostí. V judikatuře se však objevil i odlišný názor. Některé soudy tolerují i situaci, kdy doklady pro zápis nové budovy předloží navrhovatel až v průběhu řízení o povolení vkladu práva.^{179, 180}

Nesoulad s údaji katastru však může být i zcela formálního rázu, spočívající ve změně označení jednotlivých subjektů, trvalého pobytu, nebo sídla právnických osob. I tyto údaje musí být dány do souladu se skutečným stavem na základě předložených listin, které tyto změny dokládají.¹⁸¹

Vzhledem k odkazu zákona o zápisech v ustanovení § 3 odst. 2 na správní řád se na vkladové řízení vztahují zásady správního řízení obsažené v ustanovení § 2 až 8

¹⁷⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

¹⁷⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 99.

¹⁷⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

¹⁸⁰ blíže v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97; blíže v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 28. 9. 1998, sp. zn. 35 Ca 30/98.

¹⁸¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 91.

správného řádu. Katastrální úřad má při přezkoumávání výše zmíněných skutečností povinnost postupovat tak, aby vydané rozhodnutí vycházelo ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Povinnost katastrálního úřadu zjišťovat skutečný stav je vyjádřena i v některých rozhodnutích soudů: „Skutečnost, že v době podání návrhu na vklad je v katastru zapsán jako vlastník někdo jiný než převodce, sama o sobě nepostačuje k zamítnutí návrhu na vklad, případnému zamítnutí vkladového návrhu totiž musí předcházet zjištění, zda skutečně nedošlo ke změně vlastníka.“¹⁸²

- *navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin*

Návrh na vklad musí být odůvodněn obsahem listiny, na základě které se provádí vklad práva. Listina, na jejímž podkladě má dojít ke vkladu práva, musí obsahovat veškeré obsahové náležitosti nezbytné k posouzení její způsobilosti být takovou listinou. Není možné, aby tato listina odkazovala na jinou listinu, na základě které se vklad neprovádí, např. kupní smlouva by odkazovala na znalecký posudek, nájemní smlouvu, kde by byla nemovitost určena podle údajů katastru.¹⁸³ V předložené listině musí být jednoznačně určen (obsažen) právní úkon, na základě kterého dochází ke vzniku, změně, nebo zániku věcného práva, které je předmětem návrhu na vklad do katastru nemovitostí, a to při respektování příslušných kogentních ustanovení právních norem.¹⁸⁴

- *právní úkon týkající se převodu práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný*

Určitost a srozumitelnost právního úkonu se týká jak účastníků právního úkonu, jejich jednoznačné identifikace v listině, tak předmětu a obsahu tohoto právního úkonu.¹⁸⁵ Občanský zákoník stanoví základní náležitosti právních úkonů v ustanovení § 37 odst. 1, kde je uvedeno, že právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Zda je právní úkon učiněn svobodně a vážně, katastrální úřad nezkoumá; zaměřuje se pouze na určitost a srozumitelnost. Smluvní projevy účastníků smlouvy musí být dostatečně určité a srozumitelné. Projev vůle účastníka

¹⁸² rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. 10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98.

¹⁸³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 95.

¹⁸⁴ viz Kuba, Olivová, Katastr nemovitostí České republiky, s. 98.

¹⁸⁵ tamtéž, s. 99.

právního úkonu v listině tedy musí být určitý, tzn., že se účastníci musí vyjádřit tak, aby jejich vůle byla jasně patrná z jejich právního úkonu.¹⁸⁶ Za srozumitelný je možné považovat projev vůle, jehož obsah je z právního úkonu jasně patrný. Vzniknou-li pochybnosti o obsahu právního úkonu, je třeba vzniklou pochybnost odstranit výkladem, a to nejen podle jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil. Vůle toho, kdo právní úkon učinil, může být při výkladu relevantní jen za předpokladu, že není v rozporu s jazykovým projevem. Tímto způsobem lze obsah právního úkonu jen vykládat, nikoli však doplňovat. Jestliže o po provedení výkladu zůstává právní úkon neurčitý, je podle ustanovení § 37 občanského zákoníku absolutně neplatný.¹⁸⁷ Při přezkoumávání určitosti právního úkonu katastrální úřady především zjišťují, zda je dostatečně specifikován předmět právního úkonu, jsou jednoznačně označeni účastníci právního úkonu a zda byly splněny náležitosti projevu vůle.¹⁸⁸ Pokud věcná smlouva trpí vadami neurčitosti, nelze tyto nedostatky odstranit v průběhu řízení. Katastrální úřad tyto skutečnosti dle ustanovení § 5 odst. 1 zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

▪ *právní úkon je učiněn v předepsané formě*

V řízení o povolení vkladu je katastrální úřad povinen zkoumat zda je právní úkon učiněn v předepsané formě. Podle ustanovení § 46 občanského zákoníku musí mít smlouvy o převodu nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků písemnou formu. Jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, projevy účastníků musí být na téže listině. Pokud právní úkon (smlouva) nebyl učiněn v předepsané formě, je dle ustanovení § 40 odst. 1 absolutně neplatný.

Zákonný požadavek, že jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině, znamená, že podpisy či kteréhokoli z nich nemohou být obsaženy na listině, která není součástí smlouvy. Pokud by došlo k takové situaci, pak by nebyla splněna podmínka soustředění podpisů účastníků na téže listině a katastrálnímu úřadu by nezbylo než vkladový návrh zamítnout.¹⁸⁹

¹⁸⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 98.

¹⁸⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 99.

¹⁸⁸ srovnej Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 98-99.

¹⁸⁹ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 174.

Katastrální úřad podle ustanovení § 37 odst. 6 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených a považuje projev vůle osob za zjištěný, jestliže:

- jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny,
- smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,
- smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu,
- právnická osoba předložila ověřený podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu,
- účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

V situaci, kdy nebude možno projev vůle účastníka ověřit žádným z uvedených způsobů a nebude-li možno dosáhnout ani toho, aby účastník právního úkonu uznal, popř. popřel pravost svého podpisu před katastrálním úřadem, katastrální úřad ověří pravost podpisu jiným vhodným způsobem^{190, 191} (např. znalec z oboru grafologie, výslech svědků právního úkonu). Projev vůle zástavního věřitele v zástavní smlouvě není třeba zjišťovat.

- *účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu*

Další povinností katastrálního úřadu ve vkladovém řízení je zkoumat oprávněnost vlastníka nakládat s předmětem právního úkonu. Zkoumání oprávnění účastníků řízení nakládat s předmětem právního úkonu v sobě zahrnuje nejenom zkoumání tohoto oprávnění z hlediska toho, kdo práva pozbývá (vlastník), ale i z hlediska toho, kdo právo nabývá, tj. cizozemec dle devizového zákona může nabýt vlastnická práva k nemovitostem jen v zákoně vyjmenovaných případech.¹⁹² Katastrální úřad je dále povinen přezkoumat zda osoba, která s nemovitostí nakládá, je oprávněna k takovému úkonu. Toto přezkumné kritérium vychází z ustanovení § 123 občanského zákoníku, které stanoví, že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, a požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Předmětem zájmu katastrálního úřadu je právo vlastníka s nemovitým majetkem nakládat. Přezkumná činnost se zejména odvíjí od příloh vkladového návrhu - z výpisu

¹⁹⁰ tamtéž, s. 176.

¹⁹¹ § 51 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 115.

z obchodního, nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, z listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly za dřívější právní úpravy evidence nemovitostí.¹⁹³ Podle ustanovení § 4 odst. 4 písm. d) zákona o zápisech musí účastník právního úkonu prokazovat způsobilost dispozice s předmětem převodu za předpokladu, že právní účinky nabytí práva k předmětu převodu nastaly před účinností tohoto zákona, tj. před 1.1. 1993.

Soudy posuzují důsledky nepředložení listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu pro rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad rozdílně. Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 29.3. 1996, sp. zn. 33 Ca 7/96 posoudil tuto okolnost jako důvod pro zamítnutí návrhu na vklad; naproti tomu Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 31.12. 1996, sp. zn. 35 Ca 104/95 v této skutečnosti důvod pro zamítnutí návrhu na vklad neshledal. Podle stanoviska Nejvyššího soudu ČR pro závěr katastrálního úřadu o oprávnění účastníka nakládat s předmětem právního úkonu je rozhodné především zjištění, zda subjektu disponujícímu s právem, jež se váže k předmětu právního úkonu, svědčí právní důvod (titul) nabytí tohoto práva. V případě, že je tímto nabývacím titulem právní úkon, postačí pro rozhodnutí katastrálního úřadu ve vkladovém řízení, omezí-li se na zjištění jeho existence.¹⁹⁴ Nepředloží-li navrhovatel listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1. 1993, nebo úředně ověřený opis (kopii) takové listiny, přes výzvu a poučení o následcích jejího nepředložení, katastrální úřad řízení o povolení vkladu podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech zastaví. Jinak tomu bude ovšem v případě, kdy navrhovatel vkladu tvrdí, že listina prokazující jeho oprávnění, příp. oprávnění jiného účastníka řízení, nakládat s předmětem posuzovaného právního úkonu existuje nebo existovala, že ji však nemá k dispozici. Nepředložení předmětné listiny za této situace nelze posoudit jako nedostatek návrhu, ale je nezbytné, aby katastrální úřad, nebude-li zde jiný důvod pro zastavení řízení, v rámci přezkumu oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu nakládat s předmětem tohoto právního úkonu zjistil, zda předmětná listina existuje a jaký je její

¹⁹³ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 191.

¹⁹⁴ tamtéž, s. 191.

obsah, případně zda existovala a jaký byl její obsah. V případě, že existence a obsah takové listiny nebudou prokázány, katastrální úřad návrh na vklad zamítne.¹⁹⁵

- *účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo jiného st. orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu*

Katastrální úřad nepřihlíží k omezení smluvní volnosti založenému existencí závazkových vztahů, byť je takovéto omezení součástí listiny vkladové (např. závazek nemovitost dále nezastavovat, nezřizovat k ní předkupní právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu).¹⁹⁶ Obligační omezení působí jen mezi stranami, které si je sjednaly, a tedy omezení smluvní volnosti na základě obligačního závazku na překážku vkladu práva není.¹⁹⁷ Katastrálnímu úřadu je však uložena povinnost zkoumat omezení smluvní volnosti vyplývajícímu z předpisů veřejného práva (např. podmínek stavebního zákona pro dělení nebo scelování pozemků, lesního zákona pro dělení lesních pozemků atd.), z rozhodnutí soudu nebo rozhodnutí státních orgánů, na jejichž podkladě je omezeno dispoziční právo vlastníků zapsaných v katastru nemovitostí zápisem poznámky podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech. Omezení se nezkoumá pouze u vlastníka, který vlastnické právo převádí, resp. u jiné oprávněné osoby, která činí příslušný majetkoprávní úkon, nýbrž také ve vztahu k subjektu (fyzické či právnické osobě), na který má být vlastnické právo k nemovitosti převedeno, resp. který smlouvou nabývá k nemovitosti příslušné věcněprávní oprávnění.¹⁹⁸

Právních předpisů, které omezují rozsah výkonu vlastnického práva či jiné věcněprávní oprávnění, je celá řada a katastrální úřad proto v každém jednotlivém případě zkoumá, zda se na něj omezení vyplývající z příslušného zákona nevztahuje.

Omezit smluvní volnost vlastníkovi nemovitosti může i soud, jestliže z rozhodnutí soudu vyplývá zákaz zcizovat nemovitosti.¹⁹⁹

K omezení smluvní volnosti může dojít i na základě nařízeného (formou usnesení) předběžného opatření rozhodcem, který účastníku uložil, aby věcněprávně nenakládal s předmětným nemovitým majetkem. Vydání takového usnesení umožňuje

¹⁹⁵ stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98.

¹⁹⁶ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 55.

¹⁹⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 126.

¹⁹⁸ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 203.

¹⁹⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 127.

ustanovení § 22 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, stanoví, že ukáže-li se v průběhu rozhodčího řízení nebo i před jeho zahájením, že by mohl být ohrožen výkon rozhodčího nálezu, může soud na návrh kterékoli strany nařídit předběžné opatření.²⁰⁰

- *k právnímu úkonu účastníka byl udělen souhlas podle zvláštního zákona*

Fyzické osoby vstupují do občanskoprávních vztahů na základě právních skutečností, zejména právních úkonů. Ne ve všech případech, kdy tak učiní, mohou být založeny podmínky ke vzniku, změně či zániku právního vztahu. V této souvislosti je nutno rozlišovat způsobilost fyzických osob mít práva a povinnosti a dále jejich způsobilost k právním úkonům. Jde-li o způsobilost k právním úkonům (např. způsobilost uzavřít kupní smlouvu o převodu nemovitosti), vzniká v plném rozsahu teprve zletilostí (buďto spojeno s právní událostí dovršení věku osmnácti let nebo závislé od vzniku právní skutečnosti, uzavření manželství).

Skutečnosti uvedené v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad. Výčet obsažený v uvedeném ustanovení je taxativní, nepřipadá proto v úvahu, aby byly zkoumány jiné skutečnosti. Tento vymezený přezkumný rozsah nemůže katastrální úřad překročit, i kdyby měl snad za to, že předložená listina je postižena neplatností (jak relativně, tak absolutně). Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nevystupuje jako soud, který by měl rozhodnout spor, nýbrž jako správní orgán, jehož úkolem je prověřit zásadní právní skutečnosti rozhodné pro povolení vkladu (výmazu) práva do/z katastru nemovitostí a tím přispět k tomu, aby stav zápisů týkající se věcných práv k nemovitostem odpovídal právní realitě. Jak ale vyplývá z bohaté judikatury týkající se této otázky, katastrální úřad zkoumat platnost listiny nemůže, neboť by tím překročil svá oprávnění vymezená v zákoně o zápisech. V usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97 Ústavní soud uvádí, že katastrální úřad ve vkladovém řízení není oprávněn zkoumat platnost věcné smlouvy. Stejně tak Nejvyšší soud ČR v stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98 zastává názor, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí z hledisek taxativně vypočtených v

²⁰⁰ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 211.

ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkontroluje, a to ani v rozsahu, v jakém je podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. oprávněn posoudit platnost právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru nemovitostí teprve zapsáno. Eventuální negativní posouzení této otázky by totiž ve svém důsledku (zamítnutí návrhu na vklad) znamenalo zásah do práv uvedené osoby postupem nemajícím oporu v zákoně. Je tedy možné, že návrh na vklad bude při splnění všech podmínek zákona o zápisech povolen i přesto, že neplatnost listiny bude zjevná. Pak je pouze v zájmu účastníků, aby se relativní nebo absolutní neplatnosti listiny dovolávali v řízení před soudem. Názor na posuzování platnosti listin v přezkumné činnosti katastrálního úřadu vyjádřil také Krajský soud v Ústí nad Labem ve svém rozsudku ze dne 20.1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/96, kde uvádí, že katastrální úřad nezkontroluje platnost věcné smlouvy, nýbrž vkladovou listinu pouze z hledisek v zákoně vymezených. Může tedy dojít ke vkladu i na základě absolutně či relativně neplatné smlouvy a je na tom, kdo má na určení neplatnosti zájem, aby tak učinil soudní cestou. Je pouze rizikem kupujících u zápisů, u nichž není chráněna dobrá víra v jejich správnost, zda ponесou případné budoucí následky nabytí nemovitosti od nevlastníka.

Přerušování řízení o vkladu práva

Institut přerušování správního (vkladového) řízení umožňuje časově oddálit rozhodnutí v konkrétní napadlé správní věci z důvodů, že rozhodnutí správního orgánu může být ovlivněno vyřešením určité (předběžné) otázky nebo že účastník byl správním orgánem vyzván, aby ve stanovené lhůtě odstranil nedostatky podání, případně že správní orgán vyhověl shodnému návrhu účastníků na přerušování řízení.²⁰¹ Zákon o zápisech neobsahuje speciální úpravu přerušování řízení, tudíž připadá v úvahu použití obecné úpravy ve správním řádu. Podle ustanovení § 64 odst. 1 správního řádu správní orgán může vkladové řízení usnesením přerušit:

- *současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech*

Katastrální úřad po podání návrhu na vklad zkoumá, zda má samotný návrh všechny náležitosti podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o zápisech a zda jsou k tomuto

²⁰¹ viz Vrcha, P. Katastrální (a související) judikatura, s. 277.

návrhu připojeny všechny přílohy stanovené v ustanovení § 4 odst. 4 zákona o zápisech. Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti, katastrální úřad v souladu s ustanovením § 5 odst. 5 zákona o zápisech vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu. Současně ho upozorní na následky neodstranění nedostatků návrhu. Katastrální úřad nemusí v případě, že je vyhotovena výzva k odstranění nedostatků návrhu na vklad, vždy současně s touto výzvou přerušit řízení o návrhu vkladu. Závisejí to na správním uvážení katastrálního úřadu, zda řízení přeruší, či nikoli. Zákon pouze dává katastrálnímu úřadu možnost v daném případě řízení přerušit, ale neukládá mu to.²⁰² Řízení se přerušuje na dobu nezbytně nutnou k odstranění nedostatků návrhu nebo k doplnění zákonem stanovených příloh.²⁰³ Po odstranění nedostatků nebo doplnění návrhu přílohami katastrální úřad pokračuje v řízení, pokud však navrhovatel nedostatky návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastav

- *současně s výzvou k zaplacení správního poplatku, který je spojen s přijetím návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu*

Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí podléhá poplatku podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Správní poplatek se vztahuje již k samotnému přijetí návrhu na vklad bez ohledu na skutečnost, zda bude vklad povolen, či nikoli. Pokud není příslušná částka při přijetí návrhu uhrazena formou kolkových známek na návrhu vkladu a není k návrhu připojen doklad potvrzující uhrazení správního poplatku převodem na zvláštní účet a nejde o případ, kdy je návrh na vklad od správního poplatku podle právních předpisů osvobozen, katastrální úřad vyzve žadatele k uhrazení správního poplatku a určí mu lhůtu, ve které má být správní poplatek uhrazen.²⁰⁴ Současně se zmíněnou výzvou může dle ustanovení § 64 odst. 1 písm. b) správního řádu katastrální úřad řízení přerušit. Po uhrazení poplatku úřad v řízení pokračuje.

²⁰² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 80.

²⁰³ § 64 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 81.

- *probíhá-li řízení o předběžné otázce*

Dle ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu může katastrální úřad také řízení přerušit, jestliže vydání rozhodnutí o povolení vkladu závisí na řešení otázky, o níž není příslušný rozhodnout katastrální úřad, doposud o ní nebylo pravomocně rozhodnuto a před příslušným orgánem veřejné moci probíhá o této otázce řízení. Katastrální úřad nemusí vždy přerušit řízení o návrhu na vklad. Závisí na správním uvážení katastrálního úřadu. Zákon opět povinnost přerušit řízení o povolení vkladu z důvodu předběžné otázky neukládá, pouze dává katastrálnímu řádu tuto možnost. Katastrální úřad pokračuje v řízení o povolení vkladu, jakmile je o předběžné otázce pravomocně rozhodnuto nebo pokud řízení na podnět katastrálního úřadu nebylo zahájeno nebo nebyla podána žádost o zahájení řízení v určené lhůtě osobou, kterou k tomu katastrální úřad vyzval.²⁰⁵

K povinnosti katastrálního úřadu přerušit vkladové řízení se vyjádřil také Ústavní soud ČR v nálezu ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99, kde uvádí, pokud má katastrální úřad pochybnosti o platnosti předmětných smluv z důvodu podané určovací žaloby s tím, že na posouzení předběžné otázky o vlastnictví k předmětným nemovitostem závisí i správní rozhodnutí o vkladu práv do katastru nemovitostí, je katastrální úřad povinen řízení přerušit až do doby rozhodnutí soudu o vlastnických vztazích. Rozhodování o existenci či neexistenci věcného práva nepřísluší katastrálnímu úřadu, ale soudu. Katastrální úřad si nemůže proto o této otázce zjednat jasno sám, ale musí vyčkat pravomocného rozhodnutí soudu.

- *do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku*

Katastrální úřad může také řízení o povolení vkladu přerušit do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku řízení. Ve smyslu ustanovení § 32 odst. 2 správního řádu může vzniknout katastrálnímu úřadu povinnost v rámci řízení o povolení vkladu ustanovit opatrovníka účastníkovi, který nemá procesní způsobilost, pokud nemá zákonného zástupce, nebo nemůže-li ho zákonný zástupce zastupovat a nemá-li opatrovníka podle zvláštního zákona; osobám, kterým brání jiná překážka, aby v řízení samy činily úkony, jestliže si nezvolily zmocněnce; právnické osobě, která nemá orgán způsobilý za ni jednat, popřípadě, jemuž lze doručovat, popřípadě je-li

²⁰⁵ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 82.

v jiném řízení předmětem sporu, kdo tímto orgánem právnické osoby je; osobám neznámého pobytu nebo sídla a osobám, jímž se prokazatelně nedaří doručovat; osobám, které nejsou známy; osobám zvláště těžce zdravotně postiženým, s nimiž se nelze dorozumět ani prostřednictvím tlumočnicka nebo prostředníka, nebo osobám stíženým přechodnou duševní poruchou, která jim brání samostatně v řízení jednat, je-li to nezbytné k hájení jejich práv; v těchto případech katastrální úřad rozhoduje na základě odborného lékařského posudku.

Stejně jako v předešlých případech, ani v případě nutnosti ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku nemusí katastrální úřad řízení o povolení vkladu přerušit, závisí tak opět na jeho správním uvážení.²⁰⁶ Pokud vkladové řízení bylo přerušeno, katastrální úřad v něm pokračuje po řádném ustanovení opatrovníka.

- *z dalšího důvodu stanoveného zákonem.*

Řízení o povolení vkladu může být dle ustanovení § 64 odst. 2 správního řádu rovněž přerušeno na žádost žadatele; jestliže je žadatelů více, může tak učinit jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni. Pokud žadatel požádá o přerušeni řízení a všichni ostatní žadatelé v daném řízení s přerušením souhlasí, katastrální úřad musí řízení usnesením přerušit. V tomto případě nemá katastrální úřad možnost správního uvážení. Při rozhodování o přerušeni řízení na základě žádosti je rozhodující vůle žadatelů.²⁰⁷

Proti rozhodnutí o přerušeni řízení je přípustné odvolání²⁰⁸ ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení (oznámení) písemného vyhotovení usnesení o přerušeni řízení.²⁰⁹ Odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek.²¹⁰ Pokud účastníci řízení nepodají proti tomuto rozhodnutí odvolání v uvedené lhůtě, nabývá právní moci.

Zastavení řízení

Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv upravu zastavení řízení neobsahuje, pouze se v ustanovení § 5 odst. 5 zmiňuje, že pokud navrhovatel nedostatky

²⁰⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 83.

²⁰⁷ tamtéž, s. 83.

²⁰⁸ § 75 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁹ § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁰ § 76 odst. 5 věta druhá zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví. Obdobně jako v případě přerušení řízení se i pro zastavení řízení o povolení vkladu použije obecná úprava obsažená ve správním řádu v ustanovení § 66. V rámci vkladového řízení však připadají do úvahy zejména některé důvody, které ustanovení § 66 obsahuje. Zastavení řízení připadá v úvahu v případě, když:

- *žadatel vzal svou žádost zpět*

Katastrální úřad je povinen řízení zastavit pokud navrhovatel vzal svůj návrh a všichni ostatní žadatelé v daném řízení se zpětvzetím souhlasí, nemá možnost správního uvážení. Při rozhodování o zastavení řízení o povolení vkladu na základě zpětvzetí žádosti je rozhodující vůle žadatelů. Vůle ostatních účastníků, kteří nejsou žadateli (nepodepsali návrh na vklad), nemá na rozhodnutí o zastavení řízení na základě zpětvzetí žádosti vliv.²¹¹ K zastavení vkladového řízení tedy dochází v důsledku dispozice se vkladovým návrhem. Návrh na vklad však lze vzít zpět pouze do okamžiku vydání rozhodnutí o návrhu na vklad.

- *žadatel v určené lhůtě neodstraní podstatné vady návrhu na vklad, které brání pokračování v řízení*

Katastrální úřad po podání vkladového návrhu zkoumá, zda tento návrh obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti. Pokud tomu tak není, je povinností katastrálního úřadu vyzvat navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě tento návrh o chybějící údaje doplnil. Výzva katastrálního úřadu k odstranění vad podání resp. jeho doplnění musí být konkrétní, určitá a pro jejího adresáta srozumitelná, musí obsahovat odpovídající procesní poučení a návod, jakým způsobem účastník vytýkaný nedostatek může odstranit resp. doplnit o příslušné údaje či přílohy. Výzva musí také obsahovat poučení, že nebudou-li vytýkané nedostatky, které brání projednání návrhu, odstraněny či nezbytné údaje doplněny, katastrální úřad vkladové řízení zamítne.²¹² Podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech nemá-li návrh na vklad předepsané náležitosti a chybí-li zákonem stanovené přílohy, vyzve katastrální úřad navrhovatele k odstranění takovýchto nedostatků, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu.²¹³ Lhůta pro odstranění nedostatků je stanovena ve smyslu ustanovení § 45 odst. 2 správního řádu ve výzvě k

²¹¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 85.

²¹² viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 290.

²¹³ srovnej rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12.2. 1999, sp. zn. 33 Ca 104/98-24.

odstranění nedostatků návrhu na vklad. Jestliže však ani v této lhůtě nedostatky návrh odstraněny nejsou, musí katastrální úřad řízení o povolení vkladu do katastru zastavit. V této věci nemůže uplatnit správní uvážení.²¹⁴

I potom, kdy již určená lhůta uplynula, lze podle ustanovení § 41 odst. 2 správního řádu požádat o prominutí zmeškání úkonu do 15 dnů ode dne, kdy pominula překážka bránící navrhovateli úkon učinit. S požádáním je třeba spojit i odstranění nedostatků podání, jinak se jím katastrální úřad nebude zabývat. Zmeškání úkonu nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok.

Katastrální úřad promine zmeškání úkonu, prokáže-li navrhovatel, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění.²¹⁵ Jediným důvodem pro neprominutí je skutečnost, že je zjevné, že by újma, která by byla způsobena dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, převýšila újmu hrozící navrhovateli.²¹⁶

Stejně tak jako v předchozím případě, ani zde nemůže katastrální úřad uplatnit správní uvážení, a pokud skutečně navrhovatel prokáže, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění, a zároveň není zjevné, že by byla způsobena újma dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, musí zmeškání úkonu prominout.²¹⁷ Lze tak učinit pouze do vydání rozhodnutí.

O prominutí zmeškání se rozhoduje usnesením. Usnesení, kterým katastrální úřad zmeškání úkonu nepromine, se oznamuje pouze navrhovateli, který o prominutí požádal.²¹⁸

- *žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen*

Katastrální úřad rovněž zastaví řízení, pokud navrhovatel podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. d) správního řádu ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen. Lhůta, ve které má být poplatek zaplacen, je stanovena ve výzvě k zaplacení správního poplatku. Pokud žadatel ve lhůtě stanovené ve výzvě správní poplatek neuhradil, katastrální úřad musí řízení o návrhu na vklad zastavit. Ani

²¹⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86.

²¹⁵ § 41 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁶ § 41 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁷ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86.

²¹⁸ § 41 odst. 6 a 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

v tomto případě nemůže uplatnit správní uvážení. I v tomto případě je však možné uplatnit institut navrácení v předešlý stav a požádat o prominutí zmeškání úkonu stejným postupem jako u zastavení řízení pro neodstranění podstatných vad návrhu.²¹⁹

- *byla zjištěna překážka řízení podle ustanovení § 48 odst. 1 správního řádu*

Podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. e) správního řádu je řízení zastaveno, jestliže katastrální úřad zjistí překážku řízení podle § 48 odst. 1 správního řádu. Touto překážkou je skutečnost, že o téže věci z téhož důvodu bylo zahájeno řízení u jiného správního orgánu. Možnost zastavení řízení z tohoto důvodu připadá v úvahu např. při řízení o povolení vkladu, jehož předmětem je směna nemovitostí evidovaných v obvodu dvou a více katastrálních úřadů.²²⁰ V řízení pokračuje pouze ten z úřadů, u kterého byl návrh na vklad v dané věci podán dříve. Katastrální úřad, u něhož byl podán návrh na vklad později, řízení o povolení vkladu zastaví usnesením z důvodu překážky řízení.

- *žadatel zemřel nebo zanikl a v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká*

Katastrální úřad podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. f) správního řádu řízení o povolení vkladu zastaví, jestliže zanikla věc nebo právo, kterého se řízení týká a to dnem, kdy se o zániku věci nebo práva dozvěděl. Není rozhodující, zda skutečnost, že k zániku věci nebo práva, kterého se řízení týká, správnímu orgánu oznámí některý z účastníků, nebo zda tuto skutečnost zjistí katastrální úřad sám v rámci své činnosti, anebo mu to oznámí třetí osoba. Usnesení o zastavení řízení z tohoto důvodu má pouze deklaratorní charakter, neboť řízení je zastaveno přímo ze zákona dnem, kdy se katastrální úřad o zániku věci nebo práva, kterého se řízení týká, dozvěděl.²²¹

Ostatní důvody pro zastavení řízení uvedené ve zmiňovaném ustanovení se ve vkladovém řízení mohou uplatnit jen velice ojediněle. Rozhodnutí o zastavení řízení o povolení vkladu se vydává formou usnesení²²² a doručuje se všem účastníkům řízení.²²³

²¹⁹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86-87.

²²⁰ tamtéž, s. 87.

²²¹ tamtéž, s. 88.

²²² srovnej Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 291.

²²³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 101.

Proti rozhodnutí o zastavení řízení se lze podle ustanovení § 76 odst. 5 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu podáním u katastrálního úřadu, který rozhodnutí vydal. Odvolání proti usnesení o zastavení řízení stejně tak jako odvolání proti přerušení řízení nemá odkladný účinek.

Rozhodnutí o povolení vkladu

Nedošlo-li k zastavení řízení, rozhodnutím o vkladovém řízení se meritorně zakončuje vkladové řízení. Jeho výsledkem je buďto povolení vkladu (příp. jeho výmazu) práva do (z) katastru nemovitostí, nebo jeho zamítnutí.²²⁴ Pokud jsou podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech splněny podmínky vkladu, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje, v opačném případě návrh zamítne. Splnění podmínek vkladu posuzuje katastrální úřad z hledisek stanovených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech. Tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad. Dále katastrální úřad zkoumá, zda návrh na vklad nepozbyl právní účinky. Tuto skutečnost zkoumá k okamžiku rozhodování.²²⁵

Zákon o zápisech v ustanovení § 5 odst. 3 stanoví, že povolení vkladu lze provést zápisem ve spisu. Zde lze opět spatřovat vztah speciálního zákona o zápisech vůči správnímu řádu jako zákonu obecnému. Podle ustanovení § 67 odst. 2 správního řádu se rozhodnutí vyhotovuje v písemné formě. Rozhodnutí se písemně nevyhotovuje, stanoví-li tak zákon. V tomto případě je takovým zákonem zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a rozhodnutí o povolení vkladu se tedy provádí zápisem ve spisu podle tohoto zákona. Poznamenáním ve spisu je rozhodnutí pravomocné.²²⁶

Písemné vyhotovení se obvykle nevyhotovuje (a proto se neoznamuje doručením). Katastrální úřad však může vydat písemné vyhotovení rozhodnutí o povolení vkladu, zejména v případech, kdy z různých důvodů pokládá za vhodné, aby v důvodové části rozhodnutí bylo vyloženo, proč katastrální úřad přistoupil k povolení vkladu.²²⁷ K vyhotovení písemného potvrzení je katastrální úřad povinen vydat také v

²²⁴ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 292.

²²⁵ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 89.

²²⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 102.

²²⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 294.

případě, kdy to požaduje účastník řízení.²²⁸ Katastrální úřad povolí vklad písemným rozhodnutím i tehdy, když rozhodnutím není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině, v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí (např. po obnově katastrálního operátu) nebo je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci.²²⁹ Pokud katastrální úřad vydá písemné rozhodnutí o povolení vkladu, nabývá právní moci doručením všem účastníkům řízení. Rozhodnutí, ať provedené zápisem do spisu, nebo vyhotovené písemně, má povahu rozhodnutí ve správním řízení a musí obsahovat náležitosti stanovené § 68 správního řádu. Rozhodnutí o povolení vkladu nemusí mít odůvodnění, když povolením návrhu na vklad katastrální úřad vyhoví všem účastníkům řízení v plném rozsahu. Tato skutečnost je zakotvena v ustanovení § 68 odst. 4 správního řádu.

Skutečnost, že návrhu o povolení vkladu bylo vyhověno, se účastník dozví z prvopisu věcné smlouvy, na kterém katastrální úřad vyznačí vkladovou doložkou. Náležitosti vkladové doložky jsou stanoveny v § 38 odst. 2 katastrální vyhlášky; doložka obsahuje údaje o příslušném katastrálním úřadě a jeho pracovišti, které o návrhu rozhodovalo, spisovou značku (číslo jednací), den vkladu práva do katastru nemovitostí a den, kterým vznikly právní účinky vkladu. Katastrální úřad je povinen vkladovou doložku vyznačit na všech prvopisech smlouvy nebo na jejich úředně ověřených opisech nebo kopiích. Následně katastrální úřad doručí všem účastníkům řízení smlouvu opatřenou shora uvedenou doložkou. Doručení smlouvy však nemá žádnou vazbu na právní moc rozhodnutí o povolení vkladu. Právní moc nastává již okamžikem samotného rozhodnutí.²³⁰

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není dle ustanovení § 5 odst. 3 zákona o zápisech přípustný žádný opravný prostředek (řádný ani mimořádný), ani žaloba ve správním soudnictví. To ve skutečnosti znamená, že i když je vklad proveden nesprávně, nemůže katastrální úřad zjednat žádným způsobem nápravu a ani účastníci řízení o povolení vkladu nemohou dosáhnout zrušení rozhodnutí o povolení vkladu práva. Je tomu tak proto, že oprávnění podat návrh na vklad práva mají výhradně jen účastníci právního vztahu, na jehož podkladě toto právo vzniká (nebo alespoň jeden z nich) a katastrální úřad nemůže obsah návrhu ovlivnit. Pokud je jejich návrhu

²²⁸ § 67 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²²⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 154.

²³⁰ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 59.

vyhověno, nemají důvod tuto skutečnost napadat opravným prostředkem. Ze stejného důvodu právní předpis nepřipouští, aby rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se vklad práva povoluje, bylo napadeno žalobou ve správním soudnictví.²³¹

Jedinou možností k nápravě určovací žaloba podle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu, že vlastníkem nemovitosti je osoba, která vlastníkem byla před povolením vkladu vlastnického práva, popř. pokud se jednalo o jiné než vlastnické právo, že toto věcné právo neexistuje.²³² Možnost podat určovací žalobu řešil v rozsudku ze dne 21.6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 2237/2004 také Nejvyšší soud České republiky. V rozsudku uvádí: „Skutečnost, že smlouva o převodu nemovitosti byla v souladu s ustanovením § 5 zákona o zápisech přezkoumána katastrálním úřadem a že ten pravomocně rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele, nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení sám posoudil platnost sporné smlouvy podle příslušných ustanovení zákona. Obsahem rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu není prohlášení smlouvy o převodu nemovitosti za platnou či neplatnou, ale povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele.“

Po provedení vkladu práva do katastru nemovitostí se zruší plomba, která byla vyznačena u předmětné nemovitosti v souboru popisných informací. Zrušení plomby znamená, že s takovouto nemovitostí je možné dále nakládat bez jakýchkoliv omezení, a že ohledně nemovitosti neprobíhá žádné další řízení. Vložení údajů do katastru však již nesouvisí s řízením o vkladu práva.²³³

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad

Pokud návrh na vklad nespĺňuje zákonem stanovené podmínky²³⁴ a nedostatek návrhu nelze odstranit, katastrální úřad vklad práva zamítne. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se vyhotovuje v písemné formě a doručuje se všem účastníkům řízení²³⁵ do vlastních rukou. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu musí obsahovat náležitosti stanovené správním řádem v ustanovení § 68 odst. 1, tzn. výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků řízení. Ve výrokové části musí katastrální úřad uvést, že návrh na vklad

²³¹ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 61

²³² viz Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 155.

²³³ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 59.

²³⁴ § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

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

příslušného věcného práva do katastru nemovitostí se podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech zamítá, a dále musí být označeni všichni účastníci řízení. V odůvodnění se uvedou důvody zamítnutí návrhu na vklad, tzn., které z podmínek stanovených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech není splněno, nebo zda návrh na vklad pozbyl svých právních účinků v důsledku vydání předběžného opatření, jak vyplývá z ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je dle ustanovení § 5 odst. 4 věta druhá zákona o zápisech přípustný opravný prostředek. O takovémto opravném prostředku však není rozhodováno podle ustanovení § 81 a násl. správního řádu, jak je obvyklé ve správním řízení. Po změně občanského soudního řádu zákonem č. 151/2002 Sb. s účinností od 1.1. 2003 se namísto odvolání, jako řádného opravného prostředku podle správního řádu, podává žaloba podle části páté občanského soudního řádu, o které je příslušný v prvním stupni rozhodovat krajský soud.^{236, 237} Důvodem této změny je fakt, že při vkladu práva do katastru nemovitostí katastrální úřady rozhodují v soukromoprávní věci a v případech soukromoprávních věcí je žaloba ve správním soudnictví nepřípustná.²³⁸

Žaloba se podává ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí.²³⁹ Jedná se o lhůtu hmotněprávní, takže soudu musí být doručena v poslední den dvouměsíční lhůty.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby počítané ode dne doručení rozhodnutí posledního účastníkovi.²⁴⁰ Pokud však oprávněná osoba podá žalobu podle ustanovení § 246 odst. 1 občanského soudního řádu, nabývá právní moci toto rozhodnutí odlišně. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu nabude právní moci tím, že bude vydán pravomocný rozsudek soudu, kterým soud:

- žalobu zamítne podle ustanovení § 250i občanského soudního řádu, tzn., že dospěje k závěru, že katastrální úřad rozhodl o sporu nebo o jiné právní věci správně; katastrální úřad po doručení pravomocného rozhodnutí o zamítnutí žaloby odstraní plombu a vymaže poznámku o tom, že byla podána žaloba podle části páté občanského soudního řádu.

²³⁶ § 249 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁷ srov. Barešová, E., Aktuality v právní úpravě katastru nemovitostí České republiky: Novela Občanského soudního řádu.

²³⁸ § 68 písm. b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁹ § 247 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁴⁰ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 92.

- žalobu odmítne podle ustanovení § 250g odst. 1 občanského soudního řádu, z důvodu opožděného podání, podání někým, kdo k žalobě není oprávněn, nebo z důvodu nepřipustnosti žaloby. V takovém případě katastrální úřad po doručení pravomocného rozhodnutí soudu o odmítnutí žaloby odstraní plombu.
- rozhodne ve věci samé podle ustanovení § 250j občanského soudního řádu; rozhodnutí nahradí rozhodnutí katastrálního úřadu v rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno. Katastrální úřad provede vklad do 30 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí, kterým soud rozhodne ve věci samé a odstraní plombu a vymaže poznámku o tom, že byla podána žaloba podle částí páté občanského soudního řádu.²⁴¹

K důvodům nevyhovění žalobě ve věci vkladu práva se vyjádřil také Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 16.5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107, ve které uvádí, že změna právní úpravy od 1. 1. 2003 vylučuje, aby soud rozhodnutí katastrálního úřadu pro nedostatečné či nesprávné odůvodnění zrušil a věc vrátil tomuto správnímu orgánu k dalšímu řízení, jak tomu bylo podle ustanovení § 250q odst. 2 občanského soudního řádu ve znění platném do 31. 12. 2002. V řízení podle nyní platné páté části občanského soudního řádu ve věcech, v nichž rozhodl katastrální úřad, musí soud sám uvážit, zda rozhodnutí katastrálního úřadu je správné, pokud jde o jeho výrok; má-li soud za to, že mělo být rozhodnuto jinak, než rozhodl katastrální úřad, nahradí svým rozsudkem rozhodnutí katastrálního úřadu (§ 250j OSŘ); v opačném případě, tj. dospěje-li k závěru, že katastrální úřad rozhodl správně, žalobu zamítne (§ 250i OSŘ). Výsledek řízení podle páté části občanského soudního řádu tak není přímo ovlivněn tím, do jaké míry jsou důvody, které katastrální úřad v rozhodnutí uvedl, přesvědčivé, úplné, přesné či správné. K tomu, aby bylo možno vklad povolit, je však třeba, aby byly splněny všechny podmínky vkladu do katastru nemovitostí uvedené v § 5 odst. 1 písm. a) až f) zákona o zápisech. Nesplnění třeba jen jediné z těchto podmínek je ve smyslu § 5 odst. 2 zákona o zápisech důvodem zamítnutí návrhu na vklad. Soud proto nemůže žalobě vyhovět ani tehdy, dojde-li k závěru, že katastrální úřad sice v důvodech svého rozhodnutí uvedl některé důvody nesprávně nebo neuvedl všechny či podstatné důvody

²⁴¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 104.

zamítnutí návrhu na vklad, ale přesto je jeho výrok o zamítnutí návrhu na vklad věcně správný (třeba i z důvodů, které neuvedl).²⁴²

6.2.2 ZÁZNAM

Záznam je druhou z forem, kterou se provádí zápis do katastru nemovitostí. Dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o zápisech jsou zápisy úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práv. Předmětem záznamu jsou vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, je-li právním důvodem vzniku, změny nebo jejich zániku jiná skutečnost než smluvní převod. Při zápisu práv do katastru nemovitostí záznamem reaguje katastrální úřad již jen na právní skutečnosti, ke kterým došlo nezávisle na jeho činnosti. Pomocí záznamu se do katastru zapisují právní vztahy, které vznikly, změnily se, nebo zanikly ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním.²⁴³ Katastrální úřady na tyto skutečnosti nemají mít vliv. Záznam má pouze deklaratorní účinky, což znamená, že se jím zapisují do katastru práva, která vznikla, změnila se, nebo zanikla nezávisle na provedení záznamu, tj. nezávisle na činnosti katastrálního úřadu, záznam tak v žádném případě nemá právotvorné účinky,²⁴⁴ tj. zápisem práva cestou záznamu toto právo nevzniká, jak je tomu u zápisu práv vkladem, ale je zapisováno právo, které vzniklo (změnilo se nebo zaniklo) ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením nebo zhotovením věci apod.

Záznam se provádí na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že je žádoucí, aby byl katastr výrazem skutečného právního stavu, zavazuje zákon vyhotovitele listin osvědčujících právní vztahy k nemovitostem, které jsou podkladem pro záznam, zasílat je v třicetidenní lhůtě ode dne jejich pravomoci nebo vyhotovení katastrálnímu úřadu k provedení zápisu záznamem do katastru nemovitostí.²⁴⁵ Vyhotovitelé listin však nejsou postiženi žádnou sankcí, pokud listiny ve stanovené lhůtě katastrálnímu úřadu nezašlou. Listiny, které

²⁴² rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107.

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

²⁴⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 177.

²⁴⁵ § 7 odst. 1 a 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

potvrzují právní vztahy, jsou vyjmenovány v ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky. Pokud se podle ustanovení § 39 odst. 2 katastrální vyhlášky nejedná o veřejnou listinu nebo listinu vyhotovenou oprávněným orgánem při výkonu soudní moci, státní správy, nebo samosprávy, musí být podpisy na listinách, na základě kterých se má záznam provést, ověřeny některým ze způsobů uvedených v ustanovení § 37 odst. 6 zmíněné vyhlášky (např. úřední ověření podpisů, sepsání listiny ve formě notářského zápisu, prohlášení advokáta o pravosti podpisů atd.).

Může však dojít také k situaci, kdy vznik, změna, nebo zánik práva, ke kterému došlo podle zvláštního předpisu, nejsou podmíněny žádnou právní skutečností a nemovitosti jsou v tomto zvláštním předpise označeny podle ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, nemusí být ohlášení doloženou žádnou listinou podle ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky. Postačuje odkaz v ohlášení na příslušné ustanovení zvláštního právního předpisu, v němž je jmenovitě uvedeno komu, ke kterým nemovitostem a jaké právo vzniklo, změnilo se či zaniklo.²⁴⁶ Podle ustanovení § 40 odst. 2 katastrální vyhlášky pokud vznik, změna, nebo zánik práva je zvláštním právním předpisem vázán na existenci určité právní skutečnosti, ale zároveň ve zvláštním předpise není stanoveno, jaká listina má být přílohou ohlášení pro záznam do katastru, a ohlašovatel nemůže doložit nabytí práva ani listinou podle ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky, lze provést zápis na základě ohlášení doloženého souhlasným prohlášením o vzniku, změně, nebo zániku práva učiněném osobou, jejíž právo je zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo nebo potvrzením o zániku práva zapsaného dosud v katastru vydaným osobou, v jejíž prospěch je zaniklé právo v katastru dosud zapsáno.

Na záznamové řízení se vztahuje správní řád, však pouze v omezené míře, a to na základě ustanovení § 177 správního řádu, podle kterého základní zásady činnosti správních orgánů uvedené v ustanoveních § 2 až 8 správního řádu se použijí při výkonu veřejné správy i v případech, kdy zvláštní zákon stanoví, že se správní řád nepoužije, ale sám úpravu odpovídající těmto zásadám neobsahuje. V případech, kdy správní orgán provádí úkony, na které se nevztahuje část druhá a třetí správního řádu, postupuje se obdobně podle části čtvrté správního řádu. Na základě neprovedení záznamu není proto

²⁴⁶ § 40 odst. 1 věta druhá vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška).

možné podat opravný prostriedek ve smyslu správního řádu, občanského soudního řádu ani soudního řádu správního.²⁴⁷ Otázkou, zda se na provedení záznamu také vztahuje správní řád, se zabýval také Ústavní soud v několika svých nálezech. V nálezu ze dne 11.7. 1996, sp. zn. II. ÚS 173/95 dospěl k názoru, že záznam do katastru má, vzhledem k jeho definici, deklaratorní charakter, neboť potvrzuje nebo upravuje zapsané vlastnické vztahy. Odmítnutí provedení záznamu do katastru nemovitostí je tedy jiným opatřením správního orgánu (orgánu veřejné moci), kterým může být porušeno základní právo občana. Ústavní soud České republiky dospěl proto k závěru, že per analogiam je nutné i na provedení záznamu vztáhnout účinnost zákona o správním řízení, neboť jej speciální zákon pro použití v této části zákona nevylučuje. V dalších nálezech však již jednoznačně zastává názor, že na provedení záznamu se správní řád nevztahuje.²⁴⁸

Prvním úkonem katastrálního úřadu je zaznamenání doručeného ohlášení či listiny pro záznam vzniku, změny nebo zániku práva do protokolu o záznamech, označí jej číslem a vyznačí datum doručení shodně podle podacího razítka. Poté se v katastru nejpozději následující pracovní den vyznačí u dotčené nemovitosti plomba (§ 46 odst. 2 KatV).

Poté, co katastrální úřad obdrží podklady pro provedení záznamu, musí podobně jako v případě vkladového řízení přezkoumat, zda listiny, které se předkládají pro zápis záznamem, splňují zákonem uvedené náležitosti. Podle ustanovení § 45 odst. 1 katastrální vyhlášky katastrální úřad zkoumá, zda jsou listiny čitelné, pravomocné, zda nemovitosti v listinách uvedené jsou označeny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 katastrálního zákona, zda právní vztahy a jejich změny, které listiny potvrzují nebo osvědčují, navazují na dosavadní stav zápisů v katastru, popřípadě zda neobsahují chyby v psaní a počítání nebo jiné zřejmé nesprávnosti. Pokud se listinou převádí nebo je v listině deklarován přechod pouze reálně oddělené části pozemku nebo pokud se listinou zřizuje k části pozemku věcné břemeno, je její nutnou neoddělitelnou součástí i geometrický plán. Zjistí-li katastrální úřad podle § 8 odst. 1 zákona o zápisech, že listina obsahuje chyby v psaní, počítání, nebo nesplňuje některý z požadavků stanovených zákonem, vrátí katastrální úřad listinu vyhotoviteli zpět k opravě nebo doplnění a v průvodním dopise uvede, které chyby v psaní nebo počtech, nebo jiné zřejmé

²⁴⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁴⁸ blíže v usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 7.4. 1999, sp. zn. II. ÚS 315/98, blíže v usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 3.5. 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99.

nesprávnosti jej vedly k závěru, že listina je nezpůsobilá k tomu, aby na jejím základě byl proveden záznam do katastru nemovitostí.²⁴⁹ K odstranění těchto nedostatků katastrální úřad poskytne vyhotoviteli lhůtu uvedenou v ustanoveních § 10 odst. 1 písm. c), § 11 odst. 1 písm. d), nebo § 12 odst. 1 katastrálního zákona rozdílně podle toho, zda vyhotovitelem je vlastník či jiný oprávněný, obec, nebo státní orgán. Vrácení listiny včetně stanovené lhůty pro odstranění chyby zaznamená katastrální úřad v protokolu. Vrácení listiny je neformální, není rozhodnutím ve správním řízení, a proto se proti vrácení listiny nelze odvolat ani použít opravný prostředek.²⁵⁰

V případě, že ve stanovené lhůtě nedojde k odstranění nedostatků, které shledal katastrální úřad, úřad tuto skutečnost poznamená do spisu, záznam neprovede a zruší plombu u dotčené nemovitosti.

Pokud nedostatky odstraněny byly, popřípadě listiny neobsahovaly žádné nedostatky, katastrální úřad provede záznam práva do katastru nemovitostí. Záznam práva do katastru nemovitostí provede katastrální úřad do 30 dnů po doručení uvedených listin. Po provedení záznamu se rovněž zruší plomba vyznačená u nemovitosti, které se záznam týkal.

Práva nevěcného charakteru, která se do katastru zapisují podle § 2 odst. 4 písm. b) až f) katastrálního zákona ve spojení s § 1 odst. 2 zákona o zápisech se zapisují do katastru způsobem obdobným záznamu.²⁵¹

Zápis záznamem lze provést jen ve prospěch existující osoby, a proto nabývá-li právo k nemovitosti právnická osoba dnem svého vzniku a její vznik je podmíněn zápisem do obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, musí být doloženo výpisem z tohoto rejstříku (§ 39 odst. 4 KatV).

Katastrální úřad nemá zákonnou možnost zkoumat listinu předloženou k provedení záznamu z jiných hledisek, než je stanoveno v § 8 odst. 1 zákona o zápisech. Ani v případě, že se katastrální úřad z nějakého důvodu domnívá, že listina obsahuje nesprávné údaje, které však nelze podřadit pod chyby v psaní, počtech nebo jiné zřejmé nesprávnosti, nemá možnost provedení záznamu odmítnout. Na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu (nejedná-li se o nicotný právní

²⁴⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 132.

²⁵⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁵¹ tamtéž, s. 179.

akt), které nemá vady uvedené v ustanovení § 8 odst. 1, je katastrální úřad povinen záznam provést. Zjistí-li katastrální úřad, že rozhodnutí nebo jiná listina má některý z uvedených nedostatků, vrátí je s uvedením zjištěných nedostatků vyhotoviteli nebo tomu, kdo ji předložil s ohlášením, případně si chybějící podklady vyžádá (§ 45 odst. 2 KatV).²⁵²

Problém nastává tehdy, když katastrální úřad má více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, např. katastrální úřad bude mít k dispozici pravomocné rozhodnutí o dědictví a zároveň kupní smlouvu registrovanou státním notářstvím a tyto listiny budou prokazovat vlastnické právo různých osob k téže nemovitosti. Katastrální úřad upozorní na tuto skutečnost vyhotovitele a dotáže se jej, zda při sepisování listiny nedošlo k chybě v psaní, počtech nebo k jiné zřejmé nesprávnosti a upozorní jej, že v katastru nemovitostí je již u předmětné nemovitosti evidován jiný vlastník, který není právním předchůdcem vlastníka uvedeného v předkládané listině. Katastrální úřad není oprávněn posoudit a rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti. Pokud vyhotovitel listiny potvrdí, že listina je bez vad, vyznačí katastrální úřad tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví (§ 45 odst. 3 KatV). Zápis záznamem se sice provede, ale v katastru jsou zapsáni namísto výlučného vlastníka dva nebo více vlastníků, kteří nejsou spoluvlastníky nemovitosti.²⁵³ Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky nemovitosti. Jelikož katastrální úřad není orgánem oprávněným rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem, dokud dotčené osoby nepředloží s ohlášením změny dohodu o uznání vlastnického práva podle ustanovení § 51 občanského zákoníku, jednostranné uznání vlastnického práva, usnesení soudu o schválení dohody o uznání vlastnického práva nebo rozhodnutí soudu o určení vlastnictví, není možné duplicitní zápis z katastru nemovitostí odstranit.²⁵⁴ Je nutno poznamenat, že se jedná pouze o duplicitní zápis v katastru, nikoli o „duplicitní vlastnictví“.

Oprávněnost provádění duplicitních zápisů v katastru akceptoval i Ústavní soud, když v nálezu pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 27.5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97 připustil, že v důsledku zavedení nových metod při vedení katastru (např.

²⁵² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁵³ tamtéž, s. 188.

²⁵⁴ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 134.

digitalizace souboru písemných informací) lze odhalit duplicity, případně také triplicity v listinách svědčících o vlastnickém právu různých subjektů ke stejným částem zemského povrchu. Katastrální úřady jsou vedeny snahou odstraňovat tyto nežádoucí jevy, nemají však dostatek právních prostředků k jejich řešení. Proto se mohou pouze omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešily buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva), či žalobou na určení vlastnictví. Pro odstraňování duplicitních zápisů má také velký význam rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98, podle kterého v případě zamítavého výroku je nutno výrok posoudit v souvislosti s odůvodněním rozhodnutí. Pravomocný rozsudek, kterým byla zamítnuta žaloba, jíž se žalobce domáhal určení vlastnictví k věci, protože soud dospěl k závěru, že žalobce vlastníkem není, je pro účastníky řízení a pro soud závazný, neboť deklaruje neexistenci vlastnického práva žalobce k této věci. Na základě takového zamítavého rozsudku je možné provést výmaz vlastnického práva žalobce v katastru a odstranit tak duplicitní zápis vlastnictví, neboť je zřejmé, že jemu vlastnické právo nesvědčí.²⁵⁵ Bylo by nesmyslné, s odkazem na to, že ve výroku není uvedeno, kdo je vlastníkem předmětné nemovitosti, ponechat v katastru duplicitní zápis vlastnictví a nutit druhého z duplicitně zapsaných vlastníků, aby i on následně podával žalobu na určení právního vztahu. Obdobně by bylo nutno postupovat i v případě triplicitních (a vícenásobných) zápisů do katastru.²⁵⁶

Listiny, které jsou podkladem pro provedení záznamů do katastru nemovitostí, katastrální úřad po provedení záznamu zakládá do sbírky listin.

6.2.3 POZNÁMKA

Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu určené k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě zapsané v evidenci katastru nemovitostí. Zápis poznámkou nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.²⁵⁷ Je druhem zápisu, který má pouze signalizační, informativní charakter a upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo že vlastník nemovitostí má určité omezení

²⁵⁵ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002.

²⁵⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 188.

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

dispozičních práv.²⁵⁸ Ode dne, kdy byl zápis poznámkou v katastru proveden, nemůže zpravidla nikdo úspěšně tvrdit, že o skutečnostech zapsaných do katastru poznámkou nevěděl.

Zápis poznámkou do katastru nemovitostí má více významů:

- jednak se poznámkou zapisují skutečnosti (důsledky rozhodnutí soudů nebo správních orgánů), které omezují dispoziční práva vlastníka nebo jiného oprávněného a katastrální úřad k nim přihlíží v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, nebo pouze informují třetí osoby o možných právních vadách nemovitostí,
- jednak má táto poznámka informovat třetí osoby o možných právních vadách nemovitostí, když vlastníci, kteří nejsou jako vlastníci zapsáni v katastru nemovitostí, se svých práv domáhají u soudu. Svým způsobem dále usnadňuje situaci právě tomu vlastníkovi, který se svých práv domáhá u soudu.²⁵⁹ Obsahem poznámky je tedy v podstatě jen informace o určitých skutečnostech, které ke vzniku, změně nebo zániku zapsaných právních vztahů mohou vést a je třeba, aby o nich byli jak stávající, tak potencionální účastníci informováni.

K významu poznámky coby zápisu do katastru nemovitostí pojednával Ústavní soud ve své judikatuře. V nálezu ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99 uvádí, že smyslem poznámky provedené na základě žaloby o určení vlastnického práva k nemovitostem, je upozornit subjekty nahlížející do katastrálních operátů, že u dané nemovitosti může být vlastníkem někdo jiný než ten, kdo je doposud jako vlastník zapsán.“ Na základě tohoto nálezu později obdobně rozhodl Krajský soud v Brně, který se navíc zabýval mimo jiné vztahem zápisů formou poznámky a vkladu: „Samotný fakt, že probíhá soudní řízení o určení vlastnictví a v katastru na příslušném listu vlastnictví je o tom poznámka, nemůže mít za následek zamítnutí návrhu na vklad práva do katastru, neboť nejde o skutečnost, kterou by bylo možno podřadit pod některé z kritérií taxativně vymezených v § 5 odst. 1 zákona o zápisech. Poznámku o zahájení řízení před soudem nelze ztotožňovat se zákazem dispozice s nemovitostí vysloveným rozhodnutím soudu a tím dané omezení vlastníka ve smyslu § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech.“²⁶⁰

²⁵⁸ viz Benda, K., Michal, J., Katastr nemovitostí, s. 141.

²⁵⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 144.

²⁶⁰ rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25.2. 2000, sp. zn. 35 Ca 19/1999.

Podle ustanovení § 9 zákona o zápisech zapíše katastrální úřad poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo po oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

Sama skutečnost, že je k určité nemovitosti nebo osobě proveden zápis poznámkou, není důvodem omezujícím oprávnění nakládat s předmětem smlouvy ani důvodem k omezení smluvní volnosti. Tato omezení se zakládají přímo rozhodnutím příslušného orgánu nebo vznikají na základě nějakého právního úkonu, nikoliv na základě zápisu poznámkou.²⁶¹ Smysl poznámky spočívá v tom, že upozorňuje na možnou změnu zápisu evidované věci a nikdo se následně po zápisu této poznámky nemůže dovolávat, že o možné změně nevěděl. Má podstatný význam při posuzování dobré víry v právních úkonech týkajících se nemovitostí.²⁶² Se zásadou dobré víry souvisí i ustanovení § 500 odst. 1 občanského zákoníku, kde je uvedeno, že jde-li o vady zjevné nebo o vady, které lze zjistit z příslušné evidence nemovitostí, nelze uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady, ledaže by zcizitel výslovně ujistil, že věc je bez jakýchkoliv vad. Právní vady zapsané v katastru nemovitostí mají tedy stejnou povahu jako vady právní.²⁶³

Rozhodnutí státních orgánů, která zakazují vlastníkovu nebo jinému oprávněnému nakládat s nemovitostí, potřebuje mít katastrální úřad zapsána poznámkou v katastru, aby o nich věděl a mohl k nim přihlížet v řízení o povolení vkladu.²⁶⁴

Procedura provedení poznámky nemá charakter správního řízení.²⁶⁵ O zápise poznámkou nevedou katastrální úřady žádné řízení a postupují přiměřeně podle ustanovení § 8 zákona o zápisech, takže samotný zápis poznámky se provádí obdobně jako v případě záznamu. V rámci vkladového řízení však musí katastrální úřady

²⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 206.

²⁶² srovnej zásada dobré víry

²⁶³ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 190.

²⁶⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 206.

²⁶⁵ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 238.

postupovat z úřední povinnosti v souladu s omezeními vyplývajícími z listin, na základě kterých byly poznámky do katastru nemovitostí zapsány.²⁶⁶

Doručený návrh (listinu) k zápisu poznámky katastrální úřad ještě téhož dne zaznamená v protokolu o záznamech (protokol Z), označí jej číslem, vyznačí v něm den, měsíc a rok doručení shodně podle podacího razítka. Nejpozději následující pracovní den po doručení listiny vyznačí u dotčené parcely plombu. Katastrální úřad poté zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Pokud katastrální úřad zjistí chyby nebo nesplňuje-li listina všechny náležitosti, vrátí ji vyhotoviteli zpět k opravě a doplnění. V průvodním dopise katastrální úřad uvádí, které chyby nebo zřejmé nesprávnosti v listině jej vedly k závěru, že listina je nezpůsobilá k tomu, aby na jejím základě byla provedena poznámka do katastru nemovitostí. Vyhotovitel je povinen uvedené chyby nebo nesprávnosti v listině odstranit. Lhůty jsou uvedeny v katastrálním zákoně. Vrácení listiny včetně stanovené lhůty pro odstranění chyby zaznamená katastrální úřad v protokolu Z. Katastrální úřad je oprávněn zákonem stanovené lhůty prodloužit. Nedojde-li však ve stanovené lhůtě k odstranění nedostatků listiny, poznamená katastrální úřad tuto skutečnost do spisu, poznámku nezapiše a plombu zruší. V opačném případě poznámku zapiše a poté zruší plombu. Poznámka je do katastru nemovitostí zapsána, pokud je zapsána v souboru popisných informací. Po zápisu poznámky do katastru nemovitostí a zrušení plomby založí katastrální úřad listinu do souboru listin, který je součástí sbírky listin.²⁶⁷

Zrušení poznámky

Podle ustanovení § 10 zákon o zápisech zruší katastrální úřad zápis poznámky na základě doručeného pravomocného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly²⁶⁸ a pokud má katastrální úřad kvalifikovaný podklad pro její zrušení.

Pokud podle poznámky zapsané do katastru je vlastník nemovitosti omezen v oprávnění nakládat s nemovitostí a nejpozději ke dni podání následujícího návrhu na

²⁶⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 190.

²⁶⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 147-148.

²⁶⁸ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 72.

vklad práva k nemovitosti, k níž se poznámka vztahuje, nebyla katastrálnímu úřadu doručena listina, na jejímž základě katastrální úřad poznámku zruší, je to důvod pro zamítnutí návrhu na vklad práva podle § 5 odst. 1 písm. f). Návrh na vklad katastrální úřad zamítne i v případě, že je zapsána v katastru nemovitostí poznámka na základě usnesení o nařízení předběžného opatření (§ 74 písm. f) OSŘ), v důsledku kterého návrh na vklad pozbývá své právní účinky.²⁶⁹

²⁶⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 211.

7. 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 přebral 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 stejnému 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 přesnějším a spolehlivějším 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 deliktů 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.

8. SEZNAM ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
JEP	Jednotná evidence půdy
JTSK	Jednotná trigonometrická síť katastrální
KatZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
KatV	vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
PřKatV	příloha katastrální vyhlášky
Ř. z.	Říšský zákoník
S-JTSK	systém jednotné trigonometrické soustavy katastrální
SGI	soubor geodetických informací
SPI	soubor popisných informací
ZZáp	zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech
ZZemKatOrg	zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

9. POUŽITÁ LITERATURA

KNIŽNÍ PUBLIKACE

- Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 736 s. ISBN 978-80-7179-594-0
- Benda, K., Michal, J. Katastr nemovitostí. Praha: ČVÚT, 2009. 264 s. ISBN 978-80-01-04336-3
- Bumba, J. České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1
- Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné 1, 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. 523 s. ISBN 80-7357-127-7
- Drobník, J. Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007. 178 s. ISBN 80-903409-6-2
- Kliment, V. Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2001. 74 s. ISBN 80-85881-16-0
- Kratochvílová, H., Lutovská M. Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů. Nakladatelství Prospektum s.r.o. 2000. 197 s. ISBN 80-7175-067-0
- Kuba, B., Olivová K. Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5. 2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1
- Pekárek, M., Průchová, I. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 2001. 400 s. ISBN 80-210-3238-3
- Trajer, V. Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006. 424 s. ISBN 80-7357-190-0
- Vrcha, P. Katastrální (a související) judikatura., 2. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2006. 495 s. ISBN 80-7201-581-8

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon o zápisech), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 107/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 175/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

JUDIKATURA

- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 11.7. 1996, sp. zn. II. ÚS 173/95
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 7.10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 11.6. 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95
- Nález pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 27.5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 7.4. 1999, sp. zn. II. ÚS 315/98
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 3.5. 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 30.5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.1. 2003, sp. zn. 1625/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 2237/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006
- Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29.3. 1996, sp. zn. 33 Ca 7/96
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28.11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12.2. 1999, sp. zn. 33 Ca 104/98-24
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16.5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.12. 1996, sp. zn. 35 Ca 104/95

- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30.4. 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. 9. 1998, sp. zn. 35 Ca 30/98
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16.10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25.2. 2000, sp. zn. 35 Ca 19/1999
- Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 15.11. 1993, sp. zn. 15 Ca 175/93
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/96
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.10. 1998, sp. zn. 15 Ca 305/98
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.12. 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99
- Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.10. 2001, sp. zn. 10 Co 601/2001

OSTATNÍ PRAMENY

- Barešová, E. Aktuality v právní úpravě katastru nemovitostí České republiky: Novela občanského soudního řádu: příspěvek na VIII. Mezinárodní konferenci o katastru nemovitostí, Žilina 21.-22.10. 2004 [cit. 3.6. 2010]. Dostupný z WWW: <http://zememeric.cz/clanek.php?zaznam=1489>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé). In: Zeměměřič, č. 1-2/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/1-2-98/knkapky.html>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (potřetí). In: Zeměměřič, č. 5-6/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/5+6-98/knkapky.html>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté). In: Zeměměřič, č. 7-8/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/7+8-98/knkapky.html>
- <http://www.cuzk.cz>
- <http://www.infogram.cz>

10. RESUMÉ

The Land Registry

The Land Registry is a collection of data concerning the estates in the Czech Republic including a registration list with specification of their geometric and positional sites. It is an integrated, continuously updated system in which ownership titles and other property rights are registered. In addition, data can be applied by other public municipal systems, mainly for protection of estates rights, for tax and fee payment purposes, for protection of environment, cultural monuments, for land development purposes etc. The Land Registry's mission is to provide the best service for guaranteeing ownership of property and facilitating property transaction. In pursuit of this mission, the Land Registry's principal aims are to maintain and develop a stable, effective registration system as the cornerstone for the creation and free movement of interests in property, to guarantee title to registered estates and interests within the territory of the Czech Republic, to provide ready access to updated information relating to registered estates and to make property transactions easier for all.

The purpose of my thesis is to summarize basic information about the Land Registry and to provide to a reader a total view of the subject matter to better orientate in such a "law labyrinth".

The thesis is composed of seven chapters including the introduction and the conclusion; each of them is dealing with different aspects of the Land Registry.

The thesis begins with a brief description of my purpose and also description of the structure.

Chapter two contains a survey of the historical evolution. Real estates' registration has undergone a very long development and has gone through various periods. At the beginning, the records were made only in the written forms; later on registered estates were also displayed in cadastral maps. The second part of this chapter describes the concept of the Land Registry, its characteristics, functions and purpose that is based on the Act No. 344/1992 Coll., on Cadastre of Real Estates of the Czech Republic (Cadastral Law) in wording of later regulations.

Chapter three is subdivided into three parts. Part one describes basic principles according to which activities of the Land Registry have to be governed. These principles are formulated both, in the Act No. 265/1992 Coll., on Registration of

Proprietary and other Material Rights to Real Estates in wording of later regulations and in the Act No. 344/1992 Coll., on Cadastre of Real Estates of the Czech Republic (Cadastral Law) in wording of later regulations and based also on general principles of administrative law. These principles need to be applied to the activity of the administrative authorities in the section of the Land Registry and therefore the chapter focusing on the principles should be incorporated into the thesis. Part two deals with the responsibilities of natural persons, municipal corporations and state authorities towards the Land Registry, the renewal of the cadastral documentation and the land surveying activities. Part three focuses on the organizational structure of the Land Registry, e.g. registry administrative authorities and the administrative proceedings, which they are legally entitled to perform.

Chapter four consists of two subchapters and provides an outline of the subject of registration in the Land Registry. The Land Registry registers the real estates, e.g. lands, buildings, residential and non-residential premises and also the legal relations to them, such as ownership title right, lien privileges, real burden and other rights in rem.

Contents of the Land Registry and its structure are mentioned in chapter five. Finally, chapter six is concerned with the process of registration of rights in the Land Registry. Registration into the Land Registry is according to the legal provisions understood as insertion (deletion), record and note. It has to be differentiated between these three forms of registration due to its legal effects. The origination, alteration or termination of rights in rem to real estates is performed only in the form of insertion, which only has constitutive result. A record has a declarative result. It means that right, which has already originated, altered or terminated regardless of the registration process, is recorded into the Land Registry. Note has only informative character. It is an operation of an administrative authority intended to inform the public on current facts with reference to registered estates or individuals. It has no influence on the origination, alteration or termination of rights.

Conclusions are drawn in chapter seven.

The main aim of the thesis is to create well-arranged manual that helps and simplifies orientation in the registration process thus I hope that this thesis gives the closed and sufficient survey of all information that is necessary to perform the registration process successfully.

KLÍČOVÁ SLOVA:

- katastr nemovitostí
- nemovitosti
- věcná práva

KEY WORDS:

- the Land Registry
- real estates
- rights in rem

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

Milan VITULA (diplomant)

K A T A S T R N E M O V I T O S T Í
DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Doc. JUDr. Jaroslav DROBNÍK, CSc.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce: 28.6. 2010

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně s použitím zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze, dne

Podpis

OBSAH

1.	ÚVOD	5
2.	KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	7
2.1	HISTORIE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ	7
2.2	POJEM A ÚČEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	12
3.	VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ	14
3.1	HLAVNÍ ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	14
3.1.1	ZÁSADY PRO VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	14
3.1.1.1	ZÁSADA LEGALITY	14
3.1.1.2	ZÁSADA OFICIALITY	15
3.1.1.3	ZÁSADA VEŘEJNOSTI	15
3.1.1.4	ZÁSADA DOBRÉ VÍRY	15
3.1.1.5	ZÁSADA ZÁVAZNOSTI.....	16
3.1.1.6	ZÁSADA KOMPLEXNOSTI (univerzálnosti)	17
3.2	UDRŽOVÁNÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOULADU SE SKUTEČNÝM STAVEM 17	
3.2.1	POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRAVNĚNÝCH, OBCÍ A STÁTNÍCH ORGÁNŮ.	17
3.2.2	REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	20
3.2.3	OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU.....	22
3.2.4	OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU	23
3.3	ORGÁNY KATASTRU NEMOVITOSTÍ	25
3.3.1	ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ.....	26
3.3.2	ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD.....	27
3.3.3	ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY	27
3.3.4	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD	28
3.3.5	KATASTRÁLNÍ PRACOVISŤE.....	28
4.	PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	29
4.1	POZEMKY A STAVBY	29
4.1.1	POZEMKY V PODOBĚ PARCEL.....	30
4.1.2	BUDOVY.....	33
4.1.3	BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY.....	36
4.1.4	ROZESTAVĚNÉ BUDOVY, BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY.....	37
4.1.5	STAVBY STANOVENÉ ZVLÁŠTNÍM PŘEDPISEM.....	39
4.1.6	OSTATNÍ STAVBY.....	39
4.1.7	NEMOVITOSTI DŮLEŽITÉ Z HLEDISKA OBRANY, VNITŘNÍHO POŘÁDKU a BEZPEČNOSTI.....	40
4.2	PRÁVNÍ VZTAHY A JINÉ ÚDAJE	41
4.2.1	VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM	41
4.2.1.1	VLASTNICKÉ PRÁVO.....	42
4.2.1.2	ZÁSTAVNÍ PRÁVO.....	44
4.2.1.3	PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU	45
4.2.1.4	PŘEDKUPNÍ PRÁVO S ÚČINKY PRÁVA VĚCNÉHO	47
4.2.2	JINÁ NEŽ VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM	48
4.2.3	JINÉ ÚDAJE ZAPISOVANÉ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	49
5.	OBSAH KATASTRU.....	50
5.1	KATASTRÁLNÍ OPERÁT.....	51
5.1.1	SOUBOR GEODETICKÝCH INFORMACÍ (SGI)	51
5.1.2	SOUBOR POPISNÝCH INFORMACÍ (SPI).....	52
5.1.3	SOUHRNNÉ PŘEHLEDY O PŮDNÍM FONDU Z ÚDAJŮ KATASTRU	53
5.1.4	DOKUMENTY VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍM A MĚŘENÍM	53
5.1.5	SBÍRKA LISTIN	54

6.	ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	55
6.1	PŘEDMĚT ZÁPISŮ.....	56
6.2	FORMY ZÁPISŮ.....	56
6.2.1	<i>VKLAD</i>	56
6.2.1.1	ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU.....	60
6.2.1.2	ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ.....	60
6.2.1.3	ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ.....	65
6.2.1.4	ÚKONY KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU V PRŮBĚHU ŘÍZENÍ O VKLADU.....	66
6.2.2	<i>ZÁZNAM</i>	89
6.2.3	<i>POZNÁMKA</i>	94
7.	ZÁVĚR.....	99
8.	SEZNAM ZKRATEK.....	103
9.	POUŽITÁ LITERATURA.....	104
10.	RESUMÉ.....	108

1. ÚVOD

Katastr nemovitostí je nejvýznamnějším veřejným informačním systémem. Je to ucelený, průběžně aktualizovaný a doplňovaný, počítačově ovládaný informační systém, který obsahuje rozsáhlý komplex informací o nemovitostech a o území, v němž se nacházejí. Z tohoto důvodu je téma katastru nemovitostí značně rozsáhlé a jeho komplexní a úplné zpracování není v práci tohoto rozsahu možné. Cílem této práce, vzhledem k tomu, že se jedná o velice aktuální a citlivé téma, o které se zvláště v současnosti veřejnost zajímá, je přiblížit čtenáři problematiku katastru nemovitostí vhodnou formou, aby se i osoba bez právnického vzdělání dokázala orientovat ve spleti paragrafů bez toho, aby tím utrpěla újmu na svých právech.

Diplomovou práci jsem dle jednotlivých oblastí úpravy rozdělil do pěti kapitol (sedm včetně úvodu a závěru), které jsou dále členěny na podkapitoly ve třech úrovních. Až na část popisující historii vývoje evidence nemovitostí se celá práce věnuje aktuální právní úpravě katastru nemovitostí České republiky.

Již na začátku diplomové práce jsem se snažil stručně nastínit historii vývoje evidování nemovitostí, která dospěla až do podoby, kterou známe v současnosti. Říká se, že moudří se učí z chyb jiných a proto je nesmírně důležité poznat minulost, abychom se z ní poučili a již neudělali ty samé chyby. V tom spatřuji také část pokroku, bez kterého by katastr dnes nebyl tak komplexním informačním systémem.

Po historii jsem se v dalších částech této kapitoly snažil přiblížit pojem katastru nemovitostí tak, jak je upravený v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, společně s jeho funkcemi a účelem, pro který byl zmíněným zákonem zřízen. Nahrazuje předchozí nedostačující evidenci nemovitostí komplexním souborem údajů o nemovitostech obsažených v jednom společném evidenčním prostředku a vrací se opět k intabulačnímu principu, který v evidencích druhé poloviny 20. století chyběl. Právě v důsledku nedostatečnosti bylo potřebné tuto evidenci přebudovat na spolehlivě fungující katastr, který by řádně plnil požadavky, které na něj klade skutečnost, tzn. být spolehlivým soukromoprávním a veřejnoprávním institutem.

V další kapitole uvádím základní zásady, na kterých je katastr nemovitostí postaven. Tyto jsou buď výslovně upraveny v zákoně nebo vyplývají z právní úpravy katastru či obecné právní úpravy. Kapitola dále obsahuje způsoby, kterými se katastr udržuje v souladu se skutečným stavem, což je z podstaty věci velice důležitá činnost,

jelikož katastr může plnit účel, pro který byl zřízen jenom za předpokladu, že údaje v něm budou úplné a aktuální. Konec této kapitoly je věnován systému organizace a přerozdělení úkolů při správě katastru nemovitostí, vymezuje zeměměřické a katastrální úřady, jejich postavení, vzájemné vztahy a činnosti, ke kterým tyto úřady zákon opravňuje.

Na tento výklad dále navazuje předmět evidence katastru nemovitostí. Předmětem evidence jsou pozemky a stavby a jelikož ne každá věc, která vykazuje znaky nemovitosti, je předmětem evidence, bylo potřebné vymezit, které z nich evidenci v katastru podléhající a které z nich nikoli. Zmíněné rozlišení je důležité s ohledem na způsob, jakým jsou k předmětné věci nabývána, popř. měněna nebo pozbývána vlastnická a jiná věcná práva. Druhá část kapitoly je věnována právním vztahům věcněprávní povahy a jiným právním vztahům a údajům, které sice takovou povahu nemají a nesouvisí nebo nemusí vždy souviset se změnou vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ale s vlastnictvím k zapsané věci souvisejí, jelikož o ní podávají další nezbytné informace.

V páté kapitole je zmínka o úpravě obsahu katastru nemovitostí, jeho uspořádání podle katastrálního území v katastrálních operátech a jejich jednotlivých částí, které jsou založeny pro každé katastrální území samostatně.

Jako poslední, ale neméně významnou částí diplomové práce je pojednání o zápisech práv do katastru nemovitostí. Činnosti spojené se zápisem právních vztahů do katastru nemovitostí patří k nejvýznamnějším. V této části obsírněji popisují jednotlivé formy zápisů, jejich právní účinky a náležitosti, které musí být splněny, aby právní účinky mohly nastat, úkony katastrálních úřadů při zápisech apod. Snažil jsem se uvedené procesy popsat tak, aby byly patrné rozdíly u jednotlivých druhů zápisů.

Jak jsem již zmínil dříve, katastr nemovitostí je velice rozsáhlé téma a rozsah práce nedovoluje, aby v ní byla veškerá materie zahrnuta. Nicméně jsem se snažil obsáhnout alespoň podstatný základ, ze kterého je možno při kontaktu s katastrem nemovitostí bez obav vycházet.

2. KATASTR NEMOVITOSTÍ

2.1 HISTORIE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Katastru nemovitostí, jak jej známe dnes, předcházely dlouhý a složitý vývoj. Ve své dlouhé historii prošel řadou změn, zaznamenal mnoho omylů, ale vyvíjel se směrem ke spolehlivému nástroji obsahujícímu miliony informací sloužících potřebám jak individuálním tak i celospolečenským. Je to nákladné a rozsáhlé dílo, které se vytvářelo po desetiletí. Navazuje na předchozí výsledky a postupně se vyvíjí tak, jak to potřebuje společnost.¹

Evidence nemovitostí je institutem, jehož počátky sahají až do 12. století. Pod tímto označením se skrývá několik evidenčních nástrojů, které zčásti působily vedle sebe, především však se postupně střídaly podle toho, jak se měnily jednak společenské požadavky na evidenci, na její funkce, jednak technické prostředky, s jejichž pomocí byla vedena. Byla využívána ke dvěma základním účelům – majetkoprávním a daňovým. Z toho také plyne vedení dvou linií evidence. Pro jejich odlišení byla určující funkce, kterou ve své době plnily. Tato funkce také určovala jejich podobu a obsah.

První linii představovaly tzv. „veřejné knihy“, které sloužily majetkoprávním účelům. Veřejné knihy vznikly jako písemný podklad o vlastnictví k nemovitostem, o vzniku, změně a zániku majetkových práv a o oprávněních či omezeních k nim se vztahujících. Byly charakterizovány jako úřední seznamy, do kterých se zapisovaly jednak nemovitosti a jistá práva, jednak skutečnosti nemovitostí a těchto práv se týkající, které sloužily v první řadě právnímu obchodu s nemovitostmi, především s půdou, a jednak k ochraně soukromého vlastnictví a dalších majetkových práv k nemovitostem.^{2,3} Společným znakem veřejných knih je fakt, že se do nich zapisovaly právní poměry vztahující se k nemovitostem, tzn. vznik, změna a zánik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.⁴ Kromě základní evidenční funkce byla jejich úkolem i ochrana vlastnických a dalších majetkových práv k zapsaným nemovitostem.⁵ Podle knihovního zákona č. 95/1871 Říšského zákoníku (dále jen Ř. z.) veřejnými knihami jsou:

¹ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 11-12.

² viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 7.

³ srovnej Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 196.

⁴ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 121-122.

⁵ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 196.

- a) zemské desky,
- b) pozemkové knihy,
- c) železniční knihy,
- d) horní knihy.⁶

Všechny veřejné knihy sloužily především k vytváření právní jistoty při ochraně majetkových práv k nemovitostem, přesto se i přes společné principy, na kterých stavěly, vzájemně lišily hlavně svým zaměřením, ale také způsobem vedení a uložení.

Druhou linii evidence nemovitostí představují tzv. pozemkové katastry, jejichž cílem bylo evidovat nemovitosti zejména pro účely fiskální, tzn. daňové a poplatkové.⁷ Jednalo se o veřejnoprávní institut, který měl zajistit přesné podklady pro vyměření a výběr daní. Historicky katastr vznikl především jako berní instrument a jeho fiskální účel byl po mnoho staletí účelem jediným. V poslední století však opustil katastr výlučně fiskální funkci a rozšířil svou působnost i o další funkce.⁸

České katastry lze rozdělit do dvou základních historických etap:

- etapa katastrů pouze popisných s odhadovanými technickými údaji, bez mapové složky,
- etapa katastrů s exaktním mapovým podkladem, existujících od konce 18. století dodnes.

Historickou posloupnost vývoje katastru jako podkladu pro daňový systém tvoří:

- první úřední soupisy jako počátky berních evidencí,
- rustikální katastry (1. a 2. berní rula),
- tereziánské katastry (3. a 4. berní rula),
- josefský katastr,
- tereziánsko-josefský katastr,
- stabilní katastr,
- pozemkový katastr,
- jednotná evidence půdy,
- evidence nemovitostí,
- katastr nemovitostí.⁹

⁶ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 121.

⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové práva, s. 203.

⁸ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 13.

⁹ tamtéž, s. 11.

Všechny české katastry vznikly na podkladě právní normy, ať už jí byl královský či císařský patent nebo rozkaz nebo později příslušný zákon. Nikdy nebyly výsledkem soukromé či skupinové iniciativy a tudíž byly vždy veřejnoprávním institutem spravovaným stanoveným státním orgánem.¹⁰

I když první historicky doložené soupisy půdy, tedy předchůdci pozdějších katastrů, pocházejí již z 11. století, počátky pozemkových katastrů v českých zemích jsou spojovány s tzv. berní rulou neboli Prvním rustikálním katastrem z roku 1654, která evidovala jen půdu rustikální, tzn. pozemky poddaných a ostatních obyčejných poplatníků jako farářů, měšťanů, svobodníků, mlynářů apod.

První berní rula vnesla do berního režimu pro příští věky právní charakter půdy, tzn., půda zapsaná v berní rule byla nadále trvale nesvobodná a zdanitelná a nemohla být z evidence vyňata jinak než koupí s patřičným daňovým odvodem ve prospěch státu.¹¹ Byla revidována a doplněna druhou berní rulou

V průběhu 18. století se evidence založená prvním rustikálním katastrem zdokonalovala v několika po sobě následujících katastrech. Třetí a čtvrtá berní rula, neboli První a Druhý tereziánský katastr obsahovaly důležitý princip zdanění dominikální půdy. Přiznání dominikální půdy a založení tzv. katastru dominikálního mělo být dodatkem k rustikálnímu katastru.¹² Evidence přinesla tři revolučně zásadní principy:

- pozemek zapsaný jako poplatný v předchozích rulách si podržel tuto vlastnost nastálo, je tedy poplatný trvale a pokud přejde do rukou vrchnosti, lze tak učinit pouze směnou nebo za úplatu s patřičným daňovým odvodem státu,
- operát přestal být státním tajemstvím, strany mohly proti jeho obsahu podávat do tří let námitky a připomínky,
- držitelé půdy obdrželi poprvé v historii výtahy z nové ruly (tzv. zásada publicity neboli veřejnosti operátu).¹³

Následoval Josefský katastr, kterého právním podkladem byl Nejvyšší patent císaře Josefa II. o reformě pozemkové daně a vyměření půdy. Na rozdíl od předchozích katastrů stanovil rovnost v právním postavení půdy bez ohledu na to, zda se jedná o rustikál či dominikál, čímž zbořil praktiku nezdaňování nebo menšího zdaňování panské

¹⁰ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 12.

¹¹ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 24.

¹² viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé).

¹³ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 31-32.

půdy v porovnání s půdou rustikální. Za základ vyměřování daní stanovil nikoli panství, ale technicky definovanou plochu katastrální obce (pozdější katastrální území).¹⁴ Poprvé v historii uložil katastrální mapování, tedy vyměření půdy, jako základ berní politiky a rozšířil veřejnost operátu předchozího tereziánského katastru na úplnou.¹⁵

Jde o první katastr založený na výsledcích skutečného, i když velmi hrubého, měření v terénu a nikoliv pouze na základě daňových přiznání. Jednalo se o první účelové a cílené katastrálního mapování.¹⁶

K vyvrcholení vývoje došlo zpracováním tzv. stabilního katastru, kterého základem byl patent císaře Františka I. a kterým byly položeny základy dnešního katastru nemovitostí. Oproti dřívějším katastrům, které byly jen soupisy a popisy usedlostí a pozemků, základem pro stabilní katastr byly kromě přesného soupisu veškeré půdy také její geodetické vyměření a geometrické zobrazení. Základní sledovanou jednotkou byl pozemek nově nazván parcelou a označen parcelním číslem. Pozemkové a stavební parcely byly číslovány ve dvou samostatných číselných řadách. Zachováno bylo i členění podle katastrálních obcí. Významným přínosem stabilního katastru je skutečnost, že vedle popisné části obsahoval i část mapovou.¹⁷

Jelikož nebylo zajištěno systematické udržování stabilního katastru, bylo toto dílo znehodnocováno zastaráváním a postupně se přestala shodovat se skutečností. To vedlo k vydání zákona č. 88/1869 Ř. z., o revizi katastru daně pozemkové, který nařídil reambulaci katastru a jeho pravidelné revize.¹⁸ Zákon stanovil povinnost permanentního zaznamenávání změn a tím udržování obsahu katastru v souladu se skutečným stavem.

Po vzniku Československé republiky v roce 1918 se začalo posílání stabilního katastru měnit. Informace z katastru již neměly sloužit pouze daňovým účelům, ale také k zabezpečení vlastnictví k pozemkům, pro zajištění držby nebo pro převody nemovitostí. Měl být však také pomůckou pro potřeby kartografické a výškopisné práce, pro technická podnikání, pro statistické a hospodářské účely, pro ochranu památek i pro vědecké a badatelské účely. Měl být tedy katastrem víceúčelovým.

Byl vydán unifikační předpis, zákon č. 177/1928 S. z. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), který zrušil všechny předchozí předpisy

¹⁴ srovnej Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 205.

¹⁵ viz Bumba, J., České katastry od 11. od 21. století, s. 41.

¹⁶ tamtéž, s. 46.

¹⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 205.

¹⁸ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (potřetí).

vztahující se na pozemkový katastr a jeho vedení, současně však převzal všechna dosavadní užitečná ustanovení.¹⁹ Stal se právním základem pro vytvoření pozemkového katastru.

Pozemkový katastr byl podle katastrálního zákona definován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Vycházel ze stabilního katastru a z poznatků získaných při jeho vedení. Vedle pozemků v něm byly zachycovány i nemovité stavby umístěné na pozemcích nebo pod jejich povrchem.²⁰ Byl veden podle katastrálních území a skládal se z měřického operátu (katastrální mapy), písemného operátu (rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů a záznam změn), sbírka listin a úhrnné výkazy. Katastrální zákon také zavedl novou zobrazovací soustavu platnou pro veškeré prováděné měřické práce, odstraňující nedostatky předchozí triangulace a zobrazení – Jednotnou trigonometrickou síť katastrální (JTSK).²¹

Pozemkový katastr se začal velmi slibně rozvíjet. Jeho další rozvoj však narušily válečné události, hlavně politický vývoj po roce 1948. Přispěl k tomu občanský zákoník z roku 1950, který umožnil vznik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem již samotnou smlouvou a opustil konstitutivní účinek zápisu do pozemkové knihy. Na tomto trendu se podílelo také zavedení tzv. jednotné evidence půdy (JEP), která byla založena jen na vedení údajů o faktickém užívání půdy a nešlo z ní zjistit právní stav pozemkové držby.²² Zakládání a vedení JEP nebylo podloženo existencí žádné obecně závazné právní normy, ale pouze usnesení vlády z roku 1956.²³ Při zakládání a vedení JEP se sice vycházelo z dosavadního pozemkového katastru a převzali se některé principy používané v pozemkovém katastru,²⁴ nicméně obsahově se jednalo o evidenční dílo, neboť předmětem jednotné evidence půdy byly pouze faktické užívací vztahy u sledovaných nemovitostí. Z toho důvodu nebylo možno vlastnické a podobné právní vztahy k nemovitostem podle JEP jakkoli prokazovat.²⁵

V praxi se absence úpravy vlastnických vztahů po několika letech projevila a tento neutěšený stav evidence byl důvodem založení Evidence nemovitostí. Legislativně

¹⁹ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté).

²⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 113.

²¹ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté).

²² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 114.

²³ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 207.

²⁴ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 90.

²⁵ tamtéž, s. 102.

byla upravena zákonem č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí. Tato nová evidence nahradila všechny dosavadní evidenční systémy a spojila obě dříve samostatné linie v jeden společný a jednotný evidenční nástroj.²⁶

Proti předchozí JEP znamenala evidence nemovitostí pokrok také s ohledem na principy, na kterých stavěla. Přestože zákon posílil úlohu evidence, neobnovily se v ní všechny principy, které se dříve uplatňovaly. Zejména nebyl obnoven intabulační princip a zápisy do Evidence neměly konstitutivní význam. Neuplatňovala se ani zásada materiální publicity a zásada formální publicity byla omezena.²⁷

Pokračovatelem této koncepce je v současně platném systému evidence nemovitostí katastr nemovitostí České republiky,²⁸ který budu v dalších kapitolách této práce popisovat v jeho současné podobě.

2.2 POJEM A ÚČEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr nemovitostí“) byl zřízen zákonem číslo 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Vznikl ke dni 1.1. 1993. Dle ustanovení § 1 odst. 2 katastrálního zákona je katastr soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich popis, soupis a geometrické a polohové určení. Jedná se o víceúčelový instrument. Jeho součástí dle výše zmíněného ustanovení je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem dle zvláštního zákona, kterým je zákon č. 265/ 1992 Sb. o zápisech a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem (zákon o zápisech). Katastr nemovitostí je specifický institut sdružující nikoli jen technickou (mapovou) evidenci nemovitostí, ale též evidenci právních vztahů s nimi souvisejících.²⁹

Účel, pro který byl katastr nemovitostí zřízen je obsažen v ustanovení § 1 odst. 3 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení je katastr zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a

²⁶ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 114.

²⁷ tamtéž, s. 114.

²⁸ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 195.

²⁹ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 23.

statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. Je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky (§ 1 odst. 4 KatZ).

Dle Drobníka (2007) má katastr nemovitostí čtyři základní funkce:

- funkce evidenční, která vyjadřuje jeho základní poslání, tj. evidovat soubor údajů o nemovitostech, včetně vlastnických a jiných práv k nim na celém území České republiky,
- funkce informační, podle které je katastr nemovitostí veden jako veřejný informační systém o území České republiky a v něm evidované údaje o nemovitostech slouží k různým účelům veřejným i soukromým,
- funkce ochranná, neboť úplné a spolehlivé údaje katastru jsou zárukou nejen ochrany práv k nemovitostem, ale i nemovitostí samotných (např. ochrana zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa atd.),
- funkce intabulační, podle které zápis do katastru formou vkladu zakládá práva k nemovitostem a princip dobré víry ve správnost údajů katastru zdůrazňuje v širším smyslu význam všech údajů zapsaných v katastru.³⁰

Katastr nemovitostí svými funkcemi navazuje na dřívější pozemkový katastr z roku 1927, i když ten obsahoval jen evidenci pozemků (z důvodů tehdy platné zásady superficies solo cedit byly nemovité stavby jejich součástí), na pozemkové knihy (obnovením intabulace) a na předchozí Evidenci nemovitostí komplexním souborem údajů o nemovitostech obsažených v jednom společném evidenčním prostředku.³¹

Tento ucelený, průběžně aktualizovaný, počítačově ovládaný informační systém o nemovitostech v něm evidovaných, tvoří jeden ze základních informačních systémů státní (veřejné) správy v České republice. V katastru nemovitostí se evidují takové údaje, které zabezpečují jeho vysokou společenskou využitelnost. Měl by být postupně spojován s jednotlivými odvětvovými informačními systémy, např. s evidencí obyvatel, s automatizovaným daňovým informačním systémem, s registrem ekonomických subjektů, číselníkem částí obcí apod.

³⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 115.

³¹ tamtéž, s. 115.

3. VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

3.1 HLAVNÍ ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je založen a veden dle určitých zásad, které jsou buď výslovně uvedeny v zákoně, nebo z obsahu zákona a z konstrukce právní úpravy katastru vyplývají. Dle Drobníka (2007) však mezi nimi třeba rozlišovat zásady, které se uplatňují při vedení katastru nebo jen při zápisech do katastru, které budou proto zmíněny až v kapitole 6.2.1. Všechny tyto zásady se prakticky objevovaly již v dřívějších evidenčních prostředcích, však ne vždy a ne všechny společně.³²

3.1.1 ZÁSADY PRO VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

3.1.1.1 ZÁSADA LEGALITY

Zásada legality spočívá v tom, že katastr nemovitostí jako celek, jeho vedení a všechny údaje zapisované do katastrálního operátu, jakož i práva a povinnosti zúčastněných fyzických a právnických osob a orgánů státní správy, jsou stanoveny zákonem.³³ Zásada vyplývá z podstaty zákona o zápisech, katastrálního zákona a zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. Katastrální úřady jsou podle obecně závazných předpisů povinny zkoumat, zda určité, pro zápis do katastru nemovitostí podstatné náležitosti listiny, která mu byla doručena s návrhem na povolení na vklad, nejsou v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy, a zda listina je z tohoto pohledu podkladem způsobilým pro zápis práv do katastru nemovitostí.³⁴

Jinými slovy, katastrální úřady nejsou pouhými místy registrace a depozitáři listin týkajících se právních vztahů k nemovitostem. Jejich posláním je přezkum listin, na jejichž podkladě dochází ke změnám práv a povinností evidovaných v katastru, i když jen v rozsahu stanoveném právním předpisem.³⁵

³² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126.

³³ tamtéž, s. 126.

³⁴ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

³⁵ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

3.1.1.2 ZÁSADA OFICIALITY

Vyjadřuje skutečnost, že všechny zápisy do katastru nemovitostí jsou prováděny z úřední povinnosti, i když je jejich předmětem i evidence soukromoprávních vztahů, jako je evidence vlastnického práva se jménem a osobními údaji vlastníka. Touto zásadou je tak současně vyjádřen veřejnoprávní charakter katastru nemovitostí.³⁶ Jde o základní veřejný informační systém o většině nemovitostí a právních vztazích k nim na území státu a slouží jak zájmům individuálním, tak k ochraně zájmů veřejných. Proto správa a vedení tohoto informačního systému je úkolem státu, orgánů veřejné správy a stát také nese podstatnou část nákladů. Jeho projevem je i povinnost státních orgánů poskytovat součinnost orgánům pověřeným vedením katastru, zejména předkládat jim svá rozhodnutí týkajících se nemovitostí zapsaných v katastru.³⁷

3.1.1.3 ZÁSADA VEŘEJNOSTI

Zásada veřejnosti (formální publicity) vyplývá z ustanovení § 13 zákona o zápisech a ustanovení § 21 katastrálního zákona a spočívá v tom, že katastr nemovitostí je veřejný a každý je oprávněn v přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opis, výpisy o právních vztazích k nemovitostem, a to nejen o svých právech a závazcích, ale obecně o právních vztazích jakékoli osoby k jakékoli nemovitosti.³⁸ Významným projevem této zásady je poskytování údajů katastru (§ 22 a § 22a KatZ). Katastrální úřad je na požádání povinen vyhotovit opis, výpis nebo kopii a identifikaci parcel ze souboru geodetických nebo popisných informací. Ty jsou pak veřejnými listinami, prokazujícími evidovaný stav v katastru k okamžiku jejich vyhotovení. Zatímco nahlížení do katastru je bezúplatné, vyhotovení těchto listin je zpoplatněno.³⁹

Veřejnost lze omezit jen z důvodů stanovených zákonem.⁴⁰

3.1.1.4 ZÁSADA DOBRÉ VÍRY

Zásada dobré víry (materiální publicity) vyplývá z ustanovení § 11 zákona o zápisech. Dle tohoto ustanovení je ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí

³⁶ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126.

³⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 245-246.

³⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

³⁹ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126-127.

⁴⁰ zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných skutečností a o bezpečnosti způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů.

účinného po dni 1.1. 1993 v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů neodpovídá skutečnosti.; tzn., kdo v dobré víře podle údajů evidovaných v katastru nemovitostí nabyl do vlastnictví nemovitost a po čase se ukáže, že nabyl vlastnictví od nevlastníka, je tato dobrá víra předpokladem vydržení vlastnického práva k nemovitosti po desetileté nepřetržité době v dobré víře (§ 134 ObčZ). Pokud však neuběhla desetiletá nepřetržitá držba, má oprávněný držitel právo ponechat si plody a užitky nemovitosti po dobu oprávněné držby, nemovitost však musí přes svou dobrou víru vydat jejímu skutečnému vlastníkovi.^{41, 42} Zásadu materiální publicity tedy nelze uplatnit k údajům zapsaným před účinností katastrálního zákona a ani v případě, kdy osoba věděla nebo musela vědět, že stav zápisů ani po tomto datu neodpovídá skutečnosti.⁴³

Vlastním smyslem vedení katastru je, aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebné informace o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Pokud ovšem zápisy v katastru neodpovídají právní realitě, má skutečnost přednost před katastrem. Ten, kdo se dovolává reality vůči stavu zápisů v katastru, však musí tuto jinou skutečnost prokázat.⁴⁴ V důsledku právních skutečností může tedy dojít k tomu, že právní stav se bude odchylovat od stavu v katastru nemovitostí. I přes tuto skutečnost však osoba jednající v dobré víře ve veřejné zápisy v katastru nemovitostí nemůže nabýt vlastnické právo k nemovitosti či jiné věcné právo od nevlastníka.⁴⁵

3.1.1.5 ZÁSADA ZÁVAZNOSTI

Výslovně je upravena v ustanovení § 20 katastrálního zákona ve vztahu k závaznosti údajů katastru nemovitostí pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Závazné pro právní úkony, které se týkají nemovitostí vedených v katastru nemovitostí, jsou pouze některé údaje, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název a geometrické určení katastrálního území. Z této skutečnosti vyplývá, že pokud jiný právní předpis nestanoví něco jiného, nejsou ostatní údaje katastru nemovitostí závazné, a to ani údaje o právních vztazích k nemovitostem.⁴⁶

⁴¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

⁴² srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99.

⁴³ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 127.

⁴⁴ srovnej usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.10. 2001, sp. zn. 10 Co 601/2001.

⁴⁵ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 369.

⁴⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 38.

Údajem, který není závazný pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru, je např. druh pozemku, způsob jeho využití nebo ochrana, výměra parcely. Určování velikosti parcely je odvislé od řady faktorů, např. od přesnosti zaměření hranic pozemku v terénu, zobrazení parcely v katastrální mapě, výpočtu její výměry, které jsou závislé od stupně technického rozvoje v daném časovém období. Výměra parcely je tedy pouze odvozeným údajem a jejím zpřesněním nemohou být dotčeny právní vztahy k nemovitosti. Pro skutečný rozsah vlastnictví zůstane vždy rozhodující část zemského povrchu, která je vymezena skutečnými hranicemi pozemku v terénu.^{47, 48}

3.1.1.6 ZÁSADA KOMPLEXNOSTI (univerzálnosti)

Jejím projevem je skutečnost, že katastr nemovitostí představuje informační systém o širokém okruhu informací týkajících se zapisovaných nemovitostí.⁴⁹

3.2 UDRŽOVÁNÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOULADU SE SKUTEČNÝM STAVEM

Katastr nemovitostí je evidenční prostředek, který může svou funkci plnit jen za předpokladu, že údaje v něm budou úplné, spolehlivé a aktuální. Musí být proto průběžně uváděny do souladu se skutečným stavem. Udržování katastru v souladu se skutečným stavem je hlavním úkolem katastrálních úřadů, nemohou jej však úspěšně plnit bez součinnosti s jinými orgány státu, obcemi, jakož i s vlastníky pozemků a jinými oprávněnými osobami. K těmto účelům mají sloužit určitá opatření, k jejichž provádění zákon zmocňuje katastrální úřady a zároveň ukládá povinnosti vlastníkům nemovitostí, dalším osobám a obcím, jakož i orgánům státní správy ve vztahu ke katastrálním úřadům.⁵⁰

3.2.1 POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRAVNĚNÝCH, OBCÍ A STÁTNÍCH ORGÁNŮ

Katastr nemovitostí je vytvořen v celospolečenském zájmu a vzhledem k jeho rozsahu a funkci se na jeho vedení musí aktivně podílet kromě katastrálních úřadů také

⁴⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 39.

⁴⁸ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

⁴⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 249.

⁵⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 122.

jiné subjekty.⁵¹ Platná právní úprava vychází ze skutečnosti, že vedení katastru nemovitostí je sice především veřejným zájmem a příslušné státní orgány jej vedou a spravují z úřední povinnosti, ale slouží současně i zájmům soukromým, zejména ochraně soukromých práv k nemovitostem, a proto i subjekty těchto práv jsou povinny k určitým formám součinnosti. Katastrální zákon tedy ukládá vlastníkům a jiným oprávněným konkrétní povinnosti a současně stanoví i právní důsledky jejich nesplnění. Samostatně pak upravuje postavení a úkoly obcí a dalších státních orgánů ve směru ke katastrálním úřadům.⁵²

Rozsah povinností vlastníků a jiných oprávněných je vymezený v ustanovení § 10 katastrálního zákona. Vlastníci nemovitostí a jiní oprávnění jsou povinni zúčastňovat se na výzvu katastrálního úřadu jednání nebo na toto jednání vyslat svého zástupce. Typickým jednáním, jehož se na výzvu katastrálního úřadu je vlastník či oprávněný povinen zúčastnit, je např. jednání související s prováděním revize údajů katastru, opravy chyb v katastrálním operátu či obnovy katastrálního operátu.⁵³ Vlastníci a jiní oprávnění jsou dle výše zmíněného ustanovení dále povinni označit ve stanovené lhůtě, která však nemůže být kratší než 30 dnů, trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků (pokud zvláštní předpis nestanoví jinak). Jakým způsobem se označují hranice pozemků, je uvedeno v ustanovení § 88 katastrální vyhlášky. Pokud vlastník hranice svého pozemku ani na výzvu katastrálního úřadu neoznačí, je katastrální úřad dle ustanovení § 10 odst. 2 katastrálního zákona oprávněn rozhodnout, že dá tyto hranice označit trvalým způsobem na náklad vlastníka. Mezi další povinnosti vyplývající ze zmíněného ustanovení patří doplňování chybějících údajů a odstraňování chyb v jimi vyhotovených listinách, které předkládají k zápisu do katastru, a to do 30 dnů ode dne, kdy jim byla doručena výzva; ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů o jejich nemovitostech, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne jejich vzniku (např. změnu druhu pozemku, změnu popisného nebo evidenčního čísla budovy, změnu způsobu užívání nemovitosti) a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost nemají u změn, které vyplývají z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru nemovitostí. Dále mají povinnost na vyzvání katastrálního úřadu

⁵¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 167.

⁵² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 229.

⁵³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 282.

předložit ve stanovené lhůtě, která nemůže být kratší 30 dnů, příslušné listiny pro zápis do katastru nemovitostí.

Porušení výše uvedených povinností se dle ustanovení § 23 katastrálního zákona považuje za porušení pořádku na úseku katastru a katastrální úřad za porušení může udělit sankce stanovené v ustanoveních § 24 a 25. Pokud vznikne neplněním těchto povinností škoda, odpovídá za ni vlastník nebo jiný oprávněný, který svou povinnost vůči katastrálnímu úřadu nesplnil.⁵⁴

Obce plní vůči katastru nemovitostí řadu povinností, a to v různém postavení. Vedle toho, že obec vystupuje jako vlastník obecních nemovitostí, vystupuje v mnoha katastrálních řízeních také jako subjekt výkonu samostatné působnosti a také jako subjekt přenesené působnosti, kdy vykonává státní správu v rozsahu stanoveném obecně závaznými předpisy, např. v územním a stavebním řízení. Rozsah povinností je stanovený v ustanovení § 11 katastrálního zákona. Obce vyhledávají ve svém územním obvodu způsobem v místě obvyklým, na základě oznámení katastrálního úřadu zahájení revize a obnovy katastrálního operátu, vysílají na ně své zástupce, při provádění revize a obnovy na území obce spolupracují s katastrálním úřadem, spolupracují při zajišťování účasti vlastníků a jiných oprávněných a podávají o nich dostupné informace nezbytné pro provedení revize katastru a obnovy katastrálního operátu. Zde je obec provádění těchto činností nápomocna zejména jako znalec místních poměrů.⁵⁵ Dále pečují o trvalé označení územních hranic obce a na vyzvání katastrálního úřadu je ve stanovené lhůtě označí předepsaným způsobem. Podobně jako u vlastníků nemovitostí a jiných oprávněných i u obcí platí, že pokud obec ve stanovené lhůtě hranice určeným způsobem neoznačí, může je katastrální úřad dát označit na jejich náklad. Taktéž zasílají katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná při výkonu státní správy v přenesené působnosti do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení nebo nabytí právní moci a jsou povinny ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem odstranit v rozhodnutích chyby v psaní, počítání a jiné zřejmé nesprávnosti.

Rovněž součinnost státních orgánů je pro vedení spolehlivého katastru nemovitostí nezbytná. Státní orgány dle ustanovení § 12 katastrálního zákona spolupracují s katastrálními úřady při výkonu státní správy na úseku katastru

⁵⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 282.

⁵⁵ tamtéž, s. 283.

nemovitostí. Konkrétně jsou povinny ve stanovené lhůtě v listinách, které předložily k zápisu do katastru, odstranit chyby v psaní, počtech a jiné zřejmé nesprávnosti. Mimo tuto povinnost jsou dále povinny poskytovat v rámci své působnosti bezplatně katastrálním úřadům údaje potřebné pro vedení katastru nemovitostí z jimi provozovaných informačních systémů. Kuba a Olivová (2005) uvádějí jako příklad postup pro porovnávání a přejímání s údaji evidence obyvatel. Pokud u fyzické osoby, která je evidována v evidenci obyvatel a zároveň jako vlastník nebo jiný oprávněný v katastru nemovitostí, dojde ke změně údajů (např. jména, příjmení, akademického titulu, rodného čísla, adresy místa trvalého pobytu), postačí, aby tuto změnu ohlásila osoba ohlašovně evidence obyvatel, protože katastr nemovitostí získá tyto údaje porovnáním s evidencí obyvatel (tím je současně splněna ohlašovací povinnost FO ohledně změny těchto údajů vůči katastru nemovitostí).⁵⁶

3.2.2 REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Cílem revize katastru nemovitostí je zajistit soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu.⁵⁷ Obecnou úpravu revize katastru obsahuje ustanovení § 7 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení revizi údajů katastru vyhláší příslušný katastrální úřad podle potřeby zjištění souladu údajů s jejich skutečným stavem, zpravidla jednou za pět let a provádí ji za součinnosti obcí, státních orgánů a za účasti pozvaných vlastníků a jiných oprávněných nebo jejich zástupců. Postup při provádění revize je pak více upraven v ustanovení § 50 katastrální vyhlášky. Vyhlášení revize katastru oznámí katastrální úřad dva měsíce před jejím zahájením obci, na jejímž území bude revize katastru prováděna a požádá obec o vyhlášení doby konání revize způsobem v místě obvyklým. V rámci přípravy revize vyznačí katastrální úřad v údajích katastru nemovitostí mj. změny podle všech dostupných listin a rozhodnutí o povolení vkladu. Katastrální úřad rovněž zjistí, zda při postupném majetkoprávním vypořádání větších celků (např. komunikace, areály podniků apod.) není již celek zapsán úplně na příslušném listu vlastnictví. Pokud ano, sloučí katastrální úřad spolu sousedící parcely uvnitř tohoto celku, které mají evidovaný shodný druh pozemku, do jedné parcely a oznámí tuto skutečnost vlastníkově pozemku.⁵⁸

⁵⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 168.

⁵⁷ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 124.

⁵⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 168.

Předmětem revize je zjištění změn a ověření dosavadního stavu údajů obsažených v katastru, kterými dle ustanovení § 50 odst. 4 katastrální vyhlášky jsou:

- hranice katastrálního území,
- hranice nemovitostí, obvody budov, obvody vodních děl, druh pozemku a způsob využití nemovitostí,
- další prvky polohopisu, např. zpevněné příjezdy ke garážím, přístupy k budovám, potrubí vedení a jejich povrchové znaky, koleje v průmyslových objektech,
- zápisy v záznamu pro další řízení z hlediska potřeby jejich dalšího evidování, sledování a řešení,
- seznam budov s čísly popisnými a budov s čísly evidenčními a seznam budov bez čísel popisných nebo evidenčních,
- jméno, příjmení a adresy místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky, název a adresa sídla právnické osoby, která je vlastníkem, a doplnění jejich chybějících rodných, popřípadě dat narození, pokud rodná čísla nebyla přidělena, nebo identifikačních čísel,
- body polohového bodového pole,
- místní a pomístní názvosloví.

Zjištěné změny doložené příslušnou listinou, popř. geometrickým plánem nebo záznamem podrobného měření změn nebo změny, které tyto doklady nevyžadují, zapíše katastrální úřad do přílohy protokolu o výsledku revizi. Zjištěné změny, které nemohou být příslušnými doklady doloženy, zapíše katastrální úřad do záznamu pro další řízení s uvedením lhůty odstranění zjištěného nesouladu v údajích katastru projednaným způsobem. V obou případech potvrdí vlastník nebo jeho zástupce zápis svým podpisem. Pokud vlastník nebyl revizi přítomen, zašle mu katastrální úřad výzvu k odstranění zjištěného nesouladu se stanovením lhůty k předložení příslušných listin pro vyznačení změny v katastru a upozorní ho na možnost sankcí za porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí při nesplnění jeho povinností. O výsledku revize se sepisuje protokol, který se spolu s přílohou založí do sbírky listin katastrálního operátu.⁵⁹

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

3.2.3 OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU

Oprava chyb v katastrálním operátu je upravena v ustanovení § 8 katastrálního zákona. Ve zmíněném ustanovení je stanoveno, že chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při jeho vedení a obnově katastru a nepřesností při podrobném měření, zobrazování předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměry parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem, je katastrální úřad povinen odstranit na žádost vlastníka nebo i bez návrhu z jiného zjištění.

Chybné údaje katastru, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány, katastrální úřad dle ustanovení § 8 odst. 2 katastrálního zákona opraví na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést.

Chybné geometrické a polohové určení opraví katastrální úřad na základě výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro účely katastru a písemného prohlášení vlastníků, že hranice nebyla jimi měněna, není sporná ani nebyla zpochybněna. Prohlášení není potřeba, pokud z výsledků zjišťování hranic, popř. výsledků měření vyhotovených podle dřívějších předpisů, je vůle vlastníků zřejmá (§ 52 odst. 3 KatV). Opravu tedy lze provést, jen pokud je doloženo, že se hranice pozemku neshoduje se stavem hranice v terénu a současný průběh hranice v terénu není dotčenými vlastníky zpochybňován a nebyl jimi měněn. Jinak by se mohlo jednat o zásah do právních vztahů k nemovitostem, které nesmí být opravou chyb, ani revizí a obnovou katastrálního operátu dotčeny, pokud není jejich změna doložena patřičnou listinou.⁶⁰

Dovozuje se, že opravou chyb lze opravit 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 dovozuje, že opravou chyby lze napravit i chyby vzniklé při zakládání a vedení této bývalé evidence (zakládání 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. Řízení o opravě chyby nelze řešit spory o vlastnictví nebo o

⁶⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 123.

existenci jiného práva k nemovitosti. K řešení sporů je určen jiný orgán, zpravidla soud.⁶¹ Další právní úprava je obsažena v ustanovení § 52 a násl. katastrální vyhlášky.

3.2.4 OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU

Obnovou katastrálního operátu se podle ustanovení § 13 katastrálního zákona rozumí vyhotovení nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací katastrálního operátu.

Důvody pro obnovu katastrálního operátu mohou být:

- značný počet změn, nedostatečná přesnost, nebo použité měřítko katastrální mapy již nevyhovuje současnému vedení katastru, ztráta, zničení nebo takové poškození katastrálního operátu, že již není možné nebo účelné jej rekonstruovat z dokumentovaných podkladů daného stavu,
- převod katastrální mapy z grafické podoby do formy grafického počítačového souboru,
- pozemkové úpravy.⁶²

Těmto důvodům odpovídají také způsoby provedení obnovy katastrálního operátu, které katastrální zákon stanoví v ustanovení § 13 odst. 1. Obnovu lze provést:

- novým mapováním,
- přepracováním souboru geodetických informací,
- na podkladě výsledků pozemkových úprav.

Obnova katastrálního operátu novým mapováním

Obnova katastrálního operátu novým mapováním představuje soubor činností, kdy na základě podrobného zjišťování skutečného stavu průběhu hranic územních správních jednotek, hranic katastrálního území, hranic pozemků, vnějšího obvodu staveb a jiných údajů katastru nemovitostí v terénu, za přímé účasti zástupců obce a dalších orgánů a vlastníků nemovitostí, je vytvářen nový katastrální operát, který po námitkovém řízení a vyhlášení platnosti obnoveného operátu katastrálním úřadem nahrazuje v plném rozsahu dosavadní operát. Přitom platí zásada, že existující právní vztahy k nemovitostem nesmí být obnovou katastrálního operátu měněny.

⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 272.

⁶² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 241.

Celý proces obnovy katastrálního operátu je zabezpečován na vysoké technické úrovni, ač už se jedná o měřické práce v terénu, zobrazení nového stavu parcel nebo o výpočet jejich nových výměr. Výsledkem obnovy je vždy nový katastrální operát s digitálně zpracovanou katastrální mapou a s novým souborem popisných informací, který vznikne na základě výsledků šetření a jednání s vlastníky nemovitostí a jinými oprávněnými nebo s jejich zástupci. Obnovený katastrální operát vždy obsahuje i parcely, které jsou dosud vedeny ve zjednodušené evidenci s tím, že jejich hranice jsou přejímány z map dřívějších pozemkových evidencí, zejména z mapy bývalého pozemkového katastru.⁶³

Postup při obnově katastrálního operátu novým mapováním upravuje ustanovení § 14 katastrálního zákona a ustanovení § 54 a násl. katastrální vyhlášky.

Obnova katastrálního operátu přepracováním

Dle Drobníka (2007) je obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací prakticky jen technickou záležitostí, neboť při tomto způsobu obnovy se katastrální mapa převádí z grafické podoby do podoby digitální, katastrální operát zůstává zachován. Tento způsob je také zjednodušeně označován jako digitalizace katastrálního operátu.⁶⁴

Podrobnosti o obnově katastrálního operátu přepracováním jsou obsaženy v ustanovení § 63 katastrální vyhlášky.

Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav

Obnova katastrálního operátu je v současné době propojována s pracemi na komplexních pozemkových úpravách, kdy výsledkem těchto prací je nejen nový soubor geodetických informací, tj. digitální katastrální mapa, ale na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům, i nový soubor popisných informací.⁶⁵ Při obnově katastrálního operátu na podkladě výsledku pozemkových úprav tedy dochází ke vzniku nového katastrálního operátu tím, že se převezme výsledek pozemkové úpravy, kterou je změněna konfigurace dosavadních pozemků v terénu.

⁶³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 170.

⁶⁴ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 125.

⁶⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 173.

Pokud katastrální úřad převezme výsledek pozemkové úpravy, dosavadní údaje katastru se nahradí novými.⁶⁶

Postup katastrálního úřadu při pozemkové úpravě je detailněji upraven v ustanovení § 64 a násl. katastrální vyhlášky.

V souladu s ustanovením § 16 katastrálního zákona lze proti katastrálnímu operátu obnovenému novým mapováním nebo přepracováním za zákonem stanovených předpokladů podat ke katastrálnímu úřadu námitky. Ustanovení o námitkách se nepoužije v případě, že byl katastrální operát obnoven na podkladě výsledků pozemkových úprav (§ 15a KatZ). Veškeré námitky proti novému stavu účastníci uplatňují již v řízení o pozemkové úpravě.

Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o námitkách lze dle ustanovení § 16 odst. 4 katastrálního zákona podat odvolání k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu je dotčená nemovitost.

3.3 ORGÁNY KATASTRU NEMOVITOSTÍ

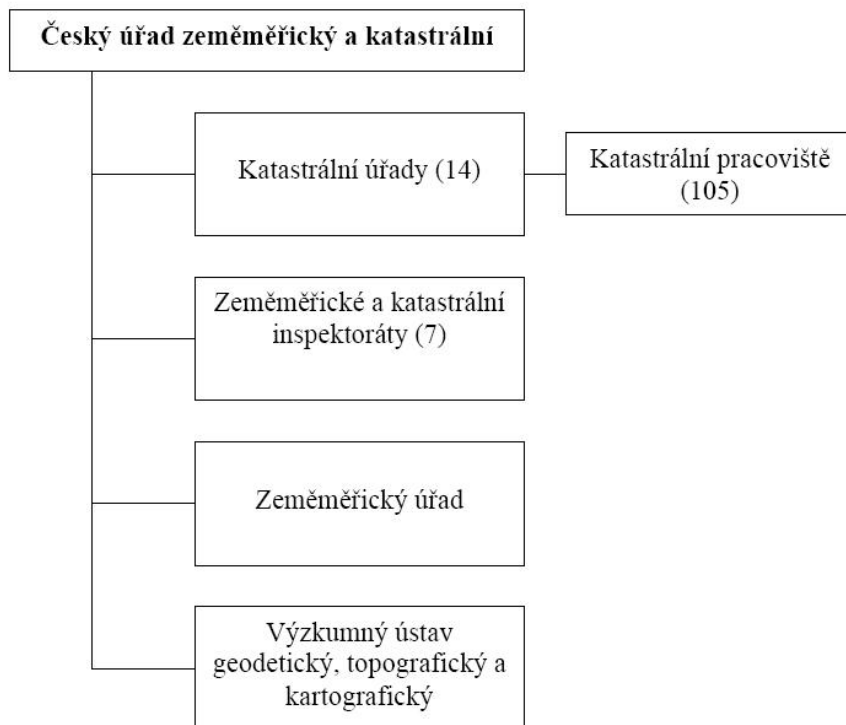
Systém organizace a rozdělení úkolů při správě katastru nemovitostí České republiky vyplývá ze zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. V soustavě orgánů státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí byly zákonem zřízeny Český úřad zeměměřický a katastrální, zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. Celá soustava byla založena důsledně na principu dvoustupňového řízení. V roce 1994 byla soustava doplněna zřízením Zeměměřického úřadu.⁶⁷

K podstatným změnám právní úpravy zeměměřických a katastrálních orgánů došlo zákonem č. 175/2003 Sb., s účinností od 1.1. 2004 doplněného o sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 482/2009 Sb., kterých se zveřejňuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.

⁶⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 286.

⁶⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 222.

Organizační schéma resortu Zeměměřictví a katastru⁶⁸



3.3.1 ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „ČÚZK“) je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízen jako ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze. V jeho čele stojí předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda České republiky. Příímým řízením a zabezpečováním rychlého styku s vládou byl pověřen ministr zemědělství.⁶⁹

Působnost Úřadu je stanovena v ustanovení § 3 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

ČÚZK jako ústřední orgán státní správy rovněž může podle ustanovení čl. 79 odst. 3 Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky na základě a v mezích zákona vydávat právní předpisy, je-li k tomu zákonem zmocněn. Takovými právními předpisy jsou prováděcí vyhlášky a sdělení; dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o

⁶⁸ <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10375&AKCE=DOC:10-SCHEMA>.

⁶⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 223.

zeměměřických a katastrálních orgánech vydal ČÚZK sdělení č. 482/2009 Sb., kterým se zveřejňuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu; dle ustanovení § 17 zákona o zápisech a § 30 odst. 1 písm. a) až e) katastrálního zákona k provedení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů vydal ČÚZK katastrální vyhlášku č. 26/2007 Sb.

3.3.2 ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD

Zeměměřický úřad je dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízen jako jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností se sídlem v Praze. V jeho čele je ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg). Do soustavy zeměměřických a katastrálních úřadů byl přidán v roce 1994 zákonem č. 107/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Jeho působnost je založena v ustanovení § 3a zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

3.3.3 ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY

Zeměměřické a katastrální inspektoráty (dále jen „inspektoráty“) jsou dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky. Celkem je zřízeno 7 inspektorátů, jejich sídla a územní působnost jsou stanoveny v příloze č. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. V jejich čele stojí ředitelé jmenovaní a odvolávaní předsedou ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg). Mezi nejdůležitější činnosti, které inspektoráty vykonávají, patří zejména kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí vykonávané katastrálními úřady (§ 4 písm. a) ZZemKatOrg). Výčet působnosti se nachází v ustanovení § 4 zákona o zeměměřických katastrálních orgánech.

3.3.4 KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

Katastrální úřady jsou dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánů zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky se sídlem ve všech krajích ČR (příloha č. 2 ZZemKatOrg). Jsou výkonnými orgány státní správy na úseku katastru nemovitostí.

Jak již bylo výše zmíněno, s účinností od 1.1. 2004 došlo na základě zákona č. 175/2003 Sb. k podstatným změnám právní úpravy zeměměřických a katastrálních orgánů. Mezi tyto změny patřila i nová soustava 14 katastrálních úřadů s působností v rozsahu kraje.⁷⁰ Do 31.12. 1993 byl katastrální úřad v každém okresním městě s působností pro územní obvody obcí v daném okrese. Ke změně v katastrálních úřadech došlo především z toho důvodu, že pro ČÚZK bylo nadále neudržitelné a neefektivní přímé ekonomické řízení dosavadních 76 katastrálních úřadů.⁷¹ Tam, kde katastrální úřad nebyl zřízen, ačkoliv tam do té doby existoval, jsou zřízena katastrální pracoviště jako vnitřní organizační jednotky příslušných katastrálních úřadů.

V čele úřadu je ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg).

Působnost katastrálních úřadů je stanovena ustanovením § 5 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Odvolacím místem proti rozhodnutí katastrálního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o povolení vkladu práva (§ 5 odst. 3 ZZáp) je vždy územně příslušný zeměměřický a katastrální inspektorát. Proti rozhodnutí inspektorátu může fyzická nebo právnická osoba, podle části V., hlavy druhé občanského soudního řádu, podat ve lhůtě dvou měsíců od účinnosti pravomocného rozhodnutí inspektorátu žalobní návrh u příslušného soudu.⁷²

3.3.5 KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ

Katastrální pracoviště jsou dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů. Jejich seznam, názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu je zveřejněn sdělením ČÚZK č. 482/2009 Sb.

⁷⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 222.

⁷¹ tamtéž, s. 223.

⁷² tamtéž, s. 226.

4. PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ

4.1 POZEMKY A STAVBY

Nikoli každá věc vykazující znaky věci nemovité musí být zároveň předmětem evidence katastru nemovitostí, proto je důležité správně stanovit, zda ta či ona nemovitost je předmětem evidence katastru, jelikož na tom závisí způsob, jakým jsou v takové věci nabývána (pozbývána, měněna) vlastnická a jiná věcná práva.⁷³

Nemovitosti, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, katastrální zákon taxativně uvádí v ustanovení § 2 odst. 1:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 - budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - budovy, kterým se evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to jejich vlastník nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru nemovitostí (např. zástavní věřitel),
- 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.

V katastru nemovitostí se dle ustanovení § 2 odst. 2 katastrálního zákona neevidují tzv. drobné stavby, byť se zemí spojené pevnými základy a splňující definici „budovy“ podle katastrálního zákona. Co je drobnou stavbou stanoví katastrální zákon v ustanovení § 27 písm. m): „drobnými stavbami jsou 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, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti,

⁷³ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 30.

pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl“.

4.1.1 POZEMKY V PODOBĚ PARCEL

Pozemky se dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona v katastru nemovitostí evidují v podobě parcel. Je potřeba rozlišovat mezi pozemkem a parcelou. Zatím co pozemkem se pro účely katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku, parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. V katastru nemovitostí se evidují jak parcely stavební, kterými zákon rozumí pozemky, které jsou evidované v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, tak i parcely pozemkové, které jsou podle katastrálního zákona definovány jako pozemky, které nejsou stavebními parcelami.⁷⁴

Katastrální zákon dále pozemky dělí podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Druhy pozemků a způsob jejich využití jsou dále blíže specifikovány v přílohách č. 1 a 2 katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb.

Pozemky se evidují v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací jako parcely (§ 4 odst. 1 KatV srov. § 2 odst. 1 písm. a) KatZ).

Speciálním případem evidence je tzv. zjednodušená evidence podle ustanovení § 29 odst. 3 katastrálního zákona, kterou katastrální zákon zavádí pro zemědělské a lesní pozemky, které byly za platnosti dřívějších pozemkových evidencí sloučeny do větších půdních celků⁷⁵ a jejichž hranice v terénu neexistují. Pozemky se evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalých pozemkových evidencí (pozemkový katastr, jednotná evidence půdy, evidence nemovitostí, operáty přidělového a scelovacího řízení dle

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

⁷⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 46.

ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) KatV). Jedná se o vlastnické parcely, které vznikly ještě v době před jednotnou evidencí nemovitostí v 60. letech. V době mezi jednotnou evidencí a vznikem katastru nemovitostí v roce 1993 byly zemědělské a lesní pozemky evidovány podle způsobu využití, nikoli podle vlastnických vztahů. Tím došlo ke sloučení pozemků několika různých vlastníků, které užívala zemědělská družstva či státní statky, do větších půdních celků evidovaných jako jedna parcela.⁷⁶ Parcelou zjednodušené evidence přitom katastrální vyhláška rozumí pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem podle katastrálního zákona (§ 29 odst. 3), který je geometricky a polohově určen, zobrazen v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence a označen parcelním číslem podle této dřívější pozemkové evidence. Pozemky evidované zjednodušeným způsobem se evidují pouze v souboru popisných informací jako parcely zjednodušené evidence (§ 4 odst. 2 KatV).

Parcely ve zjednodušené evidenci nejsou zobrazeny v katastrálních mapách. Na katastrálních mapách však nejsou a ani nemohou být žádná „bílá místa“. Spolu sousedící pozemky (nebo jejich části) se shodným druhem pozemku, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako parcely ve zjednodušené evidenci, jsou v katastrální mapě zobrazeny jako jedna parcela katastru nemovitostí s tímto druhem pozemku. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou do jedné parcely katastru nemovitostí zahrnuty pozemky různých vlastníků, nemůže být tato parcela v souboru popisných informací evidována na žádném listu vlastnictví. Vlastnické vztahy se stále evidují pouze k jednotlivým parcelám ve zjednodušené evidenci, které jsou do parcely katastru nemovitostí zahrnuty.⁷⁷

Ve zjednodušené evidenci se podle ustanovení § 8 odst. 2 katastrální vyhlášky evidují údaje:

- příslušnost parcely ke katastrálnímu území,
- rozlišení a druh číslování parcel a jejich původ (bod 7 PřKatV),
- parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence,
- údaj o původním katastrálním území u pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem dotčených změnou hranic katastrálních území,
- původní nebo zbytková výměra po provedených majetkoprávních změnách,
- číslo listu vlastnictví,

⁷⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 10.

⁷⁷ tamtéž, s. 12.

- právní vztahy a další práva,
- další údaje podle ustanovení § 12 vyhlášky,
- souřadnice definičního bodu v S-JTSK.

V katastru existuje několik různých zjednodušených evidencí (bod 7 PřKatV):

- evidence vycházející z údajů pozemkové knihy (ve výstupech z katastru označována jako pozemkový katastr – PK),
- evidence vycházející z údajů evidence nemovitostí (ve výstupech z katastru označována jako původ evidence nemovitostí – EN),
- evidence vycházející z údajů grafických přidělů (přesněji z operátu přidělového a scelovacího řízení; ve výstupech z katastru je označována jako původ přidělový plán či jiný doklad – GP).

Každá zjednodušená evidence má svou číselnou řadu, proto je nutné vždy uvádět druh zjednodušené evidence. Může se totiž stát, že v jednom katastrálním území bude existovat několik různých parcel se stejným parcelním číslem, ale každá bude z jiné zjednodušené evidence, tedy bude se nacházet na odlišném místě a bude mít jiného vlastníka.⁷⁸

Vedení parcel ve zjednodušené evidenci v katastru je dočasné a to pouze do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději do doby ukončení pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů. Zjednodušená evidence parcel zaniká obnovou katastrálního operátu novým mapováním nebo obnovou provedenou na podkladě pozemkových úprav (§ 90 KatV). Podle výsledků doplnění parcel zjednodušené evidence do katastrální mapy se aktualizuje soubor popisných informací katastru nemovitostí.⁷⁹

V jednotlivých konkrétních případech mohou parcely ve zjednodušené evidenci zaniknout i tak, že k jejich zobrazení v katastrální mapě dojde v rámci zápisu provedeného vkladem či záznamem na základě předložených listin (např. pokud dochází k dělení parcely ve zjednodušené evidenci geometrickým plánem, nově vzniklá parcela či parcely jsou již vedeny jako parcely katastru nemovitostí, tedy nikoliv

⁷⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 11.

⁷⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 47.

zjednodušeným způsobem). Stávající zjednodušenou evidenci parcel již nelze v současné době rozšiřovat o další parcely.⁸⁰

4.1.2 BUDOVY

V katastru nemovitostí se v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 písm. b) katastrálního zákona evidují budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, a budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele.

Budovou se podle ustanovení § 27 písm. k) katastrálního zákona rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. V zákoně o vlastnictví bytů (§2 písm. a) je budova vymezena jako trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

V katastru nemovitostí se s výjimkou staveb stanovených zvláštním předpisem neevidují žádné stavby, které nejsou budovami. Evidenci v katastru tedy nepodléhají stavby, které nejsou uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí – neevidují se tedy například ploty a zídky bez ohledu na materiál, ze kterého jsou postaveny, studny, zpevněné plochy, bazény, přístřešky nad čerpacími stanicemi či silážní jáma a podobně. Předmětem evidence nejsou ani podzemní stavby jako například podzemní garáže, tunely, vinné sklípky. V katastru se evidují pouze případné nadzemní části takových staveb, pokud splňují definici budovy.⁸¹

Budovy se v katastru nemovitostí evidují v souboru popisných informací údajů o budově a v souboru geodetických informací průmětem vnějšího obvodu budovy, který odpovídá vnějšímu průniku budovy s terénem nebo u netypických budov svislému průmětu vnějšího obvodu na terén (§ 5 odst. 1 KatV). Budova může být evidována

⁸⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 47.

⁸¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 13.

pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku, s druhem pozemku lesní pozemek se způsobem využití blíže specifikovaném v bodu 2 přílohy vyhlášky (kód 1 nebo 5), s druhem pozemku vodní plocha se způsobem využití podle bodu 2 přílohy (kód 28), zemědělského pozemku se způsobem využití podle bodu 2 přílohy (kód 1).

Podle ustanovení § 9 odst. 1 přílohy katastrální vyhlášky se v katastru nemovitostí o budově evidují: příslušnost do katastrálního území, údaje o parcele, na níž je budova umístěna, číslo popisné nebo evidenční budovy, bylo-li přiděleno, příslušnost budovy k částí obce, jde-li o budovu s číslem popisným nebo evidenčním, typ a způsob využití stavby (body 3 a 4 PřKatV), typ a způsob ochrany nemovitosti (bod 6 PřKatV), číslo listu vlastnictví, právní vztahy a další práva, další údaje podle § 12 katastrální vyhlášky a souřadnice definičního bodu budovy v S-JTSK.

Podle typu stavby se budovy člení na budovu s číslem popisným, budovu s číslem evidenčním, budovu bez čísla popisného nebo evidenčního, rozestavěnou budovu a vodní dílo (bod 3 PřKatV).

V katastru nemovitostí se evidují také způsoby využití stavby dle bodu 4 přílohy katastrální vyhlášky, např. zemědělská usedlost, bytový dům, rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba pro obchod, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro výrobu a skladování, zemědělská stavba, stavba pro administrativu, stavba občanského vybavení, stavba technického vybavení, stavba pro dopravu, garáž, jiná stavba, víceúčelová stavba apod. Zapisuje se převažující způsob využití budovy.

U budov se také eviduje typ a způsob ochrany. Jednotlivé typy a způsoby jsou společné jak pro pozemky, tak pro budovy a jsou uvedeny v bodě 6 přílohy katastrální vyhlášky. Prakticky však u budovy přichází v úvahu pouze způsob ochrany zařazený pod typ „památková ochrana“ a způsob ochrany „chráněná značka geodetického bodu“.

V katastru nemovitostí se v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 katastrálního zákona neevidují drobné stavby. Na tomto místě zákon vylučuje z evidence některé stavby, které budovami jsou, ale odpovídají zákonné definici drobné stavby. Drobné stavby jsou definovány v ustanovení § 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, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m.

Aby byla budova považována za drobnou stavbu, musí být obě uvedené podmínky splněny současně, tedy stavba musí plnit doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a zároveň musí mít jedno nadzemní podlaží a její zastavěná plocha nesmí přesahovat uvedené rozměry.⁸²

Za drobné stavby se dle výše zmíněného ustanovení nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

Předmětem evidence katastru nemovitostí dále nejsou také budovy tvořící příslušenství ke stavbě hlavní evidované na téže parcele, což vyplývá z definice předmětu katastru uvedené v ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

Příslušenstvím věci jsou ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 občanského zákoníku věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Z toho vyplývá, že skutečnost, zda je věc příslušenstvím jiné věci, či nikoli, závisí zcela na vůli vlastníka. Jen na jeho rozhodnutí závisí, zda tyto věci určí k tomu, aby s hlavní věcí byly trvale užívány. Tato vůle vlastníka se dokonce může v průběhu času měnit.

Pro to, aby budova nepodléhala evidenci v katastru, musí být současně splněny dvě podmínky:

- musí být příslušenstvím jiné budovy a
- musí se nalézat na téže parcele jako budova, jejímž je příslušenstvím.

Pokud není druhá podmínka splněna a budova považována vlastníkem za příslušenství se nachází na jiné parcele než budova hlavní, podléhá budova považována za příslušenství evidenci v katastru nemovitostí. Typickým příkladem dvojakosti zápisů v katastru jsou garáže, které jsou vedeny buď jako příslušenství domu s číslem popisným, nebo jako hlavní budovy s vlastní parcelou.⁸³

⁸² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 15.

⁸³ tamtéž, s. 16.

4.1.3 BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

Byty a nebytové prostory nejsou nemovitostmi ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku, v němž je uvedeno, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. V souvislosti s tím je v ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku výslovně uvedeno, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Právní vztahy k jednotkám se tedy řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších předpisů, které se týkají nemovitostí, což je stanoveno v ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a některým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Dle názoru Trajera (2006) je to zřejmě také důvod, proč jsou byty a nebytové prostory předmětem evidence v katastru nemovitostí.⁸⁴

Definice pojmů byt a nebytový prostor nejsou obsaženy v katastrálním zákoně. Pro účely katastru nemovitostí se vychází z definic v zákoně o vlastnictví bytů. Bytem se podle ustanovení § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů rozumí místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. V ustanovení § 2 písm. c) zákona je dále uvedeno, že nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu podle ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Příslušenstvím bytu jsou podle ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány společně s bytem.

Určit, že určité místnosti nebo prostory budou užívány s bytem je dle právních předpisů oprávněn pouze příslušný stavební úřad. Vymezení okruhu příslušenství bytu tedy nezávisí na vůli vlastníka jako v případě vymezení příslušenství věci. Totéž lze analogicky vztáhnout na příslušenství nebytového prostoru.⁸⁵

Byty a nebytové prostory (včetně rozestavěných) jako předměty vlastnictví vymezené v evidované budově se evidují v souboru popisných informací (nikoli v katastrální mapě) údaji o jednotce (§ 5 odst. 4 KatV). Tyto údaje zahrnují údaje o vlastníku bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru.

⁸⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 18.

⁸⁵ tamtéž, s. 19.

V katastru nemovitostí se o bytu nebo nebytové jednotce evidují číslo jednotky, údaje o budově, ve které je jednotka vymezena podle ustanovení § 9 odst. 2 katastrální vyhlášky, typ jednotky a způsob využití jednotky (bod 5 PřKatV), typ a způsob ochrany nemovitostí (bod 6 PřKatV), číslo listu vlastnictví, spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, právní vztahy a další práva a údaje podle ustanovení § 12 katastrální vyhlášky.

4.1.4 ROZESTAVĚNÉ BUDOVY, BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

Předmětem katastru mohou být i rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které by po dokončení podléhaly evidenci v katastru.

Dle ustanovení § 27 písm. 1) katastrálního zákona se rozestavěnou budovou rozumí budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním. Rozhodný je okamžik, v němž je budova vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku, v němž se již vytvořila vlastnická práva, jsou pro takto vytvořenou oblast vlastnických vztahů naprosto bezvýznamné další práce, přímo či nepřímo směřující k dokončení již existující věci (a to přesto, že náklady na ně potřebné často i několikanásobně převyšují částky vynaložené).^{86, 87} Jestliže budova nedosáhla uvedeného stavu rozestavěnosti, je pro účely katastru nemovitostí považována za součást pozemku.

Rozestavěná budova se stane předmětem evidence v katastru nemovitostí ve dvou případech:

- může být ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona v případě, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se

⁸⁶ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 17.

⁸⁷ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99.

zapisuje do katastru nemovitostí (např. státní organizace, která je příslušná k hospodaření s touto rozestavěnou budovou),

- nebo ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k této rozestavěné budově.

V prvním případě závisí plně na vůli vlastníka, zda požádá o zápis rozestavěné budovy do katastru či nikoli. Ovšem v případě, že se rozestavěná budova stane předmětem právního úkonu, na jehož základě vznikne, změní se nebo zanikne věcné právo k této rozestavěné budově, pak vlastník musí povinně nechat rozestavěnou budovu zapsat do katastru nemovitostí.⁸⁸

Definice pojmů rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor jsou uvedeny v ustanovení § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů. Rozestavěným bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rozestavěný nebytový prostor je vymezen jako místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Vzhledem ke skutečnosti, že obě definice určují, že se jedná o místnost nebo soubor místností, musí být i rozestavěný byt nebo nebytový prostor v takové fázi výstavby, že jsou hotovy stěny, které vymezují jednotlivé místnosti bytu nebo nebytového prostoru.⁸⁹

Rozestavěné byty a nebytové prostory jako předměty vlastnictví vymezené v evidované budově se evidují v souboru popisných informací údaji o jednotce (§ 5 odst. 4 KatV). Evidují se stejné údaje o jednotce jako je tomu v případě bytů a nebytových prostorů dle ustanovení § 9 odst. 2 katastrální vyhlášky (viz 4.1.3).

Rozestavěná jednotka se stane předmětem evidence v katastru nemovitostí ve stejných případech a za stejných podmínek, jako je tomu u rozestavěné budovy.

⁸⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 18.

⁸⁹ tamtéž, s. 20.

4.1.5 STAVBY STANOVENÉ ZVLÁŠTNÍM PŘEDPISEM

V katastru nemovitostí se podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona evidují stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž stanoví zvláštní předpis.

V současné době je jediným takovým zvláštním předpisem zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), který stanoví, že od 1.1. 2007 se podle ustanovení § 20 odst. 1 tohoto zákona budou v katastru evidovat též 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, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. Podrobnosti vymezení těchto vodních děl stanoví Ministerstvo zemědělství v dohodě s Českým úřadem zeměměřickým a katastrální vyhláškou.⁹⁰

4.1.6 OSTATNÍ STAVBY

Některé stavby se v katastrálních mapách evidují, přestože nesplňují podmínky definice budovy. Tyto stavby se neevidují na listech vlastnictví jejich vlastníků (nejsou vůbec evidovány v souboru popisných informací), nýbrž se vyznačují v katastrálních mapách pouze mapovými značkami jako další prvky polohopisu. Tyto stavby jsou vyjmenovány v ustanovení § 16 odst. 6 katastrální vyhlášky a jsou jimi:

- osa kolejí železniční tratě mimo železniční stanici a průmyslové závody,
- hrana koruny a střední dělící pás silniční komunikace,
- most,
- osa koryta vodního toku s šířkou menší než 2 m,
- propustek a tunel v násypovém tělese komunikace, pokud jimi prochází vodní tok nebo pozemní komunikace, evidovaná jako parcela,
- nadzemní vedení vysokého a velmi vysokého napětí včetně stožárů,
- zvonice, pomník, socha, památník, mohyla, kříž a boží muka,
- budovy, které jsou příslušenstvím jiné budovy evidované v katastru na téže parcele nebo které jsou součástí vodního díla evidovaného v katastru, s výjimkou drobných staveb.

Další prvky polohopisu katastrální mapy, které nejsou obsaženy ve výše uvedeném výčtu, se v katastrální mapě ponechají do doby, kdy je revizí údajů katastru

⁹⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 50.

zjištěna změna oproti jejich zobrazení v katastrální mapě, popřípadě do doby obnovy katastrálního operátu (§ 16 odst. 7 KatV).

4.1.7 NEMOVITOSTI DŮLEŽITÉ Z HLEDISKA OBRANY, VNITŘNÍHO POŘÁDKU a BEZPEČNOSTI

V souladu s ustanovením § 2 odst. 6 katastrálního zákona se nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti evidují způsobem dohodnutým s Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra a Ministerstvem spravedlnosti.

Podle ustanovení § 29 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, jsou objekty důležité pro obranu státu:

- pozemky a stavby umístěné ve vojenských újezdech a jejich příslušenství, které mají z politického, vojenského nebo hospodářského hlediska význam pro zajišťování obrany státu, zejména pro zabezpečení základních funkcí státu a zabezpečení ozbrojených sil,
- pozemky a stavby, k nimž výkon vlastnického práva státu a jiných majetkových práv státu vykonává Ministerstvo obrany nebo právnická osoba jím zřízená nebo založená,
- pozemky a stavby určené k ochraně obyvatel,
- pozemky, stavby a další objekty strategického významu, které určí vláda,
- pozemky a stavby, které za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu mohou mít strategický význam a které určí vláda.

V pochybnostech, zda se jedná o nemovitost důležitou pro obranu, rozhoduje ministr obrany.⁹¹

Nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti mohou být v katastrální mapě zobrazeny odlišně od skutečnosti podle dohody mezi příslušným ministerstvem a Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. I v takových případech však musí být hranice územní samosprávné jednotky, katastrálního území a vlastnická hranice zobrazena podle skutečnosti. Zobrazení nemovitostí důležitých pro obranu, které je třeba v katastru utajit, se nahradí zobrazením odlišným od skutečnosti podle podkladů, které předloží katastrálnímu úřadu vojenské orgány zmocněné Ministerstvem obrany pro styk s katastrálním úřadem. Evidence těchto nemovitostí odpovídající skutečnému stavu vede Ministerstvo obrany, popřípadě vojenský orgán zmocněný

⁹¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 23.

Ministerstvem obrany pro styk s katastrálním úřadem. Budovy, kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo, se v katastru nemovitostí evidují vždy podle skutečného stavu. Ostatní nemovitosti pro obranu (tedy ty, které není třeba v katastru utajit) se evidují v katastru podle právních předpisů upravujících způsob evidence nemovitostí v katastru.⁹²

4.2 PRÁVNÍ VZTAHY A JINÉ ÚDAJE

Právní úprava katastru nemovitostí vymezuje okruh práv, které se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí zapisují. Tyto práva lze rozdělit do dvou skupin, a to na práva věcná, které se zapisují dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zápisech (srov. § 2 odst. 4 písm. a) KatZ) a stejně tak další práva, pokud tak stanoví katastrální zákon (§ 1 odst. 2 ZZáp). Vedle práv se do katastru nemovitostí zapisují i další právní skutečnosti, které s vlastnictvím k zapsané věci souvisejí, jelikož o ní podávají další nezbytné informace.⁹³

4.2.1 VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM

Podle ustanovení § 1 zákona o zápisech se k nemovitostem evidovaným v katastru zapisují:

- a) vlastnické právo
- b) zástavní právo
- c) práva odpovídající věcnému břemenu
- d) předkupní právo s účinky věcného práva.

Podle Klimenta (2001), jelikož právní předpis uvádí druhy zápisů výčtem, lze dovodit, že je tak taxativně vymezen okruh práv, která lze s věcně právními účinky zapisovat, a že tento okruh nelze dále smluvně rozšiřovat. Nelze tedy požadovat, aby do katastru byla zapisována jiná než vyjmenovaná práva, i když tato práva s věcí zapsanou jinak souvisí (např. nelze zapisovat práva nájemní a jiná práva obligační povahy).⁹⁴ Kratochvílová a Lutovská (2000) jsou stejného názoru. Věcná práva, která se zapisují do katastru nemovitostí, jsou v zákoně o zápisu vlastnických a jiných věcných práv taxativně vymezena. Při jejich výčtu je uplatněn tzv. numerus clausus, což znamená, že

⁹² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 24.

⁹³ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 32.

⁹⁴ tamtéž, s. 33.

počet věcných práv, která se zapisují do katastru nemovitostí, je tímto výčtem uzavřen.^{95. 96} Nepřichází tedy v úvahu, že by některá práva mohla být „zvěcněna“ na základě vůle smluvních stran a stala se předmětem zápisu do katastru.⁹⁷

4.2.1.1 VLASTNICKÉ PRÁVO

Vlastnické právo je nejdůležitějším a základním věcným právem, které má absolutní povahu, tzn., že působí proti všem a odpovídá tomu povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva k věci.⁹⁸ Má rozhodující postavení mezi věcnými právy.

Jakými způsoby lze nabývat vlastnická práva stanoví ustanovení § 132 občanského zákoníku. K nemovitostem lze vlastnické právo nabýt na základě smlouvy, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných právních skutečností stanovených zákonem jako je vydržení nebo nabytí ze zákona.

Podle způsobu nabytí vlastnického práva lze hovořit o přechodu nebo převodu práva, přičemž smluvní převody vlastnických práv výrazně převládají.

Smluvním převodem vlastnického práva je obecně každá smluvně založená směna v osobě vlastníka věci, při které nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od dosavadního vlastníka.⁹⁹ K převodu práv dochází tedy na podkladě převodních smluv. Smluvní převod vlastnictví je obecně dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod (titulus) a právní způsob (modus) nabytí vlastnictví. To znamená, že nestanoví-li právní předpis jinak nebo nedohodnou-li smluvní strany něco jiného, smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu, sama však jeho převod nezpůsobí. Smlouva o převodu vlastnictví nemá účinek převodní (translační), ale jen závazkověprávní obligační – zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznaným způsobem převodu vlastnictví, převedl.¹⁰⁰ Je-li předmětem převodu nemovitost, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a právo přechází

⁹⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 26.

⁹⁶ srovnej Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 463.

⁹⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 43.

⁹⁸ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 12.

⁹⁹ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 348.

¹⁰⁰ tamtéž, s. 349.

(je konstituováno) vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 ObčZ srov. § 2 odst. 2 ZZáp).

To platí bezvýhradně při převodu vlastnického práva k pozemku. Pokud jde o nemovité stavby, tj. stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 ObčZ), uskuteční se převod vlastnického práva na základě smlouvy vkladem do katastru nemovitostí jen v tom případě, že jde o stavbu, která je nebo má být předmětem evidence v katastru nemovitostí. Naproti tomu, pokud se převádí na základě smlouvy nemovitá věc, která není (nemůže být) předmětem evidence katastru, nabývá se vlastnictví již okamžikem účinnosti této smlouvy (§ 133 odst. 3 ObčZ).

Ostatními způsoby jsou nabývána vlastnická práva bez toho, že by orgány katastru měly na jejich vznik nějaký vliv a úkolem orgánů katastru je takováto práva zapsat, pokud jsou k zápisu způsobilá.¹⁰¹

Otázkou smluvního převodu vlastnictví k nemovitosti a jeho dvoufázovosti se zabýval také Nejvyššího soudu ČR, který v rozsudku ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97 judikoval, že smluvní převod vlastnictví k nemovitostem je podle ustanovení § 133 občanského zákoníku dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva. Kupní smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu. Sama však jeho převod nezpůsobí. Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí; je tedy nutno odlišovat závazkověprávní účinky smlouvy od jejích účinků věcněprávních.

Vlastnické právo se do katastru nemovitostí zapisuje včetně spoluvlastnictví, a to jak spoluvlastnictví podílového, tak bezpodílového, tzn. společného jmění manželů.

U vlastnického práva se v katastru nemovitostí eviduje vlastník předmětné nemovitosti (na výpisu z katastru nemovitostí je uveden v části A listu vlastnictví), velikost spoluvlastnického podílu (uveden vpravo v části A listu vlastnictví), nemovitost nebo jednotka, která je předmětem vlastnického práva s údaji katastru nemovitostí (uvedena v části B listu vlastnictví) a listina, která byla podkladem k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí (je uvedena v části E listu vlastnictví).¹⁰²

¹⁰¹ viz Kliment, V., Věcné práva a katastr nemovitostí ve znění a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 10.

¹⁰² viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 62.

4.2.1.2 ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Zástavní právo se řadí do skupiny práv k věcem cizím (§ 152 a násl. ObčZ). Funkcí zástavního práva je podle ustanovení § 152 občanského zákoníku zajistit pohledávky (a jejich příslušenství) pro případ, že dluh, který ji odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tom případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Slouží k zajištění práv na plnění a tím i povinností splnit závazek vyplývající z konkrétního právního vztahu (§ 488 a násl. ObčZ).

Pro právní úpravu zástavního práva je příznačný princip akcesority, tzn., že vznik i trvání zástavního práva nerozlučně souvisí se zajištěnou pohledávkou. Zástavní právo přistupuje k pohledávce jako prostředek jejího zajištění a posílení.

Z věcné povahy zástavního práva vyplývá, že jde o právo absolutní, které zabezpečuje zástavnímu věřiteli ochranu, podobnou ochraně vlastníka, proti každému, kdo by jej ve výkonu tohoto práva neoprávněně ohrožoval nebo zkracoval.¹⁰³

Právní skutečnosti, které vedou ke vzniku zástavního práva, jsou obsaženy v ustanovení § 156 odst. 1 občanského zákoníku. Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy (§ 552 ObčZ) nebo rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Za podmínek stanovených zákonem může zástavní právo vzniknout na základě rozhodnutí soudu (soudcovské zástavní právo) nebo správního úřadu a také ze zákona (zákonné zástavní právo).

Zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak (§ 157 odst. 1 ObčZ). Zástavním právem lze tedy zatížit i jednotlivý byt nebo nebytový prostor, pokud tvoří samostatné předměty vlastnictví, tzv. jednotky. Podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

Nezávisle na vůli zástavce vzniká zástavní právo rozhodnutí soudu o výkonu rozhodnutí, tj. exekuce. Zřízení soudcovského zástavního práva na nemovitostech upravují ustanovení § 338b a násl. občanského soudního řádu.

Občanský zákoník a taky jiné zákony, pokud jsou splněny zákonem stanovené podmínky, umožňují zajištění věřitelovy pohledávky zástavním právem, aniž by tomu

¹⁰³ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 441.

musel předcházet nějaký právní důvod v podobě smlouvy nebo rozhodnutí soudu. Jde o případ tzv. zákonného zástavního práva.¹⁰⁴

U zástavního práva se v katastru nemovitostí eviduje zástava (nemovitost, jednotka), výše jistiny zajištěné pohledávky popř. podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny, údaje o věřiteli, údaje o zástavním dlužníku v případě, kdy se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo zástavní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo právo sjednáno. Je-li zřízeno zástavní právo pro určitý druh pohledávek, eviduje se místo výše jistiny zajištěné pohledávky druh pohledávek, jejich limit a doba, po kterou pohledávky mohou vzniknout, aby se na ně vztahovalo zajištění. Zápisy zástavních práv na listu vlastnictví nevyjadřují pořadí zástavních práv. Jedná-li se o zajištění nepeněžité pohledávky, zapíše se i tato skutečnost do katastru. Pokud nepeněžitá pohledávka nebyla oceněna, výše jistiny se neuvede (§ 11 odst. 4 KatV).

Zástavní právo je vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.¹⁰⁵

U podzástavního práva se postupuje obdobně jako u zástavního práva (§ 11 odst. 4 KatV).

4.2.1.3 PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU

Věcná břemena spočívají v omezení vlastníka nemovitosti buď k prospěšnému užívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka, anebo k prospěchu určité konkrétní fyzické nebo právnické osoby. Toto omezení je spjato se zatíženou nemovitostí, takže na jeho trvání nezmění nic ani změna vlastníka.¹⁰⁶ Zatížení přímo z povahy věci sleduje nemovitost, na které lpí. Protějškem omezení vlastníka zatížené nemovitosti je oprávnění vlastníka „panující“ nemovitosti. I s ní je oprávnění nerozlučně spjato, aniž by změnou vlastníka této nemovitosti doznalo změny. O jinou povahu věcného břemene jde, patří-li oprávnění určité osobě bez jakékoli spojitosti s vlastnictvím nějaké jiné nemovitosti. Toto oprávnění je ryze osobní povahy, jehož vznik a zánik souvisí pouze s

¹⁰⁴ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 453.

¹⁰⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹⁰⁶ srovnej § 151n odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

konkrétní oprávněnou osobou. Oprávnění je nepřevoditelné, nepřechází na právního nástupce.¹⁰⁷

Dle ustanovení § 151o občanského zákoníku vznikají věcná břemena písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo vydržením a k nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí. Stejně jako v případě převodu vlastnického práva na základě převodní smlouvy, i v tomto případě platí, že smlouvou o zřízení věcného břemene, práva a povinnosti patřící k obsahu věcného břemene ještě nevznikají. Písemná smlouva tvoří jen právní důvod vzniku věcného břemene. Vznik sám o sebe se uskuteční až vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu.

Věcné břemeno může také zřídit příslušný orgán svým rozhodnutím. Tímto orgánem je především soud a správní orgán, např. stavební či pozemkový úřad. V obou případech to však platí pouze za předpokladu, že je toto oprávnění založeno výslovně zákonem.

U práva odpovídajícího věcnému břemeni se eviduje obsah práva jeho stručným popisem, údaje o nemovitosti zatížené věcným břemenem, údaje o povinném z věcného břemene v případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, údaje o nemovitosti oprávněného z tohoto práva, popřípadě údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, a pokud bylo věcné břemeno sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti se v katastru eviduje jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem. Oprávnění z věcného břemene pro osobu se eviduje pouze u nemovitosti povinného. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti povinného (§ 11 odst. 3 KatV).

Právo odpovídající věcnému břemeni se v katastru nemovitostí eviduje jak u nemovitosti oprávněné z věcného břemene (vyznačeno v části B1 listu vlastnictví, na kterém je nemovitost evidována), tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem (vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je zatížená nemovitost evidována).

¹⁰⁷ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 462.

Věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby se eviduje pouze na listu vlastnictví, na kterém je evidováno zatížení nemovitosti (v části C listu vlastnictví).¹⁰⁸

4.2.1.4 PŘEDKUPNÍ PRÁVO S ÚČINKY PRÁVA VĚCNÉHO

Předkupní právo jako právo věcné lze dohodnout písemnou smlouvou podle ustanovení § 603 odst. 2 občanského zákoníku. Předkupní právo má věcné účinky, jestliže působí vůči nástupcům kupujícího. Může totiž mít i povahu závazkového práva jen mezi těmi, kteří si je ujednali, ovšem takové předkupní právo se do katastru nezapisuje.¹⁰⁹ Jeho účelem je zajištění přednostního postavení pro nabytí předmětu předkupního práva. Předkupní právo s účinky práva věcného se nabývá vkladem do katastru nemovitostí.

Předkupní právo jako právo věcné může vzniknout i ze zákona, tzv. zákonné předkupní právo, např. předkupní právo státu při prodeji pozemků tvořících zemědělský půdní fond nebo do něj náležících podle ustanovení § 10 odst. 2 zákona o převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. To platí i pro případ jiného zcizení než prodejem. Pozemek, na nějž je státem uplatněno předkupní právo nesmí nabyvatel učinit předmětem dalšího zástavního práva nebo věcného břemene ani jinak majetkově zatížit (§ 10 odst. 3 téhož zákona).

Předkupní právo s věcnými účinky nebrání převodu nemovitosti, tj. neznamená omezení smluvní volnosti vlastníka, ale ten, v jehož prospěch bylo zapsáno, se může domáhat, aby mu nemovitost byla nabídnuta ke koupi, a to dobrovolně nebo na základě rozhodnutí soudu, anebo mu zůstane zachováno předkupní právo, pokud se rozhodne, že nemovitost koupit nehodlá. Nerespektování předkupního práva neznamená neplatnost právního úkonu.¹¹⁰

U věcného předkupního práva se v katastru evidují údaje o zatížené nemovitosti, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o povinném z předkupního práva v případě, kdy se předkupní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo předkupní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na

¹⁰⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹⁰⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 41-42.

¹¹⁰ tamtéž, s. 42.

kteřou bylo právo sjednáno (§ 11 odst. 5 KatV). Je vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.¹¹¹

4.2.2 JINÁ NEŽ VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM

Do katastru nemovitostí se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí evidují i jiná než již zmíněná věcná práva. Zápisy těchto práv upravuje jednak zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v ustanovení § 1 odst. 2, jednak katastrální zákon v ustanovení § 2 odst. 4. Dle ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona se do katastru nemovitostí dále zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správu nemovitostí ve vlastnictví státu, oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy, oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst, správa nemovitosti vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávním celkem, příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním rejstříku 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, a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru (např. poznámky podle ustanovení § 9 zákona o zápisech). Oprávnění rozpočtových a příspěvkových organizací zřízených obcí nebo městskou částí hlavního města Prahy hospodařit s majetkem obce se do katastru již nezapisují. Namísto toho se nyní do katastru zapisuje správa nemovitostí ve vlastnictví kraje a správa nemovitostí ve vlastnictví obce, která je svěřena organizačním složkám místních a krajských správ.¹¹²

V katastru nemovitostí se přechodně evidují až do jejich výmazu další práva podle dřívější právní úpravy, a to právo hospodaření s majetkem státu do doby ohlášení

¹¹¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹¹² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář., s. 184.

jeho přeměny na příslušnost hospodařit, právo trvalého užívání nemovitostí a prozatímní správa národního majetku.¹¹³

4.2.3 JINÉ ÚDAJE ZAPISOVANÉ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Do katastru nemovitostí se zapisují na základě listin nebo vlastního zjištění katastrálním úřadem i jiné údaje, které nesouvisí nebo nemusí vždy souviset se změnou vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (§ 6 KatZ, § 49 KatV). Jedná se zejména o změny údajů vedených v katastru nemovitostí, které se týkají obcí, katastrálních území, nemovitostí, vlastníků a jiných.¹¹⁴

Pro představu uvádím některé příklady zápisu jiných údajů do katastru nemovitostí:

- změna druhu pozemku orné půdy na trvalý travní porost,
- změna trvalého travního porostu na ornou půdu,
- změna druhu pozemku z nezemědělské půdy na druh pozemku náležející do zemědělské půdy,
- změna druhu pozemku orné půdy na zahradu,
- změna hranice katastrálního území, která je shodná s hranicí obce při změně hranice dohodou mezi obcemi nebo při rozdělení obce na dvě nebo více obcí,
- změna způsobu využití nemovitosti (změna bytového domu na administrativní budovu),
- změna údajů o způsobu ochrany nemovitosti,
- změna příjmení vlastníka z důvodu uzavření manželství,
- změna sídla obchodní společnosti – vlastníka nemovitosti apod.¹¹⁵

Jiné údaje katastru než údaje o právních vztazích, závazné údaje katastru a údaje o polohovém určení nemovitostí a katastrálních území je možné přejímat také z jiných informačních systémů, registrů, rejstříků nebo evidencí veřejné správy, pokud zápisem do nich dochází ke vzniku skutečností v nich vedených, nebo údaje v nich vedené požívají ochrany dobré víry v pravdivost těchto údajů (§ 6a odst. 1 KatV).

¹¹³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 152.

¹¹⁴ tamtéž, s. 158.

¹¹⁵ tamtéž, s. 162-165.

5. OBSAH KATASTRU

Obsah katastru je upraven v ustanovení § 3 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení katastr obsahuje:

- a) geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- c) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle katastrálního zákona,
- d) údaje o podrobných polohových bodových polích,
- e) místní a pomístní názvosloví.

Obsah katastru je dále upraven v ustanoveních § 6 až 15 katastrální vyhlášky. Obsahem katastru nemovitostí jsou údaje o nemovitostech v evidenci katastru a další skutečnosti podléhající zápisu do katastru nemovitostí, např. údaje o parcele a údaje o parcele zjednodušené evidence, údaje o budově, vodním díle a jednotce, údaje o vlastníkovi a oprávněném z jiného věcného břemene, údaje o právech a údaje s právy související, propojení katastru s informačními systémy apod.

Z výše uvedených údajů jsou však pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí závazné pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti a název a geometrické určení katastrálního území (§ 20 KatZ).

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálního území, které jsou založeny pro každé katastrální území samostatně. V operátech je obsažena veškerá mapová a listinná dokumentace katastru nemovitostí. Katastrální operát tvoří několik částí, které jsou uvedeny v ustanovení § 4 odst. 2 katastrálního zákona. Podrobnější obsah jednotlivých částí katastrálního operátu je vymezen v ustanoveních § 16 až 20 katastrální vyhlášky.

Podle ustanovení § 4 odst. 2 katastrálního zákona operát tvoří:

- a) soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření,
- b) soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o

- právních vztazích a právech a jiných skutečnostech evidovaných podle katastrálního zákona a zákon o zápisech k nemovitostem v katastru,
- c) souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru,
 - d) dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
 - e) sbírka listin obsahujících rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

5.1 KATASTRÁLNÍ OPERÁT

5.1.1 SOUBOR GEODETICKÝCH INFORMACÍ (SGI)

Soubor geodetických informací dle ustanovení § 16 odst. 1 katastrální vyhlášky představuje katastrální mapu (srov. § 27 písm. i) KatZ), která je závazným mapovým dílem¹¹⁶ velkého měřítko a obsahuje body polohového bodového pole, polohopis a má následující formy:

- digitální katastrální mapa,
- analogová katastrální mapa,
- digitalizovaná katastrální mapa.

Katastrální mapy, které nově vznikají při obnově katastrálního operátu novým mapováním nebo jako výsledek komplexních pozemkových úprav, nebo některé grafické mapy, které vyhovují charakteristice kvality podrobných bodů podle ustanovení § 16 katastrální vyhlášky, jsou již vyhotovovány výhradně jako digitální katastrální mapy ve stanovené struktuře a výměnném formátu. Ostatní původní katastrální mapy analogové jsou v rámci procesu digitalizace katastru postupně přepracovávají do digitální podoby a vznikají tzv. katastrální mapy – digitalizované.¹¹⁷ Analogové mapy se již přestávají používat.

Jednotlivé formy katastrálních map se odlišují především technickými parametry (zobrazovací soustavou, přesností) a obsahem mapy, platnými v době jejího vzniku.

Katastrální mapy obsahují všechny trvale stabilizované body a trvale signalizované body polohového bodového pole včetně přidružených bodů u

¹¹⁶ § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání.

¹¹⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 41.

trigonometrických a zhušťovacích bodů a spolu s polohopisem katastrální mapy, které obsahuje zobrazení hranic katastrálního území, hranic územích správních jednotek, státních hranic, hranic chráněných území a ochranných pásem a geometrického a polohového určení evidovaných nemovitostí s odlišením hranic převzatých z map dřívějších pozemkových evidencí, se vyznačují standardizovanými mapovými značkami podle bodu 10 přílohy katastrální vyhlášky (popř. podle bodu 11 PŘKatV). Nemovitosti důležité z hlediska obrany státu, vnitřního pořádku a bezpečnosti mohou být v katastrální mapě zobrazeny odlišně od skutečnosti podle dohody mezi příslušným ústředním správním úřadem (Ministerstvo obrany) a ČÚZK (§ 16 odst. 11 KatV). Hranice územní správní jednotky, katastrálního území a vlastnická hranice se však zobrazují podle skutečnosti i v případě, kdy jsou nemovitosti důležité z hlediska obrany státu zobrazeny odlišně (§ 16 odst. 11 KatV).

Ze souboru geodetických informací je možné vytvořit řadu výstupů, např. kopii části katastrální mapy, kopii katastrální mapy doplněnou orientačním zákresem pozemkové držby podle dřívějších pozemkových evidencí apod.¹¹⁸

5.1.2 SOUBOR POPISNÝCH INFORMACÍ (SPI)

Soubor popisných informací obsahuje údaje o katastrálním území, parcelách a parcelách v zjednodušené evidenci, budovách (stavbách) a jednotkách (bytech a nebytových prostorech), vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a dalších právech a skutečnostech stanovených katastrálním zákonem vedené v informačním systému katastru nemovitostí.

SPI je veden v lokálních počítačových sítích přímo na územně příslušných katastrálních pracovištích katastrálních úřadů a v centrální databázi dat na Českém úřadu zeměměřickém a katastrálním v Praze.¹¹⁹

Ustanovení § 17 odst. 3 katastrální vyhlášky obsahuje také charakteristiku listu vlastnictví, specifikaci jeho obsahu a rozdělení údajů v něm obsažených do jednotlivých jeho částí.

Ze souboru popisných informací se vytvářejí základní výstupy, zejména výpis z katastru nemovitostí, informace o vlastnících a jiných oprávněných (rejstřík), informace

¹¹⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 57.

¹¹⁹ tamtéž, s. 57.

o parcelách katastru, informace o parcelách evidovaných zjednodušených způsobem, informace o budovách a seznam budov s čísly popisnými a evidenčními, informace o jednotkách, informace o územních jednotkách zahrnující seznamy okresů, seznamy obcí, seznamy katastrálních území, seznam částí obcí (§ 17 odst. 2 KatV) apod.

5.1.3 SOUHRNNÉ PŘEHLEDY O PŮDNÍM FONDU Z ÚDAJŮ KATASTRU

Souhrnné přehledy o půdním fondu se zhotovují z údajů katastru pro potřeby orgánů státní statistiky. Přehledy se vyhotovují automatizovaně, jako výstupy ze SPI ke stanovenému datu, zpravidla ke 31.12. každého kalendářního roku.¹²⁰ Přehledy se vyhotovují ve „Statistické ročence půdního fondu“, kterou vydává Český úřad zeměměřický a katastrální. Obsahuje údaje o stavu a vývoji půdního fondu České republiky, úhrnné hodnoty druhů pozemků (včetně přehledu o počtu předmětů evidovaných v katastru nemovitostí) a rozčlenění orné a zemědělské půdy do výrobních podoblastí a BPEJ. Tyto přehledy neobsahují údaje o parcelách vedených v zjednodušené evidenci. Údaje jsou členěny podle okresů a krajů a bilancovány za celou Českou republiku.¹²¹

5.1.4 DOKUMENTY VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍM A MĚŘENÍM

Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví obsahuje výsledky zeměměřických činností při správě podrobného polohového bodového pole, zjišťování hranic a podrobném měření využívaném pro katastr a projednání místních a pomístních názvů uspořádaných podle katastrálního území (§ 19 odst. 1 KatV).

Dokumentace obsahuje výsledky zeměměřických činností v katastru nemovitostí, které jsou spojeny zejména s obnovou katastrálního operátu novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací, s obnovou na podkladě výsledků pozemkových úprav, dále s podrobným měřením změn při vyhotovování geometrických plánů, se zeměměřickými činnostmi v podrobném polohovém bodovém poli, při vytyčování hranic pozemků, a s výsledky projednávání místních a pomístních

¹²⁰ viz Benda, K., Michal, J., Katastr nemovitostí, s. 125.

¹²¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 58.

názevů. V této části katastrálního operátu se ukládají i prvopisy geometrických plánů a jsou v ní uloženy výsledky zeměměřických činností prováděných podle dřívějších předpisů v bývalém pozemkovém katastru, v jednotné evidenci půdy a v evidenci nemovitostí.¹²²

5.1.5 SBÍRKA LISTIN

Sbírka listin obsahuje výkazy změn, vybrané protokoly o řízení vedené katastrálním úřadem, smlouvy, rozhodnutí a jiné listiny, spisy a protokoly o výsledku revize katastru nemovitostí.

Vzhledem k významu sbírky listin má její vedení přesně stanovený režim, který zaručuje trvalou orientaci v této významné části katastrálního operátu.

Vyřazování (skartace) sbírky listin se řídí zákonem č. 499/ 2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláškou, která stanovuje kritéria pro posuzování písemností jeho archiválií a podrobnosti skartačního řízení. Značnou část sbírky listin tvoří archiválie, které se dokumentují po dobu 60 let.¹²³

¹²² viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 58.

¹²³ tamtéž, s. 58.

6. ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Při výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí patří k nejvýznamnějším ty činnosti, které jsou spojeny se zápisem právních vztahů do katastru nemovitostí. Právní úprava jednak vymezuje právní vztahy, které jsou předmětem zápisů, jednak rozlišuje několik druhů zápisů.¹²⁴

Právní úprava zápisů je obsažena v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Podle ustanovení § 1 odst. 3 zákona o zápisech se zápisy v katastru nemovitostí provádějí vkladem, záznamem a poznámkou s tím, že zákon přesně stanoví, jaké jsou důsledky jednotlivých druhů zápisů.¹²⁵ Zápisem se dle zmíněného ustanovení rozumí také výmaz. Pojmy vklad, záznam a poznámka jsou definovány v ustanovení § 14 odst. 1 až 3 téhož zákona. Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů, záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva a poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečnosti nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Je nutné je od sebe odlišovat, protože mají různé právní účinky.

Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníku nebo jiném oprávněném, údaj o jeho právech k nemovitosti a údajů o nemovitosti s údaji evidovanými v katastru nemovitostí s údaji v předkládaných listinách. K rozporům v údajích dochází např. na základě neevidované hospodářské smlouvy o převodu nemovitostí, kterou účastníci smlouvy nepředložili k zápisu do bývalé evidence nemovitostí nebo neevidované smlouvy registrované státním notářstvím, která pro zjevné nesprávnosti nebyla zapsána do evidence nemovitostí, byla vrácena k doplnění a již nebyla znovu předložena. Ve všech případech nesouladu je nutné, aby byly rozpory dořešeny ještě před zápisem práv do katastru nemovitostí.¹²⁶

Nejvýznamnějším rozdílem mezi uvedenými druhy zápisů je jejich právní účinek. Vklad jako jediný má konstitutivní účinek, tzn., že je právní skutečností, s kterou se spojuje vznik, změna nebo zánik vlastnického nebo jiného věcného práva

¹²⁴ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 231.

¹²⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 27.

¹²⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 66.

k nemovitosti na smluvním základě.¹²⁷ Naproti tomu, záznam a poznámka nemají žádné účinky na vznik, změnu nebo zánik práv, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí. Mají pouze deklaratorní charakter.

6.1 PŘEDMĚT ZÁPISŮ

Předmět zápisů je upraven jak v ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zápisech, tak i v ustanovení § 2 odst. 4 katastrálního zákona. K nemovitostem, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, se zapisují věcná práva a další práva, které nemají povahu věcných práv, pokud tak stanoví zvláštní zákon.¹²⁸ Tyto další práva jsou uvedeny v ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona.

Další úprava údajů o právech a údajů s právy souvisejícími, které jsou zapisované do katastru nemovitostí je obsažena v ustanovení § 11 katastrální vyhlášky.

6.2 FORMY ZÁPISŮ

6.2.1 VKLAD

Vklad je jedním z druhů zápisů do katastru nemovitostí upravený v ustanovení § 2 a násl. zákona o zápisech. Považuje se za nejdůležitější formu zápisu, neboť jako jediný má konstitutivní povahu. Konstitutivnost vkladu lze dovodit z ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech, podle kterého práva evidované v katastru nemovitostí vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru.

Zápisy vkladem se řídí následujícími zásadami:

- *zásada intabulace (konstitutivní)*

Zásada intabulace spočívá v tom, že s určitou formou zápisů (vklad) zákon spojuje účinek vzniku, změny nebo zániku právních vztahů k zapsaným nemovitostem a za tímto účelem je třeba vložit (zapsat/vymazat) tato práva do katastru nemovitostí.¹²⁹ Dochází k tomu na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu (s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva).

¹²⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 221.

¹²⁸ § 1 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 245.

Z ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech vyplývá, že všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, smluvní zástavní práva k těmto nemovitostem, smluvně zřizovaná oprávnění odpovídající věcným břemenům a předkupní práva s účinky věcného práva k nemovitosti¹³⁰ „vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“ Právní účinky vkladu pak vznikají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZZáp).

Při smluvním převodu práv nedochází k převodu práv již samostatnou smlouvou (byť by byla platnou i účinnou), ale pro převod práva z převodce na nabyvatele je nezbytné završit proces převodu symbolickým „odevzdáním“ věci vkladem do katastru.¹³¹

Touto zásadou se již řídily zápisy do zemských desek a pozemkových knih.¹³²

▪ *zásada dispoziční*

Zatímco založení a vedení katastru je povinností příslušných státních orgánů, jen část zápisů (záznamy) do katastru je prováděna z úřední povinnosti.¹³³ Zásada vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech, jenž určuje, že řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení katastrálnímu úřadu, a spočívá v tom, že řízení o vkladu práva může být zahájeno vždy a pouze na návrh účastníků právního vztahu (nebo alespoň jednoho z nich), o který v řízení jde a je zcela v dispozici účastníků zapisovaného právního vztahu. Řízení o vkladu práva není možné zahájit z úřední moci. Z vlastní vůle, tj. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat. Katastrální úřad je v řízení vázán vkladovým návrhem a nemůže povolit víc práv, než obsahuje vkladový návrh, a to ani v případě, že by listina (smlouva), na jejímž podkladě je rozhodováno, to umožňovala.¹³⁴

¹³⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České nemovitosti, s. 64.

¹³¹ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

¹³² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, 128.

¹³³ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 246.

¹³⁴ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

▪ *zásada priority*

Pořadí zápisů právních vztahů a poznámek v katastru nemovitostí, týkající se téže nemovitosti, se řídí (nestanoví-li zákon jinak) dobou, ve které byl návrh na zápis do katastru nemovitostí doručen katastrálnímu úřadu. Vyplývá to z ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech. Katastr tedy dodržuje časové pořadí zápisů.

Pořadí zápisů (ať jde o vklad práva, záznam nebo poznámku), je zajištěno jednak tím, že na každý návrh na zápis práv do katastru nemovitostí jsou při doručení příslušnému katastrálnímu úřadu vyznačeny den, měsíc a rok doručení; u návrhu na vklad se kromě toho vyznačuje ještě hodina a minuta doručení. Jednak je pořadí zápisů zajištěno průběžným zaznamenáváním docházejících návrhů na zápis do přehledů podání.¹³⁵

K naplnění zásady slouží plomba, která se dle ustanovení § 12 odst. 1 zákona o zápisech (jenž stanoví, že katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž pokladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou) vyznačí k údajům, jichž se návrh týká.

Pokud se týká návrhu na vklad práva, je zásada priority demonstrována tím, že rozhodnutí o povolení vkladu práva má zpětné účinky k době podání vkladového návrhu. Z toho vyplývá, že pro rozhodnutí o povolení vkladu je rozhodný skutkový stav a právní stav, jaký zde byl v okamžiku podání návrhu.¹³⁶ Vyplývá to z ustanovení § 2 odst. 3 zákona o zápisech, podle kterého právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

Za vklad se dle ustanovení § 14 odst. 1 zákona o zápisech považuje provedení zápisu práva do katastrálních operátů. Právní účinky vkladu však vznikají ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZZáp), tedy zpětně. Zde si lze položit otázku, zda lze ztotožnit den, kdy byl učiněn vklad práva do katastru nemovitostí, se dnem, kterým nastaly účinky vkladu.

Odpověď na tuto otázku poskytuje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.1. 2003, sp. zn. 1625/2001. Jedná se o zásadní rozhodnutí, ve kterém Nejvyšší soud řeší otázku, kterou judikatura doposud ještě neřešila. Ve zmíněném rozsudku Nejvyšší soud

¹³⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

¹³⁶ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 73.

uvádí, že právní předpisy rozlišují vklad práva do katastru nemovitostí a den, kdy byl tento vklad učiněn na straně jedné, a den, kterým nastaly účinky na straně druhé. Není pochyb o tom, že takový rozdíl odpovídá skutečnosti; den vkladu práva do katastru je dnem, kdy byl vklad proveden. Zákon nestanoví fikci, že by dnem vkladu byl jiný den než ten, kdy byl vklad skutečně proveden. Na tom nic nemění ani zpětné účinky provedení vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamená, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.

Vklad do katastru lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu vkladu do katastru nemovitostí nebo na základě rozsudku soudu podle ustanovení § 250j občanského soudního řádu.¹³⁷

Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale pouze o povolení vkladu nebo výmazu práva do katastru nemovitostí, přičemž vklad do katastru nemovitostí je nutno chápat jako úkon, který je právním způsobem nabytí a následné existence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny, a výmaz právním způsobem zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.¹³⁸ Z toho lze dovodit, že pouze existence platné smlouvy nebo jiné listiny ke vzniku vlastnického práva nestačí. Vznik vlastnického práva je podmíněn vkladem do katastru. K tomu, aby mohlo být právo do katastru vloženo sice je nutno prokázat nabývací titul, tj. právní důvod, na základě kterého má být vklad proveden. Nabývací titul ale sám o sobě nestačí, sám převod nezpůsobí. Musí existovat i právní způsob nabytí a tím je právě vklad do katastru.¹³⁹

Nabývací titul (titulus) a právní způsob nabytí (modus) nelze od sebe oddělovat. Bez platného nabývacího titulu nemůže právo vkladem vzniknout a naopak, pouze nabývací titul není dostačující pro vznik práva k nemovitosti evidované v katastru.¹⁴⁰ Otázku dvoufázovosti řeší ve své judikatuře např. krajský soud v Plzni ve svém rozsudku ze dne 15.11. 1993, sp. zn. 15 Ca 175/93: „Vklad vlastnického práva je rozhodující pro okamžik přechodu vlastnického práva, nemůže však nahradit nedostatek

¹³⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 67.

¹³⁸ tamtéž, s. 67.

¹³⁹ srovnej § 133 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 54.

právního důvodu nabytí vlastnictví, kterým je platná smlouva.¹⁴¹ K problematice vkladu do katastru nemovitostí se vyjádřil také Ústavní soud. Podle usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97 se rozhodnutím o povolení vkladu do katastru nemovitostí pouze dovršuje proces směřující ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitosti, jak to odpovídá vůli účastníků vyjádřené v písemném vyhotovení smlouvy.

6.2.1.1 ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU

Vlastní řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, které vede katastrální úřad, je správním řízením, ve kterém se rozhoduje o právu subjektů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na zápis vzniku, změny nebo zániku těchto práv vkladem do katastru nemovitostí.¹⁴² Zákon o zápisech v ustanovení § 3 odst. 2 stanoví, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nebo výmazu postupuje podle správního řádu, pokud zákon o zápisech nestanoví jinak. Zákon o zápisech tedy vystupuje jako *lex specialis* vůči správnímu řádu jako *lex generalis*. Zákon o zápisech také stanoví, že ustanovení správního řádu se aplikují pouze na vkladové řízení; na zápis formou záznamu nebo poznámky nikoliv.

6.2.1.2 ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Vkladové řízení je zahájeno písemným podáním, tzn. návrhem doručeným katastrálnímu úřadu účastníky či alespoň jedním účastníkem právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. V posledně uvedeném případě je katastrální úřad povinen vyrozumět zbývající účastníky o zahájení tohoto správního řízení. Okruh účastníků je vymezen taxativně v ustanovení § 4 odst. 1 zákona o zápisech. Obecná úprava účastníků správního řízení obsažená v ustanovení § 27 správního řádu se nepoužije.¹⁴³ Návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu se tedy rozumí písemný návrh účastníků řízení na vklad příslušného práva k nemovitosti podle přiložené listiny nebo návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy podle ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů do katastru nemovitostí.

¹⁴¹ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97.

¹⁴² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 233.

¹⁴³ srovnej Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 52.

Řízení nemůže být zahájeno z úřední moci. Řízení o vkladu práva zahájí katastrální úřad pouze na písemný návrh účastníků (některého z nich) právního vztahu, o který v řízení jde a je zcela v dispozici účastníků právního vztahu zapisovaného právního vztahu. Z vlastní vůle, tzn. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat.^{144, 145}

Podání vkladového návrhu má přitom dvojí účinek. Jednak se jím aktivuje správní proces (vkladové řízení) a dále – při pozitivním rozhodnutí – vznikají účinky vkladu (na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení) ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu; den podání návrhu tak má závažné věcněprávní důsledky z hlediska právního nástupnictví. Písemné podání opatří katastrální úřad podacím razítkem a je-li doručeno účastníkem (účastníky) osobně, opatří na požádání podatelna i podatelem předloženou kopii podání podacím razítkem s uvedením dne a času doručení. Uvedený den a čas má význam pro další „osud“ vkladové listiny, zejména v případě, že v týž den jsou učiněny dva či snad více vkladových návrhů k téže nemovitosti. V takovém případě katastrální úřad postupuje podle (časového) pořadí učiněných podání.¹⁴⁶ Nutno však dodat, že v odborné literatuře byl k ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech, stanovícím, že „pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu“ publikován názor odlišný.¹⁴⁷ Barešová a Baudyš (2007) tvrdí, že zákon o zápisech rozlišuje, kdy byl návrh podán, pouze podle dnů, nikoli podle hodin a minut. Právní účinky se váží ke dni, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu, nikoli k hodině a minutě. Z tohoto důvodu pokud dva návrhy např. na vklad vlastnického práva k téže nemovitosti jsou doručeny katastrálnímu úřadu ve stejný den, měl by katastrální úřad zamítnout oba návrhy s odkazem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech, neboť projev vůle nemůže být určitý, pokud nemovitost je převáděna dvěma různým osobám.^{148, 149}

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí lze podat kdykoliv po sepsání listiny, na základě níž má být právo do katastru zapsáno. Není

¹⁴⁴ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

¹⁴⁵ srovnej zásada dispoziční

¹⁴⁶ srovnej zásada priority

¹⁴⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 56-57.

¹⁴⁸ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 216.

¹⁴⁹ srovnej rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.5. 2000, sp. zn. 35 Ca 74/99-18.

stanovena žádná lhůta pro podání návrhu, ve které by byl účastník povinen návrh podat. Ke stejnému závěru dospěl také Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 7.10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96, Sb. nál. a usn., č. 96/sv. 6. Dle výše zmíněného nálezu, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí lze katastrálnímu úřadu podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků projevy jejich vůle. Uzavřením kupní smlouvy o převodu nemovitostí vznikne kupujícímu obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny. Proto zaplatí-li kupující prodávajícímu kupní cenu, splní tím svou závazkovou povinnost z uzavřené smlouvy, lhostejno, v jakém stadiu se nachází věcněprávní aspekt věci. Rozhodnutím o povolení vkladu do katastru nemovitostí se pouze dovršuje proces směřující ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitosti, jak to odpovídá vůli účastníků vyjádřené v písemném vyhotovení smlouvy.

Zákon o zápisech v ustanovení § 4 odst. 3 taxativně stanoví náležitosti vkladového návrhu. Z návrhu musí především vyplývat, kterému katastrálnímu úřadu je určen a označení práv, které mají být do katastru zapsána. Dále musí obsahovat jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení. Katastrální úřad je návrhem vázán a nemůže rozhodovat o povolení více práv, než je uvedeno v návrhu a to ani tehdy, kdyby to obsah smlouvy, o který se návrh opírá, umožňoval.¹⁵⁰ Nestačí tedy navrhnout „provedení vkladu dle uzavřené smlouvy“, která může, resp. v řadě případů obsahuje minimálně dva právní úkony na jedné listině (např. převod vlastnického práva k nemovitosti a dále zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni), nýbrž v návrhu musí být výslovně uvedeno, že účastníci dle označené smlouvy navrhují vklad vlastnického práva a dále práva odpovídajícího věcnému břemeni k předmětným nemovitostem atd. Vkladové řízení je návrhové, takže jestliže účastníci navrhnou podle věcné smlouvy ke vkladu jen některá, nikoli všechna práva, pak po podání takového návrhu – vzhledem k zásadě, že právní účinky vkladu vznikají ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu – již návrh nelze rozšiřovat. V takovém případě by účastníci buďto museli vzít celý návrh zpět, aby vkladové řízení bylo zastaveno s tím, že podají nový návrh ke vkladu všech práv dle smlouvy, nebo by

¹⁵⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí, s. 53, 71.

při splnění dalších zákonných podmínek vyčkali povolení vkladu práva k jimi navrženým právům a poté by na základě téže smlouvy zahájili vkladové řízení ke vkladu zbývajících práv.¹⁵¹ Návrh na vklad musí být vždy určitý.

Rovněž není možné po podání vkladového návrhu a předložení věcné smlouvy katastrálnímu úřadu tuto smlouvu upravovat a do ní zasahovat, např. dopisovat údaje, doplňovat rozsah převáděného majetku atd. Zatímco v případě, kdy katastrální úřad zjistí, že vkladový návrh neobsahuje zákonem předepsané náležitosti, je jeho povinností vyzvat účastníka, aby ve stanovené a přiměřené lhůtě vytkené vady odstranil, resp. návrh ve vytkaném rozsahu doplnil s poučením o procesním důsledku, pokud k takovému odstranění vady, resp. doplnění návrhu nedojde. U nedostatků věcné smlouvy (např. není-li předmět převodu vymezen určitě či snad srozumitelně atd.) takto postupovat nelze, neboť zákon a zápisech ani žádný jiný právní předpis neumožňují, aby po podání vkladového návrhu bylo možno k již předložené věcné smlouvě sepisovat její dodatky apod. Zákon o zápisech v ustanovení § 5 odst. 5 umožňuje toliko napravovat, tj. odstraňovat či doplňovat vady vkladového návrhu, nikoli vady vkladové smlouvy. A to je zásadní rozdíl. Do věcné smlouvy již nelze po podání návrhu nijak zasahovat, nic v ní opravovat, nic do ní zapisovat, prostě nic v ní měnit, jelikož důsledky z navrhovaného vkladu se budou věcněprávně vázat ke dni podání návrhu.¹⁵²

K otázkám zásahů do věcných smluv ve vkladovém řízení se různými způsoby vyjádřily rovněž soudy.

Krajský soud v Ústí nad Labem se v rozsudku ze dne 22.12. 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99 vyjádřil k otázce, zda lze po podání vkladového návrhu zasahovat do věcné smlouvy. Podle zmíněného rozhodnutí po podání vkladového návrhu nelze zasahovat do věcné smlouvy (doplňovat ji či měnit). Jestliže by smlouva byla nějak upravována, jedná se o smlouvu jinou, než která byla uváděna v předloženém návrhu.

Rozsudkem ze dne 21.8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000 Nejvyšší soud ČR rozhodoval o otázce, zda lze věcnou smlouvu, na základě které byl povolen vklad věcného práva, měnit (kumulativní novace). Smlouvu o převodu nemovitosti nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, měnit (kumulativní novace). Jelikož platnost smlouvy je třeba posuzovat ke dni jejího uzavření, pak dodatečně nastalé okolnosti nemají na její platnost vliv. Navíc podle

¹⁵¹ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 58.

¹⁵² tamtéž, s. 58-59.

platné judikatury je vzhledem k tomu, že smlouvy o převodu nemovitostí jsou smlouvami obligatorně písemnými, právně významná jen vůle účastníků, vyjádřená v písemné formě.¹⁵³

Městský soud v Praze se v rozsudku ze dne 28.11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97 zabýval otázkou, zda lze po podání vkladového návrhu odstranit nedostatky věcné smlouvy. Dospěl k závěru, že nedostatky věcné smlouvy po podání vkladového návrhu nelze dodatečně zhojit (odstranit), protože právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení a to ke dni, kdy byl tento návrh doručen katastrálnímu úřadu.

A konečně, v rozsudku ze dne 6.10. 1998, sp. zn.15 Ca 305/98 se Krajský soud v Ústí nad Labem vyslovil k rozdílu mezi vadou věcné smlouvy a vadou vkladového návrhu. Zatímco vady vkladového návrhu lze odstranit, když katastrálnímu úřadu svědčí povinnost poučit a vyzvat účastníky k odstranění vytčené vady, v případě vad (věcné) listiny tyto nedostatky (po podání vkladového návrhu) odstranit nelze, jelikož již v tomto okamžiku musí být právní úkon po právní stránce perfektní.

Je třeba zdůraznit, že předmětem vkladu není smlouva jako taková, nýbrž práva z ní vyplývající, která v době podání návrhu jsou při splnění zákonem stanovených náležitostí v podobě obligačního závazku a teprve vkladem nastanou věcněprávní účinky dle právního úkonu, resp. právních úkonů obsažených v předmětné listině.¹⁵⁴

Zákon o zápisech v ustanovení § 4 odst. 4 rovněž stanoví, které přílohy a v jakém počtu musí být součástí návrhu. Přílohou návrhu musí být především listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno (smlouva, dohoda atd.) nebo její úředně ověřený opis. Prvopisy listin musí být podepsány účastníky řízení, přičemž podpisy na jednom z prvopisů musí být ověřeny předepsaným způsobem.¹⁵⁵ Pokud je účastník právního vztahu (smlouvy) zastoupen procesně, musí být přílohou návrhu plná moc (pokud by byl zastoupen hmotně-právně, musí být plná moc součástí smlouvy). Pokud je účastníkem řízení právnická osoba, musí být přílohou návrhu výpis z obchodního rejstříku nebo jeho ověřená kopie. Pokud listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno, není sepsána v českém jazyce, musí být doložen její úředně ověřený překlad.¹⁵⁶

¹⁵³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 8.

¹⁵⁴ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 59.

¹⁵⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 52.

¹⁵⁶ tamtéž, s. 53.

K návrhu na vklad je nutno přiložit i listiny nebo jejich úředně ověřené kopie prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1. 1993 (tj. právo k předmětu převodu nebylo konstituováno vkladem do katastru nemovitostí), tedy před zavedením resp. znovuoobením vkladového principu. Je to dáno tím, že do evidence katastru byly převzaty zápisy z bývalé evidence nemovitostí, jejichž povaha byla jen deklaratorní (neosvědčovaly právní vztahy, ale podávaly o nich jen informace).¹⁵⁷ Nepředloží-li navrhovatel takovou listinu, katastrální úřad jej ke splnění této povinnosti vyzve s poučením, že jinak vkladové řízení zastaví.¹⁵⁸

6.2.1.3 ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ

Účastníky řízení o povolení vkladu dle ustanovení § 4 odst. 1 jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Okruh účastníků vkladového řízení je limitován okruhem fyzických či právnických osob, které participovaly v té které věcné smlouvě jako smluvní strana.¹⁵⁹

V ustanovení § 27 správního řádu jsou účastníci vymezeni velice široce, a proto je stanovena v zákoně o zápisech odchylka od správního řádu.¹⁶⁰ Dle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu jsou účastníci řízení v řízení o žádosti žadatel a další osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu; v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají. Podle ustanovení § 27 odst. 2 a 3 správního řádu jsou účastníky též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech a rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. To by znamenalo, že účastníkem řízení by mohl být každý, kdo by o sobě tvrdil i bez jakéhokoliv podkladu, že je vlastníkem nemovitosti, ohledně které bylo zahájeno řízení o povolení vkladu práva. Z tohoto důvodu jsou účastníci řízení o povolení vkladu práva omezeni jen na účastníky právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Účastníky řízení o povolení vkladu práva nejsou ti, kdo nejsou účastníky takového

¹⁵⁷ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 53.

¹⁵⁸ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 60.

¹⁵⁹ tamtéž, s. 257.

¹⁶⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 70.

právního úkonu, ani ti, jimž zvláštní právní předpis zjednává práva, kterými se mohou ohradit proti právnímu stavu dovršenému zápisem do katastru, např. dovoláním se relativní neplatnosti právního úkonu nebo uplatněním práva proti nabyvateli.¹⁶¹

Ve věci účastníků řízení o povolení vkladu práva však dospěl Ústavní soud ČR ve svém nálezu (oproti dosavadní praxi) k závěru, že stran okruhu účastníků vkladového řízení je nutno aplikovat nikoli § 4 odst. 1 zákona o zápisech, nýbrž ustanovení § 14 odst. 1¹⁶² správního řádu, podle něhož účastníkem řízení je ten, o jehož právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech má být v řízení jednáno nebo jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny; účastníkem řízení je i ten, kdo tvrdí, že může být rozhodnutím ve svých právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech přímo dotčen, a to až do doby, než se prokáže opak.¹⁶³ Účastníkem vkladového řízení může tedy být např. i spoluvlastník nemovitosti, i když není účastníkem věcné smlouvy, na základě které má být proveden vklad do katastru nemovitostí.

Naopak, v usnesení sp. zn. I. ÚS 620/99 Ústavní soud ČR zase judikoval, že pokud jde o ustanovení okruhu účastníků vkladového řízení, nelze aplikovat ustanovení § 14¹⁶⁴ správního řádu, ale výlučně jen ustanovení § 4 odst. 1 zákona o zápisech. Podle zmíněného usnesení je třeba si uvědomit, že účelem speciální úpravy účastníků řízení je především odstranění pochybnosti, kdo je účastníkem řízení, neboť definice v ustanovení § 14 zákona č. 71/1967¹⁶⁵ je nepřesná, resp. příliš široká.¹⁶⁶

Ve správní praxi je i nadále preferován okruh účastníků vkladového řízení, který je upraven speciálním právním předpisem, tj. ustanovením § 4 odst. 1 zákona o zápisech.¹⁶⁷

6.2.1.4 ÚKONY KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU V PRŮBĚHU ŘÍZENÍ O VKLADU

Vydání rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí předchází celá řada úkonů, které katastrální úřad v průběhu celého vkladového řízení činí. Tyto

¹⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 70.

¹⁶² srovnej § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶³ náleží Ústavního soudu ČR ze dne 11.6. 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95.

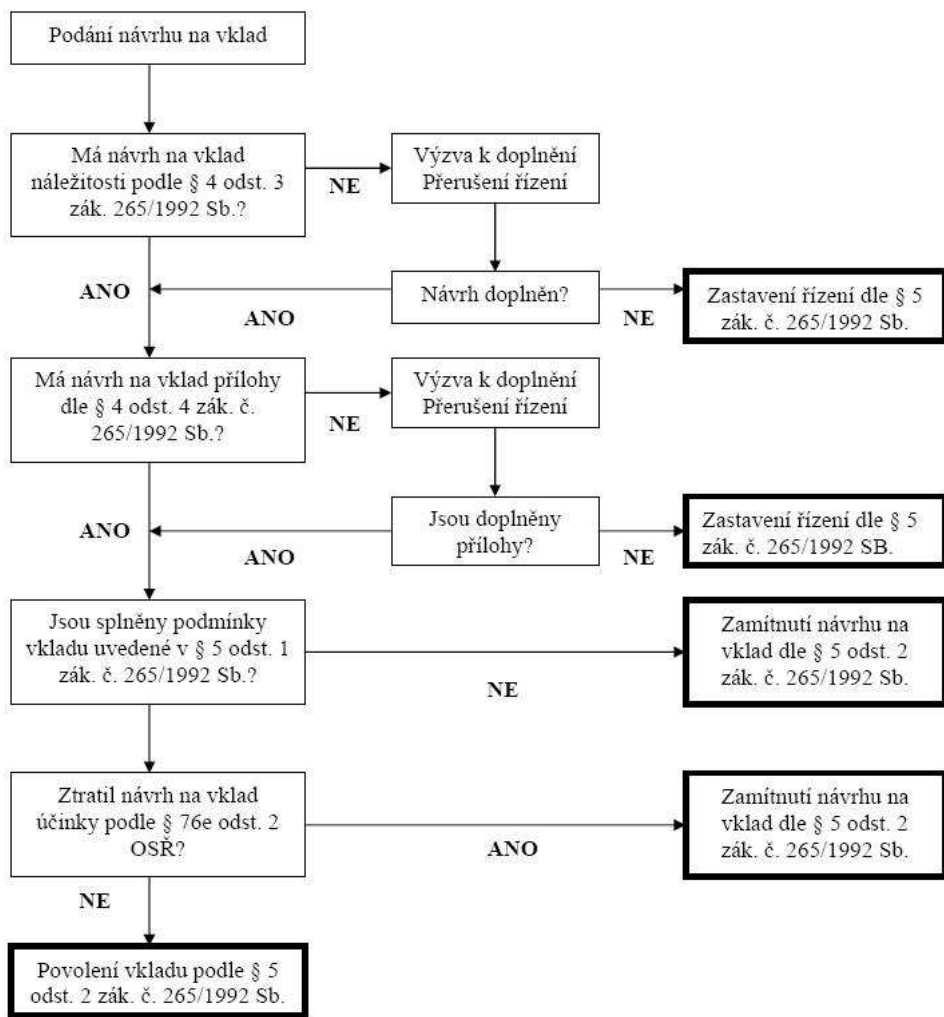
¹⁶⁴ viz poznámka č. 162

¹⁶⁵ viz poznámka č. 162

¹⁶⁶ usnesení Ústavního soudu ČR ze dn 30.5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99.

¹⁶⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 257.

úkony mají různé právní účinky. Následující schéma¹⁶⁸ zobrazuje jednotlivé úkony katastrálního úřadu během vkladového řízení.



Zápis došlého návrhu do protokolu o vkladech

Prvním úkonem katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu je zápis přijatého návrhu do protokolu o vkladech. Katastrální úřad vede protokol o vkladech (rejstřík), ve kterém denně průběžně zaznamenává došlé návrhy na vklad právních vztahů a výsledek řízení o vkladu. Doručený návrh na vklad katastrální úřad ještě téhož dne zaznamená

¹⁶⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 96.

v protokolu o vkladech (V), označí jej číslem, vyznačí v něm den, měsíc, rok, hodinu a minutu doručení shodně podle podacího razítka. Pro doručený návrh se založí spis označený průběžným číslem protokolu o vkladech, ve kterém se zaznamená celý průběh řízení o vkladu a rozhodnutí o povolení či zamítnutí vkladu.^{169, 170}

Vyznačení plomby

Nejpozději následující pracovní den po podání návrhu je katastrální úřad povinen vyznačit u příslušné parcely v katastru nemovitostí v souboru popisných informací tzv. plombu, která vyjadřuje, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou. Plomba je vyznačena i na výpisu z katastru nemovitostí písmenem „P“ u každé dotčené nemovitosti a ve výpisu pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru u každé dotčené jednotky. Ve výpisu pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory je plomba vztahující se k jednotce vyznačena pouze u budovy.¹⁷¹ Vyznačená plomba však v žádném případě sama o sobě neznamená, že vlastník dotčené nemovitosti je omezen v nakládání s touto nemovitostí.¹⁷²

Činnost katastrálního úřadu

Právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, zkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu z hledisek, která jsou taxativně vymezena v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech. Předmětem zkoumání katastrálního úřadu proto nejsou všechny aspekty platnosti posuzovaného právního úkonu¹⁷³, ale pouze ty z nich, které jsou uvedeny ve zmíněném ustanovení. Z jiných důvodů není oprávněn v žádném případě právní úkon zkoumat. V řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí tedy katastrální úřad nezkoumá platnost či neplatnost předložených listin, ale výhradně jen jejich způsobilost k tomu, aby na jejich podkladě byla požadovaná práva zapsána. Rozsah přezkumu tedy není dán na vůli katastrálnímu úřadu, ale je taxativně vymezen právním předpisem (§ 5 odst. 1 ZZáp).

Jedním z hledisek, které katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá je oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu

¹⁶⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 233.

¹⁷⁰ srovnej Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 216.

¹⁷¹ viz Kuba, Olivová, Katastr nemovitostí České republiky, s. 33.

¹⁷² tamtéž, s. 98.

¹⁷³ srovnej § 7 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

nakládat s předmětem tohoto právního vztahu (§ 5 odst. 1 písm. e) ZZáp). Pro rozhodnutí katastrálního úřadu postačí, omezí-li se na zjištění jeho existence. Platnost právního úkonu nezkoumá.¹⁷⁴ K otázce se vyjádřil také Nejvyšší soud ČR v stanovisku Cpjn 38/98, ve kterém uvádí, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů; platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před rozhodnutím zkoumá, zda:

- *navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru*

Základním předpokladem vkladu do katastru nemovitostí je soulad údajů, uvedených v přezkoumávané listině, s údaji evidovanými v katastru nemovitostí. Katastrální úřad tedy porovnává údaje v listině s údaji evidovanými v katastru nemovitostí, zejména údaje o dosavadním vlastníku nemovitosti, údaje o předmětné nemovitosti, údaje o vlastnictví a dalších věcných právech, popřípadě o omezení dispozičních práv, pokud je v katastru evidováno apod. Obsah listiny musí navazovat na údaje v katastru týkajících se subjektu, který s nemovitostmi nakládá, i objektu právních vztahů. Jde o přezkum, zda v katastru nemovitostí není jako vlastník zapsán někdo jiný, než kdo v převodní smlouvě vystupuje jako vlastník předmětu převodu. Pokud jsou tedy údaje v katastru nemovitostí rozdílné od údajů uvedených v listině, v případě, že údaje uvedené v listině jsou správně podle skutečnosti je nutné předložit katastrálnímu úřadu nejpozději s návrhem na vklad chybějící listiny, které předcházející změny dokládají.¹⁷⁵ V opačném případě by byl podaný návrh zamítnut. V žádném případě není možné, aby byl vklad povolen, aniž by byla návaznost na předcházející zápis v katastru.¹⁷⁶

Nejzávažnější rozpor spočívá v tom, že v katastru nemovitostí bude zapsán jiný vlastník nemovitosti než ten, který je uveden jako vlastník v listině, na základě které probíhá řízení o povolení vkladu práva. Rozpor může být způsobem z různých důvodů. Může k tomu dojít např. tím, že někdo chtěl jiného uvést v omyl, pak je smlouva

¹⁷⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 10.

¹⁷⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 98.

¹⁷⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

neplatná. K zamítnutí návrhu však nedojde v důsledku neplatnosti smlouvy, ale proto, že návrhu na vklad je na překážku stav zápisu v katastru (katastrální úřad totiž není oprávněn posuzovat platnost či neplatnost smlouvy). K rozporu však může dojít i v případě, kdy došlo k přechodu práva na základě splnění určitých zákonných skutečností nebo na základě rozhodnutí státního orgánu bez nutnosti vkladu práva, např. nemovitost nabytí dědic a usnesení soudu o dědictví dosud nebylo předloženo katastrálnímu úřadu k záznamu. Pokud je v katastru zapsán někdo jiný, než kdo je jako vlastník uveden v listině, je nezbytně nutné, aby tento stav byl dán do souladu, jinak nelze vklad práva povolit.¹⁷⁷ Obecně platí, že listiny, které dokládají takovou změnu v osobě vlastníka nemovitosti, musí být předloženy nejpozději v den podání návrhu na vklad na základě přezkoumávané listiny. Pokud tak není učiněno, nelze návrh na vklad povolit.¹⁷⁸

Dalším případem, kdy může katastrální úřad odepřít zápis převodu vlastnického práva k nemovitosti je situace, kdy předmětem právního úkonu jsou budovy či rozestavěné budovy dosud nevidované v katastru nemovitostí a vlastník současně nepředloží katastrálnímu úřadu listiny, na jejichž základě může být nemovitost, která je předmětem smlouvy, do katastru zapsána. V praxi katastrálních úřadů se ustálilo řešení tím způsobem, že nejpozději s podáním návrhu na vklad, je nutné požádat také o zápis budovy do katastru nemovitostí. V judikatuře se však objevil i odlišný názor. Některé soudy tolerují i situaci, kdy doklady pro zápis nové budovy předloží navrhovatel až v průběhu řízení o povolení vkladu práva.^{179, 180}

Nesoulad s údaji katastru však může být i zcela formálního rázu, spočívající ve změně označení jednotlivých subjektů, trvalého pobytu, nebo sídla právnických osob. I tyto údaje musí být dány do souladu se skutečným stavem na základě předložených listin, které tyto změny dokládají.¹⁸¹

Vzhledem k odkazu zákona o zápisech v ustanovení § 3 odst. 2 na správní řád se na vkladové řízení vztahují zásady správního řízení obsažené v ustanovení § 2 až 8

¹⁷⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

¹⁷⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 99.

¹⁷⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

¹⁸⁰ blíže v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97; blíže v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 28. 9. 1998, sp. zn. 35 Ca 30/98.

¹⁸¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 91.

správného řádu. Katastrální úřad má při přezkoumávání výše zmíněných skutečností povinnost postupovat tak, aby vydané rozhodnutí vycházelo ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Povinnost katastrálního úřadu zjišťovat skutečný stav je vyjádřena i v některých rozhodnutích soudů: „Skutečnost, že v době podání návrhu na vklad je v katastru zapsán jako vlastník někdo jiný než převodce, sama o sobě nepostačuje k zamítnutí návrhu na vklad, případnému zamítnutí vkladového návrhu totiž musí předcházet zjištění, zda skutečně nedošlo ke změně vlastníka.“¹⁸²

- *navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin*

Návrh na vklad musí být odůvodněn obsahem listiny, na základě které se provádí vklad práva. Listina, na jejímž podkladě má dojít ke vkladu práva, musí obsahovat veškeré obsahové náležitosti nezbytné k posouzení její způsobilosti být takovou listinou. Není možné, aby tato listina odkazovala na jinou listinu, na základě které se vklad neprovádí, např. kupní smlouva by odkazovala na znalecký posudek, nájemní smlouvu, kde by byla nemovitost určena podle údajů katastru.¹⁸³ V předložené listině musí být jednoznačně určen (obsažen) právní úkon, na základě kterého dochází ke vzniku, změně, nebo zániku věcného práva, které je předmětem návrhu na vklad do katastru nemovitostí, a to při respektování příslušných kogentních ustanovení právních norem.¹⁸⁴

- *právní úkon týkající se převodu práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný*

Určitost a srozumitelnost právního úkonu se týká jak účastníků právního úkonu, jejich jednoznačné identifikace v listině, tak předmětu a obsahu tohoto právního úkonu.¹⁸⁵ Občanský zákoník stanoví základní náležitosti právních úkonů v ustanovení § 37 odst. 1, kde je uvedeno, že právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Zda je právní úkon učiněn svobodně a vážně, katastrální úřad nezkoumá; zaměřuje se pouze na určitost a srozumitelnost. Smluvní projevy účastníků smlouvy musí být dostatečně určité a srozumitelné. Projev vůle účastníka

¹⁸² rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. 10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98.

¹⁸³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 95.

¹⁸⁴ viz Kuba, Olivová, Katastr nemovitostí České republiky, s. 98.

¹⁸⁵ tamtéž, s. 99.

právního úkonu v listině tedy musí být určitý, tzn., že se účastníci musí vyjádřit tak, aby jejich vůle byla jasně patrná z jejich právního úkonu.¹⁸⁶ Za srozumitelný je možné považovat projev vůle, jehož obsah je z právního úkonu jasně patrný. Vzniknou-li pochybnosti o obsahu právního úkonu, je třeba vzniklou pochybnost odstranit výkladem, a to nejen podle jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil. Vůle toho, kdo právní úkon učinil, může být při výkladu relevantní jen za předpokladu, že není v rozporu s jazykovým projevem. Tímto způsobem lze obsah právního úkonu jen vykládat, nikoli však doplňovat. Jestliže o po provedení výkladu zůstává právní úkon neurčitý, je podle ustanovení § 37 občanského zákoníku absolutně neplatný.¹⁸⁷ Při přezkoumávání určitosti právního úkonu katastrální úřady především zjišťují, zda je dostatečně specifikován předmět právního úkonu, jsou jednoznačně označeni účastníci právního úkonu a zda byly splněny náležitosti projevu vůle.¹⁸⁸ Pokud věcná smlouva trpí vadami neurčitosti, nelze tyto nedostatky odstranit v průběhu řízení. Katastrální úřad tyto skutečnosti dle ustanovení § 5 odst. 1 zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

▪ *právní úkon je učiněn v předepsané formě*

V řízení o povolení vkladu je katastrální úřad povinen zkoumat zda je právní úkon učiněn v předepsané formě. Podle ustanovení § 46 občanského zákoníku musí mít smlouvy o převodu nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků písemnou formu. Jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, projevy účastníků musí být na téže listině. Pokud právní úkon (smlouva) nebyl učiněn v předepsané formě, je dle ustanovení § 40 odst. 1 absolutně neplatný.

Zákonný požadavek, že jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině, znamená, že podpisy či kteréhokoli z nich nemohou být obsaženy na listině, která není součástí smlouvy. Pokud by došlo k takové situaci, pak by nebyla splněna podmínka soustředění podpisů účastníků na téže listině a katastrálnímu úřadu by nezbylo než vkladový návrh zamítnout.¹⁸⁹

¹⁸⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 98.

¹⁸⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 99.

¹⁸⁸ srovnej Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 98-99.

¹⁸⁹ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 174.

Katastrální úřad podle ustanovení § 37 odst. 6 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených a považuje projev vůle osob za zjištěný, jestliže:

- jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny,
- smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,
- smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu,
- právnická osoba předložila ověřený podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu,
- účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

V situaci, kdy nebude možno projev vůle účastníka ověřit žádným z uvedených způsobů a nebude-li možno dosáhnout ani toho, aby účastník právního úkonu uznal, popř. popřel pravost svého podpisu před katastrálním úřadem, katastrální úřad ověří pravost podpisu jiným vhodným způsobem^{190, 191} (např. znalec z oboru grafologie, výslech svědků právního úkonu). Projev vůle zástavního věřitele v zástavní smlouvě není třeba zjišťovat.

- *účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu*

Další povinností katastrálního úřadu ve vkladovém řízení je zkoumat oprávněnost vlastníka nakládat s předmětem právního úkonu. Zkoumání oprávnění účastníků řízení nakládat s předmětem právního úkonu v sobě zahrnuje nejenom zkoumání tohoto oprávnění z hlediska toho, kdo práva pozbývá (vlastník), ale i z hlediska toho, kdo právo nabývá, tj. cizozemec dle devizového zákona může nabýt vlastnická práva k nemovitostem jen v zákoně vyjmenovaných případech.¹⁹² Katastrální úřad je dále povinen přezkoumat zda osoba, která s nemovitostí nakládá, je oprávněna k takovému úkonu. Toto přezkumné kritérium vychází z ustanovení § 123 občanského zákoníku, které stanoví, že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, a požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Předmětem zájmu katastrálního úřadu je právo vlastníka s nemovitým majetkem nakládat. Přezkumná činnost se zejména odvíjí od příloh vkladového návrhu - z výpisu

¹⁹⁰ tamtéž, s. 176.

¹⁹¹ § 51 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 115.

z obchodního, nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, z listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly za dřívější právní úpravy evidence nemovitostí.¹⁹³ Podle ustanovení § 4 odst. 4 písm. d) zákona o zápisech musí účastník právního úkonu prokazovat způsobilost dispozice s předmětem převodu za předpokladu, že právní účinky nabytí práva k předmětu převodu nastaly před účinností tohoto zákona, tj. před 1.1. 1993.

Soudy posuzují důsledky nepředložení listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu pro rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad rozdílně. Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 29.3. 1996, sp. zn. 33 Ca 7/96 posoudil tuto okolnost jako důvod pro zamítnutí návrhu na vklad; naproti tomu Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 31.12. 1996, sp. zn. 35 Ca 104/95 v této skutečnosti důvod pro zamítnutí návrhu na vklad neshledal. Podle stanoviska Nejvyššího soudu ČR pro závěr katastrálního úřadu o oprávnění účastníka nakládat s předmětem právního úkonu je rozhodné především zjištění, zda subjektu disponujícímu s právem, jež se váže k předmětu právního úkonu, svědčí právní důvod (titul) nabytí tohoto práva. V případě, že je tímto nabývacím titulem právní úkon, postačí pro rozhodnutí katastrálního úřadu ve vkladovém řízení, omezí-li se na zjištění jeho existence.¹⁹⁴ Nepředloží-li navrhovatel listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1. 1993, nebo úředně ověřený opis (kopii) takové listiny, přes výzvu a poučení o následcích jejího nepředložení, katastrální úřad řízení o povolení vkladu podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech zastaví. Jinak tomu bude ovšem v případě, kdy navrhovatel vkladu tvrdí, že listina prokazující jeho oprávnění, příp. oprávnění jiného účastníka řízení, nakládat s předmětem posuzovaného právního úkonu existuje nebo existovala, že ji však nemá k dispozici. Nepředložení předmětné listiny za této situace nelze posoudit jako nedostatek návrhu, ale je nezbytné, aby katastrální úřad, nebude-li zde jiný důvod pro zastavení řízení, v rámci přezkumu oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu nakládat s předmětem tohoto právního úkonu zjistil, zda předmětná listina existuje a jaký je její

¹⁹³ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 191.

¹⁹⁴ tamtéž, s. 191.

obsah, případně zda existovala a jaký byl její obsah. V případě, že existence a obsah takové listiny nebudou prokázány, katastrální úřad návrh na vklad zamítne.¹⁹⁵

- *účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo jiného st. orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu*

Katastrální úřad nepřihlíží k omezení smluvní volnosti založenému existencí závazkových vztahů, byť je takovéto omezení součástí listiny vkladové (např. závazek nemovitost dále nezastavovat, nezřizovat k ní předkupní právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu).¹⁹⁶ Obligační omezení působí jen mezi stranami, které si je sjednaly, a tedy omezení smluvní volnosti na základě obligačního závazku na překážku vkladu práva není.¹⁹⁷ Katastrálnímu úřadu je však uložena povinnost zkoumat omezení smluvní volnosti vyplývajícímu z předpisů veřejného práva (např. podmínek stavebního zákona pro dělení nebo scelování pozemků, lesního zákona pro dělení lesních pozemků atd.), z rozhodnutí soudu nebo rozhodnutí státních orgánů, na jejichž podkladě je omezeno dispoziční právo vlastníků zapsaných v katastru nemovitostí zápisem poznámky podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech. Omezení se nezkoumá pouze u vlastníka, který vlastnické právo převádí, resp. u jiné oprávněné osoby, která činí příslušný majetkoprávní úkon, nýbrž také ve vztahu k subjektu (fyzické či právnické osobě), na který má být vlastnické právo k nemovitosti převedeno, resp. který smlouvou nabývá k nemovitosti příslušné věcněprávní oprávnění.¹⁹⁸

Právních předpisů, které omezují rozsah výkonu vlastnického práva či jiné věcněprávní oprávnění, je celá řada a katastrální úřad proto v každém jednotlivém případě zkoumá, zda se na něj omezení vyplývající z příslušného zákona nevztahuje.

Omezit smluvní volnost vlastníkovi nemovitosti může i soud, jestliže z rozhodnutí soudu vyplývá zákaz zcizovat nemovitosti.¹⁹⁹

K omezení smluvní volnosti může dojít i na základě nařízeného (formou usnesení) předběžného opatření rozhodcem, který účastníku uložil, aby věcněprávně nenakládal s předmětným nemovitým majetkem. Vydání takového usnesení umožňuje

¹⁹⁵ stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98.

¹⁹⁶ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 55.

¹⁹⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 126.

¹⁹⁸ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 203.

¹⁹⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 127.

ustanovení § 22 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, stanoví, že ukáže-li se v průběhu rozhodčího řízení nebo i před jeho zahájením, že by mohl být ohrožen výkon rozhodčího nálezu, může soud na návrh kterékoli strany nařídit předběžné opatření.²⁰⁰

- *k právnímu úkonu účastníka byl udělen souhlas podle zvláštního zákona*

Fyzické osoby vstupují do občanskoprávních vztahů na základě právních skutečností, zejména právních úkonů. Ne ve všech případech, kdy tak učiní, mohou být založeny podmínky ke vzniku, změně či zániku právního vztahu. V této souvislosti je nutno rozlišovat způsobilost fyzických osob mít práva a povinnosti a dále jejich způsobilost k právním úkonům. Jde-li o způsobilost k právním úkonům (např. způsobilost uzavřít kupní smlouvu o převodu nemovitosti), vzniká v plném rozsahu teprve zletilostí (buďto spojeno s právní událostí dovršení věku osmnácti let nebo závislé od vzniku právní skutečnosti, uzavření manželství).

Skutečnosti uvedené v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad. Výčet obsažený v uvedeném ustanovení je taxativní, nepřipadá proto v úvahu, aby byly zkoumány jiné skutečnosti. Tento vymezený přezkumný rozsah nemůže katastrální úřad překročit, i kdyby měl snad za to, že předložená listina je postižena neplatností (jak relativně, tak absolutně). Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nevystupuje jako soud, který by měl rozhodnout spor, nýbrž jako správní orgán, jehož úkolem je prověřit zásadní právní skutečnosti rozhodné pro povolení vkladu (výmazu) práva do/z katastru nemovitostí a tím přispět k tomu, aby stav zápisů týkající se věcných práv k nemovitostem odpovídal právní realitě. Jak ale vyplývá z bohaté judikatury týkající se této otázky, katastrální úřad zkoumat platnost listiny nemůže, neboť by tím překročil svá oprávnění vymezená v zákoně o zápisech. V usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97 Ústavní soud uvádí, že katastrální úřad ve vkladovém řízení není oprávněn zkoumat platnost věcné smlouvy. Stejně tak Nejvyšší soud ČR v stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98 zastává názor, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí z hledisek taxativně vypočtených v

²⁰⁰ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 211.

ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkontroluje, a to ani v rozsahu, v jakém je podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. oprávněn posoudit platnost právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru nemovitostí teprve zapsáno. Eventuální negativní posouzení této otázky by totiž ve svém důsledku (zamítnutí návrhu na vklad) znamenalo zásah do práv uvedené osoby postupem nemajícím oporu v zákoně. Je tedy možné, že návrh na vklad bude při splnění všech podmínek zákona o zápisech povolen i přesto, že neplatnost listiny bude zjevná. Pak je pouze v zájmu účastníků, aby se relativní nebo absolutní neplatnosti listiny dovolávali v řízení před soudem. Názor na posuzování platnosti listin v přezkumné činnosti katastrálního úřadu vyjádřil také Krajský soud v Ústí nad Labem ve svém rozsudku ze dne 20.1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/96, kde uvádí, že katastrální úřad nezkontroluje platnost věcné smlouvy, nýbrž vkladovou listinu pouze z hledisek v zákoně vymezených. Může tedy dojít ke vkladu i na základě absolutně či relativně neplatné smlouvy a je na tom, kdo má na určení neplatnosti zájem, aby tak učinil soudní cestou. Je pouze rizikem kupujících u zápisů, u nichž není chráněna dobrá víra v jejich správnost, zda ponесou případné budoucí následky nabytí nemovitosti od nevlastníka.

Přerušování řízení o vkladu práva

Institut přerušování správního (vkladového) řízení umožňuje časově oddálit rozhodnutí v konkrétní napadlé správní věci z důvodů, že rozhodnutí správního orgánu může být ovlivněno vyřešením určité (předběžné) otázky nebo že účastník byl správním orgánem vyzván, aby ve stanovené lhůtě odstranil nedostatky podání, případně že správní orgán vyhověl shodnému návrhu účastníků na přerušování řízení.²⁰¹ Zákon o zápisech neobsahuje speciální úpravu přerušování řízení, tudíž připadá v úvahu použití obecné úpravy ve správním řádu. Podle ustanovení § 64 odst. 1 správního řádu správní orgán může vkladové řízení usnesením přerušit:

- *současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech*

Katastrální úřad po podání návrhu na vklad zkoumá, zda má samotný návrh všechny náležitosti podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o zápisech a zda jsou k tomuto

²⁰¹ viz Vrcha, P. Katastrální (a související) judikatura, s. 277.

návrhu připojeny všechny přílohy stanovené v ustanovení § 4 odst. 4 zákona o zápisech. Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti, katastrální úřad v souladu s ustanovením § 5 odst. 5 zákona o zápisech vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu. Současně ho upozorní na následky neodstranění nedostatků návrhu. Katastrální úřad nemusí v případě, že je vyhotovena výzva k odstranění nedostatků návrhu na vklad, vždy současně s touto výzvou přerušit řízení o návrhu vkladu. Závisejí to na správním uvážení katastrálního úřadu, zda řízení přeruší, či nikoli. Zákon pouze dává katastrálnímu úřadu možnost v daném případě řízení přerušit, ale neukládá mu to.²⁰² Řízení se přerušuje na dobu nezbytně nutnou k odstranění nedostatků návrhu nebo k doplnění zákonem stanovených příloh.²⁰³ Po odstranění nedostatků nebo doplnění návrhu přílohami katastrální úřad pokračuje v řízení, pokud však navrhovatel nedostatky návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastav

- *současně s výzvou k zaplacení správního poplatku, který je spojen s přijetím návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu*

Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí podléhá poplatku podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Správní poplatek se vztahuje již k samotnému přijetí návrhu na vklad bez ohledu na skutečnost, zda bude vklad povolen, či nikoli. Pokud není příslušná částka při přijetí návrhu uhrazena formou kolkových známek na návrhu vkladu a není k návrhu připojen doklad potvrzující uhrazení správního poplatku převodem na zvláštní účet a nejde o případ, kdy je návrh na vklad od správního poplatku podle právních předpisů osvobozen, katastrální úřad vyzve žadatele k uhrazení správního poplatku a určí mu lhůtu, ve které má být správní poplatek uhrazen.²⁰⁴ Současně se zmíněnou výzvou může dle ustanovení § 64 odst. 1 písm. b) správního řádu katastrální úřad řízení přerušit. Po uhrazení poplatku úřad v řízení pokračuje.

²⁰² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 80.

²⁰³ § 64 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 81.

- *probíhá-li řízení o předběžné otázce*

Dle ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu může katastrální úřad také řízení přerušit, jestliže vydání rozhodnutí o povolení vkladu závisí na řešení otázky, o níž není příslušný rozhodnout katastrální úřad, doposud o ní nebylo pravomocně rozhodnuto a před příslušným orgánem veřejné moci probíhá o této otázce řízení. Katastrální úřad nemusí vždy přerušit řízení o návrhu na vklad. Závisí na správním uvážení katastrálního úřadu. Zákon opět povinnost přerušit řízení o povolení vkladu z důvodu předběžné otázky neukládá, pouze dává katastrálnímu řádu tuto možnost. Katastrální úřad pokračuje v řízení o povolení vkladu, jakmile je o předběžné otázce pravomocně rozhodnuto nebo pokud řízení na podnět katastrálního úřadu nebylo zahájeno nebo nebyla podána žádost o zahájení řízení v určené lhůtě osobou, kterou k tomu katastrální úřad vyzval.²⁰⁵

K povinnosti katastrálního úřadu přerušit vkladové řízení se vyjádřil také Ústavní soud ČR v nálezu ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99, kde uvádí, pokud má katastrální úřad pochybnosti o platnosti předmětných smluv z důvodu podané určovací žaloby s tím, že na posouzení předběžné otázky o vlastnictví k předmětným nemovitostem závisí i správní rozhodnutí o vkladu práv do katastru nemovitostí, je katastrální úřad povinen řízení přerušit až do doby rozhodnutí soudu o vlastnických vztazích. Rozhodování o existenci či neexistenci věcného práva nepřísluší katastrálnímu úřadu, ale soudu. Katastrální úřad si nemůže proto o této otázce zjednat jasno sám, ale musí vyčkat pravomocného rozhodnutí soudu.

- *do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku*

Katastrální úřad může také řízení o povolení vkladu přerušit do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku řízení. Ve smyslu ustanovení § 32 odst. 2 správního řádu může vzniknout katastrálnímu úřadu povinnost v rámci řízení o povolení vkladu ustanovit opatrovníka účastníkovi, který nemá procesní způsobilost, pokud nemá zákonného zástupce, nebo nemůže-li ho zákonný zástupce zastupovat a nemá-li opatrovníka podle zvláštního zákona; osobám, kterým brání jiná překážka, aby v řízení samy činily úkony, jestliže si nezvolily zmocněnce; právnické osobě, která nemá orgán způsobilý za ni jednat, popřípadě, jemuž lze doručovat, popřípadě je-li

²⁰⁵ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 82.

v jiném řízení předmětem sporu, kdo tímto orgánem právnické osoby je; osobám neznámého pobytu nebo sídla a osobám, jímž se prokazatelně nedaří doručovat; osobám, které nejsou známy; osobám zvláště těžce zdravotně postiženým, s nimiž se nelze dorozumět ani prostřednictvím tlumočnicka nebo prostředníka, nebo osobám stíženým přechodnou duševní poruchou, která jim brání samostatně v řízení jednat, je-li to nezbytné k hájení jejich práv; v těchto případech katastrální úřad rozhoduje na základě odborného lékařského posudku.

Stejně jako v předešlých případech, ani v případě nutnosti ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku nemusí katastrální úřad řízení o povolení vkladu přerušit, závisí tak opět na jeho správním uvážení.²⁰⁶ Pokud vkladové řízení bylo přerušeno, katastrální úřad v něm pokračuje po řádném ustanovení opatrovníka.

- *z dalšího důvodu stanoveného zákonem.*

Řízení o povolení vkladu může být dle ustanovení § 64 odst. 2 správního řádu rovněž přerušeno na žádost žadatele; jestliže je žadatelů více, může tak učinit jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni. Pokud žadatel požádá o přerušeni řízení a všichni ostatní žadatelé v daném řízení s přerušením souhlasí, katastrální úřad musí řízení usnesením přerušit. V tomto případě nemá katastrální úřad možnost správního uvážení. Při rozhodování o přerušeni řízení na základě žádosti je rozhodující vůle žadatelů.²⁰⁷

Proti rozhodnutí o přerušeni řízení je přípustné odvolání²⁰⁸ ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení (oznámení) písemného vyhotovení usnesení o přerušeni řízení.²⁰⁹ Odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek.²¹⁰ Pokud účastníci řízení nepodají proti tomuto rozhodnutí odvolání v uvedené lhůtě, nabývá právní moci.

Zastavení řízení

Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv upravu zastavení řízení neobsahuje, pouze se v ustanovení § 5 odst. 5 zmiňuje, že pokud navrhovatel nedostatky

²⁰⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 83.

²⁰⁷ tamtéž, s. 83.

²⁰⁸ § 75 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁹ § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁰ § 76 odst. 5 věta druhá zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví. Obdobně jako v případě přerušení řízení se i pro zastavení řízení o povolení vkladu použije obecná úprava obsažená ve správním řádu v ustanovení § 66. V rámci vkladového řízení však připadají do úvahy zejména některé důvody, které ustanovení § 66 obsahuje. Zastavení řízení připadá v úvahu v případě, když:

- *žadatel vzal svou žádost zpět*

Katastrální úřad je povinen řízení zastavit pokud navrhovatel vzal svůj návrh a všichni ostatní žadatelé v daném řízení se zpětvzetím souhlasí, nemá možnost správného uvážení. Při rozhodování o zastavení řízení o povolení vkladu na základě zpětvzetí žádosti je rozhodující vůle žadatelů. Vůle ostatních účastníků, kteří nejsou žadateli (nepodepsali návrh na vklad), nemá na rozhodnutí o zastavení řízení na základě zpětvzetí žádosti vliv.²¹¹ K zastavení vkladového řízení tedy dochází v důsledku dispozice se vkladovým návrhem. Návrh na vklad však lze vzít zpět pouze do okamžiku vydání rozhodnutí o návrhu na vklad.

- *žadatel v určené lhůtě neodstraní podstatné vady návrhu na vklad, které brání pokračování v řízení*

Katastrální úřad po podání vkladového návrhu zkoumá, zda tento návrh obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti. Pokud tomu tak není, je povinností katastrálního úřadu vyzvat navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě tento návrh o chybějící údaje doplnil. Výzva katastrálního úřadu k odstranění vad podání resp. jeho doplnění musí být konkrétní, určitá a pro jejího adresáta srozumitelná, musí obsahovat odpovídající procesní poučení a návod, jakým způsobem účastník vytýkaný nedostatek může odstranit resp. doplnit o příslušné údaje či přílohy. Výzva musí také obsahovat poučení, že nebudou-li vytýkané nedostatky, které brání projednání návrhu, odstraněny či nezbytné údaje doplněny, katastrální úřad vkladové řízení zamítne.²¹² Podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech nemá-li návrh na vklad předepsané náležitosti a chybí-li zákonem stanovené přílohy, vyzve katastrální úřad navrhovatele k odstranění takovýchto nedostatků, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu.²¹³ Lhůta pro odstranění nedostatků je stanovena ve smyslu ustanovení § 45 odst. 2 správného řádu ve výzvě k

²¹¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 85.

²¹² viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 290.

²¹³ srovnej rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12.2. 1999, sp. zn. 33 Ca 104/98-24.

odstranění nedostatků návrhu na vklad. Jestliže však ani v této lhůtě nedostatky návrh odstraněny nejsou, musí katastrální úřad řízení o povolení vkladu do katastru zastavit. V této věci nemůže uplatnit správní uvážení.²¹⁴

I potom, kdy již určená lhůta uplynula, lze podle ustanovení § 41 odst. 2 správního řádu požádat o prominutí zmeškání úkonu do 15 dnů ode dne, kdy pominula překážka bránící navrhovateli úkon učinit. S požádáním je třeba spojit i odstranění nedostatků podání, jinak se jím katastrální úřad nebude zabývat. Zmeškání úkonu nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok.

Katastrální úřad promine zmeškání úkonu, prokáže-li navrhovatel, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění.²¹⁵ Jediným důvodem pro neprominutí je skutečnost, že je zjevné, že by újma, která by byla způsobena dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, převýšila újmu hrozící navrhovateli.²¹⁶

Stejně tak jako v předchozím případě, ani zde nemůže katastrální úřad uplatnit správní uvážení, a pokud skutečně navrhovatel prokáže, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění, a zároveň není zjevné, že by byla způsobena újma dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, musí zmeškání úkonu prominout.²¹⁷ Lze tak učinit pouze do vydání rozhodnutí.

O prominutí zmeškání se rozhoduje usnesením. Usnesení, kterým katastrální úřad zmeškání úkonu nepromine, se oznamuje pouze navrhovateli, který o prominutí požádal.²¹⁸

- *žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen*

Katastrální úřad rovněž zastaví řízení, pokud navrhovatel podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. d) správního řádu ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen. Lhůta, ve které má být poplatek zaplacen, je stanovena ve výzvě k zaplacení správního poplatku. Pokud žadatel ve lhůtě stanovené ve výzvě správní poplatek neuhradil, katastrální úřad musí řízení o návrhu na vklad zastavit. Ani

²¹⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86.

²¹⁵ § 41 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁶ § 41 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁷ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86.

²¹⁸ § 41 odst. 6 a 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

v tomto případě nemůže uplatnit správní uvážení. I v tomto případě je však možné uplatnit institut navrácení v předešlý stav a požádat o prominutí zmeškání úkonu stejným postupem jako u zastavení řízení pro neodstranění podstatných vad návrhu.²¹⁹

- *byla zjištěna překážka řízení podle ustanovení § 48 odst. 1 správního řádu*

Podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. e) správního řádu je řízení zastaveno, jestliže katastrální úřad zjistí překážku řízení podle § 48 odst. 1 správního řádu. Touto překážkou je skutečnost, že o téže věci z téhož důvodu bylo zahájeno řízení u jiného správního orgánu. Možnost zastavení řízení z tohoto důvodu připadá v úvahu např. při řízení o povolení vkladu, jehož předmětem je směna nemovitostí evidovaných v obvodu dvou a více katastrálních úřadů.²²⁰ V řízení pokračuje pouze ten z úřadů, u kterého byl návrh na vklad v dané věci podán dříve. Katastrální úřad, u něhož byl podán návrh na vklad později, řízení o povolení vkladu zastaví usnesením z důvodu překážky řízení.

- *žadatel zemřel nebo zanikl a v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká*

Katastrální úřad podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. f) správního řádu řízení o povolení vkladu zastaví, jestliže zanikla věc nebo právo, kterého se řízení týká a to dnem, kdy se o zániku věci nebo práva dozvěděl. Není rozhodující, zda skutečnost, že k zániku věci nebo práva, kterého se řízení týká, správnímu orgánu oznámí některý z účastníků, nebo zda tuto skutečnost zjistí katastrální úřad sám v rámci své činnosti, anebo mu to oznámí třetí osoba. Usnesení o zastavení řízení z tohoto důvodu má pouze deklaratorní charakter, neboť řízení je zastaveno přímo ze zákona dnem, kdy se katastrální úřad o zániku věci nebo práva, kterého se řízení týká, dozvěděl.²²¹

Ostatní důvody pro zastavení řízení uvedené ve zmiňovaném ustanovení se ve vkladovém řízení mohou uplatnit jen velice ojediněle. Rozhodnutí o zastavení řízení o povolení vkladu se vydává formou usnesení²²² a doručuje se všem účastníkům řízení.²²³

²¹⁹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86-87.

²²⁰ tamtéž, s. 87.

²²¹ tamtéž, s. 88.

²²² srovnej Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 291.

²²³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 101.

Proti rozhodnutí o zastavení řízení se lze podle ustanovení § 76 odst. 5 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu podáním u katastrálního úřadu, který rozhodnutí vydal. Odvolání proti usnesení o zastavení řízení stejně tak jako odvolání proti přerušení řízení nemá odkladný účinek.

Rozhodnutí o povolení vkladu

Nedošlo-li k zastavení řízení, rozhodnutím o vkladovém řízení se meritorně zakončuje vkladové řízení. Jeho výsledkem je buďto povolení vkladu (příp. jeho výmazu) práva do (z) katastru nemovitostí, nebo jeho zamítnutí.²²⁴ Pokud jsou podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech splněny podmínky vkladu, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje, v opačném případě návrh zamítne. Splnění podmínek vkladu posuzuje katastrální úřad z hledisek stanovených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech. Tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad. Dále katastrální úřad zkoumá, zda návrh na vklad nepozbyl právní účinky. Tuto skutečnost zkoumá k okamžiku rozhodování.²²⁵

Zákon o zápisech v ustanovení § 5 odst. 3 stanoví, že povolení vkladu lze provést zápisem ve spisu. Zde lze opět spatřovat vztah speciálního zákona o zápisech vůči správnímu řádu jako zákonu obecnému. Podle ustanovení § 67 odst. 2 správního řádu se rozhodnutí vyhotovuje v písemné formě. Rozhodnutí se písemně nevyhotovuje, stanoví-li tak zákon. V tomto případě je takovým zákonem zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a rozhodnutí o povolení vkladu se tedy provádí zápisem ve spisu podle tohoto zákona. Poznáním ve spisu je rozhodnutí pravomocné.²²⁶

Písemné vyhotovení se obvykle nevyhotovuje (a proto se neoznamuje doručením). Katastrální úřad však může vydat písemné vyhotovení rozhodnutí o povolení vkladu, zejména v případech, kdy z různých důvodů pokládá za vhodné, aby v důvodové části rozhodnutí bylo vyloženo, proč katastrální úřad přistoupil k povolení vkladu.²²⁷ K vyhotovení písemného potvrzení je katastrální úřad povinen vydat také v

²²⁴ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 292.

²²⁵ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 89.

²²⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 102.

²²⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 294.

případě, kdy to požaduje účastník řízení.²²⁸ Katastrální úřad povolí vklad písemným rozhodnutím i tehdy, když rozhodnutím není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině, v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí (např. po obnově katastrálního operátu) nebo je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci.²²⁹ Pokud katastrální úřad vydá písemné rozhodnutí o povolení vkladu, nabývá právní moci doručením všem účastníkům řízení. Rozhodnutí, ať provedené zápisem do spisu, nebo vyhotovené písemně, má povahu rozhodnutí ve správním řízení a musí obsahovat náležitosti stanovené § 68 správního řádu. Rozhodnutí o povolení vkladu nemusí mít odůvodnění, když povolením návrhu na vklad katastrální úřad vyhoví všem účastníkům řízení v plném rozsahu. Tato skutečnost je zakotvena v ustanovení § 68 odst. 4 správního řádu.

Skutečnost, že návrhu o povolení vkladu bylo vyhověno, se účastník dozví z prvopisu věcné smlouvy, na kterém katastrální úřad vyznačí vkladovou doložkou. Náležitosti vkladové doložky jsou stanoveny v § 38 odst. 2 katastrální vyhlášky; doložka obsahuje údaje o příslušném katastrálním úřadě a jeho pracovišti, které o návrhu rozhodovalo, spisovou značku (číslo jednací), den vkladu práva do katastru nemovitostí a den, kterým vznikly právní účinky vkladu. Katastrální úřad je povinen vkladovou doložku vyznačit na všech prvopisech smlouvy nebo na jejich úředně ověřených opisech nebo kopiích. Následně katastrální úřad doručí všem účastníkům řízení smlouvu opatřenou shora uvedenou doložkou. Doručení smlouvy však nemá žádnou vazbu na právní moc rozhodnutí o povolení vkladu. Právní moc nastává již okamžikem samotného rozhodnutí.²³⁰

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není dle ustanovení § 5 odst. 3 zákona o zápisech přípustný žádný opravný prostředek (řádný ani mimořádný), ani žaloba ve správním soudnictví. To ve skutečnosti znamená, že i když je vklad proveden nesprávně, nemůže katastrální úřad zjednat žádným způsobem nápravu a ani účastníci řízení o povolení vkladu nemohou dosáhnout zrušení rozhodnutí o povolení vkladu práva. Je tomu tak proto, že oprávnění podat návrh na vklad práva mají výhradně jen účastníci právního vztahu, na jehož podkladě toto právo vzniká (nebo alespoň jeden z nich) a katastrální úřad nemůže obsah návrhu ovlivnit. Pokud je jejich návrhu

²²⁸ § 67 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²²⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 154.

²³⁰ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 59.

vyhověno, nemají důvod tuto skutečnost napadat opravným prostředkem. Ze stejného důvodu právní předpis nepřipouští, aby rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se vklad práva povoluje, bylo napadeno žalobou ve správním soudnictví.²³¹

Jedinou možností k nápravě určovací žaloba podle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu, že vlastníkem nemovitosti je osoba, která vlastníkem byla před povolením vkladu vlastnického práva, popř. pokud se jednalo o jiné než vlastnické právo, že toto věcné právo neexistuje.²³² Možnost podat určovací žalobu řešil v rozsudku ze dne 21.6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 2237/2004 také Nejvyšší soud České republiky. V rozsudku uvádí: „Skutečnost, že smlouva o převodu nemovitosti byla v souladu s ustanovením § 5 zákona o zápisech přezkoumána katastrálním úřadem a že ten pravomocně rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele, nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení sám posoudil platnost sporné smlouvy podle příslušných ustanovení zákona. Obsahem rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu není prohlášení smlouvy o převodu nemovitosti za platnou či neplatnou, ale povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele.“

Po provedení vkladu práva do katastru nemovitostí se zruší plomba, která byla vyznačena u předmětné nemovitosti v souboru popisných informací. Zrušení plomby znamená, že s takovouto nemovitostí je možné dále nakládat bez jakýchkoliv omezení, a že ohledně nemovitosti neprobíhá žádné další řízení. Vložení údajů do katastru však již nesouvisí s řízením o vkladu práva.²³³

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad

Pokud návrh na vklad nespĺňuje zákonem stanovené podmínky²³⁴ a nedostatek návrhu nelze odstranit, katastrální úřad vklad práva zamítne. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se vyhotovuje v písemné formě a doručuje se všem účastníkům řízení²³⁵ do vlastních rukou. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu musí obsahovat náležitosti stanovené správním řádem v ustanovení § 68 odst. 1, tzn. výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků řízení. Ve výrokové části musí katastrální úřad uvést, že návrh na vklad

²³¹ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 61

²³² viz Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 155.

²³³ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 59.

²³⁴ § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

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

příslušného věcného práva do katastru nemovitostí se podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech zamítá, a dále musí být označeni všichni účastníci řízení. V odůvodnění se uvedou důvody zamítnutí návrhu na vklad, tzn., které z podmínek stanovených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech není splněno, nebo zda návrh na vklad pozbyl svých právních účinků v důsledku vydání předběžného opatření, jak vyplývá z ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je dle ustanovení § 5 odst. 4 věta druhá zákona o zápisech přípustný opravný prostředek. O takovémto opravném prostředku však není rozhodováno podle ustanovení § 81 a násl. správního řádu, jak je obvyklé ve správním řízení. Po změně občanského soudního řádu zákonem č. 151/2002 Sb. s účinností od 1.1. 2003 se namísto odvolání, jako řádného opravného prostředku podle správního řádu, podává žaloba podle části páté občanského soudního řádu, o které je příslušný v prvním stupni rozhodovat krajský soud.^{236, 237} Důvodem této změny je fakt, že při vkladu práva do katastru nemovitostí katastrální úřady rozhodují v soukromoprávní věci a v případech soukromoprávních věcí je žaloba ve správním soudnictví nepřípustná.²³⁸

Žaloba se podává ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí.²³⁹ Jedná se o lhůtu hmotněprávní, takže soudu musí být doručena v poslední den dvouměsíční lhůty.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby počítané ode dne doručení rozhodnutí posledního účastníkovi.²⁴⁰ Pokud však oprávněná osoba podá žalobu podle ustanovení § 246 odst. 1 občanského soudního řádu, nabývá právní moci toto rozhodnutí odlišně. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu nabude právní moci tím, že bude vydán pravomocný rozsudek soudu, kterým soud:

- žalobu zamítne podle ustanovení § 250i občanského soudního řádu, tzn., že dospěje k závěru, že katastrální úřad rozhodl o sporu nebo o jiné právní věci správně; katastrální úřad po doručení pravomocného rozhodnutí o zamítnutí žaloby odstraní plombu a vymaže poznámku o tom, že byla podána žaloba podle části páté občanského soudního řádu.

²³⁶ § 249 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁷ srov. Barešová, E., Aktuality v právní úpravě katastru nemovitostí České republiky: Novela Občanského soudního řádu.

²³⁸ § 68 písm. b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁹ § 247 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁴⁰ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 92.

- žalobu odmítne podle ustanovení § 250g odst. 1 občanského soudního řádu, z důvodu opožděného podání, podání někým, kdo k žalobě není oprávněn, nebo z důvodu nepřipustnosti žaloby. V takovém případě katastrální úřad po doručení pravomocného rozhodnutí soudu o odmítnutí žaloby odstraní plombu.
- rozhodne ve věci samé podle ustanovení § 250j občanského soudního řádu; rozhodnutí nahradí rozhodnutí katastrálního úřadu v rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno. Katastrální úřad provede vklad do 30 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí, kterým soud rozhodne ve věci samé a odstraní plombu a vymaže poznámku o tom, že byla podána žaloba podle částí páté občanského soudního řádu.²⁴¹

K důvodům nevyhovění žalobě ve věci vkladu práva se vyjádřil také Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 16.5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107, ve které uvádí, že změna právní úpravy od 1. 1. 2003 vylučuje, aby soud rozhodnutí katastrálního úřadu pro nedostatečné či nesprávné odůvodnění zrušil a věc vrátil tomuto správnímu orgánu k dalšímu řízení, jak tomu bylo podle ustanovení § 250q odst. 2 občanského soudního řádu ve znění platném do 31. 12. 2002. V řízení podle nyní platné páté části občanského soudního řádu ve věcech, v nichž rozhodl katastrální úřad, musí soud sám uvážít, zda rozhodnutí katastrálního úřadu je správné, pokud jde o jeho výrok; má-li soud za to, že mělo být rozhodnuto jinak, než rozhodl katastrální úřad, nahradí svým rozsudkem rozhodnutí katastrálního úřadu (§ 250j OSŘ); v opačném případě, tj. dospěje-li k závěru, že katastrální úřad rozhodl správně, žalobu zamítne (§ 250i OSŘ). Výsledek řízení podle páté části občanského soudního řádu tak není přímo ovlivněn tím, do jaké míry jsou důvody, které katastrální úřad v rozhodnutí uvedl, přesvědčivé, úplné, přesné či správné. K tomu, aby bylo možno vklad povolit, je však třeba, aby byly splněny všechny podmínky vkladu do katastru nemovitostí uvedené v § 5 odst. 1 písm. a) až f) zákona o zápisech. Nesplnění třeba jen jediné z těchto podmínek je ve smyslu § 5 odst. 2 zákona o zápisech důvodem zamítnutí návrhu na vklad. Soud proto nemůže žalobě vyhovět ani tehdy, dojde-li k závěru, že katastrální úřad sice v důvodech svého rozhodnutí uvedl některé důvody nesprávně nebo neuvedl všechny či podstatné důvody

²⁴¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 104.

zamítnutí návrhu na vklad, ale přesto je jeho výrok o zamítnutí návrhu na vklad věcně správný (třeba i z důvodů, které neuvedl).²⁴²

6.2.2 ZÁZNAM

Záznam je druhou z forem, kterou se provádí zápis do katastru nemovitostí. Dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o zápisech jsou zápisy úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práv. Předmětem záznamu jsou vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, je-li právním důvodem vzniku, změny nebo jejich zániku jiná skutečnost než smluvní převod. Při zápisu práv do katastru nemovitostí záznamem reaguje katastrální úřad již jen na právní skutečnosti, ke kterým došlo nezávisle na jeho činnosti. Pomocí záznamu se do katastru zapisují právní vztahy, které vznikly, změnily se, nebo zanikly ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním.²⁴³ Katastrální úřady na tyto skutečnosti nemají mít vliv. Záznam má pouze deklaratorní účinky, což znamená, že se jím zapisují do katastru práva, která vznikla, změnila se, nebo zanikla nezávisle na provedení záznamu, tj. nezávisle na činnosti katastrálního úřadu, záznam tak v žádném případě nemá právotvorné účinky,²⁴⁴ tj. zápisem práva cestou záznamu toto právo nevzniká, jak je tomu u zápisu práv vkladem, ale je zapisováno právo, které vzniklo (změnilo se nebo zaniklo) ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením nebo zhotovením věci apod.

Záznam se provádí na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že je žádoucí, aby byl katastr výrazem skutečného právního stavu, zavazuje zákon vyhotovitele listin osvědčujících právní vztahy k nemovitostem, které jsou podkladem pro záznam, zasílat je v třicetidenní lhůtě ode dne jejich pravomoci nebo vyhotovení katastrálnímu úřadu k provedení zápisu záznamem do katastru nemovitostí.²⁴⁵ Vyhotovitelé listin však nejsou postiženi žádnou sankcí, pokud listiny ve stanovené lhůtě katastrálnímu úřadu nezašlou. Listiny, které

²⁴² rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107.

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

²⁴⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 177.

²⁴⁵ § 7 odst. 1 a 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

potvrzují právní vztahy, jsou vyjmenovány v ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky. Pokud se podle ustanovení § 39 odst. 2 katastrální vyhlášky nejedná o veřejnou listinu nebo listinu vyhotovenou oprávněným orgánem při výkonu soudní moci, státní správy, nebo samosprávy, musí být podpisy na listinách, na základě kterých se má záznam provést, ověřeny některým ze způsobů uvedených v ustanovení § 37 odst. 6 zmíněné vyhlášky (např. úřední ověření podpisů, sepsání listiny ve formě notářského zápisu, prohlášení advokáta o pravosti podpisů atd.).

Může však dojít také k situaci, kdy vznik, změna, nebo zánik práva, ke kterému došlo podle zvláštního předpisu, nejsou podmíněny žádnou právní skutečností a nemovitosti jsou v tomto zvláštním předpise označeny podle ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, nemusí být ohlášení doloženou žádnou listinou podle ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky. Postačuje odkaz v ohlášení na příslušné ustanovení zvláštního právního předpisu, v němž je jmenovitě uvedeno komu, ke kterým nemovitostem a jaké právo vzniklo, změnilo se či zaniklo.²⁴⁶ Podle ustanovení § 40 odst. 2 katastrální vyhlášky pokud vznik, změna, nebo zánik práva je zvláštním právním předpisem vázán na existenci určité právní skutečnosti, ale zároveň ve zvláštním předpise není stanoveno, jaká listina má být přílohou ohlášení pro záznam do katastru, a ohlašovatel nemůže doložit nabytí práva ani listinou podle ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky, lze provést zápis na základě ohlášení doloženého souhlasným prohlášením o vzniku, změně, nebo zániku práva učiněném osobou, jejíž právo je zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo nebo potvrzením o zániku práva zapsaného dosud v katastru vydaným osobou, v jejíž prospěch je zaniklé právo v katastru dosud zapsáno.

Na záznamové řízení se vztahuje správní řád, však pouze v omezené míře, a to na základě ustanovení § 177 správního řádu, podle kterého základní zásady činnosti správních orgánů uvedené v ustanoveních § 2 až 8 správního řádu se použijí při výkonu veřejné správy i v případech, kdy zvláštní zákon stanoví, že se správní řád nepoužije, ale sám úpravu odpovídající těmto zásadám neobsahuje. V případech, kdy správní orgán provádí úkony, na které se nevztahuje část druhá a třetí správního řádu, postupuje se obdobně podle části čtvrté správního řádu. Na základě neprovedení záznamu není proto

²⁴⁶ § 40 odst. 1 věta druhá vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška).

možné podat opravný prostriedek ve smyslu správního řádu, občanského soudního řádu ani soudního řádu správního.²⁴⁷ Otázkou, zda se na provedení záznamu také vztahuje správní řád, se zabýval také Ústavní soud v několika svých nálezech. V nálezu ze dne 11.7. 1996, sp. zn. II. ÚS 173/95 dospěl k názoru, že záznam do katastru má, vzhledem k jeho definici, deklaratorní charakter, neboť potvrzuje nebo upravuje zapsané vlastnické vztahy. Odmítnutí provedení záznamu do katastru nemovitostí je tedy jiným opatřením správního orgánu (orgánu veřejné moci), kterým může být porušeno základní právo občana. Ústavní soud České republiky dospěl proto k závěru, že per analogiam je nutné i na provedení záznamu vztáhnout účinnost zákona o správním řízení, neboť jej speciální zákon pro použití v této části zákona nevylučuje. V dalších nálezech však již jednoznačně zastává názor, že na provedení záznamu se správní řád nevztahuje.²⁴⁸

Prvním úkonem katastrálního úřadu je zaznamenání doručeného ohlášení či listiny pro záznam vzniku, změny nebo zániku práva do protokolu o záznamech, označí jej číslem a vyznačí datum doručení shodně podle podacího razítka. Poté se v katastru nejpozději následující pracovní den vyznačí u dotčené nemovitosti plomba (§ 46 odst. 2 KatV).

Poté, co katastrální úřad obdrží podklady pro provedení záznamu, musí podobně jako v případě vkladového řízení přezkoumat, zda listiny, které se předkládají pro zápis záznamem, splňují zákonem uvedené náležitosti. Podle ustanovení § 45 odst. 1 katastrální vyhlášky katastrální úřad zkoumá, zda jsou listiny čitelné, pravomocné, zda nemovitosti v listinách uvedené jsou označeny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 katastrálního zákona, zda právní vztahy a jejich změny, které listiny potvrzují nebo osvědčují, navazují na dosavadní stav zápisů v katastru, popřípadě zda neobsahují chyby v psaní a počítání nebo jiné zřejmé nesprávnosti. Pokud se listinou převádí nebo je v listině deklarován přechod pouze reálně oddělené části pozemku nebo pokud se listinou zřizuje k části pozemku věcné břemeno, je její nutnou neoddělitelnou součástí i geometrický plán. Zjistí-li katastrální úřad podle § 8 odst. 1 zákona o zápisech, že listina obsahuje chyby v psaní, počítání, nebo nesplňuje některý z požadavků stanovených zákonem, vrátí katastrální úřad listinu vyhotoviteli zpět k opravě nebo doplnění a v průvodním dopise uvede, které chyby v psaní nebo počtech, nebo jiné zřejmé

²⁴⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁴⁸ blíže v usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 7.4. 1999, sp. zn. II. ÚS 315/98, blíže v usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 3.5. 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99.

nesprávnosti jej vedly k závěru, že listina je nezpůsobilá k tomu, aby na jejím základě byl proveden záznam do katastru nemovitostí.²⁴⁹ K odstranění těchto nedostatků katastrální úřad poskytne vyhotoviteli lhůtu uvedenou v ustanoveních § 10 odst. 1 písm. c), § 11 odst. 1 písm. d), nebo § 12 odst. 1 katastrálního zákona rozdílně podle toho, zda vyhotovitelem je vlastník či jiný oprávněný, obec, nebo státní orgán. Vrácení listiny včetně stanovené lhůty pro odstranění chyby zaznamená katastrální úřad v protokolu. Vrácení listiny je neformální, není rozhodnutím ve správním řízení, a proto se proti vrácení listiny nelze odvolat ani použít opravný prostředek.²⁵⁰

V případě, že ve stanovené lhůtě nedojde k odstranění nedostatků, které shledal katastrální úřad, úřad tuto skutečnost poznamená do spisu, záznam neprovede a zruší plombu u dotčené nemovitosti.

Pokud nedostatky odstraněny byly, popřípadě listiny neobsahovaly žádné nedostatky, katastrální úřad provede záznam práva do katastru nemovitostí. Záznam práva do katastru nemovitostí provede katastrální úřad do 30 dnů po doručení uvedených listin. Po provedení záznamu se rovněž zruší plomba vyznačená u nemovitosti, které se záznam týkal.

Práva nevěcného charakteru, která se do katastru zapisují podle § 2 odst. 4 písm. b) až f) katastrálního zákona ve spojení s § 1 odst. 2 zákona o zápisech se zapisují do katastru způsobem obdobným záznamu.²⁵¹

Zápis záznamem lze provést jen ve prospěch existující osoby, a proto nabývá-li právo k nemovitosti právnická osoba dnem svého vzniku a její vznik je podmíněn zápisem do obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, musí být doloženo výpisem z tohoto rejstříku (§ 39 odst. 4 KatV).

Katastrální úřad nemá zákonnou možnost zkoumat listinu předloženou k provedení záznamu z jiných hledisek, než je stanoveno v § 8 odst. 1 zákona o zápisech. Ani v případě, že se katastrální úřad z nějakého důvodu domnívá, že listina obsahuje nesprávné údaje, které však nelze podřadit pod chyby v psaní, počtech nebo jiné zřejmé nesprávnosti, nemá možnost provedení záznamu odmítnout. Na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu (nejedná-li se o nicotný právní

²⁴⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 132.

²⁵⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁵¹ tamtéž, s. 179.

akt), které nemá vady uvedené v ustanovení § 8 odst. 1, je katastrální úřad povinen záznam provést. Zjistí-li katastrální úřad, že rozhodnutí nebo jiná listina má některý z uvedených nedostatků, vrátí je s uvedením zjištěných nedostatků vyhotoviteli nebo tomu, kdo ji předložil s ohlášením, případně si chybějící podklady vyžádá (§ 45 odst. 2 KatV).²⁵²

Problém nastává tehdy, když katastrální úřad má více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, např. katastrální úřad bude mít k dispozici pravomocné rozhodnutí o dědictví a zároveň kupní smlouvu registrovanou státním notářstvím a tyto listiny budou prokazovat vlastnické právo různých osob k téže nemovitosti. Katastrální úřad upozorní na tuto skutečnost vyhotovitele a dotáže se jej, zda při sepisování listiny nedošlo k chybě v psaní, počtech nebo k jiné zřejmé nesprávnosti a upozorní jej, že v katastru nemovitostí je již u předmětné nemovitosti evidován jiný vlastník, který není právním předchůdcem vlastníka uvedeného v předkládané listině. Katastrální úřad není oprávněn posoudit a rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti. Pokud vyhotovitel listiny potvrdí, že listina je bez vad, vyznačí katastrální úřad tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví (§ 45 odst. 3 KatV). Zápis záznamem se sice provede, ale v katastru jsou zapsáni namísto výlučného vlastníka dva nebo více vlastníků, kteří nejsou spoluvlastníky nemovitosti.²⁵³ Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky nemovitosti. Jelikož katastrální úřad není orgánem oprávněným rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem, dokud dotčené osoby nepředloží s ohlášením změny dohodu o uznání vlastnického práva podle ustanovení § 51 občanského zákoníku, jednostranné uznání vlastnického práva, usnesení soudu o schválení dohody o uznání vlastnického práva nebo rozhodnutí soudu o určení vlastnictví, není možné duplicitní zápis z katastru nemovitostí odstranit.²⁵⁴ Je nutno poznamenat, že se jedná pouze o duplicitní zápis v katastru, nikoli o „duplicitní vlastnictví“.

Oprávněnost provádění duplicitních zápisů v katastru akceptoval i Ústavní soud, když v nálezu pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 27.5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97 připustil, že v důsledku zavedení nových metod při vedení katastru (např.

²⁵² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁵³ tamtéž, s. 188.

²⁵⁴ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 134.

digitalizace souboru písemných informací) lze odhalit duplicity, případně také triplicity v listinách svědčících o vlastnickém právu různých subjektů ke stejným částem zemského povrchu. Katastrální úřady jsou vedeny snahou odstraňovat tyto nežádoucí jevy, nemají však dostatek právních prostředků k jejich řešení. Proto se mohou pouze omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešily buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva), či žalobou na určení vlastnictví. Pro odstraňování duplicitních zápisů má také velký význam rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98, podle kterého v případě zamítavého výroku je nutno výrok posoudit v souvislosti s odůvodněním rozhodnutí. Pravomocný rozsudek, kterým byla zamítnuta žaloba, jíž se žalobce domáhal určení vlastnictví k věci, protože soud dospěl k závěru, že žalobce vlastníkem není, je pro účastníky řízení a pro soud závazný, neboť deklaruje neexistenci vlastnického práva žalobce k této věci. Na základě takového zamítavého rozsudku je možné provést výmaz vlastnického práva žalobce v katastru a odstranit tak duplicitní zápis vlastnictví, neboť je zřejmé, že jemu vlastnické právo nesvědčí.²⁵⁵ Bylo by nesmyslné, s odkazem na to, že ve výroku není uvedeno, kdo je vlastníkem předmětné nemovitosti, ponechat v katastru duplicitní zápis vlastnictví a nutit druhého z duplicitně zapsaných vlastníků, aby i on následně podával žalobu na určení právního vztahu. Obdobně by bylo nutno postupovat i v případě triplicitních (a vícenásobných) zápisů do katastru.²⁵⁶

Listiny, které jsou podkladem pro provedení záznamů do katastru nemovitostí, katastrální úřad po provedení záznamu zakládá do sbírky listin.

6.2.3 POZNÁMKA

Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu určené k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě zapsané v evidenci katastru nemovitostí. Zápis poznámkou nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.²⁵⁷ Je druhem zápisu, který má pouze signalizační, informativní charakter a upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo že vlastník nemovitostí má určité omezení

²⁵⁵ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002.

²⁵⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 188.

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

dispozičních práv.²⁵⁸ Ode dne, kdy byl zápis poznámkou v katastru proveden, nemůže zpravidla nikdo úspěšně tvrdit, že o skutečnostech zapsaných do katastru poznámkou nevěděl.

Zápis poznámkou do katastru nemovitostí má více významů:

- jednak se poznámkou zapisují skutečnosti (důsledky rozhodnutí soudů nebo správních orgánů), které omezují dispoziční práva vlastníka nebo jiného oprávněného a katastrální úřad k nim přihlíží v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, nebo pouze informují třetí osoby o možných právních vadách nemovitostí,
- jednak má táto poznámka informovat třetí osoby o možných právních vadách nemovitostí, když vlastníci, kteří nejsou jako vlastníci zapsáni v katastru nemovitostí, se svých práv domáhají u soudu. Svým způsobem dále usnadňuje situaci právě tomu vlastníkovi, který se svých práv domáhá u soudu.²⁵⁹ Obsahem poznámky je tedy v podstatě jen informace o určitých skutečnostech, které ke vzniku, změně nebo zániku zapsaných právních vztahů mohou vést a je třeba, aby o nich byli jak stávající, tak potencionální účastníci informováni.

K významu poznámky coby zápisu do katastru nemovitostí pojednával Ústavní soud ve své judikatuře. V nálezu ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99 uvádí, že smyslem poznámky provedené na základě žaloby o určení vlastnického práva k nemovitostem, je upozornit subjekty nahlížející do katastrálních operátů, že u dané nemovitosti může být vlastníkem někdo jiný než ten, kdo je doposud jako vlastník zapsán.“ Na základě tohoto nálezu později obdobně rozhodl Krajský soud v Brně, který se navíc zabýval mimo jiné vztahem zápisů formou poznámky a vkladu: „Samotný fakt, že probíhá soudní řízení o určení vlastnictví a v katastru na příslušném listu vlastnictví je o tom poznámka, nemůže mít za následek zamítnutí návrhu na vklad práva do katastru, neboť nejde o skutečnost, kterou by bylo možno podřadit pod některé z kritérií taxativně vymezených v § 5 odst. 1 zákona o zápisech. Poznámku o zahájení řízení před soudem nelze ztotožňovat se zákazem dispozice s nemovitostí vysloveným rozhodnutím soudu a tím dané omezení vlastníka ve smyslu § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech.“²⁶⁰

²⁵⁸ viz Benda, K., Michal, J., Katastr nemovitostí, s. 141.

²⁵⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 144.

²⁶⁰ rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25.2. 2000, sp. zn. 35 Ca 19/1999.

Podle ustanovení § 9 zákona o zápisech zapíše katastrální úřad poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo po oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

Sama skutečnost, že je k určité nemovitosti nebo osobě proveden zápis poznámkou, není důvodem omezujícím oprávnění nakládat s předmětem smlouvy ani důvodem k omezení smluvní volnosti. Tato omezení se zakládají přímo rozhodnutím příslušného orgánu nebo vznikají na základě nějakého právního úkonu, nikoliv na základě zápisu poznámkou.²⁶¹ Smysl poznámky spočívá v tom, že upozorňuje na možnou změnu zápisu evidované věci a nikdo se následně po zápisu této poznámky nemůže dovolávat, že o možné změně nevěděl. Má podstatný význam při posuzování dobré víry v právních úkonech týkajících se nemovitostí.²⁶² Se zásadou dobré víry souvisí i ustanovení § 500 odst. 1 občanského zákoníku, kde je uvedeno, že jde-li o vady zjevné nebo o vady, které lze zjistit z příslušné evidence nemovitostí, nelze uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady, ledaže by zcizitel výslovně ujistil, že věc je bez jakýchkoliv vad. Právní vady zapsané v katastru nemovitostí mají tedy stejnou povahu jako vady právní.²⁶³

Rozhodnutí státních orgánů, která zakazují vlastníkovu nebo jinému oprávněnému nakládat s nemovitostí, potřebuje mít katastrální úřad zapsána poznámkou v katastru, aby o nich věděl a mohl k nim přihlížet v řízení o povolení vkladu.²⁶⁴

Procedura provedení poznámky nemá charakter správního řízení.²⁶⁵ O zápise poznámkou nevedou katastrální úřady žádné řízení a postupují přiměřeně podle ustanovení § 8 zákona o zápisech, takže samotný zápis poznámky se provádí obdobně jako v případě záznamu. V rámci vkladového řízení však musí katastrální úřady

²⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 206.

²⁶² srovnej zásada dobré víry

²⁶³ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 190.

²⁶⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 206.

²⁶⁵ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 238.

postupovat z úřední povinnosti v souladu s omezeními vyplývajícími z listin, na základě kterých byly poznámky do katastru nemovitostí zapsány.²⁶⁶

Doručený návrh (listinu) k zápisu poznámky katastrální úřad ještě téhož dne zaznamená v protokolu o záznamech (protokol Z), označí jej číslem, vyznačí v něm den, měsíc a rok doručení shodně podle podacího razítka. Nejpozději následující pracovní den po doručení listiny vyznačí u dotčené parcely plombu. Katastrální úřad poté zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Pokud katastrální úřad zjistí chyby nebo nesplňuje-li listina všechny náležitosti, vrátí ji vyhotoviteli zpět k opravě a doplnění. V průvodním dopise katastrální úřad uvádí, které chyby nebo zřejmé nesprávnosti v listině jej vedly k závěru, že listina je nezpůsobilá k tomu, aby na jejím základě byla provedena poznámka do katastru nemovitostí. Vyhotovitel je povinen uvedené chyby nebo nesprávnosti v listině odstranit. Lhůty jsou uvedeny v katastrálním zákoně. Vrácení listiny včetně stanovené lhůty pro odstranění chyby zaznamená katastrální úřad v protokolu Z. Katastrální úřad je oprávněn zákonem stanovené lhůty prodloužit. Nedojde-li však ve stanovené lhůtě k odstranění nedostatků listiny, poznamená katastrální úřad tuto skutečnost do spisu, poznámku nezapiše a plombu zruší. V opačném případě poznámku zapiše a poté zruší plombu. Poznámka je do katastru nemovitostí zapsána, pokud je zapsána v souboru popisných informací. Po zápisu poznámky do katastru nemovitostí a zrušení plomby založí katastrální úřad listinu do souboru listin, který je součástí sbírky listin.²⁶⁷

Zrušení poznámky

Podle ustanovení § 10 zákon o zápisech zruší katastrální úřad zápis poznámky na základě doručeného pravomocného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly²⁶⁸ a pokud má katastrální úřad kvalifikovaný podklad pro její zrušení.

Pokud podle poznámky zapsané do katastru je vlastník nemovitosti omezen v oprávnění nakládat s nemovitostí a nejpozději ke dni podání následujícího návrhu na

²⁶⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 190.

²⁶⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 147-148.

²⁶⁸ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 72.

vklad práva k nemovitosti, k níž se poznámka vztahuje, nebyla katastrálnímu úřadu doručena listina, na jejímž základě katastrální úřad poznámku zruší, je to důvod pro zamítnutí návrhu na vklad práva podle § 5 odst. 1 písm. f). Návrh na vklad katastrální úřad zamítne i v případě, že je zapsána v katastru nemovitostí poznámka na základě usnesení o nařízení předběžného opatření (§ 74 písm. f) OSŘ), v důsledku kterého návrh na vklad pozbývá své právní účinky.²⁶⁹

²⁶⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 211.

7. 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 přebral 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 stejnému 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 přesnějším a spolehlivějším 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 deliktů 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.

8. SEZNAM ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
JEP	Jednotná evidence půdy
JTSK	Jednotná trigonometrická síť katastrální
KatZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
KatV	vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
PřKatV	příloha katastrální vyhlášky
Ř. z.	Říšský zákoník
S-JTSK	systém jednotné trigonometrické soustavy katastrální
SGI	soubor geodetických informací
SPI	soubor popisných informací
ZZáp	zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech
ZZemKatOrg	zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

9. POUŽITÁ LITERATURA

KNIŽNÍ PUBLIKACE

- Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 736 s. ISBN 978-80-7179-594-0
- Benda, K., Michal, J. Katastr nemovitostí. Praha: ČVÚT, 2009. 264 s. ISBN 978-80-01-04336-3
- Bumba, J. České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1
- Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné 1, 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. 523 s. ISBN 80-7357-127-7
- Drobník, J. Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007. 178 s. ISBN 80-903409-6-2
- Kliment, V. Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2001. 74 s. ISBN 80-85881-16-0
- Kratochvílová, H., Lutovská M. Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů. Nakladatelství Prospektum s.r.o. 2000. 197 s. ISBN 80-7175-067-0
- Kuba, B., Olivová K. Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5. 2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1
- Pekárek, M., Průchová, I. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 2001. 400 s. ISBN 80-210-3238-3
- Trajer, V. Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006. 424 s. ISBN 80-7357-190-0
- Vrcha, P. Katastrální (a související) judikatura., 2. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2006. 495 s. ISBN 80-7201-581-8

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon o zápisech), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 107/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 175/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

JUDIKATURA

- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 11.7. 1996, sp. zn. II. ÚS 173/95
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 7.10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 11.6. 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95
- Nález pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 27.5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 7.4. 1999, sp. zn. II. ÚS 315/98
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 3.5. 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 30.5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.1. 2003, sp. zn. 1625/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 2237/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006
- Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29.3. 1996, sp. zn. 33 Ca 7/96
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28.11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12.2. 1999, sp. zn. 33 Ca 104/98-24
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16.5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.12. 1996, sp. zn. 35 Ca 104/95

- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30.4. 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. 9. 1998, sp. zn. 35 Ca 30/98
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16.10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25.2. 2000, sp. zn. 35 Ca 19/1999
- Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 15.11. 1993, sp. zn. 15 Ca 175/93
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/96
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.10. 1998, sp. zn. 15 Ca 305/98
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.12. 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99
- Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.10. 2001, sp. zn. 10 Co 601/2001

OSTATNÍ PRAMENY

- Barešová, E. Aktuality v právní úpravě katastru nemovitostí České republiky: Novela občanského soudního řádu: příspěvek na VIII. Mezinárodní konferenci o katastru nemovitostí, Žilina 21.-22.10. 2004 [cit. 3.6. 2010]. Dostupný z WWW: <http://zememeric.cz/clanek.php?zaznam=1489>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé). In: Zeměměřič, č. 1-2/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/1-2-98/knkapky.html>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (potřetí). In: Zeměměřič, č. 5-6/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/5+6-98/knkapky.html>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté). In: Zeměměřič, č. 7-8/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/7+8-98/knkapky.html>
- <http://www.cuzk.cz>
- <http://www.infogram.cz>

10. RESUMÉ

The Land Registry

The Land Registry is a collection of data concerning the estates in the Czech Republic including a registration list with specification of their geometric and positional sites. It is an integrated, continuously updated system in which ownership titles and other property rights are registered. In addition, data can be applied by other public municipal systems, mainly for protection of estates rights, for tax and fee payment purposes, for protection of environment, cultural monuments, for land development purposes etc. The Land Registry's mission is to provide the best service for guaranteeing ownership of property and facilitating property transaction. In pursuit of this mission, the Land Registry's principal aims are to maintain and develop a stable, effective registration system as the cornerstone for the creation and free movement of interests in property, to guarantee title to registered estates and interests within the territory of the Czech Republic, to provide ready access to updated information relating to registered estates and to make property transactions easier for all.

The purpose of my thesis is to summarize basic information about the Land Registry and to provide to a reader a total view of the subject matter to better orientate in such a "law labyrinth".

The thesis is composed of seven chapters including the introduction and the conclusion; each of them is dealing with different aspects of the Land Registry.

The thesis begins with a brief description of my purpose and also description of the structure.

Chapter two contains a survey of the historical evolution. Real estates' registration has undergone a very long development and has gone through various periods. At the beginning, the records were made only in the written forms; later on registered estates were also displayed in cadastral maps. The second part of this chapter describes the concept of the Land Registry, its characteristics, functions and purpose that is based on the Act No. 344/1992 Coll., on Cadastre of Real Estates of the Czech Republic (Cadastral Law) in wording of later regulations.

Chapter three is subdivided into three parts. Part one describes basic principles according to which activities of the Land Registry have to be governed. These principles are formulated both, in the Act No. 265/1992 Coll., on Registration of

Proprietary and other Material Rights to Real Estates in wording of later regulations and in the Act No. 344/1992 Coll., on Cadastre of Real Estates of the Czech Republic (Cadastral Law) in wording of later regulations and based also on general principles of administrative law. These principles need to be applied to the activity of the administrative authorities in the section of the Land Registry and therefore the chapter focusing on the principles should be incorporated into the thesis. Part two deals with the responsibilities of natural persons, municipal corporations and state authorities towards the Land Registry, the renewal of the cadastral documentation and the land surveying activities. Part three focuses on the organizational structure of the Land Registry, e.g. registry administrative authorities and the administrative proceedings, which they are legally entitled to perform.

Chapter four consists of two subchapters and provides an outline of the subject of registration in the Land Registry. The Land Registry registers the real estates, e.g. lands, buildings, residential and non-residential premises and also the legal relations to them, such as ownership title right, lien privileges, real burden and other rights in rem.

Contents of the Land Registry and its structure are mentioned in chapter five. Finally, chapter six is concerned with the process of registration of rights in the Land Registry. Registration into the Land Registry is according to the legal provisions understood as insertion (deletion), record and note. It has to be differentiated between these three forms of registration due to its legal effects. The origination, alteration or termination of rights in rem to real estates is performed only in the form of insertion, which only has constitutive result. A record has a declarative result. It means that right, which has already originated, altered or terminated regardless of the registration process, is recorded into the Land Registry. Note has only informative character. It is an operation of an administrative authority intended to inform the public on current facts with reference to registered estates or individuals. It has no influence on the origination, alteration or termination of rights.

Conclusions are drawn in chapter seven.

The main aim of the thesis is to create well-arranged manual that helps and simplifies orientation in the registration process thus I hope that this thesis gives the closed and sufficient survey of all information that is necessary to perform the registration process successfully.

KLÍČOVÁ SLOVA:

- katastr nemovitostí
- nemovitosti
- věcná práva

KEY WORDS:

- the Land Registry
- real estates
- rights in rem

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

Milan VITULA (diplomant)

K A T A S T R N E M O V I T O S T Í
DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Doc. JUDr. Jaroslav DROBNÍK, CSc.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce: 28.6. 2010

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně s použitím zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze, dne

Podpis

OBSAH

1.	ÚVOD	5
2.	KATASTR NEMOVITOSTÍ	7
2.1	HISTORIE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ	7
2.2	POJEM A ÚČEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ	12
3.	VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ	14
3.1	HLAVNÍ ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ	14
3.1.1	ZÁSADY PRO VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ	14
3.1.1.1	ZÁSADA LEGALITY	14
3.1.1.2	ZÁSADA OFICIALITY	15
3.1.1.3	ZÁSADA VEŘEJNOSTI	15
3.1.1.4	ZÁSADA DOBRÉ VÍRY	15
3.1.1.5	ZÁSADA ZÁVAZNOSTI	16
3.1.1.6	ZÁSADA KOMPLEXNOSTI (univerzálnosti)	17
3.2	UDRŽOVÁNÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOULADU SE SKUTEČNÝM STAVEM	17
3.2.1	POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRAVNĚNÝCH, OBCÍ A STÁTNÍCH ORGÁNŮ	17
3.2.2	REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	20
3.2.3	OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU	22
3.2.4	OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU	23
3.3	ORGÁNY KATASTRU NEMOVITOSTÍ	25
3.3.1	ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ	26
3.3.2	ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD	27
3.3.3	ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY	27
3.3.4	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD	28
3.3.5	KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ	28
4.	PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ	29
4.1	POZEMKY A STAVBY	29
4.1.1	POZEMKY V PODOBĚ PARCEL	30
4.1.2	BUDOVY	33
4.1.3	BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY	36
4.1.4	ROZESTAVĚNÉ BUDOVY, BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY	37
4.1.5	STAVBY STANOVENÉ ZVLÁŠTNÍM PŘEDPISEM	39
4.1.6	OSTATNÍ STAVBY	39
4.1.7	NEMOVITOSTI DŮLEŽITÉ Z HLEDISKA OBRANY, VNITŘNÍHO POŘÁDKU a BEZPEČNOSTI	40
4.2	PRÁVNÍ VZTAHY A JINÉ ÚDAJE	41
4.2.1	VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM	41
4.2.1.1	VLASTNICKÉ PRÁVO	42
4.2.1.2	ZÁSTAVNÍ PRÁVO	44
4.2.1.3	PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU	45
4.2.1.4	PŘEDKUPNÍ PRÁVO S ÚČINKY PRÁVA VĚCNÉHO	47
4.2.2	JINÁ NEŽ VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM	48
4.2.3	JINÉ ÚDAJE ZAPISOVANÉ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ	49
5.	OBSAH KATASTRU	50
5.1	KATASTRÁLNÍ OPERÁT	51
5.1.1	SOUBOR GEODETICKÝCH INFORMACÍ (SGI)	51
5.1.2	SOUBOR POPISNÝCH INFORMACÍ (SPI)	52
5.1.3	SOUHRNNÉ PŘEHLEDY O PŮDNÍM FONDU Z ÚDAJŮ KATASTRU	53
5.1.4	DOKUMENTY VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍM A MĚŘENÍM	53
5.1.5	SBÍRKA LISTIN	54

6.	ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	55
6.1	PŘEDMĚT ZÁPISŮ.....	56
6.2	FORMY ZÁPISŮ.....	56
6.2.1	<i>VKLAD</i>	56
6.2.1.1	ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU.....	60
6.2.1.2	ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ.....	60
6.2.1.3	ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ.....	65
6.2.1.4	ÚKONY KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU V PRŮBĚHU ŘÍZENÍ O VKLADU.....	66
6.2.2	<i>ZÁZNAM</i>	89
6.2.3	<i>POZNÁMKA</i>	94
7.	ZÁVĚR.....	99
8.	SEZNAM ZKRATEK.....	103
9.	POUŽITÁ LITERATURA.....	104
10.	RESUMÉ.....	108

1. ÚVOD

Katastr nemovitostí je nejdůležitějším veřejným informačním systémem. Je to ucelený, průběžně aktualizovaný a doplňovaný, počítačově ovládaný informační systém, který obsahuje rozsáhlý komplex informací o nemovitostech a o území, v němž se nacházejí. Z tohoto důvodu je téma katastru nemovitostí značně rozsáhlé a jeho komplexní a úplné zpracování není v práci tohoto rozsahu možné. Cílem této práce, vzhledem k tomu, že se jedná o velice aktuální a citlivé téma, o které se zvláště v současnosti veřejnost zajímá, je přiblížit čtenáři problematiku katastru nemovitostí vhodnou formou, aby se i osoba bez právnického vzdělání dokázala orientovat ve spleti paragrafů bez toho, aby tím utrpěla újmu na svých právech.

Diplomovou práci jsem dle jednotlivých oblastí úpravy rozdělil do pěti kapitol (sedm včetně úvodu a závěru), které jsou dále členěny na podkapitoly ve třech úrovních. Až na část popisující historii vývoje evidence nemovitostí se celá práce věnuje aktuální právní úpravě katastru nemovitostí České republiky.

Již na začátku diplomové práce jsem se snažil stručně nastínit historii vývoje evidování nemovitostí, která dospěla až do podoby, kterou známe v současnosti. Říká se, že moudří se učí z chyb jiných a proto je nesmírně důležité poznat minulost, abychom se z ní poučili a již neudělali ty samé chyby. V tom spatřuji také část pokroku, bez kterého by katastr dnes nebyl tak komplexním informačním systémem.

Po historii jsem se v dalších částech této kapitoly snažil přiblížit pojem katastru nemovitostí tak, jak je upravený v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, společně s jeho funkcemi a účelem, pro který byl zmíněným zákonem zřízen. Nahrazuje předchozí nedostačující evidenci nemovitostí komplexním souborem údajů o nemovitostech obsažených v jednom společném evidenčním prostředku a vrací se opět k intabulačnímu principu, který v evidencích druhé poloviny 20. století chyběl. Právě v důsledku nedostatečnosti bylo potřebné tuto evidenci přebudovat na spolehlivě fungující katastr, který by řádně plnil požadavky, které na něj klade skutečnost, tzn. být spolehlivým soukromoprávním a veřejnoprávním institutem.

V další kapitole uvádím základní zásady, na kterých je katastr nemovitostí postaven. Tyto jsou buď výslovně upraveny v zákoně nebo vyplývají z právní úpravy katastru či obecné právní úpravy. Kapitola dále obsahuje způsoby, kterými se katastr udržuje v souladu se skutečným stavem, což je z podstaty věci velice důležitá činnost,

jelikož katastr může plnit účel, pro který byl zřízen jenom za předpokladu, že údaje v něm budou úplné a aktuální. Konec této kapitoly je věnován systému organizace a přerozdělení úkolů při správě katastru nemovitostí, vymezuje zeměměřické a katastrální úřady, jejich postavení, vzájemné vztahy a činnosti, ke kterým tyto úřady zákon opravňuje.

Na tento výklad dále navazuje předmět evidence katastru nemovitostí. Předmětem evidence jsou pozemky a stavby a jelikož ne každá věc, která vykazuje znaky nemovitosti, je předmětem evidence, bylo potřebné vymezit, které z nich evidenci v katastru podléhají a které z nich nikoli. Zmíněné rozlišení je důležité s ohledem na způsob, jakým jsou k předmětné věci nabývána, popř. měněna nebo pozbývána vlastnická a jiná věcná práva. Druhá část kapitoly je věnována právním vztahům věcněprávní povahy a jiným právním vztahům a údajům, které sice takovou povahu nemají a nesouvisí nebo nemusí vždy souviset se změnou vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ale s vlastnictvím k zapsané věci souvisejí, jelikož o ní podávají další nezbytné informace.

V páté kapitole je zmínka o úpravě obsahu katastru nemovitostí, jeho uspořádání podle katastrálního území v katastrálních operátech a jejich jednotlivých částí, které jsou založeny pro každé katastrální území samostatně.

Jako poslední, ale neméně významnou částí diplomové práce je pojednání o zápisech práv do katastru nemovitostí. Činnosti spojené se zápisem právních vztahů do katastru nemovitostí patří k nejvýznamnějším. V této části obsírněji popisují jednotlivé formy zápisů, jejich právní účinky a náležitosti, které musí být splněny, aby právní účinky mohly nastat, úkony katastrálních úřadů při zápisech apod. Snažil jsem se uvedené procesy popsat tak, aby byly patrné rozdíly u jednotlivých druhů zápisů.

Jak jsem již zmínil dříve, katastr nemovitostí je velice rozsáhlé téma a rozsah práce nedovoluje, aby v ní byla veškerá materie zahrnuta. Nicméně jsem se snažil obsáhnout alespoň podstatný základ, ze kterého je možno při kontaktu s katastrem nemovitostí bez obav vycházet.

2. KATASTR NEMOVITOSTÍ

2.1 HISTORIE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Katastru nemovitostí, jak jej známe dnes, předcházela dlouhý a složitý vývoj. Ve své dlouhé historii prošel řadou změn, zaznamenal mnoho omylů, ale vyvíjel se směrem ke spolehlivému nástroji obsahujícímu miliony informací sloužících potřebám jak individuálním tak i celospolečenským. Je to nákladné a rozsáhlé dílo, které se vytvářelo po desetiletí. Navazuje na předchozí výsledky a postupně se vyvíjí tak, jak to potřebuje společnost.¹

Evidence nemovitostí je institutem, jehož počátky sahají až do 12. století. Pod tímto označením se skrývá několik evidenčních nástrojů, které zčásti působily vedle sebe, především však se postupně střídaly podle toho, jak se měnily jednak společenské požadavky na evidenci, na její funkce, jednak technické prostředky, s jejichž pomocí byla vedena. Byla využívána ke dvěma základním účelům – majetkoprávním a daňovým. Z toho také plyne vedení dvou linií evidence. Pro jejich odlišení byla určující funkce, kterou ve své době plnily. Tato funkce také určovala jejich podobu a obsah.

První linii představovaly tzv. „veřejné knihy“, které sloužily majetkoprávním účelům. Veřejné knihy vznikly jako písemný podklad o vlastnictví k nemovitostem, o vzniku, změně a zániku majetkových práv a o oprávněních či omezeních k nim se vztahujících. Byly charakterizovány jako úřední seznamy, do kterých se zapisovaly jednak nemovitosti a jistá práva, jednak skutečnosti nemovitostí a těchto práv se týkající, které sloužily v první řadě právnímu obchodu s nemovitostmi, především s půdou, a jednak k ochraně soukromého vlastnictví a dalších majetkových práv k nemovitostem.^{2,3} Společným znakem veřejných knih je fakt, že se do nich zapisovaly právní poměry vztahující se k nemovitostem, tzn. vznik, změna a zánik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.⁴ Kromě základní evidenční funkce byla jejich úkolem i ochrana vlastnických a dalších majetkových práv k zapsaným nemovitostem.⁵ Podle knihovního zákona č. 95/1871 Říšského zákoníku (dále jen Ř. z.) veřejnými knihami jsou:

¹ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 11-12.

² viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 7.

³ srovnej Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 196.

⁴ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 121-122.

⁵ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 196.

- a) zemské desky,
- b) pozemkové knihy,
- c) železniční knihy,
- d) horní knihy.⁶

Všechny veřejné knihy sloužily především k vytváření právní jistoty při ochraně majetkových práv k nemovitostem, přesto se i přes společné principy, na kterých stavěly, vzájemně lišily hlavně svým zaměřením, ale také způsobem vedení a uložení.

Druhou linii evidence nemovitostí představují tzv. pozemkové katastry, jejichž cílem bylo evidovat nemovitosti zejména pro účely fiskální, tzn. daňové a poplatkové.⁷ Jednalo se o veřejnoprávní institut, který měl zajistit přesné podklady pro vyměření a výběr daní. Historicky katastr vznikl především jako berní instrument a jeho fiskální účel byl po mnoho staletí účelem jediným. V poslední století však opustil katastr výlučně fiskální funkci a rozšířil svou působnost i o další funkce.⁸

České katastry lze rozdělit do dvou základních historických etap:

- etapa katastrů pouze popisných s odhadovanými technickými údaji, bez mapové složky,
- etapa katastrů s exaktním mapovým podkladem, existujících od konce 18. století dodnes.

Historickou posloupnost vývoje katastru jako podkladu pro daňový systém tvoří:

- první úřední soupisy jako počátky berních evidencí,
- rustikální katastry (1. a 2. berní rula),
- tereziánské katastry (3. a 4. berní rula),
- josefský katastr,
- tereziánsko-josefský katastr,
- stabilní katastr,
- pozemkový katastr,
- jednotná evidence půdy,
- evidence nemovitostí,
- katastr nemovitostí.⁹

⁶ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 121.

⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 203.

⁸ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 13.

⁹ tamtéž, s. 11.

Všechny české katastry vznikly na podkladě právní normy, ať už jí byl královský či císařský patent nebo rozkaz nebo později příslušný zákon. Nikdy nebyly výsledkem soukromé či skupinové iniciativy a tudíž byly vždy veřejnoprávním institutem spravovaným stanoveným státním orgánem.¹⁰

I když první historicky doložené soupisy půdy, tedy předchůdci pozdějších katastrů, pocházejí již z 11. století, počátky pozemkových katastrů v českých zemích jsou spojovány s tzv. berní rulou neboli Prvním rustikálním katastrem z roku 1654, která evidovala jen půdu rustikální, tzn. pozemky poddaných a ostatních obyčejných poplatníků jako farářů, měšťanů, svobodníků, mlynářů apod.

První berní rula vnesla do berního režimu pro příští věky právní charakter půdy, tzn., půda zapsaná v berní rule byla nadále trvale nesvobodná a zdanitelná a nemohla být z evidence vyňata jinak než koupí s patřičným daňovým odvodem ve prospěch státu.¹¹ Byla revidována a doplněna druhou berní rulou

V průběhu 18. století se evidence založená prvním rustikálním katastrem zdokonalovala v několika po sobě následujících katastrech. Třetí a čtvrtá berní rula, neboli První a Druhý tereziánský katastr obsahovaly důležitý princip zdanění dominikální půdy. Přiznání dominikální půdy a založení tzv. katastru dominikálního mělo být dodatkem k rustikálnímu katastru.¹² Evidence přinesla tři revolučně zásadní principy:

- pozemek zapsaný jako poplatný v předchozích rulách si podržel tuto vlastnost nastálo, je tedy poplatný trvale a pokud přejde do rukou vrchnosti, lze tak učinit pouze směnou nebo za úplatu s patřičným daňovým odvodem státu,
- operát přestal být státním tajemstvím, strany mohly proti jeho obsahu podávat do tří let námitky a připomínky,
- držitelé půdy obdrželi poprvé v historii výtahy z nové ruly (tzv. zásada publicity neboli veřejnosti operátu).¹³

Následoval Josefský katastr, kterého právním podkladem byl Nejvyšší patent císaře Josefa II. o reformě pozemkové daně a vyměření půdy. Na rozdíl od předchozích katastrů stanovil rovnost v právním postavení půdy bez ohledu na to, zda se jedná o rustikál či dominikál, čímž zbořil praktiku nezdaňování nebo menšího zdaňování panské

¹⁰ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 12.

¹¹ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 24.

¹² viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé).

¹³ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 31-32.

půdy v porovnání s půdou rustikální. Za základ vyměřování daní stanovil nikoli panství, ale technicky definovanou plochu katastrální obce (pozdější katastrální území).¹⁴ Poprvé v historii uložil katastrální mapování, tedy vyměření půdy, jako základ berní politiky a rozšířil veřejnost operátu předchozího tereziánského katastru na úplnou.¹⁵

Jde o první katastr založený na výsledcích skutečného, i když velmi hrubého, měření v terénu a nikoliv pouze na základě daňových přiznání. Jednalo se o první účelové a cílené katastrálního mapování.¹⁶

K vyvrcholení vývoje došlo zpracováním tzv. stabilního katastru, kterého základem byl patent císaře Františka I. a kterým byly položeny základy dnešního katastru nemovitostí. Oproti dřívějším katastrům, které byly jen soupisy a popisy usedlostí a pozemků, základem pro stabilní katastr byly kromě přesného soupisu veškeré půdy také její geodetické vyměření a geometrické zobrazení. Základní sledovanou jednotkou byl pozemek nově nazván parcelou a označen parcelním číslem. Pozemkové a stavební parcely byly číslovány ve dvou samostatných číselných řadách. Zachováno bylo i členění podle katastrálních obcí. Významným přínosem stabilního katastru je skutečnost, že vedle popisné části obsahoval i část mapovou.¹⁷

Jelikož nebylo zajištěno systematické udržování stabilního katastru, bylo toto dílo znehodnocováno zastaráváním a postupně se přestala shodovat se skutečností. To vedlo k vydání zákona č. 88/1869 Ř. z., o revizi katastru daně pozemkové, který nařídil reambulaci katastru a jeho pravidelné revize.¹⁸ Zákon stanovil povinnost permanentního zaznamenávání změn a tím udržování obsahu katastru v souladu se skutečným stavem.

Po vzniku Československé republiky v roce 1918 se začalo posílání stabilního katastru měnit. Informace z katastru již neměly sloužit pouze daňovým účelům, ale také k zabezpečení vlastnictví k pozemkům, pro zajištění držby nebo pro převody nemovitostí. Měl být však také pomůckou pro potřeby kartografické a výškopisné práce, pro technická podnikání, pro statistické a hospodářské účely, pro ochranu památek i pro vědecké a badatelské účely. Měl být tedy katastrem víceúčelovým.

Byl vydán unifikační předpis, zákon č. 177/1928 S. z. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), který zrušil všechny předchozí předpisy

¹⁴ srovnej Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 205.

¹⁵ viz Bumba, J., České katastry od 11. od 21. století, s. 41.

¹⁶ tamtéž, s. 46.

¹⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 205.

¹⁸ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (potřetí).

vztahující se na pozemkový katastr a jeho vedení, současně však převzal všechna dosavadní užitečná ustanovení.¹⁹ Stal se právním základem pro vytvoření pozemkového katastru.

Pozemkový katastr byl podle katastrálního zákona definován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Vycházel ze stabilního katastru a z poznatků získaných při jeho vedení. Vedle pozemků v něm byly zachycovány i nemovité stavby umístěné na pozemcích nebo pod jejich povrchem.²⁰ Byl veden podle katastrálních území a skládal se z měřického operátu (katastrální mapy), písemného operátu (rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů a záznam změn), sbírka listin a úhrnné výkazy. Katastrální zákon také zavedl novou zobrazovací soustavu platnou pro veškeré prováděné měřické práce, odstraňující nedostatky předchozí triangulace a zobrazení – Jednotnou trigonometrickou síť katastrální (JTSK).²¹

Pozemkový katastr se začal velmi slibně rozvíjet. Jeho další rozvoj však narušily válečné události, hlavně politický vývoj po roce 1948. Přispěl k tomu občanský zákoník z roku 1950, který umožnil vznik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem již samotnou smlouvou a opustil konstitutivní účinek zápisu do pozemkové knihy. Na tomto trendu se podílelo také zavedení tzv. jednotné evidence půdy (JEP), která byla založena jen na vedení údajů o faktickém užívání půdy a nešlo z ní zjistit právní stav pozemkové držby.²² Zakládání a vedení JEP nebylo podloženo existencí žádné obecně závazné právní normy, ale pouze usnesení vlády z roku 1956.²³ Při zakládání a vedení JEP se sice vycházelo z dosavadního pozemkového katastru a převzali se některé principy používané v pozemkovém katastru,²⁴ nicméně obsahově se jednalo o evidenční dílo, neboť předmětem jednotné evidence půdy byly pouze faktické užívací vztahy u sledovaných nemovitostí. Z toho důvodu nebylo možno vlastnické a podobné právní vztahy k nemovitostem podle JEP jakkoli prokazovat.²⁵

V praxi se absence úpravy vlastnických vztahů po několika letech projevila a tento neutěšený stav evidence byl důvodem založení Evidence nemovitostí. Legislativně

¹⁹ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté).

²⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 113.

²¹ viz Pešl, I., Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté).

²² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 114.

²³ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 207.

²⁴ viz Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 90.

²⁵ tamtéž, s. 102.

byla upravena zákonem č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí. Tato nová evidence nahradila všechny dosavadní evidenční systémy a spojila obě dříve samostatné linie v jeden společný a jednotný evidenční nástroj.²⁶

Proti předchozí JEP znamenala evidence nemovitostí pokrok také s ohledem na principy, na kterých stavěla. Přestože zákon posílil úlohu evidence, neobnovily se v ní všechny principy, které se dříve uplatňovaly. Zejména nebyl obnoven intabulační princip a zápisy do Evidence neměly konstitutivní význam. Neuplatňovala se ani zásada materiální publicity a zásada formální publicity byla omezena.²⁷

Pokračovatelem této koncepce je v současně platném systému evidence nemovitostí katastr nemovitostí České republiky,²⁸ který budu v dalších kapitolách této práce popisovat v jeho současné podobě.

2.2 POJEM A ÚČEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr nemovitostí“) byl zřízen zákonem číslo 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Vznikl ke dni 1.1. 1993. Dle ustanovení § 1 odst. 2 katastrálního zákona je katastr soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich popis, soupis a geometrické a polohové určení. Jedná se o víceúčelový instrument. Jeho součástí dle výše zmíněného ustanovení je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem dle zvláštního zákona, kterým je zákon č. 265/ 1992 Sb. o zápisech a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem (zákon o zápisech). Katastr nemovitostí je specifický institut sdružující nikoli jen technickou (mapovou) evidenci nemovitostí, ale též evidenci právních vztahů s nimi souvisejících.²⁹

Účel, pro který byl katastr nemovitostí zřízen je obsažen v ustanovení § 1 odst. 3 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení je katastr zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a

²⁶ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 114.

²⁷ tamtéž, s. 114.

²⁸ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 195.

²⁹ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 23.

statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. Je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky (§ 1 odst. 4 KatZ).

Dle Drobníka (2007) má katastr nemovitostí čtyři základní funkce:

- funkce evidenční, která vyjadřuje jeho základní poslání, tj. evidovat soubor údajů o nemovitostech, včetně vlastnických a jiných práv k nim na celém území České republiky,
- funkce informační, podle které je katastr nemovitostí veden jako veřejný informační systém o území České republiky a v něm evidované údaje o nemovitostech slouží k různým účelům veřejným i soukromým,
- funkce ochranná, neboť úplné a spolehlivé údaje katastru jsou zárukou nejen ochrany práv k nemovitostem, ale i nemovitostí samotných (např. ochrana zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa atd.),
- funkce intabulační, podle které zápis do katastru formou vkladu zakládá práva k nemovitostem a princip dobré víry ve správnost údajů katastru zdůrazňuje v širším smyslu význam všech údajů zapsaných v katastru.³⁰

Katastr nemovitostí svými funkcemi navazuje na dřívější pozemkový katastr z roku 1927, i když ten obsahoval jen evidenci pozemků (z důvodů tehdy platné zásady superficies solo cedit byly nemovité stavby jejich součástí), na pozemkové knihy (obnovením intabulace) a na předchozí Evidenci nemovitostí komplexním souborem údajů o nemovitostech obsažených v jednom společném evidenčním prostředku.³¹

Tento ucelený, průběžně aktualizovaný, počítačově ovládaný informační systém o nemovitostech v něm evidovaných, tvoří jeden ze základních informačních systémů státní (veřejné) správy v České republice. V katastru nemovitostí se evidují takové údaje, které zabezpečují jeho vysokou společenskou využitelnost. Měl by být postupně spojován s jednotlivými odvětvovými informačními systémy, např. s evidencí obyvatel, s automatizovaným daňovým informačním systémem, s registrem ekonomických subjektů, číselníkem částí obcí apod.

³⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 115.

³¹ tamtéž, s. 115.

3. VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

3.1 HLAVNÍ ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je založen a veden dle určitých zásad, které jsou buď výslovně uvedeny v zákoně, nebo z obsahu zákona a z konstrukce právní úpravy katastru vyplývají. Dle Drobníka (2007) však mezi nimi třeba rozlišovat zásady, které se uplatňují při vedení katastru nebo jen při zápisech do katastru, které budou proto zmíněny až v kapitole 6.2.1. Všechny tyto zásady se prakticky objevovaly již v dřívějších evidenčních prostředcích, však ne vždy a ne všechny společně.³²

3.1.1 ZÁSADY PRO VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

3.1.1.1 ZÁSADA LEGALITY

Zásada legality spočívá v tom, že katastr nemovitostí jako celek, jeho vedení a všechny údaje zapisované do katastrálního operátu, jakož i práva a povinnosti zúčastněných fyzických a právnických osob a orgánů státní správy, jsou stanoveny zákonem.³³ Zásada vyplývá z podstaty zákona o zápisech, katastrálního zákona a zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. Katastrální úřady jsou podle obecně závazných předpisů povinny zkoumat, zda určité, pro zápis do katastru nemovitostí podstatné náležitosti listiny, která mu byla doručena s návrhem na povolení na vklad, nejsou v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy, a zda listina je z tohoto pohledu podkladem způsobilým pro zápis práv do katastru nemovitostí.³⁴

Jinými slovy, katastrální úřady nejsou pouhými místy registrace a depozitáři listin týkajících se právních vztahů k nemovitostem. Jejich posláním je přezkum listin, na jejichž podkladě dochází ke změnám práv a povinností evidovaných v katastru, i když jen v rozsahu stanoveném právním předpisem.³⁵

³² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126.

³³ tamtéž, s. 126.

³⁴ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

³⁵ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

3.1.1.2 ZÁSADA OFICIALITY

Vyjadřuje skutečnost, že všechny zápisy do katastru nemovitostí jsou prováděny z úřední povinnosti, i když je jejich předmětem i evidence soukromoprávních vztahů, jako je evidence vlastnického práva se jménem a osobními údaji vlastníka. Touto zásadou je tak současně vyjádřen veřejnoprávní charakter katastru nemovitostí.³⁶ Jde o základní veřejný informační systém o většině nemovitostí a právních vztazích k nim na území státu a slouží jak zájmům individuálním, tak k ochraně zájmů veřejných. Proto správa a vedení tohoto informačního systému je úkolem státu, orgánů veřejné správy a stát také nese podstatnou část nákladů. Jeho projevem je i povinnost státních orgánů poskytovat součinnost orgánům pověřeným vedením katastru, zejména předkládat jim svá rozhodnutí týkajících se nemovitostí zapsaných v katastru.³⁷

3.1.1.3 ZÁSADA VEŘEJNOSTI

Zásada veřejnosti (formální publicity) vyplývá z ustanovení § 13 zákona o zápisech a ustanovení § 21 katastrálního zákona a spočívá v tom, že katastr nemovitostí je veřejný a každý je oprávněn v přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opis, výpisy o právních vztazích k nemovitostem, a to nejen o svých právech a závazcích, ale obecně o právních vztazích jakékoli osoby k jakékoli nemovitosti.³⁸ Významným projevem této zásady je poskytování údajů katastru (§ 22 a § 22a KatZ). Katastrální úřad je na požádání povinen vyhotovit opis, výpis nebo kopii a identifikaci parcel ze souboru geodetických nebo popisných informací. Ty jsou pak veřejnými listinami, prokazujícími evidovaný stav v katastru k okamžiku jejich vyhotovení. Zatímco nahlížení do katastru je bezúplatné, vyhotovení těchto listin je zpoplatněno.³⁹

Veřejnost lze omezit jen z důvodů stanovených zákonem.⁴⁰

3.1.1.4 ZÁSADA DOBRÉ VÍRY

Zásada dobré víry (materiální publicity) vyplývá z ustanovení § 11 zákona o zápisech. Dle tohoto ustanovení je ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí

³⁶ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126.

³⁷ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 245-246.

³⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

³⁹ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 126-127.

⁴⁰ zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných skutečností a o bezpečnosti způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů.

účinného po dni 1.1. 1993 v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů neodpovídá skutečnosti.; tzn., kdo v dobré víře podle údajů evidovaných v katastru nemovitostí nabyl do vlastnictví nemovitost a po čase se ukáže, že nabyl vlastnictví od nevlastníka, je tato dobrá víra předpokladem vydržení vlastnického práva k nemovitosti po desetileté nepřetržité době v dobré víře (§ 134 ObčZ). Pokud však neuběhla desetiletá nepřetržitá držba, má oprávněný držitel právo ponechat si plody a užitky nemovitosti po dobu oprávněné držby, nemovitost však musí přes svou dobrou víru vydat jejímu skutečnému vlastníkov⁴¹.⁴² Zásadu materiální publicity tedy nelze uplatnit k údajům zapsaným před účinností katastrálního zákona a ani v případě, kdy osoba věděla nebo musela vědět, že stav zápisů ani po tomto datu neodpovídá skutečnosti.⁴³

Vlastním smyslem vedení katastru je, aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebné informace o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Pokud ovšem zápisy v katastru neodpovídají právní realitě, má skutečnost přednost před katastrem. Ten, kdo se dovolává reality vůči stavu zápisů v katastru, však musí tuto jinou skutečnost prokázat.⁴⁴ V důsledku právních skutečností může tedy dojít k tomu, že právní stav se bude odchylovat od stavu v katastru nemovitostí. I přes tuto skutečnost však osoba jednající v dobré víře ve veřejné zápisy v katastru nemovitostí nemůže nabýt vlastnické právo k nemovitosti či jiné věcné právo od nevlastníka.⁴⁵

3.1.1.5 ZÁSADA ZÁVAZNOSTI

Výslovně je upravena v ustanovení § 20 katastrálního zákona ve vztahu k závaznosti údajů katastru nemovitostí pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Závazné pro právní úkony, které se týkají nemovitostí vedených v katastru nemovitostí, jsou pouze některé údaje, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název a geometrické určení katastrálního území. Z této skutečnosti vyplývá, že pokud jiný právní předpis nestanoví něco jiného, nejsou ostatní údaje katastru nemovitostí závazné, a to ani údaje o právních vztazích k nemovitostem.⁴⁶

⁴¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

⁴² srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99.

⁴³ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 127.

⁴⁴ srovnej usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.10. 2001, sp. zn. 10 Co 601/2001.

⁴⁵ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 369.

⁴⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 38.

Údajem, který není závazný pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru, je např. druh pozemku, způsob jeho využití nebo ochrana, výměra parcely. Určování velikosti parcely je odvislé od řady faktorů, např. od přesnosti zaměření hranic pozemku v terénu, zobrazení parcely v katastrální mapě, výpočtu její výměry, které jsou závislé od stupně technického rozvoje v daném časovém období. Výměra parcely je tedy pouze odvozeným údajem a jejím zpřesněním nemohou být dotčeny právní vztahy k nemovitosti. Pro skutečný rozsah vlastnictví zůstane vždy rozhodující část zemského povrchu, která je vymezena skutečnými hranicemi pozemku v terénu.^{47, 48}

3.1.1.6 ZÁSADA KOMPLEXNOSTI (univerzálnosti)

Jejím projevem je skutečnost, že katastr nemovitostí představuje informační systém o širokém okruhu informací týkajících se zapisovaných nemovitostí.⁴⁹

3.2 UDRŽOVÁNÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOULADU SE SKUTEČNÝM STAVEM

Katastr nemovitostí je evidenční prostředek, který může svou funkci plnit jen za předpokladu, že údaje v něm budou úplné, spolehlivé a aktuální. Musí být proto průběžně uváděny do souladu se skutečným stavem. Udržování katastru v souladu se skutečným stavem je hlavním úkolem katastrálních úřadů, nemohou jej však úspěšně plnit bez součinnosti s jinými orgány státu, obcemi, jakož i s vlastníky pozemků a jinými oprávněnými osobami. K těmto účelům mají sloužit určitá opatření, k jejichž provádění zákon zmocňuje katastrální úřady a zároveň ukládá povinnosti vlastníkům nemovitostí, dalším osobám a obcím, jakož i orgánům státní správy ve vztahu ke katastrálním úřadům.⁵⁰

3.2.1 POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRAVNĚNÝCH, OBCÍ A STÁTNÍCH ORGÁNŮ

Katastr nemovitostí je vytvořen v celospolečenském zájmu a vzhledem k jeho rozsahu a funkci se na jeho vedení musí aktivně podílet kromě katastrálních úřadů také

⁴⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 39.

⁴⁸ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

⁴⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 249.

⁵⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 122.

jiné subjekty.⁵¹ Platná právní úprava vychází ze skutečnosti, že vedení katastru nemovitostí je sice především veřejným zájmem a příslušné státní orgány jej vedou a spravují z úřední povinnosti, ale slouží současně i zájmům soukromým, zejména ochraně soukromých práv k nemovitostem, a proto i subjekty těchto práv jsou povinny k určitým formám součinnosti. Katastrální zákon tedy ukládá vlastníkům a jiným oprávněným konkrétní povinnosti a současně stanoví i právní důsledky jejich nesplnění. Samostatně pak upravuje postavení a úkoly obcí a dalších státních orgánů ve směru ke katastrálním úřadům.⁵²

Rozsah povinností vlastníků a jiných oprávněných je vymezený v ustanovení § 10 katastrálního zákona. Vlastníci nemovitostí a jiní oprávnění jsou povinni zúčastňovat se na výzvu katastrálního úřadu jednání nebo na toto jednání vyslat svého zástupce. Typickým jednáním, jehož se na výzvu katastrálního úřadu je vlastník či oprávněný povinen zúčastnit, je např. jednání související s prováděním revize údajů katastru, opravy chyb v katastrálním operátu či obnovy katastrálního operátu.⁵³ Vlastníci a jiní oprávnění jsou dle výše zmíněného ustanovení dále povinni označit ve stanovené lhůtě, která však nemůže být kratší než 30 dnů, trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků (pokud zvláštní předpis nestanoví jinak). Jakým způsobem se označují hranice pozemků, je uvedeno v ustanovení § 88 katastrální vyhlášky. Pokud vlastník hranice svého pozemku ani na výzvu katastrálního úřadu neoznačí, je katastrální úřad dle ustanovení § 10 odst. 2 katastrálního zákona oprávněn rozhodnout, že dá tyto hranice označit trvalým způsobem na náklad vlastníka. Mezi další povinnosti vyplývající ze zmíněného ustanovení patří doplňování chybějících údajů a odstraňování chyb v jimi vyhotovených listinách, které předkládají k zápisu do katastru, a to do 30 dnů ode dne, kdy jim byla doručena výzva; ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů o jejich nemovitostech, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne jejich vzniku (např. změnu druhu pozemku, změnu popisného nebo evidenčního čísla budovy, změnu způsobu užívání nemovitosti) a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost nemají u změn, které vyplývají z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru nemovitostí. Dále mají povinnost na vyzvání katastrálního úřadu

⁵¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 167.

⁵² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 229.

⁵³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 282.

předložit ve stanovené lhůtě, která nemůže být kratší 30 dnů, příslušné listiny pro zápis do katastru nemovitostí.

Porušení výše uvedených povinností se dle ustanovení § 23 katastrálního zákona považuje za porušení pořádku na úseku katastru a katastrální úřad za porušení může udělit sankce stanovené v ustanoveních § 24 a 25. Pokud vznikne neplněním těchto povinností škoda, odpovídá za ni vlastník nebo jiný oprávněný, který svou povinnost vůči katastrálnímu úřadu nesplnil.⁵⁴

Obce plní vůči katastru nemovitostí řadu povinností, a to v různém postavení. Vedle toho, že obec vystupuje jako vlastník obecních nemovitostí, vystupuje v mnoha katastrálních řízeních také jako subjekt výkonu samostatné působnosti a také jako subjekt přenesené působnosti, kdy vykonává státní správu v rozsahu stanoveném obecně závaznými předpisy, např. v územním a stavebním řízení. Rozsah povinností je stanovený v ustanovení § 11 katastrálního zákona. Obce vyhledávají ve svém územním obvodu způsobem v místě obvyklým, na základě oznámení katastrálního úřadu zahájení revize a obnovy katastrálního operátu, vysílají na ně své zástupce, při provádění revize a obnovy na území obce spolupracují s katastrálním úřadem, spolupracují při zajišťování účasti vlastníků a jiných oprávněných a podávají o nich dostupné informace nezbytné pro provedení revize katastru a obnovy katastrálního operátu. Zde je obec provádění těchto činností nápomocna zejména jako znalec místních poměrů.⁵⁵ Dále pečují o trvalé označení územních hranic obce a na vyzvání katastrálního úřadu je ve stanovené lhůtě označí předepsaným způsobem. Podobně jako u vlastníků nemovitostí a jiných oprávněných i u obcí platí, že pokud obec ve stanovené lhůtě hranice určeným způsobem neoznačí, může je katastrální úřad dát označit na jejich náklad. Taktéž zasílají katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná při výkonu státní správy v přenesené působnosti do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení nebo nabytí právní moci a jsou povinny ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem odstranit v rozhodnutích chyby v psaní, počítání a jiné zřejmé nesprávnosti.

Rovněž součinnost státních orgánů je pro vedení spolehlivého katastru nemovitostí nezbytná. Státní orgány dle ustanovení § 12 katastrálního zákona spolupracují s katastrálními úřady při výkonu státní správy na úseku katastru

⁵⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 282.

⁵⁵ tamtéž, s. 283.

nemovitostí. Konkrétně jsou povinny ve stanovené lhůtě v listinách, které předložily k zápisu do katastru, odstranit chyby v psaní, počtech a jiné zřejmé nesprávnosti. Mimo tuto povinnost jsou dále povinny poskytovat v rámci své působnosti bezplatně katastrálním úřadům údaje potřebné pro vedení katastru nemovitostí z jimi provozovaných informačních systémů. Kuba a Olivová (2005) uvádějí jako příklad postup pro porovnávání a přejímání s údaji evidence obyvatel. Pokud u fyzické osoby, která je evidována v evidenci obyvatel a zároveň jako vlastník nebo jiný oprávněný v katastru nemovitostí, dojde ke změně údajů (např. jména, příjmení, akademického titulu, rodného čísla, adresy místa trvalého pobytu), postačí, aby tuto změnu ohlásila osoba ohlašovně evidence obyvatel, protože katastr nemovitostí získá tyto údaje porovnáním s evidencí obyvatel (tím je současně splněna ohlašovací povinnost FO ohledně změny těchto údajů vůči katastru nemovitostí).⁵⁶

3.2.2 REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Cílem revize katastru nemovitostí je zajistit soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu.⁵⁷ Obecnou úpravu revize katastru obsahuje ustanovení § 7 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení revizi údajů katastru vyhláší příslušný katastrální úřad podle potřeby zjištění souladu údajů s jejich skutečným stavem, zpravidla jednou za pět let a provádí ji za součinnosti obcí, státních orgánů a za účasti pozvaných vlastníků a jiných oprávněných nebo jejich zástupců. Postup při provádění revize je pak více upraven v ustanovení § 50 katastrální vyhlášky. Vyhlášení revize katastru oznámí katastrální úřad dva měsíce před jejím zahájením obci, na jejímž území bude revize katastru prováděna a požádá obec o vyhlášení doby konání revize způsobem v místě obvyklým. V rámci přípravy revize vyznačí katastrální úřad v údajích katastru nemovitostí mj. změny podle všech dostupných listin a rozhodnutí o povolení vkladu. Katastrální úřad rovněž zjistí, zda při postupném majetkoprávním vypořádání větších celků (např. komunikace, areály podniků apod.) není již celek zapsán úplně na příslušném listu vlastnictví. Pokud ano, sloučí katastrální úřad spolu sousedící parcely uvnitř tohoto celku, které mají evidovaný shodný druh pozemku, do jedné parcely a oznámí tuto skutečnost vlastníkově pozemku.⁵⁸

⁵⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 168.

⁵⁷ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 124.

⁵⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 168.

Předmětem revize je zjištění změn a ověření dosavadního stavu údajů obsažených v katastru, kterými dle ustanovení § 50 odst. 4 katastrální vyhlášky jsou:

- hranice katastrálního území,
- hranice nemovitostí, obvody budov, obvody vodních děl, druh pozemku a způsob využití nemovitostí,
- další prvky polohopisu, např. zpevněné příjezdy ke garážím, přístupy k budovám, potrubí vedení a jejich povrchové znaky, koleje v průmyslových objektech,
- zápisy v záznamu pro další řízení z hlediska potřeby jejich dalšího evidování, sledování a řešení,
- seznam budov s čísly popisnými a budov s čísly evidenčními a seznam budov bez čísel popisných nebo evidenčních,
- jméno, příjmení a adresy místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky, název a adresa sídla právnické osoby, která je vlastníkem, a doplnění jejich chybějících rodných, popřípadě dat narození, pokud rodná čísla nebyla přidělena, nebo identifikačních čísel,
- body polohového bodového pole,
- místní a pomístní názvosloví.

Zjištěné změny doložené příslušnou listinou, popř. geometrickým plánem nebo záznamem podrobného měření změn nebo změny, které tyto doklady nevyžadují, zapíše katastrální úřad do přílohy protokolu o výsledku revizi. Zjištěné změny, které nemohou být příslušnými doklady doloženy, zapíše katastrální úřad do záznamu pro další řízení s uvedením lhůty odstranění zjištěného nesouladu v údajích katastru projednaným způsobem. V obou případech potvrdí vlastník nebo jeho zástupce zápis svým podpisem. Pokud vlastník nebyl revizi přítomen, zašle mu katastrální úřad výzvu k odstranění zjištěného nesouladu se stanovením lhůty k předložení příslušných listin pro vyznačení změny v katastru a upozorní ho na možnost sankcí za porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí při nesplnění jeho povinností. O výsledku revize se sepisuje protokol, který se spolu s přílohou založí do sbírky listin katastrálního operátu.⁵⁹

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

3.2.3 OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU

Oprava chyb v katastrálním operátu je upravena v ustanovení § 8 katastrálního zákona. Ve zmíněném ustanovení je stanoveno, že chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při jeho vedení a obnově katastru a nepřesností při podrobném měření, zobrazování předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměry parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem, je katastrální úřad povinen odstranit na žádost vlastníka nebo i bez návrhu z jiného zjištění.

Chybné údaje katastru, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány, katastrální úřad dle ustanovení § 8 odst. 2 katastrálního zákona opraví na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést.

Chybné geometrické a polohové určení opraví katastrální úřad na základě výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro účely katastru a písemného prohlášení vlastníků, že hranice nebyla jimi měněna, není sporná ani nebyla zpochybněna. Prohlášení není potřeba, pokud z výsledků zjišťování hranic, popř. výsledků měření vyhotovených podle dřívějších předpisů, je vůle vlastníků zřejmá (§ 52 odst. 3 KatV). Opravu tedy lze provést, jen pokud je doloženo, že se hranice pozemku neshoduje se stavem hranice v terénu a současný průběh hranice v terénu není dotčenými vlastníky zpochybňován a nebyl jimi měněn. Jinak by se mohlo jednat o zásah do právních vztahů k nemovitostem, které nesmí být opravou chyb, ani revizí a obnovou katastrálního operátu dotčeny, pokud není jejich změna doložena patřičnou listinou.⁶⁰

Dovozuje se, že opravou chyb lze opravit 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 dovozuje, že opravou chyby lze napravit i chyby vzniklé při zakládání a vedení této bývalé evidence (zakládání 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. Řízení o opravě chyby nelze řešit spory o vlastnictví nebo o

⁶⁰ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 123.

existenci jiného práva k nemovitosti. K řešení sporů je určen jiný orgán, zpravidla soud.⁶¹ Další právní úprava je obsažena v ustanovení § 52 a násl. katastrální vyhlášky.

3.2.4 OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU

Obnovou katastrálního operátu se podle ustanovení § 13 katastrálního zákona rozumí vyhotovení nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací katastrálního operátu.

Důvody pro obnovu katastrálního operátu mohou být:

- značný počet změn, nedostatečná přesnost, nebo použité měřítko katastrální mapy již nevyhovuje současnému vedení katastru, ztráta, zničení nebo takové poškození katastrálního operátu, že již není možné nebo účelné jej rekonstruovat z dokumentovaných podkladů daného stavu,
- převod katastrální mapy z grafické podoby do formy grafického počítačového souboru,
- pozemkové úpravy.⁶²

Těmto důvodům odpovídají také způsoby provedení obnovy katastrálního operátu, které katastrální zákon stanoví v ustanovení § 13 odst. 1. Obnovu lze provést:

- novým mapováním,
- přepracováním souboru geodetických informací,
- na podkladě výsledků pozemkových úprav.

Obnova katastrálního operátu novým mapováním

Obnova katastrálního operátu novým mapováním představuje soubor činností, kdy na základě podrobného zjišťování skutečného stavu průběhu hranic územních správních jednotek, hranic katastrálního území, hranic pozemků, vnějšího obvodu staveb a jiných údajů katastru nemovitostí v terénu, za přímé účasti zástupců obce a dalších orgánů a vlastníků nemovitostí, je vytvářen nový katastrální operát, který po námitkovém řízení a vyhlášení platnosti obnoveného operátu katastrálním úřadem nahrazuje v plném rozsahu dosavadní operát. Přitom platí zásada, že existující právní vztahy k nemovitostem nesmí být obnovou katastrálního operátu měněny.

⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 272.

⁶² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 241.

Celý proces obnovy katastrálního operátu je zabezpečován na vysoké technické úrovni, ač už se jedná o měřické práce v terénu, zobrazení nového stavu parcel nebo o výpočet jejich nových výměr. Výsledkem obnovy je vždy nový katastrální operát s digitálně zpracovanou katastrální mapou a s novým souborem popisných informací, který vznikne na základě výsledků šetření a jednání s vlastníky nemovitostí a jinými oprávněnými nebo s jejich zástupci. Obnovený katastrální operát vždy obsahuje i parcely, které jsou dosud vedeny ve zjednodušené evidenci s tím, že jejich hranice jsou přejímány z map dřívějších pozemkových evidencí, zejména z mapy bývalého pozemkového katastru.⁶³

Postup při obnově katastrálního operátu novým mapováním upravuje ustanovení § 14 katastrálního zákona a ustanovení § 54 a násl. katastrální vyhlášky.

Obnova katastrálního operátu přepracováním

Dle Drobníka (2007) je obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací prakticky jen technickou záležitostí, neboť při tomto způsobu obnovy se katastrální mapa převádí z grafické podoby do podoby digitální, katastrální operát zůstává zachován. Tento způsob je také zjednodušeně označován jako digitalizace katastrálního operátu.⁶⁴

Podrobnosti o obnově katastrálního operátu přepracováním jsou obsaženy v ustanovení § 63 katastrální vyhlášky.

Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav

Obnova katastrálního operátu je v současné době propojována s pracemi na komplexních pozemkových úpravách, kdy výsledkem těchto prací je nejen nový soubor geodetických informací, tj. digitální katastrální mapa, ale na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům, i nový soubor popisných informací.⁶⁵ Při obnově katastrálního operátu na podkladě výsledku pozemkových úprav tedy dochází ke vzniku nového katastrálního operátu tím, že se převezme výsledek pozemkové úpravy, kterou je změněna konfigurace dosavadních pozemků v terénu.

⁶³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 170.

⁶⁴ viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, s. 125.

⁶⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 173.

Pokud katastrální úřad převezme výsledek pozemkové úpravy, dosavadní údaje katastru se nahradí novými.⁶⁶

Postup katastrálního úřadu při pozemkové úpravě je detailněji upraven v ustanovení § 64 a násl. katastrální vyhlášky.

V souladu s ustanovením § 16 katastrálního zákona lze proti katastrálnímu operátu obnovenému novým mapováním nebo přepracováním za zákonem stanovených předpokladů podat ke katastrálnímu úřadu námitky. Ustanovení o námitkách se nepoužije v případě, že byl katastrální operát obnoven na podkladě výsledků pozemkových úprav (§ 15a KatZ). Veškeré námitky proti novému stavu účastníci uplatňují již v řízení o pozemkové úpravě.

Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o námitkách lze dle ustanovení § 16 odst. 4 katastrálního zákona podat odvolání k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu je dotčená nemovitost.

3.3 ORGÁNY KATASTRU NEMOVITOSTÍ

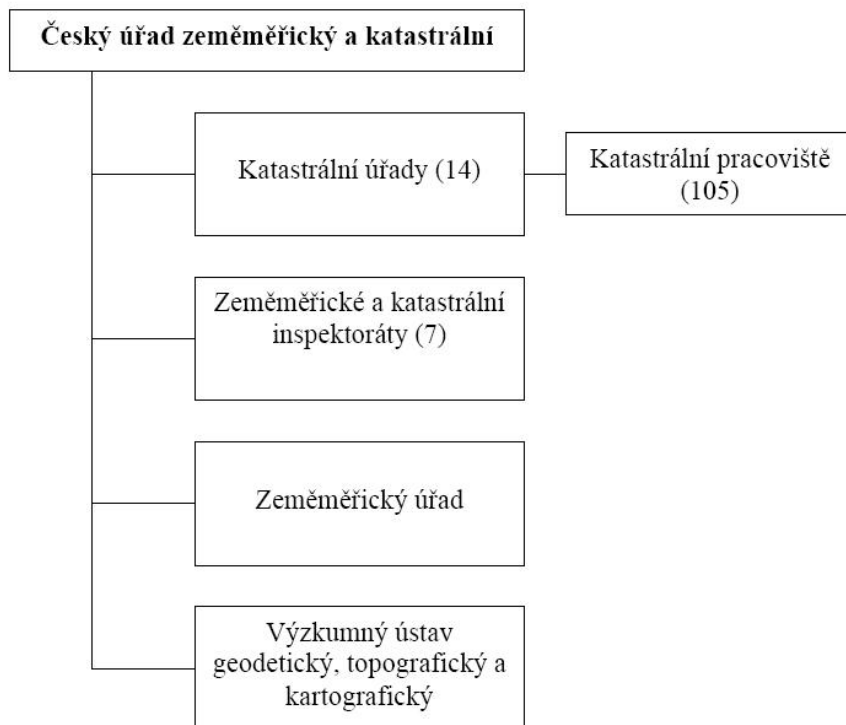
Systém organizace a rozdělení úkolů při správě katastru nemovitostí České republiky vyplývá za zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. V soustavě orgánů státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí byly zákonem zřízeny Český úřad zeměměřický a katastrální, zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. Celá soustava byla založena důsledně na principu dvoustupňového řízení. V roce 1994 byla soustava doplněna zřízením Zeměměřického úřadu.⁶⁷

K podstatným změnám právní úpravy zeměměřických a katastrálních orgánů došlo zákonem č. 175/2003 Sb., s účinností od 1.1. 2004 doplněného o sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 482/2009 Sb., kterých se zveřejňuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.

⁶⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 286.

⁶⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 222.

Organizační schéma resortu Zeměměřictví a katastru⁶⁸



3.3.1 ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „ČÚZK“) je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízen jako ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze. V jeho čele stojí předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda České republiky. Přímým řízením a zabezpečováním rychlého styku s vládou byl pověřen ministr zemědělství.⁶⁹

Působnost Úřadu je stanovena v ustanovení § 3 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

ČÚZK jako ústřední orgán státní správy rovněž může podle ustanovení čl. 79 odst. 3 Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky na základě a v mezích zákona vydávat právní předpisy, je-li k tomu zákonem zmocněn. Takovými právními předpisy jsou prováděcí vyhlášky a sdělení; dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o

⁶⁸ <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10375&AKCE=DOC:10-SCHEMA>.

⁶⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 223.

zeměměřických a katastrálních orgánech vydal ČÚZK sdělení č. 482/2009 Sb., kterým se zveřejňuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu; dle ustanovení § 17 zákona o zápisech a § 30 odst. 1 písm. a) až e) katastrálního zákona k provedení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů vydal ČÚZK katastrální vyhlášku č. 26/2007 Sb.

3.3.2 ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD

Zeměměřický úřad je dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízen jako jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností se sídlem v Praze. V jeho čele je ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg). Do soustavy zeměměřických a katastrálních úřadů byl přidán v roce 1994 zákonem č. 107/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Jeho působnost je založena v ustanovení § 3a zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

3.3.3 ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY

Zeměměřické a katastrální inspektoráty (dále jen „inspektoráty“) jsou dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky. Celkem je zřízeno 7 inspektorátů, jejich sídla a územní působnost jsou stanoveny v příloze č. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. V jejich čele stojí ředitelé jmenovaní a odvolávaní předsedou ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg). Mezi nejdůležitější činnosti, které inspektoráty vykonávají, patří zejména kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí vykonávané katastrálními úřady (§ 4 písm. a) ZZemKatOrg). Výčet působnosti se nachází v ustanovení § 4 zákona o zeměměřických katastrálních orgánech.

3.3.4 KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

Katastrální úřady jsou dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánů zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky se sídlem ve všech krajích ČR (příloha č. 2 ZZemKatOrg). Jsou výkonnými orgány státní správy na úseku katastru nemovitostí.

Jak již bylo výše zmíněno, s účinností od 1.1. 2004 došlo na základě zákona č. 175/2003 Sb. k podstatným změnám právní úpravy zeměměřických a katastrálních orgánů. Mezi tyto změny patřila i nová soustava 14 katastrálních úřadů s působností v rozsahu kraje.⁷⁰ Do 31.12. 1993 byl katastrální úřad v každém okresním městě s působností pro územní obvody obcí v daném okrese. Ke změně v katastrálních úřadech došlo především z toho důvodu, že pro ČÚZK bylo nadále neudržitelné a neefektivní přímé ekonomické řízení dosavadních 76 katastrálních úřadů.⁷¹ Tam, kde katastrální úřad nebyl zřízen, ačkoliv tam do té doby existoval, jsou zřízena katastrální pracoviště jako vnitřní organizační jednotky příslušných katastrálních úřadů.

V čele úřadu je ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda ČÚZK (§ 2 odst. 3 ZZemKatOrg).

Působnost katastrálních úřadů je stanovena ustanovením § 5 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Odvolacím místem proti rozhodnutí katastrálního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o povolení vkladu práva (§ 5 odst. 3 ZZáp) je vždy územně příslušný zeměměřický a katastrální inspektorát. Proti rozhodnutí inspektorátu může fyzická nebo právnická osoba, podle části V., hlavy druhé občanského soudního řádu, podat ve lhůtě dvou měsíců od účinnosti pravomocného rozhodnutí inspektorátu žalobní návrh u příslušného soudu.⁷²

3.3.5 KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ

Katastrální pracoviště jsou dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů. Jejich seznam, názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu je zveřejněn sdělením ČÚZK č. 482/2009 Sb.

⁷⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 222.

⁷¹ tamtéž, s. 223.

⁷² tamtéž, s. 226.

4. PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ

4.1 POZEMKY A STAVBY

Nikoli každá věc vykazující znaky věci nemovité musí být zároveň předmětem evidence katastru nemovitostí, proto je důležité správně stanovit, zda ta či ona nemovitost je předmětem evidence katastru, jelikož na tom závisí způsob, jakým jsou v takové věci nabývána (pozbývána, měněna) vlastnická a jiná věcná práva.⁷³

Nemovitosti, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, katastrální zákon taxativně uvádí v ustanovení § 2 odst. 1:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 - budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - budovy, kterým se evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to jejich vlastník nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru nemovitostí (např. zástavní věřitel),
- 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.

V katastru nemovitostí se dle ustanovení § 2 odst. 2 katastrálního zákona neevidují tzv. drobné stavby, byť se zemí spojené pevnými základy a splňující definici „budovy“ podle katastrálního zákona. Co je drobnou stavbou stanoví katastrální zákon v ustanovení § 27 písm. m): „drobnými stavbami jsou 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, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti,

⁷³ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 30.

pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl“.

4.1.1 POZEMKY V PODOBĚ PARCEL

Pozemky se dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona v katastru nemovitostí evidují v podobě parcel. Je potřeba rozlišovat mezi pozemkem a parcelou. Zatím co pozemkem se pro účely katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku, parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. V katastru nemovitostí se evidují jak parcely stavební, kterými zákon rozumí pozemky, které jsou evidované v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, tak i parcely pozemkové, které jsou podle katastrálního zákona definovány jako pozemky, které nejsou stavebními parcelami.⁷⁴

Katastrální zákon dále pozemky dělí podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Druhy pozemků a způsob jejich využití jsou dále blíže specifikovány v přílohách č. 1 a 2 katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb.

Pozemky se evidují v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací jako parcely (§ 4 odst. 1 KatV srov. § 2 odst. 1 písm. a) KatZ).

Speciálním případem evidence je tzv. zjednodušená evidence podle ustanovení § 29 odst. 3 katastrálního zákona, kterou katastrální zákon zavádí pro zemědělské a lesní pozemky, které byly za platnosti dřívějších pozemkových evidencí sloučeny do větších půdních celků⁷⁵ a jejichž hranice v terénu neexistují. Pozemky se evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalých pozemkových evidencí (pozemkový katastr, jednotná evidence půdy, evidence nemovitostí, operáty přidělového a scelovacího řízení dle

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

⁷⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 46.

ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) KatV). Jedná se o vlastnické parcely, které vznikly ještě v době před jednotnou evidencí nemovitostí v 60. letech. V době mezi jednotnou evidencí a vznikem katastru nemovitostí v roce 1993 byly zemědělské a lesní pozemky evidovány podle způsobu využití, nikoli podle vlastnických vztahů. Tím došlo ke sloučení pozemků několika různých vlastníků, které užívala zemědělská družstva či státní statky, do větších půdních celků evidovaných jako jedna parcela.⁷⁶ Parcelou zjednodušené evidence přitom katastrální vyhláška rozumí pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem podle katastrálního zákona (§ 29 odst. 3), který je geometricky a polohově určen, zobrazen v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence a označen parcelním číslem podle této dřívější pozemkové evidence. Pozemky evidované zjednodušeným způsobem se evidují pouze v souboru popisných informací jako parcely zjednodušené evidence (§ 4 odst. 2 KatV).

Parcely ve zjednodušené evidenci nejsou zobrazeny v katastrálních mapách. Na katastrálních mapách však nejsou a ani nemohou být žádná „bílá místa“. Spolu sousedící pozemky (nebo jejich části) se shodným druhem pozemku, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako parcely ve zjednodušené evidenci, jsou v katastrální mapě zobrazeny jako jedna parcela katastru nemovitostí s tímto druhem pozemku. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou do jedné parcely katastru nemovitostí zahrnuty pozemky různých vlastníků, nemůže být tato parcela v souboru popisných informací evidována na žádném listu vlastnictví. Vlastnické vztahy se stále evidují pouze k jednotlivým parcelám ve zjednodušené evidenci, které jsou do parcely katastru nemovitostí zahrnuty.⁷⁷

Ve zjednodušené evidenci se podle ustanovení § 8 odst. 2 katastrální vyhlášky evidují údaje:

- příslušnost parcely ke katastrálnímu území,
- rozlišení a druh číslování parcel a jejich původ (bod 7 PřKatV),
- parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence,
- údaj o původním katastrálním území u pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem dotčených změnou hranic katastrálních území,
- původní nebo zbytková výměra po provedených majetkoprávních změnách,
- číslo listu vlastnictví,

⁷⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 10.

⁷⁷ tamtéž, s. 12.

- právní vztahy a další práva,
- další údaje podle ustanovení § 12 vyhlášky,
- souřadnice definičního bodu v S-JTSK.

V katastru existuje několik různých zjednodušených evidencí (bod 7 PřKatV):

- evidence vycházející z údajů pozemkové knihy (ve výstupech z katastru označována jako pozemkový katastr – PK),
- evidence vycházející z údajů evidence nemovitostí (ve výstupech z katastru označována jako původ evidence nemovitostí – EN),
- evidence vycházející z údajů grafických přidělů (přesněji z operátu přidělového a scelovacího řízení; ve výstupech z katastru je označována jako původ přidělový plán či jiný doklad – GP).

Každá zjednodušená evidence má svou číselnou řadu, proto je nutné vždy uvádět druh zjednodušené evidence. Může se totiž stát, že v jednom katastrálním území bude existovat několik různých parcel se stejným parcelním číslem, ale každá bude z jiné zjednodušené evidence, tedy bude se nacházet na odlišném místě a bude mít jiného vlastníka.⁷⁸

Vedení parcel ve zjednodušené evidenci v katastru je dočasné a to pouze do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději do doby ukončení pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů. Zjednodušená evidence parcel zaniká obnovou katastrálního operátu novým mapováním nebo obnovou provedenou na podkladě pozemkových úprav (§ 90 KatV). Podle výsledků doplnění parcel zjednodušené evidence do katastrální mapy se aktualizuje soubor popisných informací katastru nemovitostí.⁷⁹

V jednotlivých konkrétních případech mohou parcely ve zjednodušené evidenci zaniknout i tak, že k jejich zobrazení v katastrální mapě dojde v rámci zápisu provedeného vkladem či záznamem na základě předložených listin (např. pokud dochází k dělení parcely ve zjednodušené evidenci geometrickým plánem, nově vzniklá parcela či parcely jsou již vedeny jako parcely katastru nemovitostí, tedy nikoliv

⁷⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 11.

⁷⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 47.

zjednodušeným způsobem). Stávající zjednodušenou evidenci parcel již nelze v současné době rozšiřovat o další parcely.⁸⁰

4.1.2 BUDOVY

V katastru nemovitostí se v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 písm. b) katastrálního zákona evidují budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, a budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele.

Budovou se podle ustanovení § 27 písm. k) katastrálního zákona rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. V zákoně o vlastnictví bytů (§2 písm. a) je budova vymezena jako trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

V katastru nemovitostí se s výjimkou staveb stanovených zvláštním předpisem neevidují žádné stavby, které nejsou budovami. Evidenci v katastru tedy nepodléhají stavby, které nejsou uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí – neevidují se tedy například ploty a zídky bez ohledu na materiál, ze kterého jsou postaveny, studny, zpevněné plochy, bazény, přístřešky nad čerpacími stanicemi či silážní jáma a podobně. Předmětem evidence nejsou ani podzemní stavby jako například podzemní garáže, tunely, vinné sklípky. V katastru se evidují pouze případné nadzemní části takových staveb, pokud splňují definici budovy.⁸¹

Budovy se v katastru nemovitostí evidují v souboru popisných informací údajů o budově a v souboru geodetických informací průmětem vnějšího obvodu budovy, který odpovídá vnějšímu průniku budovy s terénem nebo u netypických budov svislému průmětu vnějšího obvodu na terén (§ 5 odst. 1 KatV). Budova může být evidována

⁸⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 47.

⁸¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 13.

pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku, s druhem pozemku lesní pozemek se způsobem využití blíže specifikovaném v bodu 2 přílohy vyhlášky (kód 1 nebo 5), s druhem pozemku vodní plocha se způsobem využití podle bodu 2 přílohy (kód 28), zemědělského pozemku se způsobem využití podle bodu 2 přílohy (kód 1).

Podle ustanovení § 9 odst. 1 přílohy katastrální vyhlášky se v katastru nemovitostí o budově evidují: příslušnost do katastrálního území, údaje o parcele, na níž je budova umístěna, číslo popisné nebo evidenční budovy, bylo-li přiděleno, příslušnost budovy k částí obce, jde-li o budovu s číslem popisným nebo evidenčním, typ a způsob využití stavby (body 3 a 4 PřKatV), typ a způsob ochrany nemovitosti (bod 6 PřKatV), číslo listu vlastnictví, právní vztahy a další práva, další údaje podle § 12 katastrální vyhlášky a souřadnice definičního bodu budovy v S-JTSK.

Podle typu stavby se budovy člení na budovu s číslem popisným, budovu s číslem evidenčním, budovu bez čísla popisného nebo evidenčního, rozestavěnou budovu a vodní dílo (bod 3 PřKatV).

V katastru nemovitostí se evidují také způsoby využití stavby dle bodu 4 přílohy katastrální vyhlášky, např. zemědělská usedlost, bytový dům, rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba pro obchod, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro výrobu a skladování, zemědělská stavba, stavba pro administrativu, stavba občanského vybavení, stavba technického vybavení, stavba pro dopravu, garáž, jiná stavba, víceúčelová stavba apod. Zapisuje se převažující způsob využití budovy.

U budov se také eviduje typ a způsob ochrany. Jednotlivé typy a způsoby jsou společné jak pro pozemky, tak pro budovy a jsou uvedeny v bodě 6 přílohy katastrální vyhlášky. Prakticky však u budovy přichází v úvahu pouze způsob ochrany zařazený pod typ „památková ochrana“ a způsob ochrany „chráněná značka geodetického bodu“.

V katastru nemovitostí se v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 katastrálního zákona neevidují drobné stavby. Na tomto místě zákon vylučuje z evidence některé stavby, které budovami jsou, ale odpovídají zákonné definici drobné stavby. Drobné stavby jsou definovány v ustanovení § 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, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m.

Aby byla budova považována za drobnou stavbu, musí být obě uvedené podmínky splněny současně, tedy stavba musí plnit doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a zároveň musí mít jedno nadzemní podlaží a její zastavěná plocha nesmí přesahovat uvedené rozměry.⁸²

Za drobné stavby se dle výše zmíněného ustanovení nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

Předmětem evidence katastru nemovitostí dále nejsou také budovy tvořící příslušenství ke stavbě hlavní evidované na téže parcele, což vyplývá z definice předmětu katastru uvedené v ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

Příslušenstvím věci jsou ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 občanského zákoníku věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Z toho vyplývá, že skutečnost, zda je věc příslušenstvím jiné věci, či nikoli, závisí zcela na vůli vlastníka. Jen na jeho rozhodnutí závisí, zda tyto věci určí k tomu, aby s hlavní věcí byly trvale užívány. Tato vůle vlastníka se dokonce může v průběhu času měnit.

Pro to, aby budova nepodléhala evidenci v katastru, musí být současně splněny dvě podmínky:

- musí být příslušenstvím jiné budovy a
- musí se nalézat na téže parcele jako budova, jejímž je příslušenstvím.

Pokud není druhá podmínka splněna a budova považována vlastníkem za příslušenství se nachází na jiné parcele než budova hlavní, podléhá budova považována za příslušenství evidenci v katastru nemovitostí. Typickým příkladem dvojakosti zápisů v katastru jsou garáže, které jsou vedeny buď jako příslušenství domu s číslem popisným, nebo jako hlavní budovy s vlastní parcelou.⁸³

⁸² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 15.

⁸³ tamtéž, s. 16.

4.1.3 BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

Byty a nebytové prostory nejsou nemovitostmi ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku, v němž je uvedeno, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. V souvislosti s tím je v ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku výslovně uvedeno, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Právní vztahy k jednotkám se tedy řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších předpisů, které se týkají nemovitostí, což je stanoveno v ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a některým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Dle názoru Trajera (2006) je to zřejmě také důvod, proč jsou byty a nebytové prostory předmětem evidence v katastru nemovitostí.⁸⁴

Definice pojmů byt a nebytový prostor nejsou obsaženy v katastrálním zákoně. Pro účely katastru nemovitostí se vychází z definic v zákoně o vlastnictví bytů. Bytem se podle ustanovení § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů rozumí místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. V ustanovení § 2 písm. c) zákona je dále uvedeno, že nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu podle ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Příslušenstvím bytu jsou podle ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány společně s bytem.

Určit, že určité místnosti nebo prostory budou užívány s bytem je dle právních předpisů oprávněn pouze příslušný stavební úřad. Vymezení okruhu příslušenství bytu tedy nezávisí na vůli vlastníka jako v případě vymezení příslušenství věci. Totéž lze analogicky vztáhnout na příslušenství nebytového prostoru.⁸⁵

Byty a nebytové prostory (včetně rozestavěných) jako předměty vlastnictví vymezené v evidované budově se evidují v souboru popisných informací (nikoli v katastrální mapě) údaji o jednotce (§ 5 odst. 4 KatV). Tyto údaje zahrnují údaje o vlastníku bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru.

⁸⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 18.

⁸⁵ tamtéž, s. 19.

V katastru nemovitostí se o bytu nebo nebytové jednotce evidují číslo jednotky, údaje o budově, ve které je jednotka vymezena podle ustanovení § 9 odst. 2 katastrální vyhlášky, typ jednotky a způsob využití jednotky (bod 5 PřKatV), typ a způsob ochrany nemovitostí (bod 6 PřKatV), číslo listu vlastnictví, spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, právní vztahy a další práva a údaje podle ustanovení § 12 katastrální vyhlášky.

4.1.4 ROZESTAVĚNÉ BUDOVY, BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

Předmětem katastru mohou být i rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které by po dokončení podléhaly evidenci v katastru.

Dle ustanovení § 27 písm. 1) katastrálního zákona se rozestavěnou budovou rozumí budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním. Rozhodný je okamžik, v němž je budova vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku, v němž se již vytvořila vlastnická práva, jsou pro takto vytvořenou oblast vlastnických vztahů naprosto bezvýznamné další práce, přímo či nepřímo směřující k dokončení již existující věci (a to přesto, že náklady na ně potřebné často i několikanásobně převyšují částky vynaložené).^{86, 87} Jestliže budova nedosáhla uvedeného stavu rozestavěnosti, je pro účely katastru nemovitostí považována za součást pozemku.

Rozestavěná budova se stane předmětem evidence v katastru nemovitostí ve dvou případech:

- může být ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona v případě, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se

⁸⁶ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 17.

⁸⁷ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99.

zapisuje do katastru nemovitostí (např. státní organizace, která je příslušná k hospodaření s touto rozestavěnou budovou),

- nebo ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k této rozestavěné budově.

V prvním případě závisí plně na vůli vlastníka, zda požádá o zápis rozestavěné budovy do katastru či nikoli. Ovšem v případě, že se rozestavěná budova stane předmětem právního úkonu, na jehož základě vznikne, změní se nebo zanikne věcné právo k této rozestavěné budově, pak vlastník musí povinně nechat rozestavěnou budovu zapsat do katastru nemovitostí.⁸⁸

Definice pojmů rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor jsou uvedeny v ustanovení § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů. Rozestavěným bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rozestavěný nebytový prostor je vymezen jako místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Vzhledem ke skutečnosti, že obě definice určují, že se jedná o místnost nebo soubor místností, musí být i rozestavěný byt nebo nebytový prostor v takové fázi výstavby, že jsou hotovy stěny, které vymezují jednotlivé místnosti bytu nebo nebytového prostoru.⁸⁹

Rozestavěné byty a nebytové prostory jako předměty vlastnictví vymezené v evidované budově se evidují v souboru popisných informací údaji o jednotce (§ 5 odst. 4 KatV). Evidují se stejné údaje o jednotce jako je tomu v případě bytů a nebytových prostorů dle ustanovení § 9 odst. 2 katastrální vyhlášky (viz 4.1.3).

Rozestavěná jednotka se stane předmětem evidence v katastru nemovitostí ve stejných případech a za stejných podmínek, jako je tomu u rozestavěné budovy.

⁸⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 18.

⁸⁹ tamtéž, s. 20.

4.1.5 STAVBY STANOVENÉ ZVLÁŠTNÍM PŘEDPISEM

V katastru nemovitostí se podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona evidují stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž stanoví zvláštní předpis.

V současné době je jediným takovým zvláštním předpisem zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), který stanoví, že od 1.1. 2007 se podle ustanovení § 20 odst. 1 tohoto zákona budou v katastru evidovat též 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, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. Podrobnosti vymezení těchto vodních děl stanoví Ministerstvo zemědělství v dohodě s Českým úřadem zeměměřickým a katastrální vyhláškou.⁹⁰

4.1.6 OSTATNÍ STAVBY

Některé stavby se v katastrálních mapách evidují, přestože nesplňují podmínky definice budovy. Tyto stavby se neevidují na listech vlastnictví jejich vlastníků (nejsou vůbec evidovány v souboru popisných informací), nýbrž se vyznačují v katastrálních mapách pouze mapovými značkami jako další prvky polohopisu. Tyto stavby jsou vyjmenovány v ustanovení § 16 odst. 6 katastrální vyhlášky a jsou jimi:

- osa kolejí železniční tratě mimo železniční stanici a průmyslové závody,
- hrana koruny a střední dělící pás silniční komunikace,
- most,
- osa koryta vodního toku s šířkou menší než 2 m,
- propustek a tunel v násypovém tělese komunikace, pokud jimi prochází vodní tok nebo pozemní komunikace, evidovaná jako parcela,
- nadzemní vedení vysokého a velmi vysokého napětí včetně stožárů,
- zvonice, pomník, socha, památník, mohyla, kříž a boží muka,
- budovy, které jsou příslušenstvím jiné budovy evidované v katastru na téže parcele nebo které jsou součástí vodního díla evidovaného v katastru, s výjimkou drobných staveb.

Další prvky polohopisu katastrální mapy, které nejsou obsaženy ve výše uvedeném výčtu, se v katastrální mapě ponechají do doby, kdy je revizí údajů katastru

⁹⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 50.

zjištěna změna oproti jejich zobrazení v katastrální mapě, popřípadě do doby obnovy katastrálního operátu (§ 16 odst. 7 KatV).

4.1.7 NEMOVITOSTI DŮLEŽITÉ Z HLEDISKA OBRANY, VNITŘNÍHO POŘÁDKU a BEZPEČNOSTI

V souladu s ustanovením § 2 odst. 6 katastrálního zákona se nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti evidují způsobem dohodnutým s Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra a Ministerstvem spravedlnosti.

Podle ustanovení § 29 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, jsou objekty důležité pro obranu státu:

- pozemky a stavby umístěné ve vojenských újezdech a jejich příslušenství, které mají z politického, vojenského nebo hospodářského hlediska význam pro zajišťování obrany státu, zejména pro zabezpečení základních funkcí státu a zabezpečení ozbrojených sil,
- pozemky a stavby, k nimž výkon vlastnického práva státu a jiných majetkových práv státu vykonává Ministerstvo obrany nebo právnická osoba jím zřízená nebo založená,
- pozemky a stavby určené k ochraně obyvatel,
- pozemky, stavby a další objekty strategického významu, které určí vláda,
- pozemky a stavby, které za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu mohou mít strategický význam a které určí vláda.

V pochybnostech, zda se jedná o nemovitost důležitou pro obranu, rozhoduje ministr obrany.⁹¹

Nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti mohou být v katastrální mapě zobrazeny odlišně od skutečnosti podle dohody mezi příslušným ministerstvem a Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. I v takových případech však musí být hranice územní samosprávné jednotky, katastrálního území a vlastnická hranice zobrazena podle skutečnosti. Zobrazení nemovitostí důležitých pro obranu, které je třeba v katastru utajit, se nahradí zobrazením odlišným od skutečnosti podle podkladů, které předloží katastrálnímu úřadu vojenské orgány zmocněné Ministerstvem obrany pro styk s katastrálním úřadem. Evidence těchto nemovitostí odpovídající skutečnému stavu vede Ministerstvo obrany, popřípadě vojenský orgán zmocněný

⁹¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 23.

Ministerstvem obrany pro styk s katastrálním úřadem. Budovy, kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo, se v katastru nemovitostí evidují vždy podle skutečného stavu. Ostatní nemovitosti pro obranu (tedy ty, které není třeba v katastru utajit) se evidují v katastru podle právních předpisů upravujících způsob evidence nemovitostí v katastru.⁹²

4.2 PRÁVNÍ VZTAHY A JINÉ ÚDAJE

Právní úprava katastru nemovitostí vymezuje okruh práv, které se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí zapisují. Tyto práva lze rozdělit do dvou skupin, a to na práva věcná, které se zapisují dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zápisech (srov. § 2 odst. 4 písm. a) KatZ) a stejně tak další práva, pokud tak stanoví katastrální zákon (§ 1 odst. 2 ZZáp). Vedle práv se do katastru nemovitostí zapisují i další právní skutečnosti, které s vlastnictvím k zapsané věci souvisejí, jelikož o ní podávají další nezbytné informace.⁹³

4.2.1 VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM

Podle ustanovení § 1 zákona o zápisech se k nemovitostem evidovaným v katastru zapisují:

- a) vlastnické právo
- b) zástavní právo
- c) práva odpovídající věcnému břemenu
- d) předkupní právo s účinky věcného práva.

Podle Klimenta (2001), jelikož právní předpis uvádí druhy zápisů výčtem, lze dovodit, že je tak taxativně vymezen okruh práv, která lze s věcně právními účinky zapisovat, a že tento okruh nelze dále smluvně rozšiřovat. Nelze tedy požadovat, aby do katastru byla zapisována jiná než vyjmenovaná práva, i když tato práva s věcí zapsanou jinak souvisí (např. nelze zapisovat práva nájemní a jiná práva obligační povahy).⁹⁴ Kratochvílová a Lutovská (2000) jsou stejného názoru. Věcná práva, která se zapisují do katastru nemovitostí, jsou v zákoně o zápisu vlastnických a jiných věcných práv taxativně vymezena. Při jejich výčtu je uplatněn tzv. numerus clausus, což znamená, že

⁹² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 24.

⁹³ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 32.

⁹⁴ tamtéž, s. 33.

počet věcných práv, která se zapisují do katastru nemovitostí, je tímto výčtem uzavřen.^{95. 96} Nepřichází tedy v úvahu, že by některá práva mohla být „zvěcněna“ na základě vůle smluvních stran a stala se předmětem zápisu do katastru.⁹⁷

4.2.1.1 VLASTNICKÉ PRÁVO

Vlastnické právo je nejdůležitějším a základním věcným právem, které má absolutní povahu, tzn., že působí proti všem a odpovídá tomu povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva k věci.⁹⁸ Má rozhodující postavení mezi věcnými právy.

Jakými způsoby lze nabývat vlastnická práva stanoví ustanovení § 132 občanského zákoníku. K nemovitostem lze vlastnické právo nabýt na základě smlouvy, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných právních skutečností stanovených zákonem jako je vydržení nebo nabytí ze zákona.

Podle způsobu nabytí vlastnického práva lze hovořit o přechodu nebo převodu práva, přičemž smluvní převody vlastnických práv výrazně převládají.

Smluvním převodem vlastnického práva je obecně každá smluvně založená směna v osobě vlastníka věci, při které nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od dosavadního vlastníka.⁹⁹ K převodu práv dochází tedy na podkladě převodních smluv. Smluvní převod vlastnictví je obecně dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod (titulus) a právní způsob (modus) nabytí vlastnictví. To znamená, že nestanoví-li právní předpis jinak nebo nedohodnou-li smluvní strany něco jiného, smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu, sama však jeho převod nezpůsobí. Smlouva o převodu vlastnictví nemá účinek převodní (translační), ale jen závazkověprávní obligační – zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznaným způsobem převodu vlastnictví, převedl.¹⁰⁰ Je-li předmětem převodu nemovitost, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a právo přechází

⁹⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 26.

⁹⁶ srovnej Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 463.

⁹⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 43.

⁹⁸ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 12.

⁹⁹ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 348.

¹⁰⁰ tamtéž, s. 349.

(je konstituováno) vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 ObčZ srov. § 2 odst. 2 ZZáp).

To platí bezvýhradně při převodu vlastnického práva k pozemku. Pokud jde o nemovité stavby, tj. stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 ObčZ), uskuteční se převod vlastnického práva na základě smlouvy vkladem do katastru nemovitostí jen v tom případě, že jde o stavbu, která je nebo má být předmětem evidence v katastru nemovitostí. Naproti tomu, pokud se převádí na základě smlouvy nemovitá věc, která není (nemůže být) předmětem evidence katastru, nabývá se vlastnictví již okamžikem účinnosti této smlouvy (§ 133 odst. 3 ObčZ).

Ostatními způsoby jsou nabývána vlastnická práva bez toho, že by orgány katastru měly na jejich vznik nějaký vliv a úkolem orgánů katastru je takováto práva zapsat, pokud jsou k zápisu způsobilá.¹⁰¹

Otázkou smluvního převodu vlastnictví k nemovitosti a jeho dvoufázovosti se zabýval také Nejvyššího soudu ČR, který v rozsudku ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97 judikoval, že smluvní převod vlastnictví k nemovitostem je podle ustanovení § 133 občanského zákoníku dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva. Kupní smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu. Sama však jeho převod nezpůsobí. Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí; je tedy nutno odlišovat závazkověprávní účinky smlouvy od jejích účinků věcněprávních.

Vlastnické právo se do katastru nemovitostí zapisuje včetně spoluvlastnictví, a to jak spoluvlastnictví podílového, tak bezpodílového, tzn. společného jmění manželů.

U vlastnického práva se v katastru nemovitostí eviduje vlastník předmětné nemovitosti (na výpisu z katastru nemovitostí je uveden v části A listu vlastnictví), velikost spoluvlastnického podílu (uveden vpravo v části A listu vlastnictví), nemovitost nebo jednotka, která je předmětem vlastnického práva s údaji katastru nemovitostí (uvedena v části B listu vlastnictví) a listina, která byla podkladem k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí (je uvedena v části E listu vlastnictví).¹⁰²

¹⁰¹ viz Kliment, V., Věcné práva a katastr nemovitostí ve znění a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 10.

¹⁰² viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 62.

4.2.1.2 ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Zástavní právo se řadí do skupiny práv k věcem cizím (§ 152 a násl. ObčZ). Funkcí zástavního práva je podle ustanovení § 152 občanského zákoníku zajistit pohledávky (a jejich příslušenství) pro případ, že dluh, který ji odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tom případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Slouží k zajištění práv na plnění a tím i povinností splnit závazek vyplývající z konkrétního právního vztahu (§ 488 a násl. ObčZ).

Pro právní úpravu zástavního práva je příznačný princip akcesority, tzn., že vznik i trvání zástavního práva nerozlučně souvisí se zajištěnou pohledávkou. Zástavní právo přistupuje k pohledávce jako prostředek jejího zajištění a posílení.

Z věcné povahy zástavního práva vyplývá, že jde o právo absolutní, které zabezpečuje zástavnímu věřiteli ochranu, podobnou ochraně vlastníka, proti každému, kdo by jej ve výkonu tohoto práva neoprávněně ohrožoval nebo zkracoval.¹⁰³

Právní skutečnosti, které vedou ke vzniku zástavního práva, jsou obsaženy v ustanovení § 156 odst. 1 občanského zákoníku. Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy (§ 552 ObčZ) nebo rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Za podmínek stanovených zákonem může zástavní právo vzniknout na základě rozhodnutí soudu (soudcovské zástavní právo) nebo správního úřadu a také ze zákona (zákonné zástavní právo).

Zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak (§ 157 odst. 1 ObčZ). Zástavním právem lze tedy zatížit i jednotlivý byt nebo nebytový prostor, pokud tvoří samostatné předměty vlastnictví, tzv. jednotky. Podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

Nezávisle na vůli zástavce vzniká zástavní právo rozhodnutí soudu o výkonu rozhodnutí, tj. exekuce. Zřízení soudcovského zástavního práva na nemovitostech upravují ustanovení § 338b a násl. občanského soudního řádu.

Občanský zákoník a taky jiné zákony, pokud jsou splněny zákonem stanovené podmínky, umožňují zajištění věřitelovy pohledávky zástavním právem, aniž by tomu

¹⁰³ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 441.

musel předcházet nějaký právní důvod v podobě smlouvy nebo rozhodnutí soudu. Jde o případ tzv. zákonného zástavního práva.¹⁰⁴

U zástavního práva se v katastru nemovitostí eviduje zástava (nemovitost, jednotka), výše jistiny zajištěné pohledávky popř. podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny, údaje o věřiteli, údaje o zástavním dlužníku v případě, kdy se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo zástavní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo právo sjednáno. Je-li zřízeno zástavní právo pro určitý druh pohledávek, eviduje se místo výše jistiny zajištěné pohledávky druh pohledávek, jejich limit a doba, po kterou pohledávky mohou vzniknout, aby se na ně vztahovalo zajištění. Zápisy zástavních práv na listu vlastnictví nevyjadřují pořadí zástavních práv. Jedná-li se o zajištění nepeněžitých pohledávek, zapíše se i tato skutečnost do katastru. Pokud nepeněžitá pohledávka nebyla oceněna, výše jistiny se neuvede (§ 11 odst. 4 KatV).

Zástavní právo je vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.¹⁰⁵

U podzástavního práva se postupuje obdobně jako u zástavního práva (§ 11 odst. 4 KatV).

4.2.1.3 PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU

Věcná břemena spočívají v omezení vlastníka nemovitosti buď k prospěšnému užívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka, anebo k prospěchu určité konkrétní fyzické nebo právnické osoby. Toto omezení je spjato se zatíženou nemovitostí, takže na jeho trvání nezmění nic ani změna vlastníka.¹⁰⁶ Zatížení přímo z povahy věci sleduje nemovitost, na které lpí. Protějškem omezení vlastníka zatížené nemovitosti je oprávnění vlastníka „panující“ nemovitosti. I s ní je oprávnění nerozlučně spjato, aniž by změnou vlastníka této nemovitosti doznalo změny. O jinou povahu věcného břemene jde, patří-li oprávnění určité osobě bez jakékoli spojitosti s vlastnictvím nějaké jiné nemovitosti. Toto oprávnění je ryze osobní povahy, jehož vznik a zánik souvisí pouze s

¹⁰⁴ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 453.

¹⁰⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹⁰⁶ srovnej § 151n odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

konkrétní oprávněnou osobou. Oprávnění je nepřevoditelné, nepřechází na právního nástupce.¹⁰⁷

Dle ustanovení § 151o občanského zákoníku vznikají věcná břemena písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo vydržením a k nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí. Stejně jako v případě převodu vlastnického práva na základě převodní smlouvy, i v tomto případě platí, že smlouvou o zřízení věcného břemene, práva a povinnosti patřící k obsahu věcného břemene ještě nevznikají. Písemná smlouva tvoří jen právní důvod vzniku věcného břemene. Vznik sám o sebe se uskuteční až vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu.

Věcné břemeno může také zřídit příslušný orgán svým rozhodnutím. Tímto orgánem je především soud a správní orgán, např. stavební či pozemkový úřad. V obou případech to však platí pouze za předpokladu, že je toto oprávnění založeno výslovně zákonem.

U práva odpovídajícího věcnému břemeni se eviduje obsah práva jeho stručným popisem, údaje o nemovitosti zatížené věcným břemenem, údaje o povinném z věcného břemene v případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, údaje o nemovitosti oprávněného z tohoto práva, popřípadě údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, a pokud bylo věcné břemeno sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti se v katastru eviduje jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem. Oprávnění z věcného břemene pro osobu se eviduje pouze u nemovitosti povinného. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti povinného (§ 11 odst. 3 KatV).

Právo odpovídající věcnému břemeni se v katastru nemovitostí eviduje jak u nemovitosti oprávněné z věcného břemene (vyznačeno v části B1 listu vlastnictví, na kterém je nemovitost evidována), tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem (vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je zatížená nemovitost evidována).

¹⁰⁷ viz Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné 1, s. 462.

Věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby se eviduje pouze na listu vlastnictví, na kterém je evidováno zatížení nemovitosti (v části C listu vlastnictví).¹⁰⁸

4.2.1.4 PŘEDKUPNÍ PRÁVO S ÚČINKY PRÁVA VĚCNÉHO

Předkupní právo jako právo věcné lze dohodnout písemnou smlouvou podle ustanovení § 603 odst. 2 občanského zákoníku. Předkupní právo má věcné účinky, jestliže působí vůči nástupcům kupujícího. Může totiž mít i povahu závazkového práva jen mezi těmi, kteří si je ujednali, ovšem takové předkupní právo se do katastru nezapisuje.¹⁰⁹ Jeho účelem je zajištění přednostního postavení pro nabytí předmětu předkupního práva. Předkupní právo s účinky práva věcného se nabývá vkladem do katastru nemovitostí.

Předkupní právo jako právo věcné může vzniknout i ze zákona, tzv. zákonné předkupní právo, např. předkupní právo státu při prodeji pozemků tvořících zemědělský půdní fond nebo do něj náležících podle ustanovení § 10 odst. 2 zákona o převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. To platí i pro případ jiného zcizení než prodejem. Pozemek, na nějž je státem uplatněno předkupní právo nesmí nabyvatel učinit předmětem dalšího zástavního práva nebo věcného břemene ani jinak majetkově zatížit (§ 10 odst. 3 téhož zákona).

Předkupní právo s věcnými účinky nebrání převodu nemovitosti, tj. neznamená omezení smluvní volnosti vlastníka, ale ten, v jehož prospěch bylo zapsáno, se může domáhat, aby mu nemovitost byla nabídnuta ke koupi, a to dobrovolně nebo na základě rozhodnutí soudu, anebo mu zůstane zachováno předkupní právo, pokud se rozhodne, že nemovitost koupit nehodlá. Nerespektování předkupního práva neznamená neplatnost právního úkonu.¹¹⁰

U věcného předkupního práva se v katastru evidují údaje o zatížené nemovitosti, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o povinném z předkupního práva v případě, kdy se předkupní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo předkupní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na

¹⁰⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹⁰⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 41-42.

¹¹⁰ tamtéž, s. 42.

kteřou bylo právo sjednáno (§ 11 odst. 5 KatV). Je vyznačeno v části C listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.¹¹¹

4.2.2 JINÁ NEŽ VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITOSTEM

Do katastru nemovitostí se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí evidují i jiná než již zmíněná věcná práva. Zápisy těchto práv upravuje jednak zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v ustanovení § 1 odst. 2, jednak katastrální zákon v ustanovení § 2 odst. 4. Dle ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona se do katastru nemovitostí dále zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správu nemovitostí ve vlastnictví státu, oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy, oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst, správa nemovitosti vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávním celkem, příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním rejstříku 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, a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru (např. poznámky podle ustanovení § 9 zákona o zápisech). Oprávnění rozpočtových a příspěvkových organizací zřízených obcí nebo městskou částí hlavního města Prahy hospodařit s majetkem obce se do katastru již nezapisují. Namísto toho se nyní do katastru zapisuje správa nemovitostí ve vlastnictví kraje a správa nemovitostí ve vlastnictví obce, která je svěřena organizačním složkám místních a krajských správ.¹¹²

V katastru nemovitostí se přechodně evidují až do jejich výmazu další práva podle dřívější právní úpravy, a to právo hospodaření s majetkem státu do doby ohlášení

¹¹¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 63.

¹¹² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář., s. 184.

jeho přeměny na příslušnost hospodařit, právo trvalého užívání nemovitostí a prozatímní správa národního majetku.¹¹³

4.2.3 JINÉ ÚDAJE ZAPISOVANÉ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Do katastru nemovitostí se zapisují na základě listin nebo vlastního zjištění katastrálním úřadem i jiné údaje, které nesouvisí nebo nemusí vždy souviset se změnou vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (§ 6 KatZ, § 49 KatV). Jedná se zejména o změny údajů vedených v katastru nemovitostí, které se týkají obcí, katastrálních území, nemovitostí, vlastníků a jiných.¹¹⁴

Pro představu uvádím některé příklady zápisu jiných údajů do katastru nemovitostí:

- změna druhu pozemku orné půdy na trvalý travní porost,
- změna trvalého travního porostu na ornou půdu,
- změna druhu pozemku z nezemědělské půdy na druh pozemku náležející do zemědělské půdy,
- změna druhu pozemku orné půdy na zahradu,
- změna hranice katastrálního území, která je shodná s hranicí obce při změně hranice dohodou mezi obcemi nebo při rozdělení obce na dvě nebo více obcí,
- změna způsobu využití nemovitosti (změna bytového domu na administrativní budovu),
- změna údajů o způsobu ochrany nemovitosti,
- změna příjmení vlastníka z důvodu uzavření manželství,
- změna sídla obchodní společnosti – vlastníka nemovitosti apod.¹¹⁵

Jiné údaje katastru než údaje o právních vztazích, závazné údaje katastru a údaje o polohovém určení nemovitostí a katastrálních území je možné přejímat také z jiných informačních systémů, registrů, rejstříků nebo evidencí veřejné správy, pokud zápisem do nich dochází ke vzniku skutečností v nich vedených, nebo údaje v nich vedené požívají ochrany dobré víry v pravdivost těchto údajů (§ 6a odst. 1 KatV).

¹¹³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 152.

¹¹⁴ tamtéž, s. 158.

¹¹⁵ tamtéž, s. 162-165.

5. OBSAH KATASTRU

Obsah katastru je upraven v ustanovení § 3 katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení katastr obsahuje:

- a) geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- c) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle katastrálního zákona,
- d) údaje o podrobných polohových bodových polích,
- e) místní a pomístní názvosloví.

Obsah katastru je dále upraven v ustanoveních § 6 až 15 katastrální vyhlášky. Obsahem katastru nemovitostí jsou údaje o nemovitostech v evidenci katastru a další skutečnosti podléhající zápisu do katastru nemovitostí, např. údaje o parcele a údaje o parcele zjednodušené evidence, údaje o budově, vodním díle a jednotce, údaje o vlastníkovi a oprávněném z jiného věcného břemene, údaje o právech a údaje s právy související, propojení katastru s informačními systémy apod.

Z výše uvedených údajů jsou však pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí závazné pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti a název a geometrické určení katastrálního území (§ 20 KatZ).

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálního území, které jsou založeny pro každé katastrální území samostatně. V operátech je obsažena veškerá mapová a listinná dokumentace katastru nemovitostí. Katastrální operát tvoří několik částí, které jsou uvedeny v ustanovení § 4 odst. 2 katastrálního zákona. Podrobnější obsah jednotlivých částí katastrálního operátu je vymezen v ustanoveních § 16 až 20 katastrální vyhlášky.

Podle ustanovení § 4 odst. 2 katastrálního zákona operát tvoří:

- a) soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření,
- b) soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o

- právních vztazích a právech a jiných skutečnostech evidovaných podle katastrálního zákona a zákon o zápisech k nemovitostem v katastru,
- c) souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru,
 - d) dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
 - e) sbírka listin obsahujících rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

5.1 KATASTRÁLNÍ OPERÁT

5.1.1 SOUBOR GEODETICKÝCH INFORMACÍ (SGI)

Soubor geodetických informací dle ustanovení § 16 odst. 1 katastrální vyhlášky představuje katastrální mapu (srov. § 27 písm. i) KatZ), která je závazným mapovým dílem¹¹⁶ velkého měřítko a obsahuje body polohového bodového pole, polohopis a má následující formy:

- digitální katastrální mapa,
- analogová katastrální mapa,
- digitalizovaná katastrální mapa.

Katastrální mapy, které nově vznikají při obnově katastrálního operátu novým mapováním nebo jako výsledek komplexních pozemkových úprav, nebo některé grafické mapy, které vyhovují charakteristice kvality podrobných bodů podle ustanovení § 16 katastrální vyhlášky, jsou již vyhotovovány výhradně jako digitální katastrální mapy ve stanovené struktuře a výměnném formátu. Ostatní původní katastrální mapy analogové jsou v rámci procesu digitalizace katastru postupně přepracovávají do digitální podoby a vznikají tzv. katastrální mapy – digitalizované.¹¹⁷ Analogové mapy se již přestávají používat.

Jednotlivé formy katastrálních map se odlišují především technickými parametry (zobrazovací soustavou, přesností) a obsahem mapy, platnými v době jejího vzniku.

Katastrální mapy obsahují všechny trvale stabilizované body a trvale signalizované body polohového bodového pole včetně přidružených bodů u

¹¹⁶ § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání.

¹¹⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 41.

trigonometrických a zhušťovacích bodů a spolu s polohopisem katastrální mapy, které obsahuje zobrazení hranic katastrálního území, hranic územích správních jednotek, státních hranic, hranic chráněných území a ochranných pásem a geometrického a polohového určení evidovaných nemovitostí s odlišením hranic převzatých z map dřívějších pozemkových evidencí, se vyznačují standardizovanými mapovými značkami podle bodu 10 přílohy katastrální vyhlášky (popř. podle bodu 11 PŘKatV). Nemovitosti důležité z hlediska obrany státu, vnitřního pořádku a bezpečnosti mohou být v katastrální mapě zobrazeny odlišně od skutečnosti podle dohody mezi příslušným ústředním správním úřadem (Ministerstvo obrany) a ČÚZK (§ 16 odst. 11 KatV). Hranice územní správní jednotky, katastrálního území a vlastnická hranice se však zobrazují podle skutečnosti i v případě, kdy jsou nemovitosti důležité z hlediska obrany státu zobrazeny odlišně (§ 16 odst. 11 KatV).

Ze souboru geodetických informací je možné vytvořit řadu výstupů, např. kopii části katastrální mapy, kopii katastrální mapy doplněnou orientačním zákresem pozemkové držby podle dřívějších pozemkových evidencí apod.¹¹⁸

5.1.2 SOUBOR POPISNÝCH INFORMACÍ (SPI)

Soubor popisných informací obsahuje údaje o katastrálním území, parcelách a parcelách v zjednodušené evidenci, budovách (stavbách) a jednotkách (bytech a nebytových prostorech), vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a dalších právech a skutečnostech stanovených katastrálním zákonem vedené v informačním systému katastru nemovitostí.

SPI je veden v lokálních počítačových sítích přímo na územně příslušných katastrálních pracovištích katastrálních úřadů a v centrální databázi dat na Českém úřadu zeměměřickém a katastrálním v Praze.¹¹⁹

Ustanovení § 17 odst. 3 katastrální vyhlášky obsahuje také charakteristiku listu vlastnictví, specifikaci jeho obsahu a rozdělení údajů v něm obsažených do jednotlivých jeho částí.

Ze souboru popisných informací se vytvářejí základní výstupy, zejména výpis z katastru nemovitostí, informace o vlastnících a jiných oprávněných (rejstřík), informace

¹¹⁸ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 57.

¹¹⁹ tamtéž, s. 57.

o parcelách katastru, informace o parcelách evidovaných zjednodušených způsobem, informace o budovách a seznam budov s čísly popisnými a evidenčními, informace o jednotkách, informace o územních jednotkách zahrnující seznamy okresů, seznamy obcí, seznamy katastrálních území, seznam částí obcí (§ 17 odst. 2 KatV) apod.

5.1.3 SOUHRNNÉ PŘEHLEDY O PŮDNÍM FONDU Z ÚDAJŮ KATASTRU

Souhrnné přehledy o půdním fondu se zhotovují z údajů katastru pro potřeby orgánů státní statistiky. Přehledy se vyhotovují automatizovaně, jako výstupy ze SPI ke stanovenému datu, zpravidla ke 31.12. každého kalendářního roku.¹²⁰ Přehledy se vyhotovují ve „Statistické ročence půdního fondu“, kterou vydává Český úřad zeměměřický a katastrální. Obsahuje údaje o stavu a vývoji půdního fondu České republiky, úhrnné hodnoty druhů pozemků (včetně přehledu o počtu předmětů evidovaných v katastru nemovitostí) a rozčlenění orné a zemědělské půdy do výrobních podoblastí a BPEJ. Tyto přehledy neobsahují údaje o parcelách vedených v zjednodušené evidenci. Údaje jsou členěny podle okresů a krajů a bilancovány za celou Českou republiku.¹²¹

5.1.4 DOKUMENTY VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍM A MĚŘENÍM

Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví obsahuje výsledky zeměměřických činností při správě podrobného polohového bodového pole, zjišťování hranic a podrobném měření využívaném pro katastr a projednání místních a pomístních názvů uspořádaných podle katastrálního území (§ 19 odst. 1 KatV).

Dokumentace obsahuje výsledky zeměměřických činností v katastru nemovitostí, které jsou spojeny zejména s obnovou katastrálního operátu novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací, s obnovou na podkladě výsledků pozemkových úprav, dále s podrobným měřením změn při vyhotovování geometrických plánů, se zeměměřickými činnostmi v podrobném polohovém bodovém poli, při vytyčování hranic pozemků, a s výsledky projednávání místních a pomístních

¹²⁰ viz Benda, K., Michal, J., Katastr nemovitostí, s. 125.

¹²¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 58.

názevů. V této části katastrálního operátu se ukládají i prvopisy geometrických plánů a jsou v ní uloženy výsledky zeměměřických činností prováděných podle dřívějších předpisů v bývalém pozemkovém katastru, v jednotné evidenci půdy a v evidenci nemovitostí.¹²²

5.1.5 SBÍRKA LISTIN

Sbírka listin obsahuje výkazy změn, vybrané protokoly o řízení vedené katastrálním úřadem, smlouvy, rozhodnutí a jiné listiny, spisy a protokoly o výsledku revize katastru nemovitostí.

Vzhledem k významu sbírky listin má její vedení přesně stanovený režim, který zaručuje trvalou orientaci v této významné části katastrálního operátu.

Vyřazování (skartace) sbírky listin se řídí zákonem č. 499/ 2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláškou, která stanovuje kritéria pro posuzování písemností jeho archiválií a podrobnosti skartačního řízení. Značnou část sbírky listin tvoří archiválie, které se dokumentují po dobu 60 let.¹²³

¹²² viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 58.

¹²³ tamtéž, s. 58.

6. ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Při výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí patří k nejvýznamnějším ty činnosti, které jsou spojeny se zápisem právních vztahů do katastru nemovitostí. Právní úprava jednak vymezuje právní vztahy, které jsou předmětem zápisů, jednak rozlišuje několik druhů zápisů.¹²⁴

Právní úprava zápisů je obsažena v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Podle ustanovení § 1 odst. 3 zákona o zápisech se zápisy v katastru nemovitostí provádějí vkladem, záznamem a poznámkou s tím, že zákon přesně stanoví, jaké jsou důsledky jednotlivých druhů zápisů.¹²⁵ Zápisem se dle zmíněného ustanovení rozumí také výmaz. Pojmy vklad, záznam a poznámka jsou definovány v ustanovení § 14 odst. 1 až 3 téhož zákona. Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů, záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva a poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečnosti nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Je nutné je od sebe odlišovat, protože mají různé právní účinky.

Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníku nebo jiném oprávněném, údaj o jeho právech k nemovitosti a údajů o nemovitosti s údaji evidovanými v katastru nemovitostí s údaji v předkládaných listinách. K rozporům v údajích dochází např. na základě neevidované hospodářské smlouvy o převodu nemovitostí, kterou účastníci smlouvy nepředložili k zápisu do bývalé evidence nemovitostí nebo neevidované smlouvy registrované státním notářstvím, která pro zjevné nesprávnosti nebyla zapsána do evidence nemovitostí, byla vrácena k doplnění a již nebyla znovu předložena. Ve všech případech nesouladu je nutné, aby byly rozpory dořešeny ještě před zápisem práv do katastru nemovitostí.¹²⁶

Nejvýznamnějším rozdílem mezi uvedenými druhy zápisů je jejich právní účinek. Vklad jako jediný má konstitutivní účinek, tzn., že je právní skutečností, s kterou se spojuje vznik, změna nebo zánik vlastnického nebo jiného věcného práva

¹²⁴ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 231.

¹²⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 27.

¹²⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 66.

k nemovitosti na smluvním základě.¹²⁷ Naproti tomu, záznam a poznámka nemají žádné účinky na vznik, změnu nebo zánik práv, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí. Mají pouze deklaratorní charakter.

6.1 PŘEDMĚT ZÁPISŮ

Předmět zápisů je upraven jak v ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zápisech, tak i v ustanovení § 2 odst. 4 katastrálního zákona. K nemovitostem, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, se zapisují věcná práva a další práva, které nemají povahu věcných práv, pokud tak stanoví zvláštní zákon.¹²⁸ Tyto další práva jsou uvedeny v ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona.

Další úprava údajů o právech a údajů s právy souvisejícími, které jsou zapisované do katastru nemovitostí je obsažena v ustanovení § 11 katastrální vyhlášky.

6.2 FORMY ZÁPISŮ

6.2.1 VKLAD

Vklad je jedním z druhů zápisů do katastru nemovitostí upravený v ustanovení § 2 a násl. zákona o zápisech. Považuje se za nejdůležitější formu zápisu, neboť jako jediný má konstitutivní povahu. Konstitutivnost vkladu lze dovodit z ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech, podle kterého práva evidované v katastru nemovitostí vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru.

Zápisy vkladem se řídí následujícími zásadami:

- *zásada intabulace (konstitutivní)*

Zásada intabulace spočívá v tom, že s určitou formou zápisů (vklad) zákon spojuje účinek vzniku, změny nebo zániku právních vztahů k zapsaným nemovitostem a za tímto účelem je třeba vložit (zapsat/vymazat) tato práva do katastru nemovitostí.¹²⁹ Dochází k tomu na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu (s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva).

¹²⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 221.

¹²⁸ § 1 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 245.

Z ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech vyplývá, že všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, smluvní zástavní práva k těmto nemovitostem, smluvně zřizovaná oprávnění odpovídající věcným břemenům a předkupní práva s účinky věcného práva k nemovitosti¹³⁰ „vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“ Právní účinky vkladu pak vznikají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZZáp).

Při smluvním převodu práv nedochází k převodu práv již samostatnou smlouvou (byť by byla platnou i účinnou), ale pro převod práva z převodce na nabyvatele je nezbytné završit proces převodu symbolickým „odevzdáním“ věci vkladem do katastru.¹³¹

Touto zásadou se již řídily zápisy do zemských desek a pozemkových knih.¹³²

▪ *zásada dispoziční*

Zatímco založení a vedení katastru je povinností příslušných státních orgánů, jen část zápisů (záznamy) do katastru je prováděna z úřední povinnosti.¹³³ Zásada vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech, jenž určuje, že řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení katastrálnímu úřadu, a spočívá v tom, že řízení o vkladu práva může být zahájeno vždy a pouze na návrh účastníků právního vztahu (nebo alespoň jednoho z nich), o který v řízení jde a je zcela v dispozici účastníků zapisovaného právního vztahu. Řízení o vkladu práva není možné zahájit z úřední moci. Z vlastní vůle, tj. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat. Katastrální úřad je v řízení vázán vkladovým návrhem a nemůže povolit víc práv, než obsahuje vkladový návrh, a to ani v případě, že by listina (smlouva), na jejímž podkladě je rozhodováno, to umožňovala.¹³⁴

¹³⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České nemovitosti, s. 64.

¹³¹ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

¹³² viz Drobník, J., Základy pozemkového práva, 128.

¹³³ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 246.

¹³⁴ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

▪ *zásada priority*

Pořadí zápisů právních vztahů a poznámek v katastru nemovitostí, týkající se téže nemovitosti, se řídí (nestanoví-li zákon jinak) dobou, ve které byl návrh na zápis do katastru nemovitostí doručen katastrálnímu úřadu. Vyplývá to z ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech. Katastr tedy dodržuje časové pořadí zápisů.

Pořadí zápisů (ať jde o vklad práva, záznam nebo poznámku), je zajištěno jednak tím, že na každý návrh na zápis práv do katastru nemovitostí jsou při doručení příslušnému katastrálnímu úřadu vyznačeny den, měsíc a rok doručení; u návrhu na vklad se kromě toho vyznačuje ještě hodina a minuta doručení. Jednak je pořadí zápisů zajištěno průběžným zaznamenáváním docházejících návrhů na zápis do přehledů podání.¹³⁵

K naplnění zásady slouží plomba, která se dle ustanovení § 12 odst. 1 zákona o zápisech (jenž stanoví, že katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž pokladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou) vyznačí k údajům, jichž se návrh týká.

Pokud se týká návrhu na vklad práva, je zásada priority demonstrována tím, že rozhodnutí o povolení vkladu práva má zpětné účinky k době podání vkladového návrhu. Z toho vyplývá, že pro rozhodnutí o povolení vkladu je rozhodný skutkový stav a právní stav, jaký zde byl v okamžiku podání návrhu.¹³⁶ Vyplývá to z ustanovení § 2 odst. 3 zákona o zápisech, podle kterého právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

Za vklad se dle ustanovení § 14 odst. 1 zákona o zápisech považuje provedení zápisu práva do katastrálních operátů. Právní účinky vkladu však vznikají ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZZáp), tedy zpětně. Zde si lze položit otázku, zda lze ztotožnit den, kdy byl učiněn vklad práva do katastru nemovitostí, se dnem, kterým nastaly účinky vkladu.

Odpověď na tuto otázku poskytuje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.1. 2003, sp. zn. 1625/2001. Jedná se o zásadní rozhodnutí, ve kterém Nejvyšší soud řeší otázku, kterou judikatura doposud ještě neřešila. Ve zmíněném rozsudku Nejvyšší soud

¹³⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 65.

¹³⁶ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 73.

uvádí, že právní předpisy rozlišují vklad práva do katastru nemovitostí a den, kdy byl tento vklad učiněn na straně jedné, a den, kterým nastaly účinky na straně druhé. Není pochyb o tom, že takový rozdíl odpovídá skutečnosti; den vkladu práva do katastru je dnem, kdy byl vklad proveden. Zákon nestanoví fikci, že by dnem vkladu byl jiný den než ten, kdy byl vklad skutečně proveden. Na tom nic nemění ani zpětné účinky provedení vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamená, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.

Vklad do katastru lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu vkladu do katastru nemovitostí nebo na základě rozsudku soudu podle ustanovení § 250j občanského soudního řádu.¹³⁷

Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale pouze o povolení vkladu nebo výmazu práva do katastru nemovitostí, přičemž vklad do katastru nemovitostí je nutno chápat jako úkon, který je právním způsobem nabytí a následné existence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny, a výmaz právním způsobem zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.¹³⁸ Z toho lze dovodit, že pouze existence platné smlouvy nebo jiné listiny ke vzniku vlastnického práva nestačí. Vznik vlastnického práva je podmíněn vkladem do katastru. K tomu, aby mohlo být právo do katastru vloženo sice je nutno prokázat nabývací titul, tj. právní důvod, na základě kterého má být vklad proveden. Nabývací titul ale sám o sobě nestačí, sám převod nezpůsobí. Musí existovat i právní způsob nabytí a tím je právě vklad do katastru.¹³⁹

Nabývací titul (titulus) a právní způsob nabytí (modus) nelze od sebe oddělovat. Bez platného nabývacího titulu nemůže právo vkladem vzniknout a naopak, pouze nabývací titul není dostačující pro vznik práva k nemovitosti evidované v katastru.¹⁴⁰ Otázku dvoufázovosti řeší ve své judikatuře např. krajský soud v Plzni ve svém rozsudku ze dne 15.11. 1993, sp. zn. 15 Ca 175/93: „Vklad vlastnického práva je rozhodující pro okamžik přechodu vlastnického práva, nemůže však nahradit nedostatek

¹³⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 67.

¹³⁸ tamtéž, s. 67.

¹³⁹ srovnej § 133 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 54.

právního důvodu nabytí vlastnictví, kterým je platná smlouva.¹⁴¹ K problematice vkladu do katastru nemovitostí se vyjádřil také Ústavní soud. Podle usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97 se rozhodnutím o povolení vkladu do katastru nemovitostí pouze dovršuje proces směřující ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitosti, jak to odpovídá vůli účastníků vyjádřené v písemném vyhotovení smlouvy.

6.2.1.1 ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU

Vlastní řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, které vede katastrální úřad, je správním řízením, ve kterém se rozhoduje o právu subjektů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na zápis vzniku, změny nebo zániku těchto práv vkladem do katastru nemovitostí.¹⁴² Zákon o zápisech v ustanovení § 3 odst. 2 stanoví, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nebo výmazu postupuje podle správního řádu, pokud zákon o zápisech nestanoví jinak. Zákon o zápisech tedy vystupuje jako *lex specialis* vůči správnímu řádu jako *lex generalis*. Zákon o zápisech také stanoví, že ustanovení správního řádu se aplikují pouze na vkladové řízení; na zápis formou záznamu nebo poznámky nikoliv.

6.2.1.2 ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Vkladové řízení je zahájeno písemným podáním, tzn. návrhem doručeným katastrálnímu úřadu účastníky či alespoň jedním účastníkem právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. V posledně uvedeném případě je katastrální úřad povinen vyrozumět zbývající účastníky o zahájení tohoto správního řízení. Okruh účastníků je vymezen taxativně v ustanovení § 4 odst. 1 zákona o zápisech. Obecná úprava účastníků správního řízení obsažená v ustanovení § 27 správního řádu se nepoužije.¹⁴³ Návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu se tedy rozumí písemný návrh účastníků řízení na vklad příslušného práva k nemovitosti podle přiložené listiny nebo návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy podle ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů do katastru nemovitostí.

¹⁴¹ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97.

¹⁴² viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 233.

¹⁴³ srovnej Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 52.

Řízení nemůže být zahájeno z úřední moci. Řízení o vkladu práva zahájí katastrální úřad pouze na písemný návrh účastníků (některého z nich) právního vztahu, o který v řízení jde a je zcela v dispozici účastníků právního vztahu zapisovaného právního vztahu. Z vlastní vůle, tzn. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat.^{144, 145}

Podání vkladového návrhu má přitom dvojí účinek. Jednak se jím aktivuje správní proces (vkladové řízení) a dále – při pozitivním rozhodnutí – vznikají účinky vkladu (na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení) ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu; den podání návrhu tak má závažné věcněprávní důsledky z hlediska právního nástupnictví. Písemné podání opatří katastrální úřad podacím razítkem a je-li doručeno účastníkem (účastníky) osobně, opatří na požádání podatelna i podatelem předloženou kopii podání podacím razítkem s uvedením dne a času doručení. Uvedený den a čas má význam pro další „osud“ vkladové listiny, zejména v případě, že v týž den jsou učiněny dva či snad více vkladových návrhů k téže nemovitosti. V takovém případě katastrální úřad postupuje podle (časového) pořadí učiněných podání.¹⁴⁶ Nutno však dodat, že v odborné literatuře byl k ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech, stanovícím, že „pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu“ publikován názor odlišný.¹⁴⁷ Barešová a Baudyš (2007) tvrdí, že zákon o zápisech rozlišuje, kdy byl návrh podán, pouze podle dnů, nikoli podle hodin a minut. Právní účinky se váží ke dni, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu, nikoli k hodině a minutě. Z tohoto důvodu pokud dva návrhy např. na vklad vlastnického práva k téže nemovitosti jsou doručeny katastrálnímu úřadu ve stejný den, měl by katastrální úřad zamítnout oba návrhy s odkazem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech, neboť projev vůle nemůže být určitý, pokud nemovitost je převáděna dvěma různými osobám.^{148, 149}

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí lze podat kdykoliv po sepsání listiny, na základě níž má být právo do katastru zapsáno. Není

¹⁴⁴ viz Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000, s. 74.

¹⁴⁵ srovnej zásada dispoziční

¹⁴⁶ srovnej zásada priority

¹⁴⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 56-57.

¹⁴⁸ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 216.

¹⁴⁹ srovnej rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.5. 2000, sp. zn. 35 Ca 74/99-18.

stanovena žádná lhůta pro podání návrhu, ve které by byl účastník povinen návrh podat. Ke stejnému závěru dospěl také Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 7.10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96, Sb. nál. a usn., č. 96/sv. 6. Dle výše zmíněného nálezu, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí lze katastrálnímu úřadu podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků projevy jejich vůle. Uzavřením kupní smlouvy o převodu nemovitostí vznikne kupujícímu obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny. Proto zaplatí-li kupující prodávajícímu kupní cenu, splní tím svou závazkovou povinnost z uzavřené smlouvy, lhostejno, v jakém stadiu se nachází věcněprávní aspekt věci. Rozhodnutím o povolení vkladu do katastru nemovitostí se pouze dovršuje proces směřující ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitosti, jak to odpovídá vůli účastníků vyjádřené v písemném vyhotovení smlouvy.

Zákon o zápisech v ustanovení § 4 odst. 3 taxativně stanoví náležitosti vkladového návrhu. Z návrhu musí především vyplývat, kterému katastrálnímu úřadu je určen a označení práv, které mají být do katastru zapsána. Dále musí obsahovat jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení. Katastrální úřad je návrhem vázán a nemůže rozhodovat o povolení více práv, než je uvedeno v návrhu a to ani tehdy, kdyby to obsah smlouvy, o který se návrh opírá, umožňoval.¹⁵⁰ Nestačí tedy navrhnout „provedení vkladu dle uzavřené smlouvy“, která může, resp. v řadě případů obsahuje minimálně dva právní úkony na jedné listině (např. převod vlastnického práva k nemovitosti a dále zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni), nýbrž v návrhu musí být výslovně uvedeno, že účastníci dle označené smlouvy navrhují vklad vlastnického práva a dále práva odpovídajícího věcnému břemeni k předmětným nemovitostem atd. Vkladové řízení je návrhové, takže jestliže účastníci navrhnou podle věcné smlouvy ke vkladu jen některá, nikoli všechna práva, pak po podání takového návrhu – vzhledem k zásadě, že právní účinky vkladu vznikají ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu – již návrh nelze rozšiřovat. V takovém případě by účastníci buďto museli vzít celý návrh zpět, aby vkladové řízení bylo zastaveno s tím, že podají nový návrh ke vkladu všech práv dle smlouvy, nebo by

¹⁵⁰ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí, s. 53, 71.

při splnění dalších zákonných podmínek vyčkali povolení vkladu práva k jimi navrženým právům a poté by na základě téže smlouvy zahájili vkladové řízení ke vkladu zbývajících práv.¹⁵¹ Návrh na vklad musí být vždy určitý.

Rovněž není možné po podání vkladového návrhu a předložení věcné smlouvy katastrálnímu úřadu tuto smlouvu upravovat a do ní zasahovat, např. dopisovat údaje, doplňovat rozsah převáděného majetku atd. Zatímco v případě, kdy katastrální úřad zjistí, že vkladový návrh neobsahuje zákonem předepsané náležitosti, je jeho povinností vyzvat účastníka, aby ve stanovené a přiměřené lhůtě vytkené vady odstranil, resp. návrh ve vytkaném rozsahu doplnil s poučením o procesním důsledku, pokud k takovému odstranění vady, resp. doplnění návrhu nedojde. U nedostatků věcné smlouvy (např. není-li předmět převodu vymezen určitě či snad srozumitelně atd.) takto postupovat nelze, neboť zákon a zápisech ani žádný jiný právní předpis neumožňují, aby po podání vkladového návrhu bylo možno k již předložené věcné smlouvě sepisovat její dodatky apod. Zákon o zápisech v ustanovení § 5 odst. 5 umožňuje toliko napravovat, tj. odstraňovat či doplňovat vady vkladového návrhu, nikoli vady vkladové smlouvy. A to je zásadní rozdíl. Do věcné smlouvy již nelze po podání návrhu nijak zasahovat, nic v ní opravovat, nic do ní zapisovat, prostě nic v ní měnit, jelikož důsledky z navrhovaného vkladu se budou věcněprávně vázat ke dni podání návrhu.¹⁵²

K otázkám zásahů do věcných smluv ve vkladovém řízení se různými způsoby vyjádřily rovněž soudy.

Krajský soud v Ústí nad Labem se v rozsudku ze dne 22.12. 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99 vyjádřil k otázce, zda lze po podání vkladového návrhu zasahovat do věcné smlouvy. Podle zmíněného rozhodnutí po podání vkladového návrhu nelze zasahovat do věcné smlouvy (doplňovat ji či měnit). Jestliže by smlouva byla nějak upravována, jedná se o smlouvu jinou, než která byla uváděna v předloženém návrhu.

Rozsudkem ze dne 21.8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000 Nejvyšší soud ČR rozhodoval o otázce, zda lze věcnou smlouvu, na základě které byl povolen vklad věcného práva, měnit (kumulativní novace). Smlouvu o převodu nemovitosti nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, měnit (kumulativní novace). Jelikož platnost smlouvy je třeba posuzovat ke dni jejího uzavření, pak dodatečně nastalé okolnosti nemají na její platnost vliv. Navíc podle

¹⁵¹ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 58.

¹⁵² tamtéž, s. 58-59.

platné judikatury je vzhledem k tomu, že smlouvy o převodu nemovitostí jsou smlouvami obligatorně písemnými, právně významná jen vůle účastníků, vyjádřená v písemné formě.¹⁵³

Městský soud v Praze se v rozsudku ze dne 28.11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97 zabýval otázkou, zda lze po podání vkladového návrhu odstranit nedostatky věcné smlouvy. Dospěl k závěru, že nedostatky věcné smlouvy po podání vkladového návrhu nelze dodatečně zhojit (odstranit), protože právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení a to ke dni, kdy byl tento návrh doručen katastrálnímu úřadu.

A konečně, v rozsudku ze dne 6.10. 1998, sp. zn.15 Ca 305/98 se Krajský soud v Ústí nad Labem vyslovil k rozdílu mezi vadou věcné smlouvy a vadou vkladového návrhu. Zatímco vady vkladového návrhu lze odstranit, když katastrálnímu úřadu svědčí povinnost poučit a vyzvat účastníky k odstranění vytčené vady, v případě vad (věcné) listiny tyto nedostatky (po podání vkladového návrhu) odstranit nelze, jelikož již v tomto okamžiku musí být právní úkon po právní stránce perfektní.

Je třeba zdůraznit, že předmětem vkladu není smlouva jako taková, nýbrž práva z ní vyplývající, která v době podání návrhu jsou při splnění zákonem stanovených náležitostí v podobě obligačního závazku a teprve vkladem nastanou věcněprávní účinky dle právního úkonu, resp. právních úkonů obsažených v předmětné listině.¹⁵⁴

Zákon o zápisech v ustanovení § 4 odst. 4 rovněž stanoví, které přílohy a v jakém počtu musí být součástí návrhu. Přílohou návrhu musí být především listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno (smlouva, dohoda atd.) nebo její úředně ověřený opis. Prvopisy listin musí být podepsány účastníky řízení, přičemž podpisy na jednom z prvopisů musí být ověřeny předepsaným způsobem.¹⁵⁵ Pokud je účastník právního vztahu (smlouvy) zastoupen procesně, musí být přílohou návrhu plná moc (pokud by byl zastoupen hmotně-právně, musí být plná moc součástí smlouvy). Pokud je účastníkem řízení právnická osoba, musí být přílohou návrhu výpis z obchodního rejstříku nebo jeho ověřená kopie. Pokud listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno, není sepsána v českém jazyce, musí být doložen její úředně ověřený překlad.¹⁵⁶

¹⁵³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 8.

¹⁵⁴ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 59.

¹⁵⁵ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 52.

¹⁵⁶ tamtéž, s. 53.

K návrhu na vklad je nutno přiložit i listiny nebo jejich úředně ověřené kopie prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1. 1993 (tj. právo k předmětu převodu nebylo konstituováno vkladem do katastru nemovitostí), tedy před zavedením resp. znovuoobením vkladového principu. Je to dáno tím, že do evidence katastru byly převzaty zápisy z bývalé evidence nemovitostí, jejichž povaha byla jen deklaratorní (neosvědčovaly právní vztahy, ale podávaly o nich jen informace).¹⁵⁷ Nepředloží-li navrhovatel takovou listinu, katastrální úřad jej ke splnění této povinnosti vyzve s poučením, že jinak vkladové řízení zastaví.¹⁵⁸

6.2.1.3 ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ

Účastníky řízení o povolení vkladu dle ustanovení § 4 odst. 1 jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Okruh účastníků vkladového řízení je limitován okruhem fyzických či právnických osob, které participovaly v té které věcné smlouvě jako smluvní strana.¹⁵⁹

V ustanovení § 27 správního řádu jsou účastníci vymezeni velice široce, a proto je stanovena v zákoně o zápisech odchylka od správního řádu.¹⁶⁰ Dle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu jsou účastníci řízení v řízení o žádosti žadatel a další osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu; v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají. Podle ustanovení § 27 odst. 2 a 3 správního řádu jsou účastníky též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech a rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. To by znamenalo, že účastníkem řízení by mohl být každý, kdo by o sobě tvrdil i bez jakéhokoliv podkladu, že je vlastníkem nemovitosti, ohledně které bylo zahájeno řízení o povolení vkladu práva. Z tohoto důvodu jsou účastníci řízení o povolení vkladu práva omezeni jen na účastníky právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Účastníky řízení o povolení vkladu práva nejsou ti, kdo nejsou účastníky takového

¹⁵⁷ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 53.

¹⁵⁸ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 60.

¹⁵⁹ tamtéž, s. 257.

¹⁶⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 70.

právního úkonu, ani ti, jimž zvláštní právní předpis zjednává práva, kterými se mohou ohradit proti právnímu stavu dovršenému zápisem do katastru, např. dovoláním se relativní neplatnosti právního úkonu nebo uplatněním práva proti nabyvateli.¹⁶¹

Ve věci účastníků řízení o povolení vkladu práva však dospěl Ústavní soud ČR ve svém nálezu (oproti dosavadní praxi) k závěru, že stran okruhu účastníků vkladového řízení je nutno aplikovat nikoli § 4 odst. 1 zákona o zápisech, nýbrž ustanovení § 14 odst. 1¹⁶² správního řádu, podle něhož účastníkem řízení je ten, o jehož právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech má být v řízení jednáno nebo jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny; účastníkem řízení je i ten, kdo tvrdí, že může být rozhodnutím ve svých právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech přímo dotčen, a to až do doby, než se prokáže opak.¹⁶³ Účastníkem vkladového řízení může tedy být např. i spoluvlastník nemovitosti, i když není účastníkem věcné smlouvy, na základě které má být proveden vklad do katastru nemovitostí.

Naopak, v usnesení sp. zn. I. ÚS 620/99 Ústavní soud ČR zase judikoval, že pokud jde o ustanovení okruhu účastníků vkladového řízení, nelze aplikovat ustanovení § 14¹⁶⁴ správního řádu, ale výlučně jen ustanovení § 4 odst. 1 zákona o zápisech. Podle zmíněného usnesení je třeba si uvědomit, že účelem speciální úpravy účastníků řízení je především odstranění pochybnosti, kdo je účastníkem řízení, neboť definice v ustanovení § 14 zákona č. 71/1967¹⁶⁵ je nepřesná, resp. příliš široká.¹⁶⁶

Ve správní praxi je i nadále preferován okruh účastníků vkladového řízení, který je upraven speciálním právním předpisem, tj. ustanovením § 4 odst. 1 zákona o zápisech.¹⁶⁷

6.2.1.4 ÚKONY KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU V PRŮBĚHU ŘÍZENÍ O VKLADU

Vydání rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí předchází celá řada úkonů, které katastrální úřad v průběhu celého vkladového řízení činí. Tyto

¹⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 70.

¹⁶² srovnej § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶³ náleží Ústavního soudu ČR ze dne 11.6. 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95.

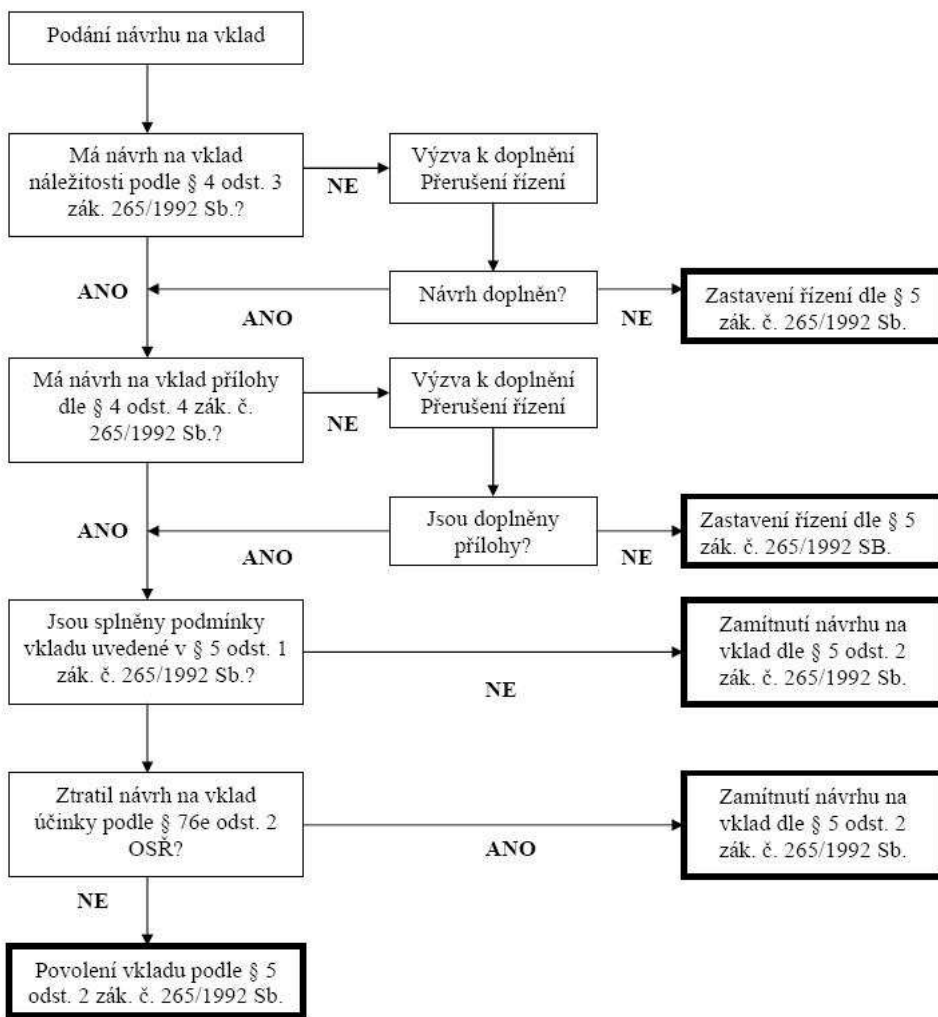
¹⁶⁴ viz poznámka č. 162

¹⁶⁵ viz poznámka č. 162

¹⁶⁶ usnesení Ústavního soudu ČR ze dn 30.5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99.

¹⁶⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 257.

úkony mají různé právní účinky. Následující schéma¹⁶⁸ zobrazuje jednotlivé úkony katastrálního úřadu během vkladového řízení.



Zápis došlého návrhu do protokolu o vkladech

Prvním úkonem katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu je zápis přijatého návrhu do protokolu o vkladech. Katastrální úřad vede protokol o vkladech (rejstřík), ve kterém denně průběžně zaznamenává došlé návrhy na vklad právních vztahů a výsledek řízení o vkladu. Doručený návrh na vklad katastrální úřad ještě téhož dne zaznamená

¹⁶⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 96.

v protokolu o vkladech (V), označí jej číslem, vyznačí v něm den, měsíc, rok, hodinu a minutu doručení shodně podle podacího razítka. Pro doručený návrh se založí spis označený průběžným číslem protokolu o vkladech, ve kterém se zaznamená celý průběh řízení o vkladu a rozhodnutí o povolení či zamítnutí vkladu.^{169, 170}

Vyznačení plomby

Nejpozději následující pracovní den po podání návrhu je katastrální úřad povinen vyznačit u příslušné parcely v katastru nemovitostí v souboru popisných informací tzv. plombu, která vyjadřuje, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou. Plomba je vyznačena i na výpisu z katastru nemovitostí písmenem „P“ u každé dotčené nemovitosti a ve výpisu pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru u každé dotčené jednotky. Ve výpisu pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory je plomba vztahující se k jednotce vyznačena pouze u budovy.¹⁷¹ Vyznačená plomba však v žádném případě sama o sobě neznamená, že vlastník dotčené nemovitosti je omezen v nakládání s touto nemovitostí.¹⁷²

Činnost katastrálního úřadu

Právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, zkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu z hledisek, která jsou taxativně vymezena v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech. Předmětem zkoumání katastrálního úřadu proto nejsou všechny aspekty platnosti posuzovaného právního úkonu¹⁷³, ale pouze ty z nich, které jsou uvedeny ve zmíněném ustanovení. Z jiných důvodů není oprávněn v žádném případě právní úkon zkoumat. V řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí tedy katastrální úřad nezkoumá platnost či neplatnost předložených listin, ale výhradně jen jejich způsobilost k tomu, aby na jejich podkladě byla požadovaná práva zapsána. Rozsah přezkumu tedy není dán na vůli katastrálnímu úřadu, ale je taxativně vymezen právním předpisem (§ 5 odst. 1 ZZáp).

Jedním z hledisek, které katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá je oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu

¹⁶⁹ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 233.

¹⁷⁰ srovnej Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 216.

¹⁷¹ viz Kuba, Olivová, Katastr nemovitostí České republiky, s. 33.

¹⁷² tamtéž, s. 98.

¹⁷³ srovnej § 7 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

nakládat s předmětem tohoto právního vztahu (§ 5 odst. 1 písm. e) ZZáp). Pro rozhodnutí katastrálního úřadu postačí, omezí-li se na zjištění jeho existence. Platnost právního úkonu nezkoumá.¹⁷⁴ K otázce se vyjádřil také Nejvyšší soud ČR v stanovisku Cpjn 38/98, ve kterém uvádí, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů; platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před rozhodnutím zkoumá, zda:

- *navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru*

Základním předpokladem vkladu do katastru nemovitostí je soulad údajů, uvedených v přezkoumávané listině, s údaji evidovanými v katastru nemovitostí. Katastrální úřad tedy porovnává údaje v listině s údaji evidovanými v katastru nemovitostí, zejména údaje o dosavadním vlastníku nemovitosti, údaje o předmětné nemovitosti, údaje o vlastnictví a dalších věcných právech, popřípadě o omezení dispozičních práv, pokud je v katastru evidováno apod. Obsah listiny musí navazovat na údaje v katastru týkajících se subjektu, který s nemovitostmi nakládá, i objektu právních vztahů. Jde o přezkum, zda v katastru nemovitostí není jako vlastník zapsán někdo jiný, než kdo v převodní smlouvě vystupuje jako vlastník předmětu převodu. Pokud jsou tedy údaje v katastru nemovitostí rozdílné od údajů uvedených v listině, v případě, že údaje uvedené v listině jsou správně podle skutečnosti je nutné předložit katastrálnímu úřadu nejpozději s návrhem na vklad chybějící listiny, které předcházející změny dokládají.¹⁷⁵ V opačném případě by byl podaný návrh zamítnut. V žádném případě není možné, aby byl vklad povolen, aniž by byla návaznost na předcházející zápis v katastru.¹⁷⁶

Nejzávažnější rozpor spočívá v tom, že v katastru nemovitostí bude zapsán jiný vlastník nemovitosti než ten, který je uveden jako vlastník v listině, na základě které probíhá řízení o povolení vkladu práva. Rozpor může být způsobem z různých důvodů. Může k tomu dojít např. tím, že někdo chtěl jiného uvést v omyl, pak je smlouva

¹⁷⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 10.

¹⁷⁵ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 98.

¹⁷⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

neplatná. K zamítnutí návrhu však nedojde v důsledku neplatnosti smlouvy, ale proto, že návrhu na vklad je na překážku stav zápisu v katastru (katastrální úřad totiž není oprávněn posuzovat platnost či neplatnost smlouvy). K rozporu však může dojít i v případě, kdy došlo k přechodu práva na základě splnění určitých zákonných skutečností nebo na základě rozhodnutí státního orgánu bez nutnosti vkladu práva, např. nemovitost nabytí dědic a usnesení soudu o dědictví dosud nebylo předloženo katastrálnímu úřadu k záznamu. Pokud je v katastru zapsán někdo jiný, než kdo je jako vlastník uveden v listině, je nezbytně nutné, aby tento stav byl dán do souladu, jinak nelze vklad práva povolit.¹⁷⁷ Obecně platí, že listiny, které dokládají takovou změnu v osobě vlastníka nemovitosti, musí být předloženy nejpozději v den podání návrhu na vklad na základě přezkoumávané listiny. Pokud tak není učiněno, nelze návrh na vklad povolit.¹⁷⁸

Dalším případem, kdy může katastrální úřad odepřít zápis převodu vlastnického práva k nemovitosti je situace, kdy předmětem právního úkonu jsou budovy či rozestavěné budovy dosud nevidované v katastru nemovitostí a vlastník současně nepředloží katastrálnímu úřadu listiny, na jejichž základě může být nemovitost, která je předmětem smlouvy, do katastru zapsána. V praxi katastrálních úřadů se ustálilo řešení tím způsobem, že nejpozději s podáním návrhu na vklad, je nutné požádat také o zápis budovy do katastru nemovitostí. V judikatuře se však objevil i odlišný názor. Některé soudy tolerují i situaci, kdy doklady pro zápis nové budovy předloží navrhovatel až v průběhu řízení o povolení vkladu práva.^{179, 180}

Nesoulad s údaji katastru však může být i zcela formálního rázu, spočívající ve změně označení jednotlivých subjektů, trvalého pobytu, nebo sídla právnických osob. I tyto údaje musí být dány do souladu se skutečným stavem na základě předložených listin, které tyto změny dokládají.¹⁸¹

Vzhledem k odkazu zákona o zápisech v ustanovení § 3 odst. 2 na správní řád se na vkladové řízení vztahují zásady správního řízení obsažené v ustanovení § 2 až 8

¹⁷⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

¹⁷⁸ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 99.

¹⁷⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 90.

¹⁸⁰ blíže v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97; blíže v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 28. 9. 1998, sp. zn. 35 Ca 30/98.

¹⁸¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 91.

správného řádu. Katastrální úřad má při přezkoumávání výše zmíněných skutečností povinnost postupovat tak, aby vydané rozhodnutí vycházelo ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Povinnost katastrálního úřadu zjišťovat skutečný stav je vyjádřena i v některých rozhodnutích soudů: „Skutečnost, že v době podání návrhu na vklad je v katastru zapsán jako vlastník někdo jiný než převodce, sama o sobě nepostačuje k zamítnutí návrhu na vklad, případnému zamítnutí vkladového návrhu totiž musí předcházet zjištění, zda skutečně nedošlo ke změně vlastníka.“¹⁸²

- *navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin*

Návrh na vklad musí být odůvodněn obsahem listiny, na základě které se provádí vklad práva. Listina, na jejímž podkladě má dojít ke vkladu práva, musí obsahovat veškeré obsahové náležitosti nezbytné k posouzení její způsobilosti být takovou listinou. Není možné, aby tato listina odkazovala na jinou listinu, na základě které se vklad neprovádí, např. kupní smlouva by odkazovala na znalecký posudek, nájemní smlouvu, kde by byla nemovitost určena podle údajů katastru.¹⁸³ V předložené listině musí být jednoznačně určen (obsažen) právní úkon, na základě kterého dochází ke vzniku, změně, nebo zániku věcného práva, které je předmětem návrhu na vklad do katastru nemovitostí, a to při respektování příslušných kogentních ustanovení právních norem.¹⁸⁴

- *právní úkon týkající se převodu práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný*

Určitost a srozumitelnost právního úkonu se týká jak účastníků právního úkonu, jejich jednoznačné identifikace v listině, tak předmětu a obsahu tohoto právního úkonu.¹⁸⁵ Občanský zákoník stanoví základní náležitosti právních úkonů v ustanovení § 37 odst. 1, kde je uvedeno, že právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Zda je právní úkon učiněn svobodně a vážně, katastrální úřad nezkoumá; zaměřuje se pouze na určitost a srozumitelnost. Smluvní projevy účastníků smlouvy musí být dostatečně určité a srozumitelné. Projev vůle účastníka

¹⁸² rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. 10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98.

¹⁸³ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 95.

¹⁸⁴ viz Kuba, Olivová, Katastr nemovitostí České republiky, s. 98.

¹⁸⁵ tamtéž, s. 99.

právního úkonu v listině tedy musí být určitý, tzn., že se účastníci musí vyjádřit tak, aby jejich vůle byla jasně patrná z jejich právního úkonu.¹⁸⁶ Za srozumitelný je možné považovat projev vůle, jehož obsah je z právního úkonu jasně patrný. Vzniknou-li pochybnosti o obsahu právního úkonu, je třeba vzniklou pochybnost odstranit výkladem, a to nejen podle jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil. Vůle toho, kdo právní úkon učinil, může být při výkladu relevantní jen za předpokladu, že není v rozporu s jazykovým projevem. Tímto způsobem lze obsah právního úkonu jen vykládat, nikoli však doplňovat. Jestliže o po provedení výkladu zůstává právní úkon neurčitý, je podle ustanovení § 37 občanského zákoníku absolutně neplatný.¹⁸⁷ Při přezkoumávání určitosti právního úkonu katastrální úřady především zjišťují, zda je dostatečně specifikován předmět právního úkonu, jsou jednoznačně označeni účastníci právního úkonu a zda byly splněny náležitosti projevu vůle.¹⁸⁸ Pokud věcná smlouva trpí vadami neurčitosti, nelze tyto nedostatky odstranit v průběhu řízení. Katastrální úřad tyto skutečnosti dle ustanovení § 5 odst. 1 zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

▪ *právní úkon je učiněn v předepsané formě*

V řízení o povolení vkladu je katastrální úřad povinen zkoumat zda je právní úkon učiněn v předepsané formě. Podle ustanovení § 46 občanského zákoníku musí mít smlouvy o převodu nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků písemnou formu. Jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, projevy účastníků musí být na téže listině. Pokud právní úkon (smlouva) nebyl učiněn v předepsané formě, je dle ustanovení § 40 odst. 1 absolutně neplatný.

Zákonný požadavek, že jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině, znamená, že podpisy či kteréhokoli z nich nemohou být obsaženy na listině, která není součástí smlouvy. Pokud by došlo k takové situaci, pak by nebyla splněna podmínka soustředění podpisů účastníků na téže listině a katastrálnímu úřadu by nezbylo než vkladový návrh zamítnout.¹⁸⁹

¹⁸⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 98.

¹⁸⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 99.

¹⁸⁸ srovnej Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 98-99.

¹⁸⁹ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 174.

Katastrální úřad podle ustanovení § 37 odst. 6 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených a považuje projev vůle osob za zjištěný, jestliže:

- jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny,
- smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,
- smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu,
- právnická osoba předložila ověřený podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu,
- účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

V situaci, kdy nebude možno projev vůle účastníka ověřit žádným z uvedených způsobů a nebude-li možno dosáhnout ani toho, aby účastník právního úkonu uznal, popř. popřel pravost svého podpisu před katastrálním úřadem, katastrální úřad ověří pravost podpisu jiným vhodným způsobem^{190, 191} (např. znalec z oboru grafologie, výslech svědků právního úkonu). Projev vůle zástavního věřitele v zástavní smlouvě není třeba zjišťovat.

- *účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu*

Další povinností katastrálního úřadu ve vkladovém řízení je zkoumat oprávněnost vlastníka nakládat s předmětem právního úkonu. Zkoumání oprávnění účastníků řízení nakládat s předmětem právního úkonu v sobě zahrnuje nejenom zkoumání tohoto oprávnění z hlediska toho, kdo práva pozbývá (vlastník), ale i z hlediska toho, kdo právo nabývá, tj. cizozemec dle devizového zákona může nabýt vlastnická práva k nemovitostem jen v zákoně vyjmenovaných případech.¹⁹² Katastrální úřad je dále povinen přezkoumat zda osoba, která s nemovitostí nakládá, je oprávněna k takovému úkonu. Toto přezkumné kritérium vychází z ustanovení § 123 občanského zákoníku, které stanoví, že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, a požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Předmětem zájmu katastrálního úřadu je právo vlastníka s nemovitým majetkem nakládat. Přezkumná činnost se zejména odvíjí od příloh vkladového návrhu - z výpisu

¹⁹⁰ tamtéž, s. 176.

¹⁹¹ § 51 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 115.

z obchodního, nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, z listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly za dřívější právní úpravy evidence nemovitostí.¹⁹³ Podle ustanovení § 4 odst. 4 písm. d) zákona o zápisech musí účastník právního úkonu prokazovat způsobilost dispozice s předmětem převodu za předpokladu, že právní účinky nabytí práva k předmětu převodu nastaly před účinností tohoto zákona, tj. před 1.1. 1993.

Soudy posuzují důsledky nepředložení listiny prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu pro rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad rozdílně. Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 29.3. 1996, sp. zn. 33 Ca 7/96 posoudil tuto okolnost jako důvod pro zamítnutí návrhu na vklad; naproti tomu Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 31.12. 1996, sp. zn. 35 Ca 104/95 v této skutečnosti důvod pro zamítnutí návrhu na vklad neshledal. Podle stanoviska Nejvyššího soudu ČR pro závěr katastrálního úřadu o oprávnění účastníka nakládat s předmětem právního úkonu je rozhodné především zjištění, zda subjektu disponujícímu s právem, jež se váže k předmětu právního úkonu, svědčí právní důvod (titul) nabytí tohoto práva. V případě, že je tímto nabývacím titulem právní úkon, postačí pro rozhodnutí katastrálního úřadu ve vkladovém řízení, omezí-li se na zjištění jeho existence.¹⁹⁴ Nepředloží-li navrhovatel listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1. 1993, nebo úředně ověřený opis (kopii) takové listiny, přes výzvu a poučení o následcích jejího nepředložení, katastrální úřad řízení o povolení vkladu podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech zastaví. Jinak tomu bude ovšem v případě, kdy navrhovatel vkladu tvrdí, že listina prokazující jeho oprávnění, příp. oprávnění jiného účastníka řízení, nakládat s předmětem posuzovaného právního úkonu existuje nebo existovala, že ji však nemá k dispozici. Nepředložení předmětné listiny za této situace nelze posoudit jako nedostatek návrhu, ale je nezbytné, aby katastrální úřad, nebude-li zde jiný důvod pro zastavení řízení, v rámci přezkumu oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu nakládat s předmětem tohoto právního úkonu zjistil, zda předmětná listina existuje a jaký je její

¹⁹³ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 191.

¹⁹⁴ tamtéž, s. 191.

obsah, případně zda existovala a jaký byl její obsah. V případě, že existence a obsah takové listiny nebudou prokázány, katastrální úřad návrh na vklad zamítne.¹⁹⁵

- *účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo jiného st. orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu*

Katastrální úřad nepřihlíží k omezení smluvní volnosti založenému existencí závazkových vztahů, byť je takovéto omezení součástí listiny vkladové (např. závazek nemovitost dále nezastavovat, nezřizovat k ní předkupní právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu).¹⁹⁶ Obligační omezení působí jen mezi stranami, které si je sjednaly, a tedy omezení smluvní volnosti na základě obligačního závazku na překážku vkladu práva není.¹⁹⁷ Katastrálnímu úřadu je však uložena povinnost zkoumat omezení smluvní volnosti vyplývajícímu z předpisů veřejného práva (např. podmínek stavebního zákona pro dělení nebo scelování pozemků, lesního zákona pro dělení lesních pozemků atd.), z rozhodnutí soudu nebo rozhodnutí státních orgánů, na jejichž podkladě je omezeno dispoziční právo vlastníků zapsaných v katastru nemovitostí zápisem poznámky podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech. Omezení se nezkoumá pouze u vlastníka, který vlastnické právo převádí, resp. u jiné oprávněné osoby, která činí příslušný majetkoprávní úkon, nýbrž také ve vztahu k subjektu (fyzické či právnické osobě), na který má být vlastnické právo k nemovitosti převedeno, resp. který smlouvou nabývá k nemovitosti příslušné věcněprávní oprávnění.¹⁹⁸

Právních předpisů, které omezují rozsah výkonu vlastnického práva či jiné věcněprávní oprávnění, je celá řada a katastrální úřad proto v každém jednotlivém případě zkoumá, zda se na něj omezení vyplývající z příslušného zákona nevztahuje.

Omezit smluvní volnost vlastníkovi nemovitosti může i soud, jestliže z rozhodnutí soudu vyplývá zákaz zcizovat nemovitosti.¹⁹⁹

K omezení smluvní volnosti může dojít i na základě nařízeného (formou usnesení) předběžného opatření rozhodcem, který účastníku uložil, aby věcněprávně nenakládal s předmětným nemovitým majetkem. Vydání takového usnesení umožňuje

¹⁹⁵ stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98.

¹⁹⁶ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 55.

¹⁹⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 126.

¹⁹⁸ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 203.

¹⁹⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 127.

ustanovení § 22 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, stanoví, že ukáže-li se v průběhu rozhodčího řízení nebo i před jeho zahájením, že by mohl být ohrožen výkon rozhodčího nálezu, může soud na návrh kterékoli strany nařídit předběžné opatření.²⁰⁰

- *k právnímu úkonu účastníka byl udělen souhlas podle zvláštního zákona*

Fyzické osoby vstupují do občanskoprávních vztahů na základě právních skutečností, zejména právních úkonů. Ne ve všech případech, kdy tak učiní, mohou být založeny podmínky ke vzniku, změně či zániku právního vztahu. V této souvislosti je nutno rozlišovat způsobilost fyzických osob mít práva a povinnosti a dále jejich způsobilost k právním úkonům. Jde-li o způsobilost k právním úkonům (např. způsobilost uzavřít kupní smlouvu o převodu nemovitosti), vzniká v plném rozsahu teprve zletilostí (buďto spojeno s právní událostí dovršení věku osmnácti let nebo závislé od vzniku právní skutečnosti, uzavření manželství).

Skutečnosti uvedené v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad. Výčet obsažený v uvedeném ustanovení je taxativní, nepřipadá proto v úvahu, aby byly zkoumány jiné skutečnosti. Tento vymezený přezkumný rozsah nemůže katastrální úřad překročit, i kdyby měl snad za to, že předložená listina je postižena neplatností (jak relativně, tak absolutně). Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nevystupuje jako soud, který by měl rozhodnout spor, nýbrž jako správní orgán, jehož úkolem je prověřit zásadní právní skutečnosti rozhodné pro povolení vkladu (výmazu) práva do/z katastru nemovitostí a tím přispět k tomu, aby stav zápisů týkající se věcných práv k nemovitostem odpovídal právní realitě. Jak ale vyplývá z bohaté judikatury týkající se této otázky, katastrální úřad zkoumat platnost listiny nemůže, neboť by tím překročil svá oprávnění vymezená v zákoně o zápisech. V usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97 Ústavní soud uvádí, že katastrální úřad ve vkladovém řízení není oprávněn zkoumat platnost věcné smlouvy. Stejně tak Nejvyšší soud ČR v stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98 zastává názor, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí z hledisek taxativně vypočtených v

²⁰⁰ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 211.

ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkontroluje, a to ani v rozsahu, v jakém je podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. oprávněn posoudit platnost právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru nemovitostí teprve zapsáno. Eventuální negativní posouzení této otázky by totiž ve svém důsledku (zamítnutí návrhu na vklad) znamenalo zásah do práv uvedené osoby postupem nemajícím oporu v zákoně. Je tedy možné, že návrh na vklad bude při splnění všech podmínek zákona o zápisech povolen i přesto, že neplatnost listiny bude zjevná. Pak je pouze v zájmu účastníků, aby se relativní nebo absolutní neplatnosti listiny dovolávali v řízení před soudem. Názor na posuzování platnosti listin v přezkumné činnosti katastrálního úřadu vyjádřil také Krajský soud v Ústí nad Labem ve svém rozsudku ze dne 20.1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/96, kde uvádí, že katastrální úřad nezkontroluje platnost věcné smlouvy, nýbrž vkladovou listinu pouze z hledisek v zákoně vymezených. Může tedy dojít ke vkladu i na základě absolutně či relativně neplatné smlouvy a je na tom, kdo má na určení neplatnosti zájem, aby tak učinil soudní cestou. Je pouze rizikem kupujících u zápisů, u nichž není chráněna dobrá víra v jejich správnost, zda ponесou případné budoucí následky nabytí nemovitosti od nevlastníka.

Přerušení řízení o vkladu práva

Institut přerušení správního (vkladového) řízení umožňuje časově oddálit rozhodnutí v konkrétní napadlé správní věci z důvodů, že rozhodnutí správního orgánu může být ovlivněno vyřešením určité (předběžné) otázky nebo že účastník byl správním orgánem vyzván, aby ve stanovené lhůtě odstranil nedostatky podání, případně že správní orgán vyhověl shodnému návrhu účastníků na přerušení řízení.²⁰¹ Zákon o zápisech neobsahuje speciální úpravu přerušení řízení, tudíž připadá v úvahu použití obecné úpravy ve správním řádu. Podle ustanovení § 64 odst. 1 správního řádu správní orgán může vkladové řízení usnesením přerušit:

- *současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech*

Katastrální úřad po podání návrhu na vklad zkoumá, zda má samotný návrh všechny náležitosti podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o zápisech a zda jsou k tomuto

²⁰¹ viz Vrcha, P. Katastrální (a související) judikatura, s. 277.

návrhu připojeny všechny přílohy stanovené v ustanovení § 4 odst. 4 zákona o zápisech. Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti, katastrální úřad v souladu s ustanovením § 5 odst. 5 zákona o zápisech vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu. Současně ho upozorní na následky neodstranění nedostatků návrhu. Katastrální úřad nemusí v případě, že je vyhotovena výzva k odstranění nedostatků návrhu na vklad, vždy současně s touto výzvou přerušit řízení o návrhu vkladu. Závísí to na správním uvážení katastrálního úřadu, zda řízení přeruší, či nikoli. Zákon pouze dává katastrálnímu úřadu možnost v daném případě řízení přerušit, ale neukládá mu to.²⁰² Řízení se přerušuje na dobu nezbytně nutnou k odstranění nedostatků návrhu nebo k doplnění zákonem stanovených příloh.²⁰³ Po odstranění nedostatků nebo doplnění návrhu přílohami katastrální úřad pokračuje v řízení, pokud však navrhovatel nedostatky návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastav

- *současně s výzvou k zaplacení správního poplatku, který je spojen s přijetím návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu*

Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí podléhá poplatku podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Správní poplatek se vztahuje již k samotnému přijetí návrhu na vklad bez ohledu na skutečnost, zda bude vklad povolen, či nikoli. Pokud není příslušná částka při přijetí návrhu uhrazena formou kolkových známek na návrhu vkladu a není k návrhu připojen doklad potvrzující uhrazení správního poplatku převodem na zvláštní účet a nejde o případ, kdy je návrh na vklad od správního poplatku podle právních předpisů osvobozen, katastrální úřad vyzve žadatele k uhrazení správního poplatku a určí mu lhůtu, ve které má být správní poplatek uhrazen.²⁰⁴ Současně se zmíněnou výzvou může dle ustanovení § 64 odst. 1 písm. b) správního řádu katastrální úřad řízení přerušit. Po uhrazení poplatku úřad v řízení pokračuje.

²⁰² viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 80.

²⁰³ § 64 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 81.

- *probíhá-li řízení o předběžné otázce*

Dle ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu může katastrální úřad také řízení přerušit, jestliže vydání rozhodnutí o povolení vkladu závisí na řešení otázky, o níž není příslušný rozhodnout katastrální úřad, doposud o ní nebylo pravomocně rozhodnuto a před příslušným orgánem veřejné moci probíhá o této otázce řízení. Katastrální úřad nemusí vždy přerušit řízení o návrhu na vklad. Závisí na správním uvážení katastrálního úřadu. Zákon opět povinnost přerušit řízení o povolení vkladu z důvodu předběžné otázky neukládá, pouze dává katastrálnímu řádu tuto možnost. Katastrální úřad pokračuje v řízení o povolení vkladu, jakmile je o předběžné otázce pravomocně rozhodnuto nebo pokud řízení na podnět katastrálního úřadu nebylo zahájeno nebo nebyla podána žádost o zahájení řízení v určené lhůtě osobou, kterou k tomu katastrální úřad vyzval.²⁰⁵

K povinnosti katastrálního úřadu přerušit vkladové řízení se vyjádřil také Ústavní soud ČR v nálezu ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99, kde uvádí, pokud má katastrální úřad pochybnosti o platnosti předmětných smluv z důvodu podané určovací žaloby s tím, že na posouzení předběžné otázky o vlastnictví k předmětným nemovitostem závisí i správní rozhodnutí o vkladu práv do katastru nemovitostí, je katastrální úřad povinen řízení přerušit až do doby rozhodnutí soudu o vlastnických vztazích. Rozhodování o existenci či neexistenci věcného práva nepřísluší katastrálnímu úřadu, ale soudu. Katastrální úřad si nemůže proto o této otázce zjednat jasno sám, ale musí vyčkat pravomocného rozhodnutí soudu.

- *do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku*

Katastrální úřad může také řízení o povolení vkladu přerušit do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku řízení. Ve smyslu ustanovení § 32 odst. 2 správního řádu může vzniknout katastrálnímu úřadu povinnost v rámci řízení o povolení vkladu ustanovit opatrovníka účastníkovi, který nemá procesní způsobilost, pokud nemá zákonného zástupce, nebo nemůže-li ho zákonný zástupce zastupovat a nemá-li opatrovníka podle zvláštního zákona; osobám, kterým brání jiná překážka, aby v řízení samy činily úkony, jestliže si nezvolily zmocněnce; právnické osobě, která nemá orgán způsobilý za ni jednat, popřípadě, jemuž lze doručovat, popřípadě je-li

²⁰⁵ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 82.

v jiném řízení předmětem sporu, kdo tímto orgánem právnické osoby je; osobám neznámého pobytu nebo sídla a osobám, jímž se prokazatelně nedaří doručovat; osobám, které nejsou známy; osobám zvláště těžce zdravotně postiženým, s nimiž se nelze dorozumět ani prostřednictvím tlumočnicka nebo prostředníka, nebo osobám stíženým přechodnou duševní poruchou, která jim brání samostatně v řízení jednat, je-li to nezbytné k hájení jejich práv; v těchto případech katastrální úřad rozhoduje na základě odborného lékařského posudku.

Stejně jako v předešlých případech, ani v případě nutnosti ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku nemusí katastrální úřad řízení o povolení vkladu přerušit, závisí tak opět na jeho správním uvážení.²⁰⁶ Pokud vkladové řízení bylo přerušeno, katastrální úřad v něm pokračuje po řádném ustanovení opatrovníka.

- *z dalšího důvodu stanoveného zákonem.*

Řízení o povolení vkladu může být dle ustanovení § 64 odst. 2 správního řádu rovněž přerušeno na žádost žadatele; jestliže je žadatelů více, může tak učinit jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni. Pokud žadatel požádá o přerušeni řízení a všichni ostatní žadatelé v daném řízení s přerušením souhlasí, katastrální úřad musí řízení usnesením přerušit. V tomto případě nemá katastrální úřad možnost správního uvážení. Při rozhodování o přerušeni řízení na základě žádosti je rozhodující vůle žadatelů.²⁰⁷

Proti rozhodnutí o přerušeni řízení je přípustné odvolání²⁰⁸ ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení (oznámení) písemného vyhotovení usnesení o přerušeni řízení.²⁰⁹ Odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek.²¹⁰ Pokud účastníci řízení nepodají proti tomuto rozhodnutí odvolání v uvedené lhůtě, nabývá právní moci.

Zastavení řízení

Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv upravu zastavení řízení neobsahuje, pouze se v ustanovení § 5 odst. 5 zmiňuje, že pokud navrhovatel nedostatky

²⁰⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 83.

²⁰⁷ tamtéž, s. 83.

²⁰⁸ § 75 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁹ § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁰ § 76 odst. 5 věta druhá zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví. Obdobně jako v případě přerušení řízení se i pro zastavení řízení o povolení vkladu použije obecná úprava obsažená ve správním řádu v ustanovení § 66. V rámci vkladového řízení však připadají do úvahy zejména některé důvody, které ustanovení § 66 obsahuje. Zastavení řízení připadá v úvahu v případě, když:

- *žadatel vzal svou žádost zpět*

Katastrální úřad je povinen řízení zastavit pokud navrhovatel vzal svůj návrh a všichni ostatní žadatelé v daném řízení se zpětvzetím souhlasí, nemá možnost správného uvážení. Při rozhodování o zastavení řízení o povolení vkladu na základě zpětvzetí žádosti je rozhodující vůle žadatelů. Vůle ostatních účastníků, kteří nejsou žadateli (nepodepsali návrh na vklad), nemá na rozhodnutí o zastavení řízení na základě zpětvzetí žádosti vliv.²¹¹ K zastavení vkladového řízení tedy dochází v důsledku dispozice se vkladovým návrhem. Návrh na vklad však lze vzít zpět pouze do okamžiku vydání rozhodnutí o návrhu na vklad.

- *žadatel v určené lhůtě neodstraní podstatné vady návrhu na vklad, které brání pokračování v řízení*

Katastrální úřad po podání vkladového návrhu zkoumá, zda tento návrh obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti. Pokud tomu tak není, je povinností katastrálního úřadu vyzvat navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě tento návrh o chybějící údaje doplnil. Výzva katastrálního úřadu k odstranění vad podání resp. jeho doplnění musí být konkrétní, určitá a pro jejího adresáta srozumitelná, musí obsahovat odpovídající procesní poučení a návod, jakým způsobem účastník vytýkaný nedostatek může odstranit resp. doplnit o příslušné údaje či přílohy. Výzva musí také obsahovat poučení, že nebudou-li vytýkané nedostatky, které brání projednání návrhu, odstraněny či nezbytné údaje doplněny, katastrální úřad vkladové řízení zamítne.²¹² Podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech nemá-li návrh na vklad předepsané náležitosti a chybí-li zákonem stanovené přílohy, vyzve katastrální úřad navrhovatele k odstranění takovýchto nedostatků, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu.²¹³ Lhůta pro odstranění nedostatků je stanovena ve smyslu ustanovení § 45 odst. 2 správních řádu ve výzvě k

²¹¹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 85.

²¹² viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 290.

²¹³ srovnej rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12.2. 1999, sp. zn. 33 Ca 104/98-24.

odstranění nedostatků návrhu na vklad. Jestliže však ani v této lhůtě nedostatky návrh odstraněny nejsou, musí katastrální úřad řízení o povolení vkladu do katastru zastavit. V této věci nemůže uplatnit správní uvážení.²¹⁴

I potom, kdy již určená lhůta uplynula, lze podle ustanovení § 41 odst. 2 správního řádu požádat o prominutí zmeškání úkonu do 15 dnů ode dne, kdy pominula překážka bránící navrhovateli úkon učinit. S požádáním je třeba spojit i odstranění nedostatků podání, jinak se jím katastrální úřad nebude zabývat. Zmeškání úkonu nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok.

Katastrální úřad promine zmeškání úkonu, prokáže-li navrhovatel, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění.²¹⁵ Jediným důvodem pro neprominutí je skutečnost, že je zjevné, že by újma, která by byla způsobena dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, převýšila újmu hrozící navrhovateli.²¹⁶

Stejně tak jako v předchozím případě, ani zde nemůže katastrální úřad uplatnit správní uvážení, a pokud skutečně navrhovatel prokáže, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění, a zároveň není zjevné, že by byla způsobena újma dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, musí zmeškání úkonu prominout.²¹⁷ Lze tak učinit pouze do vydání rozhodnutí.

O prominutí zmeškání se rozhoduje usnesením. Usnesení, kterým katastrální úřad zmeškání úkonu nepromine, se oznamuje pouze navrhovateli, který o prominutí požádal.²¹⁸

- *žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen*

Katastrální úřad rovněž zastaví řízení, pokud navrhovatel podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. d) správního řádu ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen. Lhůta, ve které má být poplatek zaplacen, je stanovena ve výzvě k zaplacení správního poplatku. Pokud žadatel ve lhůtě stanovené ve výzvě správní poplatek neuhradil, katastrální úřad musí řízení o návrhu na vklad zastavit. Ani

²¹⁴ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86.

²¹⁵ § 41 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁶ § 41 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁷ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86.

²¹⁸ § 41 odst. 6 a 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

v tomto případě nemůže uplatnit správní uvážení. I v tomto případě je však možné uplatnit institut navrácení v předešlý stav a požádat o prominutí zmeškání úkonu stejným postupem jako u zastavení řízení pro neodstranění podstatných vad návrhu.²¹⁹

- *byla zjištěna překážka řízení podle ustanovení § 48 odst. 1 správního řádu*

Podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. e) správního řádu je řízení zastaveno, jestliže katastrální úřad zjistí překážku řízení podle § 48 odst. 1 správního řádu. Touto překážkou je skutečnost, že o téže věci z téhož důvodu bylo zahájeno řízení u jiného správního orgánu. Možnost zastavení řízení z tohoto důvodu připadá v úvahu např. při řízení o povolení vkladu, jehož předmětem je směna nemovitostí evidovaných v obvodu dvou a více katastrálních úřadů.²²⁰ V řízení pokračuje pouze ten z úřadů, u kterého byl návrh na vklad v dané věci podán dříve. Katastrální úřad, u něhož byl podán návrh na vklad později, řízení o povolení vkladu zastaví usnesením z důvodu překážky řízení.

- *žadatel zemřel nebo zanikl a v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká*

Katastrální úřad podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. f) správního řádu řízení o povolení vkladu zastaví, jestliže zanikla věc nebo právo, kterého se řízení týká a to dnem, kdy se o zániku věci nebo práva dozvěděl. Není rozhodující, zda skutečnost, že k zániku věci nebo práva, kterého se řízení týká, správnímu orgánu oznámí některý z účastníků, nebo zda tuto skutečnost zjistí katastrální úřad sám v rámci své činnosti, anebo mu to oznámí třetí osoba. Usnesení o zastavení řízení z tohoto důvodu má pouze deklaratorní charakter, neboť řízení je zastaveno přímo ze zákona dnem, kdy se katastrální úřad o zániku věci nebo práva, kterého se řízení týká, dozvěděl.²²¹

Ostatní důvody pro zastavení řízení uvedené ve zmiňovaném ustanovení se ve vkladovém řízení mohou uplatnit jen velice ojediněle. Rozhodnutí o zastavení řízení o povolení vkladu se vydává formou usnesení²²² a doručuje se všem účastníkům řízení.²²³

²¹⁹ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 86-87.

²²⁰ tamtéž, s. 87.

²²¹ tamtéž, s. 88.

²²² srovnej Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 291.

²²³ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 101.

Proti rozhodnutí o zastavení řízení se lze podle ustanovení § 76 odst. 5 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu podáním u katastrálního úřadu, který rozhodnutí vydal. Odvolání proti usnesení o zastavení řízení stejně tak jako odvolání proti přerušení řízení nemá odkladný účinek.

Rozhodnutí o povolení vkladu

Nedošlo-li k zastavení řízení, rozhodnutím o vkladovém řízení se meritorně zakončuje vkladové řízení. Jeho výsledkem je buďto povolení vkladu (příp. jeho výmazu) práva do (z) katastru nemovitostí, nebo jeho zamítnutí.²²⁴ Pokud jsou podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech splněny podmínky vkladu, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje, v opačném případě návrh zamítne. Splnění podmínek vkladu posuzuje katastrální úřad z hledisek stanovených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech. Tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad. Dále katastrální úřad zkoumá, zda návrh na vklad nepozbyl právní účinky. Tuto skutečnost zkoumá k okamžiku rozhodování.²²⁵

Zákon o zápisech v ustanovení § 5 odst. 3 stanoví, že povolení vkladu lze provést zápisem ve spisu. Zde lze opět spatřovat vztah speciálního zákona o zápisech vůči správnímu řádu jako zákonu obecnému. Podle ustanovení § 67 odst. 2 správního řádu se rozhodnutí vyhotovuje v písemné formě. Rozhodnutí se písemně nevyhotovuje, stanoví-li tak zákon. V tomto případě je takovým zákonem zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a rozhodnutí o povolení vkladu se tedy provádí zápisem ve spisu podle tohoto zákona. Poznamenáním ve spisu je rozhodnutí pravomocné.²²⁶

Písemné vyhotovení se obvykle nevyhotovuje (a proto se neoznamuje doručením). Katastrální úřad však může vydat písemné vyhotovení rozhodnutí o povolení vkladu, zejména v případech, kdy z různých důvodů pokládá za vhodné, aby v důvodové části rozhodnutí bylo vyloženo, proč katastrální úřad přistoupil k povolení vkladu.²²⁷ K vyhotovení písemného potvrzení je katastrální úřad povinen vydat také v

²²⁴ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 292.

²²⁵ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 89.

²²⁶ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 102.

²²⁷ viz Vrcha, P., Katastrální (a související) judikatura, s. 294.

případě, kdy to požaduje účastník řízení.²²⁸ Katastrální úřad povolí vklad písemným rozhodnutím i tehdy, když rozhodnutím není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině, v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí (např. po obnově katastrálního operátu) nebo je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci.²²⁹ Pokud katastrální úřad vydá písemné rozhodnutí o povolení vkladu, nabývá právní moci doručením všem účastníkům řízení. Rozhodnutí, ať provedené zápisem do spisu, nebo vyhotovené písemně, má povahu rozhodnutí ve správním řízení a musí obsahovat náležitosti stanovené § 68 správního řádu. Rozhodnutí o povolení vkladu nemusí mít odůvodnění, když povolením návrhu na vklad katastrální úřad vyhoví všem účastníkům řízení v plném rozsahu. Tato skutečnost je zakotvena v ustanovení § 68 odst. 4 správního řádu.

Skutečnost, že návrhu o povolení vkladu bylo vyhověno, se účastník dozví z prvopisu věcné smlouvy, na kterém katastrální úřad vyznačí vkladovou doložkou. Náležitosti vkladové doložky jsou stanoveny v § 38 odst. 2 katastrální vyhlášky; doložka obsahuje údaje o příslušném katastrálním úřadě a jeho pracovišti, které o návrhu rozhodovalo, spisovou značku (číslo jednací), den vkladu práva do katastru nemovitostí a den, kterým vznikly právní účinky vkladu. Katastrální úřad je povinen vkladovou doložku vyznačit na všech prvopisech smlouvy nebo na jejich úředně ověřených opisech nebo kopiích. Následně katastrální úřad doručí všem účastníkům řízení smlouvu opatřenou shora uvedenou doložkou. Doručení smlouvy však nemá žádnou vazbu na právní moc rozhodnutí o povolení vkladu. Právní moc nastává již okamžikem samotného rozhodnutí.²³⁰

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není dle ustanovení § 5 odst. 3 zákona o zápisech přípustný žádný opravný prostředek (řádný ani mimořádný), ani žaloba ve správním soudnictví. To ve skutečnosti znamená, že i když je vklad proveden nesprávně, nemůže katastrální úřad zjednat žádným způsobem nápravu a ani účastníci řízení o povolení vkladu nemohou dosáhnout zrušení rozhodnutí o povolení vkladu práva. Je tomu tak proto, že oprávnění podat návrh na vklad práva mají výhradně jen účastníci právního vztahu, na jehož podkladě toto právo vzniká (nebo alespoň jeden z nich) a katastrální úřad nemůže obsah návrhu ovlivnit. Pokud je jejich návrhu

²²⁸ § 67 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²²⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 154.

²³⁰ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 59.

vyhověno, nemají důvod tuto skutečnost napadat opravným prostředkem. Ze stejného důvodu právní předpis nepřipouští, aby rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se vklad práva povoluje, bylo napadeno žalobou ve správním soudnictví.²³¹

Jedinou možností k nápravě určovací žaloba podle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu, že vlastníkem nemovitosti je osoba, která vlastníkem byla před povolením vkladu vlastnického práva, popř. pokud se jednalo o jiné než vlastnické právo, že toto věcné právo neexistuje.²³² Možnost podat určovací žalobu řešil v rozsudku ze dne 21.6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 2237/2004 také Nejvyšší soud České republiky. V rozsudku uvádí: „Skutečnost, že smlouva o převodu nemovitosti byla v souladu s ustanovením § 5 zákona o zápisech přezkoumána katastrálním úřadem a že ten pravomocně rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele, nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení sám posoudil platnost sporné smlouvy podle příslušných ustanovení zákona. Obsahem rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu není prohlášení smlouvy o převodu nemovitosti za platnou či neplatnou, ale povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele.“

Po provedení vkladu práva do katastru nemovitostí se zruší plomba, která byla vyznačena u předmětné nemovitosti v souboru popisných informací. Zrušení plomby znamená, že s takovouto nemovitostí je možné dále nakládat bez jakýchkoliv omezení, a že ohledně nemovitosti neprobíhá žádné další řízení. Vložení údajů do katastru však již nesouvisí s řízením o vkladu práva.²³³

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad

Pokud návrh na vklad nespĺňuje zákonem stanovené podmínky²³⁴ a nedostatek návrhu nelze odstranit, katastrální úřad vklad práva zamítne. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se vyhotovuje v písemné formě a doručuje se všem účastníkům řízení²³⁵ do vlastních rukou. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu musí obsahovat náležitosti stanovené správním řádem v ustanovení § 68 odst. 1, tzn. výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků řízení. Ve výrokové části musí katastrální úřad uvést, že návrh na vklad

²³¹ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 61

²³² viz Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 155.

²³³ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 59.

²³⁴ § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

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

příslušného věcného práva do katastru nemovitostí se podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech zamítá, a dále musí být označeni všichni účastníci řízení. V odůvodnění se uvedou důvody zamítnutí návrhu na vklad, tzn., které z podmínek stanovených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech není splněno, nebo zda návrh na vklad pozbyl svých právních účinků v důsledku vydání předběžného opatření, jak vyplývá z ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je dle ustanovení § 5 odst. 4 věta druhá zákona o zápisech přípustný opravný prostředek. O takovémto opravném prostředku však není rozhodováno podle ustanovení § 81 a násl. správního řádu, jak je obvyklé ve správním řízení. Po změně občanského soudního řádu zákonem č. 151/2002 Sb. s účinností od 1.1. 2003 se namísto odvolání, jako řádného opravného prostředku podle správního řádu, podává žaloba podle části páté občanského soudního řádu, o které je příslušný v prvním stupni rozhodovat krajský soud.^{236, 237} Důvodem této změny je fakt, že při vkladu práva do katastru nemovitostí katastrální úřady rozhodují v soukromoprávní věci a v případech soukromoprávních věcí je žaloba ve správním soudnictví nepřípustná.²³⁸

Žaloba se podává ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí.²³⁹ Jedná se o lhůtu hmotněprávní, takže soudu musí být doručena v poslední den dvouměsíční lhůty.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby počítané ode dne doručení rozhodnutí posledního účastníkovi.²⁴⁰ Pokud však oprávněná osoba podá žalobu podle ustanovení § 246 odst. 1 občanského soudního řádu, nabývá právní moci toto rozhodnutí odlišně. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu nabude právní moci tím, že bude vydán pravomocný rozsudek soudu, kterým soud:

- žalobu zamítne podle ustanovení § 250i občanského soudního řádu, tzn., že dospěje k závěru, že katastrální úřad rozhodl o sporu nebo o jiné právní věci správně; katastrální úřad po doručení pravomocného rozhodnutí o zamítnutí žaloby odstraní plombu a vymaže poznámku o tom, že byla podána žaloba podle části páté občanského soudního řádu.

²³⁶ § 249 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁷ srov. Barešová, E., Aktuality v právní úpravě katastru nemovitostí České republiky: Novela Občanského soudního řádu.

²³⁸ § 68 písm. b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁹ § 247 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁴⁰ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 92.

- žalobu odmítne podle ustanovení § 250g odst. 1 občanského soudního řádu, z důvodu opožděného podání, podání někým, kdo k žalobě není oprávněn, nebo z důvodu nepřipustnosti žaloby. V takovém případě katastrální úřad po doručení pravomocného rozhodnutí soudu o odmítnutí žaloby odstraní plombu.
- rozhodne ve věci samé podle ustanovení § 250j občanského soudního řádu; rozhodnutí nahradí rozhodnutí katastrálního úřadu v rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno. Katastrální úřad provede vklad do 30 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí, kterým soud rozhodne ve věci samé a odstraní plombu a vymaže poznámku o tom, že byla podána žaloba podle částí páté občanského soudního řádu.²⁴¹

K důvodům nevyhovění žalobě ve věci vkladu práva se vyjádřil také Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 16.5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107, ve které uvádí, že změna právní úpravy od 1. 1. 2003 vylučuje, aby soud rozhodnutí katastrálního úřadu pro nedostatečné či nesprávné odůvodnění zrušil a věc vrátil tomuto správnímu orgánu k dalšímu řízení, jak tomu bylo podle ustanovení § 250q odst. 2 občanského soudního řádu ve znění platném do 31. 12. 2002. V řízení podle nyní platné páté části občanského soudního řádu ve věcech, v nichž rozhodl katastrální úřad, musí soud sám uvážít, zda rozhodnutí katastrálního úřadu je správné, pokud jde o jeho výrok; má-li soud za to, že mělo být rozhodnuto jinak, než rozhodl katastrální úřad, nahradí svým rozsudkem rozhodnutí katastrálního úřadu (§ 250j OSŘ); v opačném případě, tj. dospěje-li k závěru, že katastrální úřad rozhodl správně, žalobu zamítne (§ 250i OSŘ). Výsledek řízení podle páté části občanského soudního řádu tak není přímo ovlivněn tím, do jaké míry jsou důvody, které katastrální úřad v rozhodnutí uvedl, přesvědčivé, úplné, přesné či správné. K tomu, aby bylo možno vklad povolit, je však třeba, aby byly splněny všechny podmínky vkladu do katastru nemovitostí uvedené v § 5 odst. 1 písm. a) až f) zákona o zápisech. Nesplnění třeba jen jediné z těchto podmínek je ve smyslu § 5 odst. 2 zákona o zápisech důvodem zamítnutí návrhu na vklad. Soud proto nemůže žalobě vyhovět ani tehdy, dojde-li k závěru, že katastrální úřad sice v důvodech svého rozhodnutí uvedl některé důvody nesprávně nebo neuvedl všechny či podstatné důvody

²⁴¹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 104.

zamítnutí návrhu na vklad, ale přesto je jeho výrok o zamítnutí návrhu na vklad věcně správný (třeba i z důvodů, které neuvedl).²⁴²

6.2.2 ZÁZNAM

Záznam je druhou z forem, kterou se provádí zápis do katastru nemovitostí. Dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o zápisech jsou zápisy úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práv. Předmětem záznamu jsou vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, je-li právním důvodem vzniku, změny nebo jejich zániku jiná skutečnost než smluvní převod. Při zápisu práv do katastru nemovitostí záznamem reaguje katastrální úřad již jen na právní skutečnosti, ke kterým došlo nezávisle na jeho činnosti. Pomocí záznamu se do katastru zapisují právní vztahy, které vznikly, změnily se, nebo zanikly ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním.²⁴³ Katastrální úřady na tyto skutečnosti nemají mít vliv. Záznam má pouze deklaratorní účinky, což znamená, že se jím zapisují do katastru práva, která vznikla, změnila se, nebo zanikla nezávisle na provedení záznamu, tj. nezávisle na činnosti katastrálního úřadu, záznam tak v žádném případě nemá právotvorné účinky,²⁴⁴ tj. zápisem práva cestou záznamu toto právo nevzniká, jak je tomu u zápisu práv vkladem, ale je zapisováno právo, které vzniklo (změnilo se nebo zaniklo) ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením nebo zhotovením věci apod.

Záznam se provádí na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že je žádoucí, aby byl katastr výrazem skutečného právního stavu, zavazuje zákon vyhotovitele listin osvědčujících právní vztahy k nemovitostem, které jsou podkladem pro záznam, zasílat je v třicetidenní lhůtě ode dne jejich pravomoci nebo vyhotovení katastrálnímu úřadu k provedení zápisu záznamem do katastru nemovitostí.²⁴⁵ Vyhotovitelé listin však nejsou postiženi žádnou sankcí, pokud listiny ve stanovené lhůtě katastrálnímu úřadu nezašlou. Listiny, které

²⁴² rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107.

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

²⁴⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 177.

²⁴⁵ § 7 odst. 1 a 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

potvrzují právní vztahy, jsou vyjmenovány v ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky. Pokud se podle ustanovení § 39 odst. 2 katastrální vyhlášky nejedná o veřejnou listinu nebo listinu vyhotovenou oprávněným orgánem při výkonu soudní moci, státní správy, nebo samosprávy, musí být podpisy na listinách, na základě kterých se má záznam provést, ověřeny některým ze způsobů uvedených v ustanovení § 37 odst. 6 zmíněné vyhlášky (např. úřední ověření podpisů, sepsání listiny ve formě notářského zápisu, prohlášení advokáta o pravosti podpisů atd.).

Může však dojít také k situaci, kdy vznik, změna, nebo zánik práva, ke kterému došlo podle zvláštního předpisu, nejsou podmíněny žádnou právní skutečností a nemovitosti jsou v tomto zvláštním předpise označeny podle ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, nemusí být ohlášení doloženou žádnou listinou podle ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky. Postačuje odkaz v ohlášení na příslušné ustanovení zvláštního právního předpisu, v němž je jmenovitě uvedeno komu, ke kterým nemovitostem a jaké právo vzniklo, změnilo se či zaniklo.²⁴⁶ Podle ustanovení § 40 odst. 2 katastrální vyhlášky pokud vznik, změna, nebo zánik práva je zvláštním právním předpisem vázán na existenci určité právní skutečnosti, ale zároveň ve zvláštním předpise není stanoveno, jaká listina má být přílohou ohlášení pro záznam do katastru, a ohlašovatel nemůže doložit nabytí práva ani listinou podle ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky, lze provést zápis na základě ohlášení doloženého souhlasným prohlášením o vzniku, změně, nebo zániku práva učiněném osobou, jejíž právo je zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo nebo potvrzením o zániku práva zapsaného dosud v katastru vydaným osobou, v jejíž prospěch je zaniklé právo v katastru dosud zapsáno.

Na záznamové řízení se vztahuje správní řád, však pouze v omezené míře, a to na základě ustanovení § 177 správního řádu, podle kterého základní zásady činnosti správních orgánů uvedené v ustanoveních § 2 až 8 správního řádu se použijí při výkonu veřejné správy i v případech, kdy zvláštní zákon stanoví, že se správní řád nepoužije, ale sám úpravu odpovídající těmto zásadám neobsahuje. V případech, kdy správní orgán provádí úkony, na které se nevztahuje část druhá a třetí správního řádu, postupuje se obdobně podle části čtvrté správního řádu. Na základě neprovedení záznamu není proto

²⁴⁶ § 40 odst. 1 věta druhá vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška).

možné podat opravný prostriedek ve smyslu správního řádu, občanského soudního řádu ani soudního řádu správního.²⁴⁷ Otázkou, zda se na provedení záznamu také vztahuje správní řád, se zabýval také Ústavní soud v několika svých nálezech. V nálezu ze dne 11.7. 1996, sp. zn. II. ÚS 173/95 dospěl k názoru, že záznam do katastru má, vzhledem k jeho definici, deklaratorní charakter, neboť potvrzuje nebo upravuje zapsané vlastnické vztahy. Odmítnutí provedení záznamu do katastru nemovitostí je tedy jiným opatřením správního orgánu (orgánu veřejné moci), kterým může být porušeno základní právo občana. Ústavní soud České republiky dospěl proto k závěru, že per analogiam je nutné i na provedení záznamu vztáhnout účinnost zákona o správním řízení, neboť jej speciální zákon pro použití v této části zákona nevylučuje. V dalších nálezech však již jednoznačně zastává názor, že na provedení záznamu se správní řád nevztahuje.²⁴⁸

Prvním úkonem katastrálního úřadu je zaznamenání doručeného ohlášení či listiny pro záznam vzniku, změny nebo zániku práva do protokolu o záznamech, označí jej číslem a vyznačí datum doručení shodně podle podacího razítka. Poté se v katastru nejpozději následující pracovní den vyznačí u dotčené nemovitosti plomba (§ 46 odst. 2 KatV).

Poté, co katastrální úřad obdrží podklady pro provedení záznamu, musí podobně jako v případě vkladového řízení přezkoumat, zda listiny, které se předkládají pro zápis záznamem, splňují zákonem uvedené náležitosti. Podle ustanovení § 45 odst. 1 katastrální vyhlášky katastrální úřad zkoumá, zda jsou listiny čitelné, pravomocné, zda nemovitosti v listinách uvedené jsou označeny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 katastrálního zákona, zda právní vztahy a jejich změny, které listiny potvrzují nebo osvědčují, navazují na dosavadní stav zápisů v katastru, popřípadě zda neobsahují chyby v psaní a počítání nebo jiné zřejmé nesprávnosti. Pokud se listinou převádí nebo je v listině deklarován přechod pouze reálně oddělené části pozemku nebo pokud se listinou zřizuje k části pozemku věcné břemeno, je její nutnou neoddělitelnou součástí i geometrický plán. Zjistí-li katastrální úřad podle § 8 odst. 1 zákona o zápisech, že listina obsahuje chyby v psaní, počítání, nebo nesplňuje některý z požadavků stanovených zákonem, vrátí katastrální úřad listinu vyhotoviteli zpět k opravě nebo doplnění a v průvodním dopise uvede, které chyby v psaní nebo počtech, nebo jiné zřejmé

²⁴⁷ viz Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁴⁸ blíže v usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 7.4. 1999, sp. zn. II. ÚS 315/98, blíže v usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 3.5. 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99.

nesprávnosti jej vedly k závěru, že listina je nezpůsobilá k tomu, aby na jejím základě byl proveden záznam do katastru nemovitostí.²⁴⁹ K odstranění těchto nedostatků katastrální úřad poskytne vyhotoviteli lhůtu uvedenou v ustanoveních § 10 odst. 1 písm. c), § 11 odst. 1 písm. d), nebo § 12 odst. 1 katastrálního zákona rozdílně podle toho, zda vyhotovitelem je vlastník či jiný oprávněný, obec, nebo státní orgán. Vrácení listiny včetně stanovené lhůty pro odstranění chyby zaznamená katastrální úřad v protokolu. Vrácení listiny je neformální, není rozhodnutím ve správním řízení, a proto se proti vrácení listiny nelze odvolat ani použít opravný prostředek.²⁵⁰

V případě, že ve stanovené lhůtě nedojde k odstranění nedostatků, které shledal katastrální úřad, úřad tuto skutečnost poznamená do spisu, záznam neprovede a zruší plombu u dotčené nemovitosti.

Pokud nedostatky odstraněny byly, popřípadě listiny neobsahovaly žádné nedostatky, katastrální úřad provede záznam práva do katastru nemovitostí. Záznam práva do katastru nemovitostí provede katastrální úřad do 30 dnů po doručení uvedených listin. Po provedení záznamu se rovněž zruší plomba vyznačená u nemovitosti, které se záznam týkal.

Práva nevěcného charakteru, která se do katastru zapisují podle § 2 odst. 4 písm. b) až f) katastrálního zákona ve spojení s § 1 odst. 2 zákona o zápisech se zapisují do katastru způsobem obdobným záznamu.²⁵¹

Zápis záznamem lze provést jen ve prospěch existující osoby, a proto nabývá-li právo k nemovitosti právnická osoba dnem svého vzniku a její vznik je podmíněn zápisem do obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, musí být doloženo výpisem z tohoto rejstříku (§ 39 odst. 4 KatV).

Katastrální úřad nemá zákonnou možnost zkoumat listinu předloženou k provedení záznamu z jiných hledisek, než je stanoveno v § 8 odst. 1 zákona o zápisech. Ani v případě, že se katastrální úřad z nějakého důvodu domnívá, že listina obsahuje nesprávné údaje, které však nelze podřadit pod chyby v psaní, počtech nebo jiné zřejmé nesprávnosti, nemá možnost provedení záznamu odmítnout. Na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu (nejedná-li se o nicotný právní

²⁴⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 132.

²⁵⁰ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁵¹ tamtéž, s. 179.

akt), které nemá vady uvedené v ustanovení § 8 odst. 1, je katastrální úřad povinen záznam provést. Zjistí-li katastrální úřad, že rozhodnutí nebo jiná listina má některý z uvedených nedostatků, vrátí je s uvedením zjištěných nedostatků vyhotoviteli nebo tomu, kdo ji předložil s ohlášením, případně si chybějící podklady vyžádá (§ 45 odst. 2 KatV).²⁵²

Problém nastává tehdy, když katastrální úřad má více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, např. katastrální úřad bude mít k dispozici pravomocné rozhodnutí o dědictví a zároveň kupní smlouvu registrovanou státním notářstvím a tyto listiny budou prokazovat vlastnické právo různých osob k téže nemovitosti. Katastrální úřad upozorní na tuto skutečnost vyhotovitele a dotáže se jej, zda při sepisování listiny nedošlo k chybě v psaní, počtech nebo k jiné zřejmé nesprávnosti a upozorní jej, že v katastru nemovitostí je již u předmětné nemovitosti evidován jiný vlastník, který není právním předchůdcem vlastníka uvedeného v předkládané listině. Katastrální úřad není oprávněn posoudit a rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti. Pokud vyhotovitel listiny potvrdí, že listina je bez vad, vyznačí katastrální úřad tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví (§ 45 odst. 3 KatV). Zápis záznamem se sice provede, ale v katastru jsou zapsáni namísto výlučného vlastníka dva nebo více vlastníků, kteří nejsou spoluvlastníky nemovitosti.²⁵³ Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky nemovitosti. Jelikož katastrální úřad není orgánem oprávněným rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem, dokud dotčené osoby nepředloží s ohlášením změny dohodu o uznání vlastnického práva podle ustanovení § 51 občanského zákoníku, jednostranné uznání vlastnického práva, usnesení soudu o schválení dohody o uznání vlastnického práva nebo rozhodnutí soudu o určení vlastnictví, není možné duplicitní zápis z katastru nemovitostí odstranit.²⁵⁴ Je nutno poznamenat, že se jedná pouze o duplicitní zápis v katastru, nikoli o „duplicitní vlastnictví“.

Oprávněnost provádění duplicitních zápisů v katastru akceptoval i Ústavní soud, když v nálezu pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 27.5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97 připustil, že v důsledku zavedení nových metod při vedení katastru (např.

²⁵² viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 187.

²⁵³ tamtéž, s. 188.

²⁵⁴ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 134.

digitalizace souboru písemných informací) lze odhalit duplicity, případně také triplicity v listinách svědčících o vlastnickém právu různých subjektů ke stejným částem zemského povrchu. Katastrální úřady jsou vedeny snahou odstraňovat tyto nežádoucí jevy, nemají však dostatek právních prostředků k jejich řešení. Proto se mohou pouze omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešily buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva), či žalobou na určení vlastnictví. Pro odstraňování duplicitních zápisů má také velký význam rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98, podle kterého v případě zamítavého výroku je nutno výrok posoudit v souvislosti s odůvodněním rozhodnutí. Pravomocný rozsudek, kterým byla zamítnuta žaloba, jíž se žalobce domáhal určení vlastnictví k věci, protože soud dospěl k závěru, že žalobce vlastníkem není, je pro účastníky řízení a pro soud závazný, neboť deklaruje neexistenci vlastnického práva žalobce k této věci. Na základě takového zamítavého rozsudku je možné provést výmaz vlastnického práva žalobce v katastru a odstranit tak duplicitní zápis vlastnictví, neboť je zřejmé, že jemu vlastnické právo nesvědčí.²⁵⁵ Bylo by nesmyslné, s odkazem na to, že ve výroku není uvedeno, kdo je vlastníkem předmětné nemovitosti, ponechat v katastru duplicitní zápis vlastnictví a nutit druhého z duplicitně zapsaných vlastníků, aby i on následně podával žalobu na určení právního vztahu. Obdobně by bylo nutno postupovat i v případě triplicitních (a vícenásobných) zápisů do katastru.²⁵⁶

Listiny, které jsou podkladem pro provedení záznamů do katastru nemovitostí, katastrální úřad po provedení záznamu zakládá do sbírky listin.

6.2.3 POZNÁMKA

Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu určené k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě zapsané v evidenci katastru nemovitostí. Zápis poznámkou nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.²⁵⁷ Je druhem zápisu, který má pouze signalizační, informativní charakter a upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo že vlastník nemovitostí má určité omezení

²⁵⁵ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002.

²⁵⁶ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 188.

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

dispozičních práv.²⁵⁸ Ode dne, kdy byl zápis poznámkou v katastru proveden, nemůže zpravidla nikdo úspěšně tvrdit, že o skutečnostech zapsaných do katastru poznámkou nevěděl.

Zápis poznámkou do katastru nemovitostí má více významů:

- jednak se poznámkou zapisují skutečnosti (důsledky rozhodnutí soudů nebo správních orgánů), které omezují dispoziční práva vlastníka nebo jiného oprávněného a katastrální úřad k nim přihlíží v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, nebo pouze informují třetí osoby o možných právních vadách nemovitostí,
- jednak má táto poznámka informovat třetí osoby o možných právních vadách nemovitostí, když vlastníci, kteří nejsou jako vlastníci zapsáni v katastru nemovitostí, se svých práv domáhají u soudu. Svým způsobem dále usnadňuje situaci právě tomu vlastníkovi, který se svých práv domáhá u soudu.²⁵⁹ Obsahem poznámky je tedy v podstatě jen informace o určitých skutečnostech, které ke vzniku, změně nebo zániku zapsaných právních vztahů mohou vést a je třeba, aby o nich byli jak stávající, tak potencionální účastníci informováni.

K významu poznámky coby zápisu do katastru nemovitostí pojednával Ústavní soud ve své judikatuře. V nálezu ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99 uvádí, že smyslem poznámky provedené na základě žaloby o určení vlastnického práva k nemovitostem, je upozornit subjekty nahlížející do katastrálních operátů, že u dané nemovitosti může být vlastníkem někdo jiný než ten, kdo je doposud jako vlastník zapsán.“ Na základě tohoto nálezu později obdobně rozhodl Krajský soud v Brně, který se navíc zabýval mimo jiné vztahem zápisů formou poznámky a vkladu: „Samotný fakt, že probíhá soudní řízení o určení vlastnictví a v katastru na příslušném listu vlastnictví je o tom poznámka, nemůže mít za následek zamítnutí návrhu na vklad práva do katastru, neboť nejde o skutečnost, kterou by bylo možno podřadit pod některé z kritérií taxativně vymezených v § 5 odst. 1 zákona o zápisech. Poznámku o zahájení řízení před soudem nelze ztotožňovat se zákazem dispozice s nemovitostí vysloveným rozhodnutím soudu a tím dané omezení vlastníka ve smyslu § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech.“²⁶⁰

²⁵⁸ viz Benda, K., Michal, J., Katastr nemovitostí, s. 141.

²⁵⁹ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 144.

²⁶⁰ rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25.2. 2000, sp. zn. 35 Ca 19/1999.

Podle ustanovení § 9 zákona o zápisech zapíše katastrální úřad poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo po oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

Sama skutečnost, že je k určité nemovitosti nebo osobě proveden zápis poznámkou, není důvodem omezujícím oprávnění nakládat s předmětem smlouvy ani důvodem k omezení smluvní volnosti. Tato omezení se zakládají přímo rozhodnutím příslušného orgánu nebo vznikají na základě nějakého právního úkonu, nikoliv na základě zápisu poznámkou.²⁶¹ Smysl poznámky spočívá v tom, že upozorňuje na možnou změnu zápisu evidované věci a nikdo se následně po zápisu této poznámky nemůže dovolávat, že o možné změně nevěděl. Má podstatný význam při posuzování dobré víry v právních úkonech týkajících se nemovitostí.²⁶² Se zásadou dobré víry souvisí i ustanovení § 500 odst. 1 občanského zákoníku, kde je uvedeno, že jde-li o vady zjevné nebo o vady, které lze zjistit z příslušné evidence nemovitostí, nelze uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady, ledaže by zcizitel výslovně ujistil, že věc je bez jakýchkoliv vad. Právní vady zapsané v katastru nemovitostí mají tedy stejnou povahu jako vady právní.²⁶³

Rozhodnutí státních orgánů, která zakazují vlastníkovu nebo jinému oprávněnému nakládat s nemovitostí, potřebuje mít katastrální úřad zapsána poznámkou v katastru, aby o nich věděl a mohl k nim přihlížet v řízení o povolení vkladu.²⁶⁴

Procedura provedení poznámky nemá charakter správního řízení.²⁶⁵ O zápise poznámkou nevedou katastrální úřady žádné řízení a postupují přiměřeně podle ustanovení § 8 zákona o zápisech, takže samotný zápis poznámky se provádí obdobně jako v případě záznamu. V rámci vkladového řízení však musí katastrální úřady

²⁶¹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 206.

²⁶² srovnej zásada dobré víry

²⁶³ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 190.

²⁶⁴ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 206.

²⁶⁵ viz Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, s. 238.

postupovat z úřední povinnosti v souladu s omezeními vyplývajícími z listin, na základě kterých byly poznámky do katastru nemovitostí zapsány.²⁶⁶

Doručený návrh (listinu) k zápisu poznámky katastrální úřad ještě téhož dne zaznamená v protokolu o záznamech (protokol Z), označí jej číslem, vyznačí v něm den, měsíc a rok doručení shodně podle podacího razítka. Nejpozději následující pracovní den po doručení listiny vyznačí u dotčené parcely plombu. Katastrální úřad poté zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Pokud katastrální úřad zjistí chyby nebo nesplňuje-li listina všechny náležitosti, vrátí ji vyhotoviteli zpět k opravě a doplnění. V průvodním dopise katastrální úřad uvádí, které chyby nebo zřejmé nesprávnosti v listině jej vedly k závěru, že listina je nezpůsobilá k tomu, aby na jejím základě byla provedena poznámka do katastru nemovitostí. Vyhotovitel je povinen uvedené chyby nebo nesprávnosti v listině odstranit. Lhůty jsou uvedeny v katastrálním zákoně. Vrácení listiny včetně stanovené lhůty pro odstranění chyby zaznamená katastrální úřad v protokolu Z. Katastrální úřad je oprávněn zákonem stanovené lhůty prodloužit. Nedojde-li však ve stanovené lhůtě k odstranění nedostatků listiny, poznamená katastrální úřad tuto skutečnost do spisu, poznámku nezapiše a plombu zruší. V opačném případě poznámku zapiše a poté zruší plombu. Poznámka je do katastru nemovitostí zapsána, pokud je zapsána v souboru popisných informací. Po zápisu poznámky do katastru nemovitostí a zrušení plomby založí katastrální úřad listinu do souboru listin, který je součástí sbírky listin.²⁶⁷

Zrušení poznámky

Podle ustanovení § 10 zákon o zápisech zruší katastrální úřad zápis poznámky na základě doručeného pravomocného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly²⁶⁸ a pokud má katastrální úřad kvalifikovaný podklad pro její zrušení.

Pokud podle poznámky zapsané do katastru je vlastník nemovitosti omezen v oprávnění nakládat s nemovitostí a nejpozději ke dni podání následujícího návrhu na

²⁶⁶ viz Trajer, V., Katastr nemovitostí, s. 190.

²⁶⁷ viz Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, s. 147-148.

²⁶⁸ viz Kratochvílová, H., Lutovská, M., Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, s. 72.

vklad práva k nemovitosti, k níž se poznámka vztahuje, nebyla katastrálnímu úřadu doručena listina, na jejímž základě katastrální úřad poznámku zruší, je to důvod pro zamítnutí návrhu na vklad práva podle § 5 odst. 1 písm. f). Návrh na vklad katastrální úřad zamítne i v případě, že je zapsána v katastru nemovitostí poznámka na základě usnesení o nařízení předběžného opatření (§ 74 písm. f) OSŘ), v důsledku kterého návrh na vklad pozbývá své právní účinky.²⁶⁹

²⁶⁹ viz Barešová, E., Baudyš, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, s. 211.

7. 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 přebral 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 stejnému 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 delikttní 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.

8. SEZNAM ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
JEP	Jednotná evidence půdy
JTSK	Jednotná trigonometrická síť katastrální
KatZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
KatV	vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
PřKatV	příloha katastrální vyhlášky
Ř. z.	Říšský zákoník
S-JTSK	systém jednotné trigonometrické soustavy katastrální
SGI	soubor geodetických informací
SPI	soubor popisných informací
ZZáp	zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech
ZZemKatOrg	zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

9. POUŽITÁ LITERATURA

KNIŽNÍ PUBLIKACE

- Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 736 s. ISBN 978-80-7179-594-0
- Benda, K., Michal, J. Katastr nemovitostí. Praha: ČVÚT, 2009. 264 s. ISBN 978-80-01-04336-3
- Bumba, J. České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1
- Dvořák, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné 1, 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. 523 s. ISBN 80-7357-127-7
- Drobník, J. Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková – IFEC, 2007. 178 s. ISBN 80-903409-6-2
- Kliment, V. Věcná práva a katastr nemovitostí ve znění změn a doplňků právních předpisů r. 2000. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2001. 74 s. ISBN 80-85881-16-0
- Kratochvílová, H., Lutovská M. Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů. Nakladatelství Prospektum s.r.o. 2000. 197 s. ISBN 80-7175-067-0
- Kuba, B., Olivová K. Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5. 2005. Praha: Linde Praha a.s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1
- Pekárek, M., Průchová, I. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 2001. 400 s. ISBN 80-210-3238-3
- Trajer, V. Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006. 424 s. ISBN 80-7357-190-0
- Vrcha, P. Katastrální (a související) judikatura., 2. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2006. 495 s. ISBN 80-7201-581-8

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon o zápisech), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 107/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 175/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

JUDIKATURA

- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 11.7. 1996, sp. zn. II. ÚS 173/95
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 7.10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 11.6. 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95
- Nález pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 27.5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 25.1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 5.5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 7.4. 1999, sp. zn. II. ÚS 315/98
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 3.5. 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 30.5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.1. 2003, sp. zn. 1625/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 2237/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006
- Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.6. 2000, Cpjn 38/98
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29.3. 1996, sp. zn. 33 Ca 7/96
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28.11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12.2. 1999, sp. zn. 33 Ca 104/98-24
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16.5. 2005, sp. zn. 33 C 13/2003-107
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.12. 1996, sp. zn. 35 Ca 104/95

- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30.4. 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. 9. 1998, sp. zn. 35 Ca 30/98
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16.10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25.2. 2000, sp. zn. 35 Ca 19/1999
- Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 15.11. 1993, sp. zn. 15 Ca 175/93
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/96
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.10. 1998, sp. zn. 15 Ca 305/98
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.12. 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99
- Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.10. 2001, sp. zn. 10 Co 601/2001

OSTATNÍ PRAMENY

- Barešová, E. Aktuality v právní úpravě katastru nemovitostí České republiky: Novela občanského soudního řádu: příspěvek na VIII. Mezinárodní konferenci o katastru nemovitostí, Žilina 21.-22.10. 2004 [cit. 3.6. 2010]. Dostupný z WWW: <http://zememeric.cz/clanek.php?zaznam=1489>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé). In: Zeměměřič, č. 1-2/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/1-2-98/knkapky.html>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (potřetí). In: Zeměměřič, č. 5-6/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/5+6-98/knkapky.html>
- Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté). In: Zeměměřič, č. 7-8/1998 [cit. 9.5. 2010]. Dostupný z WWW: <http://www.zememeric.cz/7+8-98/knkapky.html>
- <http://www.cuzk.cz>
- <http://www.infogram.cz>

10. RESUMÉ

The Land Registry

The Land Registry is a collection of data concerning the estates in the Czech Republic including a registration list with specification of their geometric and positional sites. It is an integrated, continuously updated system in which ownership titles and other property rights are registered. In addition, data can be applied by other public municipal systems, mainly for protection of estates rights, for tax and fee payment purposes, for protection of environment, cultural monuments, for land development purposes etc. The Land Registry's mission is to provide the best service for guaranteeing ownership of property and facilitating property transaction. In pursuit of this mission, the Land Registry's principal aims are to maintain and develop a stable, effective registration system as the cornerstone for the creation and free movement of interests in property, to guarantee title to registered estates and interests within the territory of the Czech Republic, to provide ready access to updated information relating to registered estates and to make property transactions easier for all.

The purpose of my thesis is to summarize basic information about the Land Registry and to provide to a reader a total view of the subject matter to better orientate in such a "law labyrinth".

The thesis is composed of seven chapters including the introduction and the conclusion; each of them is dealing with different aspects of the Land Registry.

The thesis begins with a brief description of my purpose and also description of the structure.

Chapter two contains a survey of the historical evolution. Real estates' registration has undergone a very long development and has gone through various periods. At the beginning, the records were made only in the written forms; later on registered estates were also displayed in cadastral maps. The second part of this chapter describes the concept of the Land Registry, its characteristics, functions and purpose that is based on the Act No. 344/1992 Coll., on Cadastre of Real Estates of the Czech Republic (Cadastral Law) in wording of later regulations.

Chapter three is subdivided into three parts. Part one describes basic principles according to which activities of the Land Registry have to be governed. These principles are formulated both, in the Act No. 265/1992 Coll., on Registration of

Proprietary and other Material Rights to Real Estates in wording of later regulations and in the Act No. 344/1992 Coll., on Cadastre of Real Estates of the Czech Republic (Cadastral Law) in wording of later regulations and based also on general principles of administrative law. These principles need to be applied to the activity of the administrative authorities in the section of the Land Registry and therefore the chapter focusing on the principles should be incorporated into the thesis. Part two deals with the responsibilities of natural persons, municipal corporations and state authorities towards the Land Registry, the renewal of the cadastral documentation and the land surveying activities. Part three focuses on the organizational structure of the Land Registry, e.g. registry administrative authorities and the administrative proceedings, which they are legally entitled to perform.

Chapter four consists of two subchapters and provides an outline of the subject of registration in the Land Registry. The Land Registry registers the real estates, e.g. lands, buildings, residential and non-residential premises and also the legal relations to them, such as ownership title right, lien privileges, real burden and other rights in rem.

Contents of the Land Registry and its structure are mentioned in chapter five. Finally, chapter six is concerned with the process of registration of rights in the Land Registry. Registration into the Land Registry is according to the legal provisions understood as insertion (deletion), record and note. It has to be differentiated between these three forms of registration due to its legal effects. The origination, alteration or termination of rights in rem to real estates is performed only in the form of insertion, which only has constitutive result. A record has a declarative result. It means that right, which has already originated, altered or terminated regardless of the registration process, is recorded into the Land Registry. Note has only informative character. It is an operation of an administrative authority intended to inform the public on current facts with reference to registered estates or individuals. It has no influence on the origination, alteration or termination of rights.

Conclusions are drawn in chapter seven.

The main aim of the thesis is to create well-arranged manual that helps and simplifies orientation in the registration process thus I hope that this thesis gives the closed and sufficient survey of all information that is necessary to perform the registration process successfully.

KLÍČOVÁ SLOVA:

- katastr nemovitostí
- nemovitosti
- věcná práva

KEY WORDS:

- the Land Registry
- real estates
- rights in rem