

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

**Katedra občanského práva**

**Katastr nemovitostí a jeho úloha v soukromoprávních  
vztazích**

Diplomová práce

**Václav Kliment**

Vedoucí diplomové práce:

**Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.**

**Praha, květen 2013**

**Čestné prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem v ní vyznačil všechny prameny, z nichž jsem čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Chrustenicích dne 13. 5. 2013

Václav Kliment

**Poděkování:**

Dovolil bych si tímto poděkovat vedoucímu mé diplomové práce prof. JUDr. Jiřímu Švestkovi, DrSc. za cenné konzultace a rady při jejím zpracování.

## Obsah

Úvod: .....	1
1. Historie katastru nemovitostí .....	4
1.1. Úprava dle Knihovního zákona .....	4
1.2. Evidence nemovitostí v době účinnosti občanského zákoníku 1950 .....	8
1.3. Úprava dle občanského zákoníku 1964 a zákona o evidenci nemovitostí .....	11
2. Současná úprava katastru nemovitostí .....	14
2.1. Předmět evidence katastru .....	15
2.1.1. Pozemek a parcela .....	16
2.1.2. Budova, rozestavěná budova a vlastnictví k nim .....	17
2.1.3. Byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky .....	20
2.1.4. Stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis a stavby v katastru neevidované .....	23
2.2. Základní zásady vedení katastru nemovitostí .....	24
2.2.1. Konstitutivní zásada/ intabulační princip .....	24
2.2.2. Zásada priority .....	26
2.2.3. Zásada dispoziční .....	27
2.2.4. Zásada legality .....	27
2.2.5. Zásada formální publicity .....	28
2.2.6. Zásada materiální publicity .....	28
2.3. Soukromoprávní aspekty řízení o vkladu práva .....	32
2.3.1. Návrh na vklad a vkladová listina .....	33
2.3.2. Přezkumná činnost v rámci vkladového řízení .....	40
2.4. Soukromoprávní aspekty řízení o záznamu práva .....	59
2.4.1. Souhlasné prohlášení o odstoupení od smlouvy .....	60
2.5. Soukromoprávní aspekty zápisu poznámky do katastru nemovitost .....	63
2.5.1. Poznámka spornosti .....	64
3. Nová úprava katastru nemovitostí .....	66
3.1. Zásada superfities solo cedit, nové pojetí nemovitosti a právo stavby .....	69
3.1.1. Návrat k zásadě superfities solo cedit .....	69
3.1.2. Právo stavby .....	72
3.2. Materiální publicita zápisů v katastru a poznámky spornosti .....	74
3.2.1. Materiální publicita .....	74
3.2.2. Poznámky spornosti .....	76
Závěr .....	80

## Úvod:

Je nesporné, že člověk stejně jako každý jiný organismus na planetě Zemi ke své existenci, obživě a dalšímu rozvoji potřebuje určité teritorium, tvořené částí zemského povrchu. Od zrodu lidstva se tak současně začala utvářet pravidla, upravující možnost část půdy obsadit, ohraničit a dále jí výhradně využívat k životu a ekonomickým účelům. Takto vzniklé pozemky spolu se stavbami a věcná práva k nim se od dávných dob považují za významnou majetkovou hodnotu. Není tedy divu, že již u rozvinutých starověkých společností jako byl Egypt nebo antický Řím se setkáváme s institucemi zřizovanými za účelem evidence nemovitostí nebo s právními instituty, které měly zajistit dostatečnou publicitu a průhlednost právních vztahů týkajících se nemovitostí a jejich změn.

Katastr nemovitostí v České republice plní v současnosti dvě základní funkce. Jednak slouží orgánům veřejné moci jako primární zdroj informací v celé řadě oblastí, z nichž nejvýraznější je bezesporu jeho fiskální účel. Získávání údajů z katastru nemovitostí zastává však svou úlohu i v otázkách ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, pozemků plnících funkci lesa, v otázkách územního plánování a dalších. V oblasti soukromého práva však katastr nemovitostí zastává roli ještě významnější. Derivativní nabývání věcných práv k nemovitostem, podléhajícím evidenci v katastru, je v našem právním řádu zakotveno jako dvoufázové. Ke vzniku věcného práva k nemovitosti v takovém případě nestačí platná a účinná smlouva mezi stranami, ale musí být formou vkladu práva realizován zápis do katastru nemovitostí. Samotný vznik věcného práva je tak vázán na právní skutečnost, kterou je vydání rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Věcné právo vzniká vydáním konstitutivního rozhodnutí, avšak s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Tento postup se v odborné literatuře označuje jako intabulační princip.<sup>1</sup> Z výše popsaného je patrné, že katastr nemovitostí není pouhou evidencí nemovitostí a vybraných právních vztahů k nim, ale že zejména na poli majetkových dispozic s nemovitými věcmi hraje nepostradatelnou roli.

Svou diplomovou práci jsem se snažil strukturovat tak, aby odpovídala

---

<sup>1</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné. 5.*, jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, ISBN 978-80-7357-468-0, s. 275

logickému uspořádání problematiky. V první kapitole diplomové práce provedu stručný historický exkurz úpravou evidence nemovitostí na území České republiky, počínaje pozemkovými knihami zřízenými knihovním zákonem (zák. č. 95/1871 ř.z). Tato právní úprava se v současnosti stává do jisté míry opět aktuální, jelikož řada zásad obsažených v knihovním zákoně a zákoně o pozemkovém katastru č. 177/1927 Sb. se v praxi osvědčila natolik, že z nich v podstatných částech čerpá návrh katastrálního zákona, který je připravován v návaznosti na přijetí nového občanského zákoníku. Proto budu pozemkové knize věnovat nejvíce pozornosti. Zápisy v pozemkových knihách navíc stále slouží katastrálním úřadům jako podklad při identifikaci parcel původního pozemkového katastru a při obnově katastrálního operátu. Dalším milníkem, kterému se v této části práce budu stručně věnovat, je změna pojetí nemovitostí a věcných práv k nim, tak jak byla zavedena Občanským zákoníkem z roku 1950 (zák. č. 141/1950 Sb.). První kapitolu diplomové práce zakončím několika poznámkami k vývoji úpravy právních vztahů k nemovitostem a jejich evidenci, tak jak je přineslo přijetí občanského zákoníku z roku 1964 (zák. č. 40/1964 Sb.) s některými novelami a zákona o evidenci nemovitostí (zák. č. 22/1964 Sb.). Tuto historickou kapitolu jsem se do diplomové práce rozhodl zařadit pro lepší pochopení příčiny některých nedostatků, které stávající katastr nemovitostí vykazuje. Jedná se například o problematiku duplicitních zápisů vlastnického práva, nutnosti nadále evidovat parcely ve zjednodušené evidenci a další otázky, kterým se budu věnovat ve své práci.

Ve druhé kapitole se budu zabývat stávající právní úpravou evidence nemovitostí a věcných práv k nim, jak je zakotvena v občanském zákoníku (zák. č. 40/1964 Sb.) ve znění pozdějších novel a ve zvláštních zákonech na úseku katastru nemovitostí, tedy v zákoně o katastru nemovitostí České republiky (zák. č. 344/1992 Sb.) a zákoně o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zák. č. 265/1992 Sb.). V této části práce se budu věnovat zejména vymezení předmětu evidence katastru nemovitostí a základním principům, na nichž stojí současná právní úprava katastru nemovitostí. V úvodu kapitoly stručně vysvětlím nejdůležitější pojmy a zásady ovlivňující vedení katastru. Dále se zaměřím na hmotně právní rovinu řízení o zápisech do katastru. Podrobně se budu zabývat vkladem práva a to hlavně otázkami do jaké míry katastrální úřad ve vkladovém řízení posuzuje, zda není navrhovanému vkladu na překážku stav zápisů v katastru, zda je navrhovaný vklad odůvodněn

obsahem předložených listin, zda jsou právní úkony účastníků obsažené v předložené listině určité a srozumitelné, zda jsou účastníci právního úkonu oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu a dalšími záležitostmi, které jsou úzce propojeny s oblastí občanského práva, zabývající se právními úkony. Neopomenu stručně zmínit soukromoprávní aspekty řízení o záznamu a poznámce.

Ve třetí kapitole se budu zabývat změnami v právní úpravě katastru nemovitostí, tak jak je přinese účinnost nového občanského zákoníku a přijetí nového katastrálního zákona. V této části se zaměřím na změnu pojetí nemovitosti po opětovném zavedení staletými osvědčené zásady *superfities solo cedit* a na ni navazující změnu předmětu evidence katastru. Poslední podkapitolu mé práce věnuji prohloubení principu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí, tak jak ji stanovuje nový občanský zákoník v části věnované veřejným seznamům a návrh připravovaného katastrálního zákona.

Vzhledem k omezenému rozsahu práce není možné, abych výše zmíněnou problematiku vyčerpal do posledních detailů, přesto doufám, že se mi podaří úspěšně vylíčit, jak významnou roli hraje katastr nemovitostí v současné společnosti a k tomuto účelu se pokusím využít i vlastní zkušenosti a poznatky z praxe, které jsem získal jako zaměstnanec Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, působící na právním oddělení Katastrálního pracoviště Beroun. Katastr nemovitostí je především veřejnoprávní institucí a tak se ve své práci budu muset věnovat též veřejnoprávním normám, které protkávají celou právní úpravu na úseku katastru nemovitostí, vždy však s ohledem na to jakým způsobem ovlivňují soukromoprávní vztahy a právní praxi.

# 1. Historie katastru nemovitostí

## 1.1. Úprava dle Knihovního zákona

Zákonem č. 95/1871 ř.z., (dále též knihovní zákon), byly jako prostředek k vedení evidence nemovitostí a vybraných právních vztahů k nim konstituovány pozemkové knihy, které spolu s knihami železničními a horními plnily úlohu tzv. veřejných knih. Dalším veřejným úředním seznamem sloužícím k evidenci zejména užívacích práv k vybraným nemovitostem byly vodní knihy, ty však neměli povahu veřejných knih ve smyslu knihovního zákona a stojí tak stranou našeho zájmu.

Veřejné knihy v úpravě dle knihovního zákona výrazně překračovaly význam pouhého prostředku evidence nemovitostí. Jejich hlavním účelem bylo sloužit bezpečnému právnímu obchodu s nemovitostmi. Samotný název veřejné knihy neznačí pouze skutečnost, že zápisy pořizované do takového seznamu pod veřejnou kontrolou příslušných soudů byly všeobecně přístupné, ale také fakt, že striktně upravený postup provádění zápisů právních skutečností do veřejných knih vedl k co možná nejvyššímu souladu zápisů se skutečným právním stavem a tak utvrzoval veřejnou víru v tyto knihy.<sup>2</sup>

Obecný zákoník občanský (OZO) zakotvoval právní úpravu, která k odvozenému nabytí vlastnického práva požadovala, jednak zákonem předvídaný důvod nabytí takového práva (titulus), ten spočíval v souhlasném projevu vůle zcizitele a nabyvatele, a jednak předání resp. převzetí věci (tradice), které představovalo zákonem stanovený způsob (modus) nabytí práva. V případě derivativního nabývání vlastnictví k nemovitostem byly formy tradice obsaženy v ustanoveních § 431 a § 434 obecného zákoníku občanského, přičemž ustanovení § 431 OZO stanovilo pravidlo, že k převodu vlastnického práva k nemovitým věcem evidovaným je nutné, aby nabývací jednání bylo zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Pro nemovité věci v pozemkové knize nezapsané bylo jako způsob tradice stanoveno v ustanovení § 434

---

<sup>2</sup> BOHUSLAV, J. V., HARTMANN, A., *Sbírka příkladů knihovních žádostí a usnesení s povšechnými předpisy knihovního práva o veřejných knihách a jejich vedení*. 9. Doplněné vydání, vyd. Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1941, s. 33.



OZO uložení listiny, splňující stejné náležitosti jako listina vkladová, u příslušného soudu. Zápis práva do pozemkové knihy byl označen jako vklad (intabulace) a jeho provedení představovalo právě výše zmíněnou tradici, která jako modus nabytí vedla k dovršení celého právního převodu vlastnictví. Obdobné požadavky na provedení zápisu právní skutečnosti k dovršení nabývacího jednání, k nemovitostem zapsaným v pozemkové knize, byly zakotveny v ustanovení § 436 OZO, týkajícím se převodu vlastnictví k nemovité věci na základě pravomocného rozsudku, soudního rozdělení nebo soudního odevzdání pozůstalosti a ustanovení § 437 téhož předpisu, který upravoval nabývání vlastnictví odkazem. Rovněž zánik vlastnického práva k nemovitým věcem byl vázán na provedení změny zápisu ve veřejných knihách, kdy ustanovení § 444 OZO jako způsob zániku vlastnického práva k nemovitostem označil jeho výmaz z veřejných knih (extabulace). Takto upravený postup nabytí a zániku vlastnického práva se na základě ustanovení § 445 OZO nevztahoval pouze na právo vlastnické, ale na všechna věcná práva k nemovitostem.<sup>3</sup> Z výše popsaného je jasné, že zápisy v pozemkových a jiných veřejných knihách neplnily pouze evidenční funkci, ale že některá práva mohla vzniknout pouze na základě provedení zápisu, který navazoval na příslušné právní jednání, a samotný zápis tak měl právotvornou (konstitutivní) povahu. Nabytí vlastnického práva k nemovitosti jiným způsobem než intabulací do pozemkové knihy bylo možné ve třech případech. Zaprvé se jednalo o situaci, kdy k nabytí vlastnictví docházelo na základě vyvlastnění (expropriace) realizovaného dle ustanovení § 34 odst. 4 zákona č. 30/1878 ř.z., o vyvlastnění k účelům vybudování a provozu drah. Tohoto ustanovení bylo analogicky využíváno i pro vyvlastnění k jiným účelům. Dalším případem bylo nabytí vlastnického práva příklepem v rámci exekuční dražby, jak bylo upraveno v ustanovení § 237 zákona č. 79/1896 ř.z., o řízení exekučním a zajišťovacím. Třetím případem bylo nabývání dědictví, které se nabývalo dle rozporných dobových názorů buď podáním dědické přihlášky dle ustanovení § 799 a násl. OZO nebo odevzdáním pozůstalosti podle § 819 o.z.o.<sup>4</sup>

Knihovní zákon přiznával věcně právní účinky zápisům realizovaným formou

---

<sup>3</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý*, Praha, 1935, s 618.

<sup>4</sup> BAUDYŠ, Petr. K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2001, 3/2001. ISSN 1210-6348. Dostupné z: [http://www.cak.cz/assets/files/181/BA\\_01\\_03.pdf](http://www.cak.cz/assets/files/181/BA_01_03.pdf), s 61.

vkladu, u nepodmíněného nabývání nebo zrušení práv, a formou záznamu, u podmíněného nabývání nebo zrušení práv. Záznam se zapisoval jako tzv. prenotace např. v případě, kdy se určitá osoba domáhala vkladu vlastnického práva na základě listiny sice hodnověrné a zhotovené v zákonem stanovené formě, avšak takové která nespĺňovala všechny náležitosti vyžadované knihovním zákonem v § 31-34 po vkladové listině. Ustanovení § 438 OZO a k němu speciální ustanovení § 35 knihovního zákona tak dávala možnost tomu, kdo si činí nárok na nabytí práva na základě takové listiny, vymoci si formou záznamu podmíněný zápis ve veřejné knize. V případě, že došlo ve stanovené lhůtě k tzv. spravení záznamu, tak jak bylo upraveno ustanovením § 41 knihovního zákona a to nejčastěji pravomocným rozhodnutím příslušného soudu o žalobě proti tomu, proti němuž byl záznam vymožen, pokládal se ten, komu svědčila prenotace, od doby zákonného pořadí podané žádosti o záznam, za pravého vlastníka. Záznam do pozemkové knihy bylo možno provést dále na základě soudního rozhodnutí, jehož předmětem bylo věcné právo a které doposud nenabylo právní moci; dále na základě návrhu na výkon soudního rozhodnutí; a na základě dožádání veřejného úřadu, pověřeného k opatření zástavy k zajištění pohledávky některé veřejnoprávní korporace či fondu. Dalším typem záznamu byla poznámka, která však sloužila pouze k poskytnutí informací o významných právních skutečnostech týkajících se osob, pro které byla zapsána knihovní práva.

O povolení knihovního zápisu se žádalo, pokud zákon nestanovil jinak, u soudu, který spravoval knihovní vložku, do níž měl být zápis proveden. Nutnou přílohou knihovního návrhu byl prvopis listiny, na jejímž podkladě mělo dojít k zápisu do pozemkové knihy. Muselo se jednat o ověřenou listinu ve formě předepsané pro platnost jednání nebo o listinu veřejnou. Obecná úprava dle § 433 OZO stanovovala pro listinu sloužící jako podklad ke vkladu bližší podmínky, podle nichž *„musí obsahovati přesné označení osob, které vlastnictví odevzdávají a přejímají; nemovitosti, která se má odevzdati, s jejími částmi; právního důvodu odevzdání; dále místa a času uzavření smlouvy; a odevzdávající musí v této listině anebo ve zvláštní listině výslovně prohlásiti, že ke vkladu přivoluje.“* Knihovní zákon jako úprava zvláštní dále ve svých ustanoveních § 26 a § 27 pro veškeré listiny a pro ty soukromé ještě blíže v § 32 upřesnil formální a obsahové náležitosti požadované po takových listinách dalšími požadavky. Zaměříme-li se zejména na obsahové náležitosti soukromoprávních listin,

tak kromě uvedení platného právního důvodu v případě nabytí nebo změny práva (v případě výmazu práva nebyl platný právní důvod vyžadován, postačovalo pouhé svolení k výmazu stranou oprávněnou<sup>5</sup>), knihovní zákon dále požadoval:

- a) *Zevrubné označení nemovitosti nebo práva, ve příčině kterých má býti povolen vklad,*
- b) *Výslovné prohlášení toho, jehož právo se má omeziti, zatížiti, zrušiti, nebo na někoho jiného převésti, že svoluje ve vklad.*

Tímto způsobem, v odborné literatuře často označovaným jako intabulační doložka, převodce a nabyvatel práva, přímo v listině, explicitně vyjádřili, k jaké podobě zápisu v pozemkové knize jejich projevy vůle směřují a zároveň, ten, kdo byl do té doby v pozemkové knize zapsán jako oprávněný, výslovně přivolil k omezení; zatížení; zrušení či převodu svého práva ve prospěch nabyvatele. Takové prohlášení nemuselo být nutně zahrnuto pouze do listiny sloužící jako podklad ke vkladu, ale mohlo být obsaženo i v listině samostatné nebo v knihovní žádosti, pak však bylo nutné, aby splňovaly náležitosti listiny vkladové. Není pochybnosti, že takto nastavený požadavek na obsah smlouvy, sloužící jako podklad k zápisu do pozemkové knihy, výrazně posiloval věrohodnost projevů vůle obou stran kontraktu.<sup>6</sup> V neposlední řadě listina sloužící jako podklad k zápisu práva do pozemkové knihy musela být datována a obsahovat údaj o místě, kde byla vyhotovena, dále musela být prostá zřejmých vad, které by oslabovaly její věrohodnost a pokud se skládala z více listů, musely být tyto listy pevně sešité, aby nemohlo dojít k vložení podvrženého listu. Za zřejmou vadu bylo zejména považováno, pokud se písmo stalo nečitelným, bylo-li v listině něco vyškrábáno nebo v podstatných částech přeškrtnáno či vynecháno.<sup>7</sup>

Stěžejním principem v úpravě evidence věcných práv k nemovitostem dle knihovního zákona a obecného zákoníku občanského byla zásada materiální pravdy. Tato zásada vyjadřovala skutečnost, že každý kdo jednal v dobré víře ve správnost

---

<sup>5</sup> HARTMANN, A., *Obecný knihovní zákon s předpisy knihovního práva, katastrální zákon*. 2. doplněné vydání. Praha: Československý Kompas, tiskařská a vydavatelská akc. spol., 1934, s. 125.

<sup>6</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-7117-9594-1, s. 74.

<sup>7</sup> HARTMANN, A., *Obecný knihovní zákon s předpisy knihovního práva, katastrální zákon*. 2. doplněné vydání. Praha: Československý Kompas, tiskařská a vydavatelská akc. spol., 1934, s. 143.

zápisů v pozemkových knihách, byl chráněn v nabytých právech. V praxi to znamenalo, že pokud osoba nabyla např. vlastnické právo od někoho, komu v daném případě svědčil zápis ve veřejné knize, zákon jí přiznával ochranu ve stejném rozsahu, jako kdyby právo nabyla od skutečného vlastníka. Tento postup podporoval průhlednost právních vztahů k nemovitostem a důvěru v soulad zápisů pozemkové knihy se skutečným stavem věci. Dále motivoval osoby, které nabyly právo jiným způsobem než intabulací (např. vydražením nebo vydržením), aby bez odkladu zajistily provedení zápisu do pozemkové knihy ve svůj prospěch a neriskovaly tak případnou ztrátu práva. Pokud dotyčný věděl nebo mohl vědět o rozporu mezi zápisem v pozemkové knize a skutečným stavem, nebyla mu zákonná ochrana poskytnuta. Požadovaná dobrá víra ve správnost knihovních zápisů musela u předmětné osoby trvat alespoň od podání knihovní žádosti. Jak vyplývá z dobové judikatury, dobré víry se nemohl dovolávat ten, kdo osobně nenahlédl do pozemkové knihy ani ten kdo nesoulad knihovního stavu se stavem skutečným mohl zjistit z okolností při zachování obvyčejné pozornosti.<sup>8</sup>

## **1.2. Evidence nemovitostí v době účinnosti občanského zákoníku 1950**

S nastolením totalitního režimu po únoru 1948 byla i oblast soukromého práva zasažena řadou změn. Směr, kterým se pod taktovkou nového politického vedení měla ubírat státní ekonomika, vycházel ze zestátnění výrobních prostředků a to zejména půdy, která byla do té doby, ze značné části, ve vlastnictví fyzických osob a právnických osob soukromého práva. V situaci, kdy velká část nemovitostí, zejména zemědělsky využívaných pozemků, přecházela do vlastnictví státu či družstev a soukromé vlastnictví mělo být postupně odbouráváno, neexistoval zájem na udržení dosavadní právní regulace v oblasti evidence nemovitostí.

Dnem 31. 12. 1950 byl obecný občanský zákoník nahrazen novým kodexem občanského práva, zákonem č. 141/1950 označeným jako občanský zákoník ze dne 25. října 1950, v odborných publikacích často uváděný jako střední občanský zákoník (střední obč. zák.). Střední občanský zákoník se výrazně dotkl stěžejního institutu soukromého práva a to vlastnictví, když nově stanovil tři rozdílné formy vlastnictví,

---

<sup>8</sup> VRCHA, P., *Zápisy věcných práv k nemovitostem*. Praha: Newsletter, 1999, 204 s. De iure. ISBN 80-859-8544-6, s. 14

lišící se od sebe svým obsahem a právem poskytovanou ochranou. Nově tak vzniklo vlastnictví socialistické,<sup>9</sup> osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví. Střední obč. zák. ve svém ustanovení § 25 stanovil, že stavby nejsou součástí pozemku a v ustanovení § 26 je s výjimkou staveb dočasných označil za nemovitosti. V ustanovení § 155 bylo dále zakotveno pravidlo, že vlastníkem stavby může být i osoba odlišná od vlastníka pozemku, na kterém byla stavba zhotovena. Nově tedy občanské právo opustilo staletými prověřenou římskoprávní zásadu *superficies solo cedit* neboli povrch ustupuje půdě.

Nejvýraznější změnou, v oblasti evidence nemovitostí, bylo nahrazení dosavadního principu intabulace principem konsenzuálním. Nově v případě převodů vlastnického práva k nemovitostem smlouvou, nebylo již podmínkou takového převodu věc odevzdat formou provedení odpovídajícího zápisu do veřejné knihy. Ustanovení § 112 středního obč. zák. sice obsahovalo povinnost zapisovat převod vlastnictví k nemovitostem vedeným v pozemkových nebo železničních knihách do těchto knih, avšak pouze za účelem prosté evidence, bez právotvorných účinků. Pokud byly před účinností středního občanského zákoníku uzavřeny převodní smlouvy k nemovitostem a k převodu práva nedošlo intabulací, došlo k převodu práva již touto smlouvou a to na základě ustanovení § 562 středního obč. zák.<sup>10</sup> Výjimkou z výše popsaného byly dva případy, kdy přece jen zákon k účinnosti smlouvy, jejímž obsahem bylo zřízení věcného práva k nemovitosti, vyžadoval knihovní úkon. První případ byl vymezen ustanovením § 168 středního obč. zák., které ve svém prvním odstavci stanovilo, že co se týče nabývání práv odpovídajících věcným břemenům, platí zde přiměřeně úprava o nabývání vlastnictví. Druhý odstavec však stanovil, že tato práva působí proti socialistickým právníkům osobám až od okamžiku, kdy byla zapsána v pozemkové knize nebo byla listina o jejich zřízení uložena u příslušného soudu. Byla-li však stranou smlouvy socialistická právní osoba anebo bylo-li věcné břemeno zřízeno přímo zákonem nebo úředním výrokem, působilo již samo zřízení takových práv i proti jiným socialistickým právníkům osobám. Druhý případ se týkal zřízení zástavního práva

---

<sup>9</sup> Bylo ho možno dále členit na státní vlastnictví a družstevní vlastnictví.

<sup>10</sup> KLIMENT, V., *Katastr nemovitostí pro každého: od pozemkové knihy a obecného zákoníku občanského ke katastru nemovitostí a aktuální úpravě právních vztahů k nemovitostem v českém právu*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Odvětvové informační středisko, 2007, 114 s. ISBN 978-80-85881-27-1. s 23.

k nemovitosti. V ustanovení § 190 odst. 1 středního obč. zák bylo stanoveno, že v případě zřízení zástavního práva k nemovitostem evidovaným v knize pozemkové nebo železniční, zapíše se zástavní právo v těchto knihách. Pokud se zástavní právo zřizovalo k nemovitostem ve veřejných knihách neevidovaných, bylo nutné uložit zástavní smlouvu u příslušného soudu. Druhý odstavec § 190 středního obč. zák. obsahoval pravidlo, podle něhož zastavení nemovité věci působilo proti socialistickým právnickým osobám až od okamžiku zápisu takového práva do pozemkové knihy nebo od okamžiku kdy byla listina o zřízení takového práva uložena u soudu. Pokud byla socialistická právnická osoba stranou zástavní smlouvy, působilo již samo zastavení i proti jiným socialistickým právnickým osobám.

Výrazný zásah do svobody nakládání s vlastnickými právy k nemovitostem znamenal přijetí zákona č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech lesní a zemědělské půdy. Dle úpravy tohoto zákona byl převod nemovitostí a platné uzavření nájemní smlouvy, jejímž předmětem byly zemědělské nebo lesní pozemky, až na určité výjimky (převody majetku do státního socialistického vlastnictví, nakládání se státním majetkem orgánem státní správy dle zvláštních předpisů), podmíněn souhlasem okresního národního výboru. Pokud okresní národní výbor udělení souhlasu odepřel, smlouva nenabyla právních účinků a bylo nutné na ni pohlížet, jakoby nevznikla. Zákonodárce tak dal do rukou úředníků mocný nástroj, jak zabránit majetkovým dispozicím, které se z pohledu tehdejšího režimu jevily jako společensky nežádoucí. Na závěr je nutné říci, že národní výbor neposuzoval smlouvu ani v nejmenším z pohledu občanského práva (nezkoumal např. platnost smlouvy), ale pouze z hlediska, zda se na jejím základě vzniklý právní vztah nepříčí obecnému zájmu.

Zákonem č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích byla do oblasti evidence nemovitostí a věcných práv k nim vnesena další změna. Zákon zavedl tzv. registrační princip, který v praxi znamenal, že pokud se z převodu nemovitosti platil poplatek, pak právní úkon, který byl za účelem převodu realizován, vyžadoval ke své platnosti, aby byl zapsán u notářství do poplatkového rejstříku. Právní úkon byl platný jen v takovém rozsahu a s takovým obsahem, jak byl zaregistrován notářstvím. Registrační princip se nevztahoval na nemovitosti převáděné do socialistického vlastnictví; nemovitosti nabyté přiklepem ve veřejné dražbě, nebo na základě vyvlastnění.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde,

### **1.3. Úprava dle občanského zákoníku 1964 a zákona o evidenci nemovitostí**

Odklon od intabulačního principu a precizního vedení evidence nemovitostí, tak jak byla v minulosti realizována na základě knihovního zákona a zákona o pozemkovém katastru a jeho vedení, se brzy ukázal jako krok špatným směrem. Narůstající problémy, plynoucí z nesouladu mezi skutečným právním stavem a stavem evidence nemovitostí, kdy v řadě případů nebylo možné zjistit, kdo je skutečným vlastníkem dané nemovité věci se zákonodárci rozhodli řešit vydáním zákona o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb. Evidenci nemovitostí pro jednotlivé obce dle katastrálních území zakládala, vedla a udržovala střediska geodezie sídlící v okresních městech. Obsahem evidence byly informace o veškerých nemovitostech s uvedením druhu pozemků, výměry a způsobu užívání, dále vlastnické vztahy, správa národního majetku, právo trvalého užívání národního majetku, právo osobního užívání pozemků, omezení vlastnických práv a jiných skutečností, týkajících se nemovitostí. Evidence nemovitostí i přes snahu komplexního řešení problematiky vykazovala řadu nedostatků, zejména do ní nebyly důsledně zanášeny právní vztahy k nemovitostem v soukromém vlastnictví fyzických osob, ke kterým však vykonávala užívací práva zemědělská družstva nebo státní statky. Právní úprava dále neobsahovala žádné sankce za nedodržení ohlašovací povinnosti, což spolu s absencí intabulačního principu vedlo k situaci, kdy se nebylo možné spolehnout, že stav zápisu v evidenci nemovitostí odpovídá poslednímu právnímu stavu. Z výše popsaného je patrné, že ani evidence nemovitostí nemohla sloužit stranám soukromoprávních vztahů jako dostatečně důvěryhodný zdroj potřebných informací.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., nabyt účinnosti dne 1. 4. 1964 a již z jeho preambule bylo patrné, že výrazně favorizuje socialistické společenské vlastnictví před vlastnictvím soukromým a že jedním z účelů nové úpravy občanského práva, je snaha posunout společnost blíže ke komunismu, kde řada soukromoprávních institutů, některých věcných práv nevyjímaje, nemá své místo. Nový občanský zákoník ze svého obsahu vypustil značné množství ustanovení týkajících se věcných práv. Například stanovil, že zástavní práva a věcná břemena mohou vznikat pouze ze zákona (ustanovení § 495 ObčZ), čímž vlastníkům výrazně omezil okruh dispozic se svým

majetkem. V praxi se však tato úprava ukázala jako nepříliš šťastná, jelikož situace běžného života v řadě případů vyžadovaly možnost sjednání věcných práv k věcem cizím. Právní řád těmto požadavkům nevyhověl a tak lidem nezbyvalo, než si mezi sebou v daných případech dojednat neformální užívací vztahy, právem neregulované a soudně nevymahatelné.<sup>12</sup>

Zákon č. 65/1951 Sb. byl sice zrušen občanským zákoníkem z roku 1964, avšak ten sám ve svém ustanovení § 490 odst. 2 zakotvil požadavek, aby k převodům některých nemovitostí<sup>13</sup> uděloval okresní národní výbor souhlas. V návaznosti na toto ustanovení byla pod č. 8/1964 ve sbírce instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti vydána společná instrukce ministerstva spravedlnosti a ministerstva zemědělství, lesního a vodního hospodářství. Tato instrukce obsahovala pokyn, aby zejména při převodu obytných částí zemědělských usedlostí, byl na vlastníky vyvíjen nátlak směřující k současnému provedení bezúplatného převodu pozemků, k těmto usedlostem náležejících do vlastnictví státu. Po roce 1989 na tuto skutečnost zákonodárci reagovali přijetím zákona č. 183/1993 Sb., který obsahoval restituční normu, sloužící k nápravě majetkových škod, vzniklých tímto postupem.

Zásadou, která opět pozvedla smysl vedení evidence nemovitostí pro oblast soukromého práva, bylo zakotvení principu registrace převodních smluv státním notářstvím, obsažený v ustanovení § 134 ObčZ. Podle tohoto principu se s výjimkou převodů do státního socialistického vlastnictví k účinnosti smlouvy vyžadovala registrace státním notářstvím a vlastnické právo přecházelo až okamžikem registrace, jak bylo stanoveno v ustanovení § 134 odst. 2 obč. zák. Samotné registrační řízení bylo upraveno zák. č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím. Účastníky registračního řízení byly strany převodní smlouvy, popř. jejich právní nástupci a řízení se zahajovalo na základě návrhu kteréhokoliv z účastníků. Státní notářství při registračním řízení zkoumalo, zda smlouva, jako dvoustranný právní úkon, vyhovuje také požadavkům práva a ne pouze požadavkům společenského zřízení, jak

---

<sup>12</sup> KLIMENT, V., *Katastr nemovitostí pro každého: od pozemkové knihy a obecného zákoníku občanského ke katastru nemovitostí a aktuální úpravě právních vztahů k nemovitostem v českém právu*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Odvětvové informační středisko, 2007, 114 s. ISBN 978-80-85881-27-1, s 25.

<sup>13</sup> Budov v soukromém vlastnictví, zemědělských usedlostí, zemědělských a lesních pozemků, zahrad přilehlých k rodinným domům nebo rekreačním chatám, jestliže jejich výměra přesahovala 0,30 ha nebo jestliže byly intenzivně zemědělsky využívány.



tomu bylo při udělování souhlasu okresním národním výborem dle zákona č. 65/1951 Sb. K registraci smlouvy se vyžadovalo, aby byl účastník oprávněn nakládat s předmětem smlouvy, smlouva byla uzavřena v předepsané formě, projevy vůle v listině obsažené byly dostatečně určité a srozumitelné a aby smluvní volnost účastníků nebyla omezena. Pokud registraci smlouvy navrhli všichni účastníci, pak bylo možné rozhodnutí o registraci vydat pouhým záznamem ve spise. Státní notářství prvopis smlouvy opatřilo doložkou, obsahující údaj o provedení její registrace s právními účinky k určitému dni, a takto potvrzenou listinu pak doručilo účastníkům, kterým ze smlouvy vznikala práva. Opis listiny opatřené doložkou o provedení registrace byl rovněž zaslán místně příslušnému orgánu geodezie.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611, s 33.

## 2. Současná úprava katastru nemovitostí

Zákonem č. 344/1992 Sb. (dále také katastrální zákon) byl s účinností ke dni 1. ledna roku 1993 zřízen katastr nemovitostí České republiky. Katastr nahradil evidenci nemovitostí dle zákona č. 22/1964 Sb., jejíž vedení a správu vykonávaly orgány resortu geodzie a kartografie. Jako hlavní impuls pro tuto změnu uvádí důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu snahu o návrat k fungujícímu a osvědčenému systému evidování nemovitostí a právních vztahů k nim, který na území republiky až do 1. ledna 1951 zajišťovala pozemková kniha, vedená soudy a pozemkový katastr, vedený katastrálními měřičskými úřady. Oběma institucím jsem se blíže věnoval v první kapitole mé práce a tak bych snad jen krátce připomněl, že hlavními důvody funkčnosti a relativní spolehlivosti tohoto systému byly jednak tzv. intabulační princip spjatý se zápisy do pozemkové knihy a jednak skutečnost, že se oba tyto nástroje evidence nemovitostí udržovaly v souladu se skutečným stavem, doplňovaly se, navazovaly na sebe a vzájemná shoda evidovaných údajů byla podrobována kontrole. Dále je nutné připomenout, že podobné ambice vkládal zákonodárce i do evidence nemovitostí dle zákona č. 22/1964 Sb. Ta byla zřízena ve snaze spojit dřívější majetkoprávní agendu pozemkové knihy a fiskální agendu pozemkového katastru v působnosti jediné instituce a znovu nastolit řád v této oblasti státní správy. Zákon č. 22/1964 však střediska geodzie a kartografie nevybavil dostatečnými pravomocemi a tak se evidence nemovitostí tíženému cíli příliš nepřiblížila.<sup>15</sup>

Katastrální zákon definuje katastr nemovitostí ve svém ustanovení § 1 odst. 2, jako soubor údajů o nemovitostech v České republice. Tento soubor je tvořen jednak údaji technického charakteru, tj. soupis a popis nemovitostí v České republice a jejich geometrického a polohového určení a dále údaji právního charakteru, které představuje evidence vlastnických, zástavních a předkupních práv s věcněprávními účinky, dále práv odpovídajících věcným břemenům a dalších práv dle ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až h) katastrálního zákona. Vedením a správou katastru jsou pověřeny jednotlivé

---

<sup>15</sup> Česká národní rada, IV. volební období, tisk č. 750/0, část č. ½ ze dne 15.4.1992: *Důvodová zpráva k návrhu zákona o katastru nemovitostí České republiky*, s. 1.

katastrální úřady, které se dále člení na katastrální pracoviště. Katastrálním úřadům je nadřízen Český úřad zeměměřičský a katastrální. Ustanovení § 1 odst. 3 uvádí příkladmo výčet odvětví a situací, pro které slouží katastr nemovitostí jako potřebný zdroj informací. Na prvním místě je zde uvedeno, že katastr nemovitostí je zdrojem informací, sloužící k ochraně práv k nemovitostem, což představuje z hlediska soukromého práva jeho hlavní úlohu.<sup>16</sup>

## 2.1. Předmět evidence katastru

Dle ustanovení § 119 odst. 2 ObčZ se věcmi nemovitými rozumí pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Je však nutné říci, že nikoliv každá nemovitá věc se eviduje v katastru. Z pohledu soukromého práva je však určení, zda daná nemovitost evidenci v katastru podléhá, či nikoliv, stěžejní. Dle ustanovení § 133 odst. 2 ObčZ se vlastnické právo k nemovitosti, která podléhá evidenci v katastru nemovitostí, nabývá vkladem práva do katastru, v úpravě dle zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen zákon o zápisech), a to ke dni, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad práva. Vlastnictví k nemovitostem, které předmětem evidence katastru nejsou a ani být nemohou, se dle ustanovení § 133 odst. 3 ObčZ nabývá již účinností převodní smlouvy. Z výše uvedeného vyplývá, že v případě nemovitostí způsobilých být předmětem evidence katastru se plně uplatňuje tzv. dvoufázovost převodu vlastnického práva, jak jsem ji popsal v úvodu své práce, kdy titulem k převodu se rozumí platná a účinná smlouva, splňující zákonem požadované formální náležitosti a modus je představován provedením vkladu do katastru nemovitostí.

Výčet druhů nemovitostí, tvořících předmět evidence katastru, je obsažen v ustanovení § 2 odst. 1 a 2 zákona č. 344/1992 Sb. - katastrálního zákona. Dle tohoto ustanovení se pro jednotlivá katastrální území v katastru evidují:

1. *pozemky v podobě parcel,*
2. *budovy spojené se zemí pevným základem, a to:*
  - 2.1. *budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo*

---

<sup>16</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611. s 35 - 36.

- 2.2. *budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,*
3. *byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., v platném znění),*
4. *rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat po dokončení evidenci v katastru nemovitostí, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná oprávněná osoba z práva, které se zapisuje do katastru,*
5. *rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou po dokončení podléhat evidenci v katastru nemovitostí, v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,*
6. *stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis.*

### **2.1.1. Pozemek a parcela**

Pojem pozemek je v českém právním řádu definován ustanovením § 27 písm. a) katastrálního zákona jako *část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků*. Pozemky se v katastru evidují ve formě parcel, přičemž parcelou se dle ustanovení § 27 písm. b) katastrálního zákona rozumí *pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*.<sup>17</sup> Z výše uvedeného je patrné, že pojem pozemek a pojem parcela nejsou synonyma, jak se někdy mylně uvádí, přičemž i pozemek, který není evidován ve formě parcely v katastru, může být předmětem právního vztahu. Tuto myšlenku se pokusím vysvětlit na příkladu. Představme si že osoba A vlastní pozemek parc. č. 100/1 v obci a kat. území Z o výměře 1000 m<sup>2</sup>, polovinu pozemku využívá po generace rodina osoby A k chovu drobného zvířectva. Zbytku pozemku ležícího ladem se před lety fakticky ujala osoba B a zřídila zde záhony zeleniny. Postupem času došlo k připlocení této části pozemku k hospodářské usedlosti osoby B. V současnosti je nadále část pozemku užívána právními nástupci osoby B, kteří ji považují za předmět svého

---

<sup>17</sup> BAREŠOVÁ, E. a BAUDYŠ, P.. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, xliii, 736 p. ISBN 80-717-9594-1, s 230-231.

vlastnictví. Fakticky, zde vzniká pozemek nový, vytyčený hranicí držby. Právo držby se však v katastru neeviduje, není tak nutné, aby byl takto fakticky vzniklý pozemek zaměřen geometrickým plánem a nově zapsán do katastru. Katastrální úřad bude i nadále evidovat pozemek parc. č. 100/1 ve své výměře 1000 m<sup>2</sup> vymezené hranicemi vlastnického práva osoby A.

Časté pochybnosti a obavy vlastníků, zejména co se týče možnosti nakládat s pozemkem, budí skutečnost, že je pozemek v katastru nemovitostí evidován tzv. zjednodušeným způsobem. Tyto pozemky běžně označovány jako parcely PZE - pozemky zjednodušené evidence (parcely původního katastru, případně parcely přidělového nebo scelovacího plánu) jsou, bez ohledu na svůj charakter, předmětem evidence v katastru nemovitostí a může tak s nimi být běžně nakládáno. Pokud vycházíme z výše popsané definice pozemku, tedy že se jedná o část zemského povrchu od jeho zbytku odděleného uzavřenou hranicí, pak je nepochybné, že taková hranice by měla být seznatelná i v terénu. Pozemek, který není v terénu vytyčen příslušnými hraničními znaky, nemůže být užíván bez rizika zásahu do vlastnictví někoho jiného. Právě pozemky evidované v katastru zjednodušeným způsobem nemají v přírodě vytyčené hranice a nejsou zobrazeny ani v platné katastrální mapě. Ohraničení těchto pozemků bylo rušeno po roce 1948 v rámci jejich slučování do větších půdních celků, sloužících zemědělské velkovýrobě. Orientačně lze průběh vlastnické hranice zjistit za pomoci archivované dokumentace bývalého pozemkového katastru a jejího porovnání s tzv. PK mapou. Nově zjištěná hranice by měla být geometricky zaměřena a provedena do katastru nemovitostí. V případě, kdy výše uvedený postup není možný, zejména pro nedostatek informací o průběhu původní hranice a výměře předmětného pozemku, pak může být hranice pozemku nově vytyčena autoritativním rozhodnutím pozemkového úřadu v rámci jednoduché pozemkové úpravy.<sup>18</sup>

### **2.1.2. Budova, rozestavěná budova a vlastnictví k nim**

Po pozemcích v podobě parcel jsou druhou nejpočetnější skupinou nemovitostí budovy a to jak ve stádiu dokončené stavby, tak budovy rozestavěné. Pro oblast soukromého práva nalezneme definici pojmu budova v katastrálním zákoně a svou

---

<sup>18</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí: právní předpisy, komentář, judikatura*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, xiv, 291 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2, s 126-130.

vlastní definici obsahuje i zákon č. 72/1994 Sb. (dále také zákon o vlastnictví bytů). Dle ustanovení § 27 písm. i) katastrálního zákona se pod pojmem budova rozumí *nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*, zatímco ustanovení § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů pro své účely jako budovu označuje *trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a na venek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma samostatnými užitkovými prostory s výjimkou hal*.<sup>19</sup>

K úplnému pochopení výše uvedených definic je dále nutné uvést, co se v občanském právu rozumí pod pojmem stavba a tento pojem odlišit od toho jak stavbu chápe právo správní, zejména stavební zákon. Občanskoprávní definicí stavby se ve své rozhodovací praxi zabýval i Nejvyšší soud. Ten v rozhodnutí č.j. 33 Cdo 111/1998 dospěl k závěru, že i v právu občanském je nutné vycházet z pojetí stavby tak jak ji chápe zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, přičemž ty za stavbu označují veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, účel, využití a dobu trvání. Z tohoto poměrně širokého okruhu lze za stavbu v občanskoprávním smyslu považovat pouze takové výsledky stavební činnosti, které jsou způsobilé být samostatnou movitou či nemovitou věcí v právním slova smyslu a mohou tak být samostatným předmětem právních vztahů. Zatímco správní právo za stavbu považuje např. i oplocení, chodníky a jiné zpevněné plochy na pozemku, přístavby a nástavby k již existujícím budovám, z pohledu občanského práva se jedná pouze o součást jiné nemovité věci, pozemku nebo budovy, kterou vlastník nemovitosti nabývá přírůstkem. V praxi často vyvstávají dohady, zda se v konkrétním případě jedná o samostatnou věc či pouhou součást nemovitosti, přičemž je obvykle nutné zvažovat, zda předmětná stavba má samostatný hospodářský význam či nikoliv.

Budova jako věc a samostatný předmět právních vztahů vzniká, pokud pomineme např. rozdělení objektu s více vchody na samostatné budovy, zpravidla jejím zhotovením. Zde však vyvstává otázka, v jakém časovém okamžiku lze již budovu za samostatnou nemovitost považovat. Občanskoprávní judikatura a poznatky právní vědy dospěly k závěru, že budova se samostatnou věcí v právním slova smyslu stává

---

<sup>19</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí: právní předpisy, komentář, judikatura*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, xiv, 291 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2, s. 132.

okamžikem, od něhož další stavební práce, přímo či nepřímo směřují již k dokončení takto druhově a individuálně určené věci. Tímto okamžikem se u nadzemních staveb myslí chvíle, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží budovy. Z výše zmíněného názoru vychází i definice rozestavěné budovy, obsažená v ustanovení § 27 písm. 1) katastrálního zákona: „rozestavěnou budovou se rozumí budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním.“ S tímto okamžikem je v souladu s ustanovením § 132 odst. 1 ObčZ. spjat i vznik vlastnického práva k nemovitosti. Vše co k budově od této chvíle v rámci dokončovacích prací či přestavby přibude, se stává součástí budovy a na vlastnické právo k ní nemá žádný vliv a to ani v případě, kdy náklady na tyto dokončovací práce převyšují prostředky do té doby na stavbu vynaložené.<sup>20</sup> Z výše popsaného názoru vycházel Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí č.j. 20 Cdo 2679/99, kdy dospěl obdobně k závěru, že nadzemní stavba jako samostatná věc zaniká ve chvíli, kdy již není patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží, tedy zejména v případě, kdy dojde k odstranění či rozpadu obvodového zdiva pod úroveň stropu prvního podlaží.

Mezi dvěma nemovitostmi může za podmínek ustanovení § 121 ObčZ. existovat mj. vztah věci hlavní a věci vedlejší. V praxi se jedná zejména o drobné stavby (dřevníky, kůlny, skleníky atd.), které náleží vlastníku budovy, případně pozemku a jsou z jeho vůle určeny k trvalému užívání s touto věcí hlavní. V souvislosti s institutem příslušenství nemovitosti se mezi odbornou veřejností rozhořela diskuze ve snaze zodpovědět otázku, zda v případě smluvního převodu komplexu nemovitostí, kde část z nich tvoří příslušenství věci hlavní, je nutné i tyto nemovitosti v převodní smlouvě výslovně označit. Jeden tábor ve zkratce zastával názor, že příslušenství věci hlavní, přestože se jedná o samostatnou nemovitost, sleduje, není-li ujednáno jinak, osud věci hlavní a ve smlouvě tedy být konkrétně uvedeno nemusí (toto pojetí bylo obsaženo výslovně ve středním obč. zák. z r. 1950). Část odborné veřejnosti zastávala názor opačný, vycházejíc z ustanovení § 46 odst. 1 ObčZ., které pro smlouvu o převodu

---

<sup>20</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611, s 29-32.

nemovitosti vyžaduje písemnou formu a to bez rozdílu, zda se jedná o nemovitost evidovanou či neevidovanou v katastru, věc hlavní nebo její příslušenství. Podstatou takové smlouvy, jako právního úkonu, musí být vyjádření projevu vůle převést předmětné nemovitosti, a to všechny bez ohledu na skutečnost, zda se jedná o příslušenství.<sup>21</sup> Osobně zastávám názor, že v zájmu jistoty ohledně obsahu převodní smlouvy, by mělo být i příslušenství v jejím textu s určitostí označeno. Dodržení požadavků katastrálního zákona na identifikaci nemovitostí ve vkladových smlouvách, bych však u příslušenství, které samo evidenci katastru nepodléhá, nepožadoval.

### **2.1.3. Byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky**

Ustanovení § 125 odst. 1 ObčZ říká, že vlastnické právo k bytům a nebytovým prostorům upravuje zvláštní zákon. Tímto právním předpisem se rozumí zákon č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších novelizací (dále také zákon o vlastnictví bytů).

Přijetím zákona o vlastnictví bytů byla do právního řádu ČR vnesena nová „modifikace“ podílového spoluvlastnictví. Dle příslušného právního předpisu je možné v již existující budově, ve které se fakticky nacházejí dvě samostatné jednotky, právním úkonem vlastníka či spoluvlastníků budovy,<sup>22</sup> či rozhodnutím soudu, založit právní vztah, jehož obsahem bude výlučné vlastnictví k prostorově vymezené části budovy ve formě jednotky a zároveň spoluvlastnictví ke společným částem domu. Jedná se tedy o kombinaci reálného a ideálního spoluvlastnictví, kdy části budovy vymezené jako jednotky tvoří samostatnou věc a předmět právních vztahů, tak jak uvádí ustanovení § 118 odst. 2 ObčZ, s jejímž vlastnictvím je neoddělitelně spjat i spoluvlastnický vztah ke společným částem domu a případně i stavebnímu pozemku.<sup>23</sup> K rozdělení již existující budovy na bytové jednotky může dojít také na základě dohody spoluvlastníků, případně rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci dle ustanovení § 142 odst. 1 ObčZ., v obou případech jak dohoda, tak pravomocný

---

<sup>21</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611, s 48-57.

<sup>22</sup> prohlášením vlastníka budovy dle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších novel

<sup>23</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí: právní předpisy, komentář, judikatura*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, xiv, 291 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2, s 225-227.



rozsudek nahrazují prohlášení vlastníka budovy a musí tak obsahově vyhovovat požadavkům ustanovení § 4 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.<sup>24</sup> Budova může být jako bytový dům s vymezenými jednotkami již přímo zhotovena a to na základě smlouvy o výstavbě dle ustanovení § 17 a následujících zákona o vlastnictví bytů. Rovněž je možné, aby k rozdělení stávající budovy na jednotky došlo v souvislosti s přístavbou, vestavbou, či nástavbou jednotek realizovanou na základě výše zmíněné smlouvy o výstavbě, uzavřené mezi vlastníkem budovy a budoucím vlastníkem těchto nově přistavených jednotek, jak uvádí ustanovení § 17 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů.

Zákon o vlastnictví bytů upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů. Byty a nebytové prostory tento zákon souhrnně označuje jako jednotky, přičemž bytem se dle ustanovení § 2 písm. c) předpisu rozumí *místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení* a nebytový prostor je ustanovením § 2 písm. c) definován jako *místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu*.

Byty a nebytové prostory je možné do katastru nemovitostí zapsat formou vkladu již ve stádiu rozestavěných a to na základě smlouvy o výstavbě, případně na základě prohlášení vlastníka budovy, pokud se taková jednotka ke dni učinění prohlášení v budově nachází.<sup>25</sup>

Jak již bylo uvedeno výše, vlastníci jednotek jsou vždy současně spoluvlastníky společných částí domu, kterými se rozumí např. *základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují*

---

<sup>24</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 437/2010. In:ASPI [právní informační systém]. Nakladatelství Wolters Kluwer ČR [cit. 3.10.2013].

<sup>25</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3897/2009. In:ASPI [právní informační systém]. Nakladatelství Wolters Kluwer ČR [cit. 3.10.2013].

*příslušenství domu* (například drobné stavby) a *společná zařízení domu* (například vybavení společné prádelny). Jednotku bez příslušného spoluvlastnického podílu nebo naopak spoluvlastnický podíl na společných částech domu bez jednotky nelze samostatně převádět. Výše spoluvlastnického podílu na těchto prostorách odpovídá poměru podlahové plochy příslušné jednotky k součtu podlahových ploch všech jednotek vymezených v domě. Do podlahové plochy bytové jednotky se započítává i plocha místností tvořících příslušenství bytu (např. sklep, pokud se jedná o samostatnou místnost; toaleta umístěná mimo byt).<sup>26</sup> Podlahovou plochu nebytového prostoru tvoří, podlahové plochy všech místností takového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, přičemž se do této plochy započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru. Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu se taktéž eviduje v katastru nemovitostí a je snadno zjistitelná z příslušného listu vlastnictví. Velikost spoluvlastnického podílu spjatého s jednotkou v řadě případů ovlivňuje právní postavení vlastníka, např. určuje váhu jeho hlasu při hlasování na půdě shromáždění vlastníků jednotek, které v domech, kde ze zákona vzniklo společenství vlastníků jednotek (ustanovení § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů), obligatorně rozhoduje např. o změně prohlášení vlastníka budovy, o rekonstrukcích a opravách společných částí domu a o dalších otázkách. Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu, pokud dohoda spoluvlastníků nestanoví něco jiného, určuje i rozsah, kterým se jednotliví vlastníci jednotek podílejí na úhradě nákladů vzniklých s udržováním a opravami společných částí domu a případně též stavebního pozemku. Vlastnictví bytové jednotky a k ní náležejícího podílu na společných částech domu vykazuje oproti běžnému spoluvlastnictví budovy celou řadu výhod. Příkladem lze uvést skutečnost, že vlastník jednotky, přestože je povinen s ní převádět i příslušný podíl na společných částech domu, není při jejím převodu omezován zákonným předkupním právem ostatních spoluvlastníků upraveným v ustanovení § 140 ObčZ. Pouhý spoluvlastník budovy musí v případě záměru převést svůj podíl na osobu, která v poměru k němu není osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 občanského zákoníku, nejprve učinit písemnou nabídku všem zbylým spoluvlastníkům. Při porušení předkupního práva

---

<sup>26</sup> DVOŘÁK, T., Poznámky ke společným částem domu. *PrFo - Právní forum*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2008, 12/2008. ISSN 1214-7966, s 493.

v takovém případě převodce riskuje, že některý z opomenutých spoluvlastníků iniciuje soudní řízení, v němž se dovolá relativní neplatnosti převodní smlouvy.<sup>27</sup> Porušení předkupního práva se v takovém případě může dotknout i nabyvatele, vůči kterému poškozený spoluvlastník může postupovat po vzoru ustanovení § 603 odst. 3 ObčZ. a domáhat se převodu vlastnictví k podílu za shodných podmínek a to případně i soudní cestou. Na základě podané žaloby může soud dle ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ nahradit výrokem rozsudku projev vůle nabyvatele.<sup>28</sup> Další výhodou vlastnictví jednotky oproti spoluvlastnickému vztahu je, že vlastník jednotky dle ustanovení § 12 zákona o vlastnictví bytů odpovídá za závazky týkající se společných částí budovy pouze v rozsahu svého spoluvlastnického podílu, zatímco běžný spoluvlastník budovy je v souladu s ustanovením § 139 odst. 1 ObčZ s ostatními spoluvlastníky zavázán solidárně.

#### **2.1.4. Stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis a stavby v katastru neevidované.**

Staveb, které jsou spojeny se zemí pevným základem a vykazují tak znaky samostatné nemovité věci dle ustanovení § 119 odst. 2 ObčZ je nepřeborné množství a není nutné, aby všechny byly evidovány v katastru nemovitostí. Katastrální zákon proto stanovil, že další stavby, které nespádají pod výčet obsažený v ustanovení § 2 písm. a) až e) tohoto zákona, budou v katastru evidovány pouze, pokud tak určí zvláštní předpis.<sup>29</sup> V současné době jediným předpisem, který využil toto blanketní ustanovení katastrálního zákona, je zákon č. 254/2001 Sb. (dále také zákon o vodách), ten ve svém ustanovení § 20 odst. 1 uvádí, že se v *katastru nemovitostí s účinností od 1. ledna roku 2007 evidují 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.*

---

<sup>27</sup> BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí: právní předpisy, komentář, judikatura*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, 291 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2, s 227.

<sup>28</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.9.2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005. In: ASPI [právní informační systém]. Nakladatelství Wolters Kluwer ČR [cit. 11.10.2012].

<sup>29</sup> KLIMENT, V., *Katastr nemovitostí pro každého: od pozemkové knihy a obecného zákoníku občanského ke katastru nemovitostí a aktuální úpravě právních vztahů k nemovitostem v českém právu*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Odvětvové informační středisko, 2007, 114 s. ISBN 978-80-85881-27-1, s 47.

Předmětem evidence katastru nemovitostí naopak nejsou tzv. drobné stavby a stavby podzemní. Drobnými stavbami se dle ustanovení § 27 písm. m) katastrálního zákona rozumí stavby *s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.* Podzemní stavby jsou chápány jako samostatné věci v právním slova smyslu. Problematicke podzemních staveb však stávající právní úprava nevěnuje příliš pozornosti.<sup>30</sup>

## **2.2. Základní zásady vedení katastru nemovitostí**

Úprava katastru nemovitostí a jeho vedení tvoří relativně samostatný soubor právních norem. Podobně jako celý právní řád či jednotlivá právní odvětví je i tento soubor protkáán vúdčými myšlenkami, které tvoří základní kameny úpravy evidence nemovitostí a právních vztahů k nim. Tyto myšlenky byly zákonodárcem a právní vědou vtěleny do několika základních zásad, ovládajících právní problematiku katastru nemovitostí. Jedná se o zásadu konstitutivní, často označovanou též jako intabulační princip, dále zásadu priority, zásadu dispoziční, zásadu legality, zásadu formální publicity a v neposlední řadě zásadu materiální publicity. V následujících odstavcích se pokusím tyto zásady stručně definovat, přičemž jejich uplatnění v praxi a jejich významem pro soukromoprávní oblast se budu věnovat v následujících podkapitolách, zaměřených na soukromoprávní aspekty jednotlivých typů řízení před katastrálním úřadem.

### **2.2.1. Konstitutivní zásada/ intabulační princip**

Vyjádření konstitutivní zásady nalezneme v českém právním řádu v ustanovení

---

<sup>30</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.12.2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010. In: ASPI [právní informační systém]. Nakladatelství Wolters Kluwer ČR [cit. 11.10. 2012].

§ 133 odst. 2 ObčZ, které říká, že převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních právních předpisů (prováděcím předpisem je zákon o zápisech), pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Zde je možné pro zajímavost uvést příklad, kdy zvláštní zákon opravdu jinak stanovil. Odchylnou úpravu nalezneme v ustanovení § 19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb. o převodu majetku státu na jiné osoby. Zde je stanoveno, že *vlastnické právo k věcem z privatizovaného majetku přechází na nabyvatele dnem sjednané účinnosti smlouvy nebo při vkladu nemovitého majetku do obchodní společnosti dnem vzniku této společnosti nebo ve veřejné dražbě příklepem licitátora, s výjimkou případů upravených zvláštním předpisem*. Do katastru nemovitostí se v těchto případech provádí zápis formou záznamu.<sup>31</sup>

Vlastní vyjádření intabulačního principu obsahuje i zákon o zápisech, a to ve svém ustanovení § 2 odst. 2, které pro vznik, změnu a zánik vlastnického práva, zástavního práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni a předkupního práva s účinky práva věcného vyžaduje, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak, vklad do katastru nemovitostí.

Je nutné připomenout, že obě výše uvedená ustanovení právních předpisů mají kogentní povahu a není tak v dispozici smluvních stran, dojednat si vznik či převod příslušného věcného práva k jinému okamžiku.<sup>32</sup> To má za následek skutečnost, že v kupní smlouvě o prodeji nemovitosti, podléhající evidenci v katastru, nemůže být obsaženo např. ujednání o výhradě vlastnictví.

Konstitutivní zásada, jak již bylo uvedeno v první kapitole mé práce, se vzájemně doplňuje s teorií dvoufázovosti derivativního nabývání vlastnického práva, kdy právním důvodem nabytí nemovitosti je platná smlouva (tzv. *titulus adquirendi*) a způsobem nabytí práva (tzv. *modus adquirendi*), se rozumí, v případě nemovitostí zapisovaných do katastru, provedení vkladu dle zákona o zápisech.<sup>33</sup> Stejný postup jako

---

<sup>31</sup> TRAJER, V. Pavlína TRAJEROVÁ, P.. *Katastr nemovitostí*: Vyd. 2., aktualiz. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, a.s., 2010. 480 s. ISBN 978-807-3574-819, s 76

<sup>32</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 275. ISBN 978-80-7357-468-0, s 435.

<sup>33</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 2321 s. ISBN 978-807-4001-086, s 765-770.

při převodu vlastnického práva určil zákon o zápisech i pro nabývání dalších věcných práv. Ta se tímto postupem, v souladu s ustanovením § 2 odst. 3 zákona o zápisech, zapíše do katastru s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Hlavním smyslem konstitutivní zásady pro vedení a obsah katastru nemovitostí je, že v případě smluvních dispozic udržuje soulad evidence se skutečným právním stavem.

### 2.2.2. Zásada priority

Dle současné právní úpravy závisí vznik řady věcných práv k nemovitostem na rozhodnutí o provedení vkladu do katastru, přičemž zákon o zápisech právní účinky těchto práv váže zpětně ke dni podání návrhu. Je tedy nepochybné, že zachování pořadí zápisů, určené podle toho, kdy byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad, má klíčový význam. Samotná zásada priority je vyjádřena v ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech, které říká, že: *„Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu.“* Je třeba říci, že zásada priority se plně uplatňuje pouze ve vztahu k více návrhům týkajícím se stejné nemovitosti, nikoliv ve vztahu ke všem návrhům doručeným úřadu<sup>34</sup> a rozumí se jí povinnost katastrálního úřadu posuzovat návrhy na vklad vždy v souladu s jejich pořadím. Při splnění zákonných náležitostí je nutné nejprve do katastru provést zápis na základě návrhu s lepším pořadím. Samotné pořadí je určeno okamžikem, kdy byl návrh katastrálnímu úřadu doručen. Záhy po doručení se na návrhu vyznačí přesné datum a čas a přidělí se mu číslo jednací. Po přijetí návrhu na vklad katastrální úřad bez zbytečného odkladu, nejpozději však následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru, vyznačí na příslušném listu vlastnictví tzv. plombu. Plomba slouží jako upozornění pro třetí osoby, poukazující na skutečnost, že předmětná nemovitost je dotčena změnou právních vztahů. Část odborné veřejnosti zastává názor, že zásadu priority je nutné uplatňovat i ve vztahu k zápisům prováděným do katastru formou záznamu. Jako autor této práce se s tímto názorem ztotožňuji.

---

<sup>34</sup> TRAJER, V. TRAJEROVÁ, P.. *Katastr nemovitostí: Vyd. 2., aktualiz.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, a.s., 2010. 480 s. ISBN 978-807-3574-819, s 73.

### 2.2.3. Zásada dispoziční

Dispoziční zásadou je ovládáno především řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí, které se v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 zákona o zápisech zahajuje pouze na návrh. Návrh na vklad práva může podat každý z účastníků právního úkonu, na jehož základě má být zápis do katastru učiněn, stejně tak ho mohou podat všichni účastníci ve vzájemné součinnosti.

Projevem dispoziční zásady je i skutečnost, že katastrální úřad se může v rámci vkladového řízení zabývat pouze těmi právy, které navrhovatel do návrhu pojal a to i v případě, kdy samotná smlouva, sloužící jako podklad k provedení zápisu, zakládá věcných práv více.<sup>35</sup>

Navrhovateli je taktéž umožněno disponovat se svým návrhem až do okamžiku vydání rozhodnutí o povolení, případně zamítnutí návrhu na vklad. To však pouze ve smyslu zúžení předmětu návrhu případně jeho zpětvzetí. Rozšíření či změna návrhu, není vzhledem k obsahu a smyslu výše uvedené zásady priority možné, v takovém případě je nutné podat nový návrh na vklad.<sup>36</sup>

### 2.2.4. Zásada legality

Zásada legality se odvíjí od ústavně zakotvené enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí. Katastrální úřad, jako vykonavatel, tak dle čl. 2 odst. 3. Ústavy ČR, může státní moc uplatňovat pouze v případech, v mezích a způsobem, které stanoví zákon. Z pohledu soukromého práva je toto omezení významné zejména ve vztahu k přezkumné činnosti, které katastrální úřad podrobuje listiny sloužící jako podklad k zápisu do katastru. Listiny předložené ke vkladu práva je katastrální úřad oprávněn zkoumat pouze z hledisek obsažených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech. U záznamových listin katastrální úřad až na výjimky<sup>37</sup> posuzuje pouze, zda neobsahují chyby v psaní a počtech, jiné zřejmé nesprávnosti a zda navazují svým

---

<sup>35</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 275. ISBN 978-80-7357-468-0, s 437.

<sup>36</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-717-9594-1, s 73-74.

<sup>37</sup> Souhlasné prohlášení dle ustanovení § 40 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhlášky, ve znění pozdějších novel

obsahem na dosavadní zápisy v katastru. Blíže se přezkumné činnosti katastrálního úřadu budu věnovat v následujících podkapitolách.

#### **2.2.5. Zásada formální publicity**

Zásada formální publicity, běžně označována též jako zásada veřejnosti má svůj hmotněprávní základ v ustanovení § 21 odst. 1 katastrálního zákona. Zde je stanoveno, že *katastr je veřejný a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje podle § 9 a 22 katastrálního zákona, pokud není stanoveno jinak*. Není tedy nutné, aby osoba, jež má zájem do katastru nahlédnout, osvědčovala oprávněný zájem. Nahlížení do katastru není zpoplatněno a to ani v případě, kdy si žadatel opatřuje fotokopie za použití vlastních technických prostředků. V současné době je možné do katastru nemovitostí nahlížet z pohodlí domova formou webových služeb přístupných na adrese <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>.

Oficiální výpisy, opisy, nebo kopie katastrálního operátu a identifikace parcel jsou veřejnými listinami a jejich vyhotovení je zpoplatněno dle příloh k vyhlášce č. 162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.<sup>38</sup>

Široký přístup k informacím katastru hraje významnou roli hlavně v otázce průhlednosti právních vztahů, jejichž předmět podléhá evidenci, což napomáhá jednak k rozvoji trhu s realitami, ale zejména slouží k ochraně práv k nemovitostem.

#### **2.2.6. Zásada materiální publicity**

Hlavním požadavkem, který současná společnost klade na katastr nemovitostí je, aby poskytoval úplné a pravdivé informace o předmětech své evidence, a osoba vycházející z knihovního stavu si tak mohla být jista ve svých právech. Zásada materiální publicity, často označovaná též jako zásada dobré víry ve veřejné knihy představuje právní institut chránící osoby, jednající s důvěrou ve stav zápisů katastru nemovitostí, v situaci, kdy se ukáže, že údaje zde evidované se rozcházejí se skutečným právním stavem věci. De lege lata je zásada materiální publicity zakotvena v ustanovení

---

<sup>38</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-717-9594-1, s 219, 299.



§ 11 zákona o zápisech, který říká, že *ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.*

Judikatura a právní věda za dobrou víru označuje psychický stav osoby ve vztahu k určité skutečnosti, přičemž tento stav není posuzován z hlediska samotného vnitřního přesvědčení dotyčného, nýbrž objektivně. Zkoumá se tedy, jak by skutečnost posoudil průměrný jedinec při zachování obvyklé opatrnosti. Ústavní soud ve svém nálezu č.j. III ÚS 50/2004 vyložil dobrou víru jako základní podmínku vydržení následujícím způsobem: *„Při posuzování otázky, zda byl držitel, se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, je třeba vycházet z toho, zda při zachování náležité opatrnosti, kterou lze s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu po každém subjektu práva požadovat, měl, respektive mohl mít, během vydržecí doby důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří.“* Držiteli v dobré víře svědčí dle ustanovení § 130 odst. 1 ObčZ tzv. oprávněná držba, jejíž trvání po dobu deseti let, s možností započtení oprávněné držby právního předchůdce, je základní podmínkou pro vydržení nemovité věci či práva odpovídajícího věcnému břemeni.<sup>39</sup> Zásada materiální publicity tedy poskytuje osobám vycházejícím ze stavu zápisů v katastru ochranu, spočívající jednak v postavení oprávněného držitele, který má dle ustanovení § 130 odst. 2 ObčZ, nestanoví-li zákon jinak, stejná práva jako vlastník, a dále v možnosti, že při splnění zákonných podmínek může po určité době dojít ke zhojení nesouladu skutečného stavu se stavem právním a to skrze institut vydržení.

V českém občanském právu se až na dvě výjimky a to zřízení zástavního práva k movité věci bez souhlasu vlastníka a k nabytí vlastnického práva od nepravého dědice, plně uplatňuje římskoprávní zásada *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*.<sup>40</sup> Jelikož katastrální úřad není v rámci vkladového řízení oprávněn v zásadě zkoumat platnost právního úkonu, na jehož základě dochází k převodu vlastnického práva a v rámci řízení o záznamu se jeho přezkum omezuje pouze na zjištění případných chyb v psaní a počtech a na možnost navázat na stávající zápisy,

---

<sup>39</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 2321 s. ISBN 978-807-4001-086, s 776.

<sup>40</sup> FIALA, J., KINDL, M. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, 2 v. ISBN 978-807-3573-959. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 5.11.2012].

není rozpor mezi údaji katastru a skutečným právním stavem ničím nepředstavitelným. V praxi se lze setkat s řadou případů, kdy bylo při soudním řízení zjištěno, že řetězec nabyvacích titulů k nemovitosti přerušila absolutní neplatnost právního úkonu. Pokud se skutečný vlastník řádně dovolal svého práva před soudem, dříve než došlo k případnému vydržení nemovitosti knihovním vlastníkem, pak nebyl knihovní vlastník proti tomu skutečnému nikterak chráněn, přestože jednal v dobré víře podpořené knihovním stavem. Obdobný problém nastával v případě, kdy původní převodce platně odstoupil od smlouvy dle ustanovení § 48 odst. 1 ObčZ., například z důvodu neuhrazení pohledávky na zaplacení kupní ceny ani v dodatečné, přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu prodávající poskytnul a učinil tak ve chvíli, kdy předmětná nemovitost již nebyla ve vlastnictví původního nabyvatele, nýbrž třetí osoby.

Názory právní vědy a judikatura, týkající se výše zmíněné problematiky, prošly v posledních letech značným vývojem, kdy se zejména pod taktovkou Ústavního soudu výrazně rozšířila ochrana nabyvatelů práv v dobré víře. V roce 1998 judikoval ve svém rozhodnutí sp. zn. 5 Cmo 646/97 ze dne 23.11.1998 Vrchní soud v Praze, že pokud zápisy v katastru neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem a evidovaný vlastník, případně jiná osoba oprávněná z věcného práva zapsaného v katastru, musí skutečnému vlastníku ustoupit.<sup>41</sup> Obdobný názor vyjádřil Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. II. ÚS 349/03. První rozhodnutí prohlubující ochranu dobré víry nabyvatelů nemovitostí představuje náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 77/2000, kde byl vysloven právní názor, že závazkový vztah mezi původními smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se může projevit opět jen mezi těmito smluvními stranami, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob. Zejména pak nemůže dojít k restituci nemovitosti v případě, kdy původní nabyvatel již nemá tuto nemovitost ve svém vlastnictví. Nález sp. zn. II. ÚS 1747/07 na tento právní názor navázal a doplnil jej ve smyslu, že třetí osoba, která nabyla vlastnické právo v dobré víře, je chráněna i v případě, kdy nabyvací titul jejího právního předchůdce k nemovitosti byl zrušen z jiného důvodu než odstoupením od smlouvy, např. naplněním rozvazovací podmínky. V nálezu sp. zn. I ÚS 143/07 pak poprvé Ústavní soud upřednostnil ochranu dobré víry

---

<sup>41</sup> BAUDYŠ, Petr. K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2001, 3/2001. ISSN 1210-6348. Dostupné z: [http://www.cak.cz/assets/files/181/BA\\_01\\_03.pdf](http://www.cak.cz/assets/files/181/BA_01_03.pdf), s 61.

nabyvatele též v případě, kdy některý článek řetězce nabývacích jednání postihla absolutní neplatnost. Ústavní soud zde dospěl k závěru že: „*vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své právo nabyli v dobré víře, požívá ochrany a nezaniká, což je v souladu s čl. 11 Listiny a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv. Interpretace opačná, podle níž dodatečným odpadnutím právního důvodu, na základě kterého nabyl vlastnictví kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka, tento vlastník pozbývá vlastnické právo, ač mu čl. 11 Listiny a ustanovení § 123 občanského zákoníku poskytují ochranu, narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv. To platí pochopitelně jen u těch práv, která byla nabyta v dobré víře, kdy dobrá víra vystupuje jako korektiv obecně platný pro občanské právo. Akceptování výkladu, že zánikem kupní smlouvy (ať již z jakéhokoliv důvodu), která byla uzavřena v řadě jako první, by si vlastník, který nabyl vlastnictví derivativně, nikdy nemohl být jist svým vlastnictvím, zjevně neodpovídá pojetí materiálního právního státu.*“<sup>42</sup> Tímto nálezem otevřel Ústavní soud nad rámec úpravy občanského zákoníku novou možnost nabývání vlastnického práva od nevlastníka. Dalšími nálezy sp. zn. II ÚS 165/11 a I ÚS 3061/11 se Ústavní soud přiklání k názoru, že nabytí nemovitosti osobou jednajícím v dobré víře, nebrání ani absolutní neplatnost právního úkonu, zakládajícího vlastnické právo převodce.<sup>43</sup>

Na rozdíl od Ústavního soudu se spíše restriktivně staví k pojetí materiální publicity některé senáty Nejvyššího soudu. Pro mne k překvapivému závěru v této otázce dospěl Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 21 Cdo 1258/2011 podle něhož: „*Samotný stav zápisu v katastru nemovitostí chrání (prostřednictvím institutu dobré víry ve smyslu ustanovení § 11 zákona č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) osobu vycházející z jeho stavu toliko vůči osobě, jež je v katastru nemovitostí jako nositel určitého věcného práva evidována. Vůči třetím osobám se však tato osoba nemůže dovolávat dobré víry, založené jen tím, že vycházela ze stavu zápisu v katastru, a k její dobré víře musí být splněna obecná občanskoprávní kritéria dobré víry, tedy že ani při vynaložení běžné (obvyklé) opatrnosti, kterou lze po ní s ohledem na okolnosti a povahu*

---

<sup>42</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25.2.2009, sp. zn. I ÚS 143/07. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit.17. 11. 2012].

<sup>43</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11.5.2011, sp. zn. II ÚS 165/11. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit.17. 11. 2012].

*případu požadovat, neměla, popřípadě nemohla mít (poměřováno kritériem průměrně obezřetného jedince) důvodné pochybnosti o tom, že osobě, jež je jako nositel určitého věcného práva v katastru zapsána, takové věcné právo ve skutečnosti nesvědčí.*<sup>44</sup> Obvyklou opatrností zde Nejvyšší soud bezesporu myslí nutnost prověřit si před uzavřením realitního obchodu, ve sbírce listin katastru, na jak pevných základech stojí vlastnické právo převodce a jeho právních předchůdců a to nazpět v časovém horizontu vydržecí doby. Výše popsany restriktivní výklad ustanovení § 11 zákona o zápisech by v situaci, kdy většinu těchto soudních sporů vede skutečný vlastník proti subjektu, který právo nabyt s důvěrou v knihovní zápis, učiněný po 1. 1. 1993, od nevlastníka, neposkytoval těmto osobám fakticky žádnou ochranu. Ze zmíněného ustanovení zákona o zápisech by se tak pro praxi stala obsolentní norma. Nejvyšší soud i ve své další rozhodovací činnosti akcentuje zásadu nemo plus iuris a v případech absolutní neplatnosti právního úkonu případnou dobrou víru pozdějších nabyvatelů nebere v potaz.

### **2.3. Soukromoprávní aspekty řízení o vkladu práva**

Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem upravuje celkem tři formy, kterými se provádí zápisy do katastru – vklad, záznam a poznámku. Z pohledu soukromého práva je nejvýznamnější formou vklad, ten slouží k zápisu vzniku, změny či zániku (výmazu) věcného práva do katastru v případě, kdy právním důvodem této skutečnosti je smlouva nebo pokud tak stanoví zvláštní právní předpis.<sup>45</sup>

Příslušná ustanovení občanského zákoníku<sup>46</sup> podmiňují vznik věcných práv zapisovaných do katastru, tedy práva vlastnického, práv odpovídajících věcnému břemenu, práva zástavního a předkupního práva s účinky práva věcného, provedením příslušného vkladu. Na tato ustanovení přímo navazuje zákon o zápisech svým

---

<sup>44</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 9. 2011, *sp. zn. 21 Cdo 1258/2011*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20.10. 2012].

<sup>45</sup> KLIMENT, V., *Katastr nemovitostí pro každého: od pozemkové knihy a obecného zákoníku občanského ke katastru nemovitostí a aktuální úpravě právních vztahů k nemovitostem v českém právu*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Odvětvové informační středisko, 2007, 114 s. ISBN 978-80-85881-27-1, s 68.

<sup>46</sup> Ustanovení § 133 odst. 2 ObčZ, § 151o odst. 1 ObčZ, § 157 ObčZ a § 603 odst. 2 ObčZ.

ustanovením § 2 odst. 2, které explicitně vyjadřuje výše popsaný intabulační princip. Provedení vkladu práva, případně výmazu práva vkladem, do katastru má v našem právním řádu konstitutivní účinky. Zde je na místě připomenout, že ani vkladem nemůže vzniknout právo, bez platného právního titulu.<sup>47</sup>

V následujících odstavcích bych chtěl zmapovat průběh vkladového řízení z pohledu soukromého práva a zaměřit se zde zejména na otázky, které v praxi činí účastníkům problémy. Nevyhnu se ani rozsahu přezkumu listin sloužících jako podklad k zápisu, případně výmazu práva vkladem.

### **2.3.1. Návrh na vklad a vkladová listina**

Jak již bylo uvedeno výše, vkladové řízení je plně ovládáno zásadou dispoziční a není tak možné, aby katastrální úřad rozhodoval o vkladu či výmazu práva z úřední povinnosti. Vkladové řízení je zahájeno okamžikem, kdy příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu se nachází dotčená nemovitost, obdrží návrh na vklad, podaný alespoň jedním z účastníků právního úkonu, na jehož základě má být provedena změna zápisů v katastru. Tento okamžik má závažné věcněprávní důsledky, jelikož se k němu v případě kladného rozhodnutí, v souladu s ustanovením § 2 odst. 3 zákona o zápisech, vážou právní účinky konstitutivního zápisu.

Přestože vkladové řízení spadá do oblasti správního práva, vymezení jeho účastníků a osoby navrhovatele má značný dopad i na vztahy, svou povahou soukromoprávní. Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o zápisech, se za účastníky vkladového řízení považují pouze strany právního úkonu, na jehož podkladě má být vklad do katastru proveden. Zákon o zápisech tak stanovuje mnohem užší okruh účastníků, než je obecně vymezen ustanovením § 27 zák. č. 500/2004 Sb. správního řádu ve znění pozdějších novel, což je nutné mít na paměti. Účastníkem řízení tak především není každá osoba, které právo přiznává možnost se proti zamýšlené změně právních vztahů k nemovitosti, úspěšně bránit. Nejčastěji se jedná o osoby dovolávající se relativní neplatnosti právního úkonu, sloužícího jako podklad k provedení zápisu. Tyto osoby nejsou účastníky vkladového řízení a nezbývá jim nic jiného než se ochrany

---

<sup>47</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-717-9594-1, s 54.

svých práv domáhat před příslušným soudem v rámci občanskoprávního sporu.<sup>48</sup>

Ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech umožňuje, aby návrh na vklad podal kterýkoliv ze spolukontrahentů smlouvy a to i samostatně. Přestože praxe ukazuje, že ve většině případů podávají návrh na vklad všichni účastníci ve vzájemné součinnosti, je dle mého názoru nutné upozornit na několik úskalí, které možnost podání návrhu jen některým z účastníků právního úkonu přináší. Pokud je navrhovatelem jediná osoba, tak se v porovnání s ostatními účastníky dostává do výhodnějšího postavení. Tato výhoda spočívá v možnosti navrhovatele, aby v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 správního řádu i bez souhlasu ostatních účastníků disponoval návrhem na vklad, prostřednictvím jeho zúžení a případně i jeho zpětvzetím.

Zde je na místě uvést další skutečnost, která není v povědomí veřejnosti příliš rozšířena, ale na vkladové řízení a samozřejmě i na vznik změnu a zánik právních vztahů k nemovitostem má podstatný vliv. Katastrální úřady při své rozhodovací praxi vycházejí z právního názoru, který byl poprvé vyjádřen v judikátu Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 167/98-10 ze dne 26. 2. 1999. Tento názor stojí na tvrzení, že je pouze v dispozici účastníků, potažmo navrhovatelů, rozhodnout zda budou navrhovat vklad všech práv listinou založených. Je tedy možné smlouvu do katastru provést pouze částečně a na jejím základě zapsat pouze některá věcná práva v ní obsažená, případně tato práva vložit pouze k některým nemovitostem smlouvou dotčeným.<sup>49</sup>

Jaké dopady mohou mít výše zmíněné skutečnosti v praxi, se pokusím demonstrovat na dvou případech, se kterými jsem se setkal. V prvním případě uzavřeli pan A jako prodávající a pan B jako kupující kupní smlouvu, jejímž předmětem byl prodej většího počtu pozemků. Po vzájemné dohodě, se pan A zavázal, že se o veškeré „papírování na úřadech“ postará. Pan A podal návrh na vklad vlastnického práva ke všem předmětným pozemkům, avšak zhruba po uplynutí jednoho týdne, poté, co pan B obdržel od katastrálního úřadu oznámení o zahájení vkladového řízení, využil svého oprávnění a jako navrhovatel předmětný návrh na vklad ve vztahu k několika

---

<sup>48</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-717-9594-1, s 70.

<sup>49</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-717-9594-1, s 79.

pozemkům zúžil. Následující den podali pan A spolu s panem C návrh na vklad na základě kupní smlouvy týkající se právě těchto pozemků, z původního návrhu vyňatých. Pan B si svou nepříjemnou situaci zřejmě uvědomil až v okamžiku, kdy spolu s vyhotovením smlouvy, opatřené doložkou o provedení vkladu, obdržel také písemné rozhodnutí, které se dle ustanovení § 38 odst. 3 katastrální vyhlášky vydává v případě, kdy není povolován vklad všech věcných práv v listině ujednaných nebo ke všem nemovitostem v listině uvedeným. Rozhodl se tedy návrh na vklad k těmto pozemkům podat sám, avšak dle zásady priority měl dříve podaný návrh pánů A a C přednost a návrh pana B musel být následně zamítnut z důvodu nesouladu s ustanovením § 5 odst.1 písm. a) zákona o zápisech. Navrhovanému vkladu byl na překážku stav zápisů v katastru, jelikož v okamžiku, kdy došlo k posuzování návrhu pana B, byl již jako vlastník zapsán pan C nikoliv pan A, se kterým pan B uzavřel smlouvu.

Ve druhém případě paní A uzavřela se svým vnukem, panem B darovací smlouvu a smlouvu o zřízení věcného břemene. Smluvní strany se dohodly na převodu vlastnického práva k bytové jednotce s příslušnými podíly na společných částech domu a pozemku z titulu darování na pana B a zároveň na zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, v rozsahu doživotního užívání předmětné bytové jednotky, pro paní A. Vzhledem ke svému pokročilému věku, paní A nechala další starosti ohledně provedení vkladu práv na svém vnukovi. Pan B podal pouze návrh na vklad vlastnického práva, zápis věcného břemene ve prospěch paní A navrhován nebyl. Po obdržení písemného rozhodnutí o provedení vkladu se paní A telefonicky obrátila na katastrální úřad, jelikož plně neporozuměla zaslánému rozhodnutí. Zde byla na nastalou situaci vkladatelem upozorněna a současně byla poučena, že pokud by se jí vnuk pokoušel skutečně takto zkrátit na jejích právech, byla by oprávněna žádat vrácení daru dle ustanovení § 630 občanského zákoníku. Paní A za pomoci příbuzných kontaktovala advokáta, který vzápětí potvrdil podezření, že předmětný byt je již panem B nabízen k prodeji, a to prostřednictvím realitní kanceláře XY, s. r. o. Paní A zaslala, v zastoupení advokátem, panu B jednostranný právní úkon, kterým se dožadovala vrácení daru. Následně podala žalobu na určení vlastnického práva k předmětné bytové jednotce a odpovídajícím spoluvlastnickým podílům na společných částech domu a pozemku, spolu s návrhem na vydání předběžného opatření zakazujícího dispozice s bytovou jednotkou. U příslušného katastrálního úřadu zároveň navrhla, aby byla na

základě určovací žaloby zapsána tzv. poznámka spornosti dle ustanovení § 9a odst. 1 písm. a) zákona o zápisech. Realitní kancelář XY, s. r. o., po nahlédnutí do katastru a zjištění existence předběžného opatření a poznámky spornosti, stáhla předmětný byt ze své nabídky. Pan B pod tlakem okolností a v obavě z prohry soudního sporu uznal žádost paní A na vrácení daru, jako oprávněnou a uzavřel spolu s ní souhlasné prohlášení dle ustanovení § 40 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhlášky, na základě kterého došlo k zápisu vlastnického práva zpět v její prospěch.

Náležitosti samotného návrhu na vklad jsou taxativně vypočteny v ustanovení § 4 odst. 3 písm. a) až c) zákona o zápisech, kdy každý návrh musí obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je určen, dále jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení a v neposlední řadě označení práv, která mají být zapsána do katastru. Právě u označování věcných práv, která mají být zapsána do katastru, navrhovatelé často chybují, když toto označení zaměňují za pouhé prohlášení, že se navrhuje vklad práva např. „na základě darovací smlouvy ze dne...“ Jak bylo výše uvedeno, řada smluv se týká více než jednoho věcného práva a katastrální úřad není oprávněn v takovém případě rozhodnout, která z těchto práv a v jakém rozsahu mají být do katastru na základě smlouvy zapsána. Takové označení předmětných práv v návrhu není dostatečně určité.<sup>50</sup> Od 1. 1. 2013 je nutné návrh na vklad podávat na k tomu určeném formuláři, přičemž není rozhodné, zda se jedná o oficiálně zveřejněný formulář, vytvořený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním, nebo zda jde o formulář vytvořený vlastním softwarem navrhovatele. V případech, kdy je návrh na vklad po datu 1. ledna 2013 podán bez využití stanoveného formuláře, dochází k zahájení vkladového řízení se všemi právními důsledky, avšak nedostatek zákonem stanovené formy návrhu na vklad je třeba odstranit. To platí i pro návrhy na vklad sepsané a podepsané před 1. lednem 2013. Katastrální úřad tedy v souladu s ustanovením § 45 odst. 2 správního řádu vyzve navrhovatele k odstranění tohoto nedostatku, a to doložením návrhu na vklad stejného obsahu, avšak ve správné formě. Po dobu, než bude tento nedostatek odstraněn, lze řízení přerušit podle § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu. Nebude-li formalizovaný návrh na vklad ve stanovené lhůtě doplněn, katastrální

---

<sup>50</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611, s 132.



úřad řízení zastaví podle § 66 odst. 1 písm. c), tedy z důvodu neodstranění podstatné vady žádosti, která brání pokračování v řízení.

K samotnému návrhu na vklad je nutné v první řadě připojit listinu, na základě které má být právo do katastru zapsáno a to v počtu vyhotovení o dvě větším než je počet účastníků smlouvy. Pokud není jako příloha ani v jednom vyhotovení doložen originál či úředně ověřená kopie listiny, na jejímž základě má být právo do katastru zapsáno, respektive vymazáno, pak se k takovému návrhu na vklad nepřihlíží. Od uzavření samotné smlouvy do podání návrhu na vklad může dle názoru Ústavního soudu, vyjádřeného v nálezu sp. zn. IV. ÚS 201/96 uplynout neomezeně dlouhá doba. Přestože jsou účastníci nečinní, nezaniká jejich vázanost smlouvou.<sup>51</sup> Dle předcházející právní úpravy účinné do 31. ledna 1992 však platilo ustanovení § 47 odst. 1 ObčZ. obsahující nevyvratitelnou právní domněnku, která stanovila, že pokud nebude do tří let od uzavření smlouvy podán návrh na její registraci státním notářstvím, platí, že účastníci od smlouvy odstoupili.<sup>52</sup> Dále je nutné brát v potaz i zásadu priority a intabulační princip, kdy věcně právní účinky smlouvy vznikají teprve provedením vkladu do katastru. V případě, kdy si dvě smlouvy, týkající se téže nemovitosti, svým obsahem odporují, vklad bude proveden na základě té, která tvoří přílohu dříve podaného návrhu. Skutečnost, která ze smluv byla uzavřena dříve, není rozhodující.

Listina sloužící jako podklad k provedení zápisu vkladem do katastru nemovitostí, musí splňovat požadavky, které na její formu a obsah kladou příslušné právní předpisy. Po formální stránce, se musí jednat o listinu, v níž jsou vyjádřeny písemné projevy vůle spolukontrahentů smlouvy. Skutečnost, že jsou v listině zachyceny skutečné projevy vůle účastníků v ní uvedených, se zvláštním zřetelem k těm osobám, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje, považuje katastrální úřad za zjištěnou jestliže:

- a) *jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny podle zákona č. 21/2006 Sb. o ověřování, ve znění pozdějších předpisů,*
- b) *smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,*

---

<sup>51</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 7. 11. 2012].

<sup>52</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-717-9594-1, s 72.

- c) *smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu učiněné v souladu s ustanovením § 25a zákona č. 85/1996 Sb. o advokacii, ve znění pozdějších předpisů,*
- d) *právní osoba předložila podpisový vzor ověřený způsobem podle písmene a) nebo c) shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu, nebo*
- e) *účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem. (pozn. ustanovení § 37 odst. 6 kat. vyhlášky)*

Katastrální úřad se při své rozhodovací praxi poměrně často setkává se situací, kdy je některý z účastníků řízení zastoupen v souladu s ustanovením § 22 a následujících ObčZ. Obvykle se jedná o zastoupení vzniklé na základě uzavření dohody o plné moci. V těchto případech je třeba odlišovat zastoupení hmotněprávní a zastoupení procesní. Hmotněprávním zastoupením, kterému se hodlám blíže věnovat, se rozumí zmocnění k uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází ke změně zápisů v katastru nemovitostí. Katastrální úřad se v otázce, zda hmotněprávní plná moc musí být nedílnou součástí smlouvy o vzniku, změně či zániku věcných práv k nemovitostem, řídí názorem Nejvyššího soudu, vyjádřeným ve stanovisku sp. zn. Rc 40/2000 z 28. června 2000. Nevyplyvá-li ze samotného textu smlouvy skutečnost, že za účastníka jedná zmocněnec, pak dle názoru Nejvyššího soudu, musí plná moc tvořit nedílnou součást listiny, čímž se plně vyhoví požadavku ustanovení § 46 odst. 2 ObčZ, poslední věty. Tedy, že u smluv o převodu nemovitostí musí být projevy vůle účastníků obsaženy na téže listině. Myšleno všechny relevantní projevy vůle, včetně skutečnosti, že za některého účastníka má smlouvu uzavírat zmocněnec. Pokud je však z textu smlouvy patrné, kdo je zastoupený, kdo zástupce a jaký je právní důvod zastoupení, pak postačuje doložit plnou moc jako přílohu k návrhu na vklad. Procesní plná moc opravňuje zástupce především k jednání jménem a na účet zastoupeného v řízení před katastrálním úřadem, přičemž se přikládá pouze jako příloha k návrhu na vklad. Zmocnění hmotněprávní i procesněprávní může být uděleno i v rámci jediné plné moci, ať již generální či speciální.<sup>53</sup> V praxi poměrně často dochází k nerozlišování

---

<sup>53</sup> VRCHA, P., VRCHOVÁ, K., *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu.*, 1. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2002, 197 s. ISBN 80-7179-605-0, s 59-62.

hmotněprávní a procesněprávní plné moci. Ničím neobvyklou je skutečnost, kdy zřejmě z důvodu velkého množství smluvních vzorů kolujících na internetu a jejich chybného označení, případně jejich nedostatečného pochopení, se jako nedílná součást vkladové listiny přikládá generální plná moc procesní povahy, zmocňující zástupce „, ke všem právním úkonům činěným v řízení před soudy, úřady a jinými státními orgány...“ Taková plná moc ovšem neopravňuje zástupce např. k podpisu kupní smlouvy, a jelikož po podání návrhu na vklad není již možné obsah a podobu listiny měnit, takové návrhy končí jejich zamítnutím v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech.

Dle ustanovení § 19 odst. 1 katastrálního zákona musí být v případech, kdy je nutné předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, neoddělitelnou součástí listiny, podle níž má být proveden zápis do katastru, také originál, případně ověřená kopie, příslušného geometrického plánu. Nejčastěji se jedná o případy, kdy se geometrickým plánem odděluje od stávajícího pozemku jeho část, čímž vzniká pozemek nový, který je předmětem prodeje. Pokud je zákonem vyžadováno, aby smlouva jako svou nedílnou součást obsahovala příslušnou plnou moc, případně geometrický plán, avšak účastníci právního úkonu tomuto požadavku nevyhoví, pak je taková listina jako podklad k zápisu do katastru nezpůsobilá. Mezi laickou veřejností je rozšířen názor, že v takovém případě se jedná o smlouvu absolutně neplatnou a to buď pro neurčitost právního úkonu či z důvodu jejího rozporu se zákonem. Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi, k této otázce opakovaně vyjádřil názor, že je nutné odlišit požadavky, které na právní úkony klade občanské právo, od speciálních požadavků, které jsou na ně kladeny právními předpisy na úseku katastru nemovitostí, zejména zákonem o zápisech. Například v případě, prodeje pozemku vzniklého oddělením geometrickým plánem, je tak pro platnost smlouvy rozhodující, zda byl pozemek, jako předmět převodu, v listině s přihlédnutím k ustanovení § 35 odst. 2 ObčZ označen dostatečně určitě a srozumitelně. Samotný geometrický plán jako nedílná součást listiny není pro platnost smlouvy vyžadován.<sup>54</sup> V případě, kdy účastníci podají návrh na vklad a následně jsou katastrálním úřadem upozorněni, že návrhu nebude vyhověno, jelikož smlouva, na jejímž základě má dojít ke změně zápisů v katastru, k tomu není způsobilá z výše uvedených důvodů, pak se jako nejvhodnější postup jeví vzít návrh na vklad

---

<sup>54</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611, s 178.

zpět. Katastrální úřad následně v souladu s ustanovením § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu vkladové řízení zastaví a vrátí navrhovateli předložené listiny. Není nutné uzavírat novou smlouvu a zasahovat tak do obligačně právních vztahů, založených mezi stranami původní platnou smlouvou. Postačuje, pokud strany doplní listinu příslušným geometrickým plánem a podají nový návrh na vklad.

### **2.3.2. Přezkumná činnost v rámci vkladového řízení**

Předtím než se budu věnovat přezkumné činnosti katastrálních úřadů v rámci vkladového řízení, dovolím si uvést několik tvrzení, která se ne vždy setkávají s pochopením ze strany účastníků řízení a veřejnosti obecně. Vkladové řízení, je řízením správním, nikoliv řízením před soudem. Toto řízení se vede písemně a to na základě podkladů, dodaných katastrálnímu úřadu účastníky, případně opatřených katastrálním úřadem. Podklady a v nich obsažené skutečnosti se zkoumají ke dni podání návrhu na vklad. Specifika vkladového řízení a výše uvedené důvody ospravedlňují vyšší požadavky na preciznost právních úkonů, na jejichž základě dochází k rozhodování o vkladu práva. V případě sporné formulace v ustanovení věcně právní smlouvy nepostačuje ujištění účastníků, že mezi nimi nejsou ve vztahu k výkladu takového ustanovení smlouvy, žádné pochybnosti. Naopak je zapotřebí, aby k jasné interpretaci všech ustanovení smlouvy, které se dotýkají zřízení, změny či zániku věcných práv k nemovitostem, bylo možné dojít i užitím běžných výkladových pravidel obsažených v občanském zákoníku.<sup>55</sup> Katastrální úřad je ze zákona povinen rozhodnout o návrhu na vklad v poměrně krátké lhůtě třiceti kalendářních dnů, kdy je nutné ověřit celou řadu skutečností a provést nespočet administrativně technických úkonů. Katastrální úřad je jako státní orgán striktně vázán zákonem a ve své rozhodovací činnosti musí postupovat transparentně a v zájmu právní jistoty též konstantně. Každému musí „měřit stejným metrem.“ Katastrální úřad nemůže přihlížet k osobním a majetkovým poměrům účastníků řízení a nemůže se zabývat jejich pohnutkami a smýšlením v okamžiku uzavírání smlouvy. Katastrální úřad není povinen zkoumat vkladovou listinu z jiných než zákonem stanovených hledisek a zejména není povinen upozorňovat účastníky na neplatná ustanovení smlouvy, která nemají ve vztahu

---

<sup>55</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611, s 173.

k jejím věcně právním účinkům význam. V neposlední řadě není možné po katastrálním úřadu požadovat poskytování právní pomoci, tato agenda je vyhrazena zejména advokátům a notářům a zpravidla bývá zpoplatněna.

Samotné obsahové náležitosti, které jsou po právním úkonu, sloužícím jako podklad k provedení/výmazu zápisu vkladem vyžadovány, obsahuje zejména zákon č. 265/1992 Sb. tedy zákon o zápisech. Stěžejním ustanovením je pak § 5 odst. 1 zákona o zápisech, který říká, že Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda:

- a) *navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,*
- b) *navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,*
- c) *právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,*
- d) *právní úkon je učiněn v předepsané formě,*
- e) *účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,*
- f) *účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu<sup>4</sup>) ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,*
- g) *k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.*

*Tyto skutečnosti jsou zkoumány ke dni podání návrhu na vklad.*

Z výše uvedeného vyplývá, že vkladatel nepřezkoumává smlouvu v celém rozsahu, nýbrž pouze z hledisek taxativně vypočtených v zákoně o zápisech. Katastrální úřad není nadán procesními nástroji, kterými jsou vybaveny obecné soudy, není tak v jeho moci v průběhu vkladového řízení prokázat např. skutečnost, že smlouva nebyla uzavřena svobodně a vážně, stejně jako skutečnost, že ji některý ze spolukontrahentů uzavřel pod vlivem duševní poruchy, která jej pro takový právní úkon činí nezpůsobilým. Nejen z tohoto důvodu nebyla katastrálním úřadům na rozdíl od předcházejících institucí, zabezpečující registraci práv k nemovitostem, tedy státních notářství dle zák. č. 95/1963 Sb., přiřknuta pravomoc přezkoumávat platnost předkládaných smluv. Jistě může dojít i k situaci, kdy katastr nemovitostí provede vklad práva na základě absolutně či relativně neplatné smlouvy. V takovém případě je vhodné, aby některá z aktivně legitimovaných osob iniciovala řízení před soudem.

Katastrální úřad respektive Český úřad zeměměřičský a katastrální, jako vykonavatel státní správy, sám v dané věci aktivně legitimován není. Skutečnost, že úřad rozhoduje ve vkladovém řízení na základě potenciálně neplatné smlouvy, nikterak nezasahuje do práv či právního postavení státu. K podání příslušné žaloby na určení tak úřadu nespovídá naléhavý právní zájem. Jako vhodnější se jeví, aby aktivně legitimovaná osoba podala žalobu na určení vlastnického práva, případně na určení existence nebo neexistence jiného věcného práva k nemovitosti dle ustanovení § 80 písm. c) zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu. Výrok rozhodnutí příslušného soudu pak stanoví, komu vlastnické právo svědčí případně, zda se určité věcné právo k nemovitosti váže či nikoliv. Takové rozhodnutí je použitelné jako záznamová listina ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 zákona o zápisech. Pokud je výrokem stanovena pouze neplatnost samotné smlouvy, pak není bez dalšího možné, aby na základě takového rozhodnutí došlo k obnovení zápisů v katastru.<sup>56</sup>

V následujících odstavcích se zaměřím na jednotlivá kritéria přezkumu vkladových listin katastrálním úřadem. Pokusím se o jejich výklad a ke každému stručně uvedu i příklady nejfrekventovanějších nedostatků.

Prvním úkonem při přezkumu listiny sloužící jako podklad k provedení zápisu do katastru formou vkladu, by mělo být porovnání jejího obsahu se stávajícími zápisy v katastru. Vkladatel musí prověřit, zda osoba, která disponuje s nemovitostmi jako s předmětem svého vlastnictví je též jako vlastník zapsána v katastru. Je-li zjištěn nesoulad mezi obsahem smlouvy a stavem zápisů, neznámá to bez dalšího důvod k zamítnutí vkladového návrhu, ale je nutné se věcí hlouběji zabývat. Jak již bylo uvedeno v části věnované materiální publicitě zápisů v katastru, v současnosti stále není vyloučeno, že stav zápisů v katastru nemusí vždy odpovídat skutečnému právnímu stavu. Např. si lze představit situaci, kdy osoba nabyla vlastnické právo k nemovitosti z titulu dědění, avšak tato skutečnost se nepromítla do stavu zápisů v katastru a to z důvodu, že soud, respektive příslušný notář v pozici soudního komisaře, dosud nedoručil katastrálnímu úřadu pravomocné usnesení o potvrzení nabytí dědictví, nutné

---

<sup>56</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-717-9594-1, s 88-89.

k provedení záznamu.<sup>57</sup> Dle mého názoru je v takovém případě možné přechod vlastnického práva a tím pádem oprávnění s nemovitostí nakládat, doložit i v průběhu vkladového řízení. Dle ustanovení § 460 ObčZ se dědictví nabyvá smrtí zůstavitele. Pokud tedy před podáním návrhu na vklad nabylo usnesení o potvrzení dědictví právní moci a okruh právních nástupců zůstavitele se tak jeví nesporným, pak skutečnost, že dědicovo vlastnické právo nebylo dosud do katastru zapsáno, ho nemůže v žádném případě omezovat v dispozicích s majetkem. K nesouladu mezi obsahem smlouvy a stavem zápisů může samozřejmě dojít i z důvodů ryze formálních. Například pokud došlo ke změně jména oprávněného a tato skutečnost nebyla katastrálnímu úřadu doložena.

Poměrně častým důvodem k zamítnutí návrhu na vklad pro rozpor s ustanovením § 5 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech je skutečnost, že nemovitost dotčená vznikem změnou či zánikem věcných práv, dosud nebyla do katastru zapsána, ač podléhá evidenční povinnosti. Dle právního názoru Krajského soudu v Brně, vyjádřeného v rozhodnutí sp. zn. 35 Ca 78/97-36, je zápis stavby do katastru pouze deklaratorní akt. Stavba vzniká jako předmět právních vztahů v okamžiku, kdy její zhotovení dospěje do takového stadia, že je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od této chvíle je možné se stavbou platně nakládat. Samotný zápis stavby do katastru tak může být při splnění zákonných požadavků realizován samostatným řízením o záznamu a to souběžně s probíhajícím vkladovým řízením.<sup>58</sup> Praxe katastrálních úřadů však vychází striktně z ustanovení § 5 odst. 1 poslední věta. Katastrální úřad tak skutečnosti, z nichž vychází při rozhodování o vkladu, zkoumá ke dni podání návrhu. Připouští se tak zápis dosud nevidované stavby, jež je předmětem vkladového návrhu i v průběhu takového řízení, avšak pouze na základě podkladů, vyhotovených před podáním návrhu na vklad.

Současná právní úprava neřeší situaci, kdy vkladová smlouva svým obsahem navazuje na zápis v katastru, avšak tento zápis neodpovídá skutečnosti. V takovém

---

<sup>57</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-7117-9594-1, s 90.

<sup>58</sup> Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 21. 11. 1997, sp. zn. 35 Ca 78/97-36. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 17. 11. 2012].

případě katastrální úřad nemá žádnou povinnost a ani oprávnění předcházející zápisy posuzovat a skutečný vlastník, který je katastrálnímu úřadu neznámý, může výrazně utrpět na svých právech.

Dalším kritériem, kterým se vkladatel musí zabývat, je soulad návrhu na vklad s obsahem předložené smlouvy. Existence smlouvy zakládá právní důvod vzniku, změny či zániku věcných práv. Na jejím základě mohou být do katastru provedeny zápisy týkající se pouze účastníků, nemovitostí a práv ve smlouvě uvedených a to maximálně v rozsahu smlouvou stanoveném. Jak již bylo uvedeno výše, účastníci nemusí navrhnout změnu zápisů do katastru v celém rozsahu předkládané věcně právní smlouvy, není však možné, aby navrhovali i zápis skutečností, které z obsahu smlouvy nevyplývají. Jako klasický případ, kdy návrh na vklad není odůvodněn obsahem předložených listin, si lze představit situaci, kdy účastníci navrhnou kupř. vklad zástavního práva dle přiložené smlouvy ze dne 1. 1. 2013, přílohou návrhu je však smlouva svým obsahem odpovídající smlouvě o zajišťovacím převodu práva ze dne 1. 1. 2013. Tento příklad však v praxi není tak frekventovaný. Častěji se lze setkat se situací, kdy spolukontrahenti ve smlouvě, u některé z náležitostí řazených mezi tzv. essentialia negotii daného smluvního typu, uvedou pouhý odkaz na jinou listinu, která s vkladovou smlouvou netvoří nedílný celek a často není katastrálnímu úřadu ani předložena. Kupříkladu se jedná o situaci, kdy je v kupní smlouvě místo ujednání o kupní ceně obsažen pouze odkaz na znalecký posudek, který k listině není pevně připojen. Zde se smlouva dostává též do rozporu s ustanovením § 46 odst. 2 poslední věta ObčZ. Jelikož, pokud je vyžadováno, aby u smlouvy o převodu nemovitosti byly projevy vůle účastníků na jedné listině, pak by na téže listině měly být obsaženy i všechny podstatné náležitosti dané smlouvy, k jejímuž uzavření vůle účastníků směřuje. Nejčastěji dochází k zamítnutí vkladového návrhu pro rozpor s ustanovením § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech z důvodu, že účastníci v samotné smlouvě pozapomenou uvést některou z nemovitostí, jejíž převod zamýšleli realizovat. V návrhu je však tato nemovitost uvedena. Zpravidla se jedná o případy, kdy smluvní strany správně po vzoru ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona použijí při označování budovy v textu smlouvy formulaci: „budova č.p. XX postavená na pozemku parc. č. st. YYY“ avšak mylně se domnívají, že tímto vyjádřením, do předmětu smlouvy, zahrnují i příslušný stavební pozemek parc. č. st. YYY. Katastrální úřad účastníky na tento



nesoulad upozorní a poučí je, že pokud nevyužijí svého procesního práva zúžit ve vztahu k předmětné nemovitosti návrh na vklad, tak bude z výše uvedených důvodů zamítnut. Zajímavým příkladem, kdy se návrhu na vklad nevyhovuje, protože není odůvodněn obsahem předložených listin, je případ, kdy v průběhu vkladového řízení účastník odstoupí od smlouvy. Katastrální úřad není oprávněn posuzovat platnost takového odstoupení, avšak pokud některý z účastníků v dané věci podá žalobu k soudu, vkladové řízení se zpravidla přerušuje. Potvrdí-li následně soud, platnost a účinnost odstoupení od smlouvy, smlouva se od počátku ruší a katastrální úřad, po předložení pravomocného rozsudku, zamítne předmětný návrh na vklad, jelikož není odůvodněn obsahem předložených listin.<sup>59</sup>

Ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech říká, že katastrální úřad má v rámci vkladového řízení, podrobit přezkumu také skutečnost, zda právní úkon týkající se věcně právní dispozice s nemovitostí je určitý a srozumitelný. Užitím právní argumentace a *minore ad maius* je však dovozováno, že by se katastrální úřad neměl omezit pouze na tuto rovinu, ale rovněž se zabývat i otázkou, zda lze obsah smlouvy vůbec považovat za právní úkon. Zda je takový právní úkon ke dni podání návrhu na vklad účinný<sup>60</sup> a v některých specifických případech posuzuje i platnost takového právního úkonu. To zejména v případech, kdy administrativně technické prostředky katastru ani neumožňují vklad takového práva realizovat.<sup>61</sup> Právním úkonem se rozumí projevy vůle směřující ke vzniku změně nebo zániku práv a povinností nebo ke způsobení jiných právních následků, které právní předpisy s takovými projevy vůle spojují. Předpokladem platnosti právního úkonu je splnění zákonných náležitostí osoby, náležitostí vůle, náležitosti projevu vůle a náležitosti předmětu právního úkonu.<sup>62</sup> Právní úkon může být činěn pouze osobou, která je nositelem hmotněprávní subjektivity a dále je k danému právnímu úkonu způsobilá. Není tedy možné, aby smlouvu o zřízení

---

<sup>59</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-7117-9594-1, s 95.

<sup>60</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 275. ISBN 978-80-7357-468-0, s 438.

<sup>61</sup> Přestože dle výše uvedeného názoru Nejvyššího soudu, je přezkum platnosti právního úkonu Katastru zapovězen.

<sup>62</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 275. ISBN 978-80-7357-468-0, s. 130-138.

věcného práva k nemovitosti uzavíral např. obecní úřad, který není subjektem práva.<sup>63</sup> Stejně tak není možné, aby věcnou smlouvu uzavíral nezletilý, aniž by byl zastoupen zákonným zástupcem či opatrovníkem. Takový právní úkon navíc musí být schválen příslušným soudem v souladu s ustanovením § 28 občanského zákoníku a tuto skutečnost je nutné katastrálnímu úřadu doložit. Jak již bylo uvedeno výše, katastrální úřad v řízení, které se vede zpravidla na základě písemných podkladů, dodaných účastníky, nemá příliš možností zabývat se náležitostmi týkajícími se vůle účastníků, zejména zda byla projevna skutečně, vážně, svobodně a zda je prosta omylu. Ze samotné dikce ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech vyplývá, že se katastrální úřad zaměřuje především na přezkum samotného projevu vůle, tedy na skutečnost, zda je takový projev v listině učiněn určitě a srozumitelně. Při interpretaci a posuzování jazykového projevu vůle se využívá jednak výkladové pravidlo obsažené v ustanovení § 35 odst. 2 ObčZ, tedy že: *„Právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.“* Dále se vychází z ustanovení § 5 katastrálního zákona, který obligatorně určuje, jak mají být v listinách sloužících jako podklad k zápisu do katastru identifikovány nemovitosti, aby nemohlo dojít k omylu či k jejich záměně. Jako určitý korektiv prvního z výše uvedených pravidel užívají vkladatelé názor opakovaně vyjádřený Nejvyšším soudem, tedy že u právních úkonů, pro které je pod sankcí neplatnosti obligatorně stanovena písemná forma, se vyžaduje, aby byla určitost projevu vůle dána obsahem samotné listiny. *Není dostačující, pokud je sice samotným účastníkům jasné, co tvoří předmět dané smlouvy, avšak z jejího obsahu to nevyplývá. Určitost a srozumitelnost písemného právního úkonu vtěleného do věcné smlouvy se posuzuje objektivně a jeho obsah by neměl budit důvodné pochybnosti ani u osob, které nejsou účastny na daném smluvním vztahu.*<sup>64</sup> Důvodů neurčitosti věcné smlouvy, jako právního úkonu, je celá řada. Nyní se pokusím vybrat ty nejfrekventovanější a vysvětlit je na krátkých příkladech.

Smlouvu, týkající se vzniku změny či zániku věcného práva k nemovitostem je nutné označit za neurčitou, pokud obsahuje tzv. vnitřní rozpor. Za takový nedostatek se

---

<sup>63</sup> Tím je obec jako veřejnoprávní korporace, zastoupená starostou.

<sup>64</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 7. 1996, sp. zn. 33 Cdon 227/96. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit.5.12. 2012].

považuje kupříkladu, pokud účastníci uzavřou kupní smlouvu, kterou převodce prodává nabyvateli nemovitosti za kupní cenu ve výši 0,-- Kč, v takovém případě není jasné, zda se má jednat o koupi, či o darování. Dále je za vnitřní rozpor nutné považovat, pokud smlouva obsahuje ujednání vzájemně si odporující. Např. v úvodních ustanoveních smlouvy je její předmět vymezen jako úplatný převod nemovitostí A, B, C v obci a k. ú. X a v samotném převodním prohlášení pak smluvní strany uvádějí, „ že prodávající tímto prodává za níže uvedenou kupní cenu a kupující za tuto kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje nemovitosti D, E, F v obci a k. ú. Y.“

Mezi odbornou veřejností již delší dobu probíhá diskuze, zda návrhy na vklad, které mají být provedeny na podkladě smlouvy, jednoznačně se přičítají zákonu (a z toho důvodu též absolutně neplatné dle ustanovení § 39 ObčZ), je nutné zamítnat pro neurčitost právního úkonu způsobenou vnitřním rozporem, či proto, že navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin. Literatura zabývající se katastrální problematikou obvykle řadí tyto případy pod důvod k zamítnutí obsažený v ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech a já se tak tohoto členění budu držet. Jako příklad bych uvedl situaci, kdy smluvní strany zřídí k zajištění určité pohledávky zástavní právo k nemovitosti. V případě nesplnění zajištěné pohledávky, zástavní věřitel uzavře se zástavcem nepojmenovanou smlouvu, jejímž obsahem je ujednání o tzv. propadné zástavě, zakázané ustanovením § 169 písm. e) ObčZ. Tuto smlouvu pak předloží jako přílohu k návrhu na vklad, jímž se domáhá vkladu vlastnického práva ve svůj prospěch a zároveň výmazu práva zástavního. Dalším zajímavým případem je situace, kdy dochází k dispozicím s majetkem obce. V takovém případě za obec zpravidla jedná a smlouvu podepisuje její starosta nebo primátor. Ustanovení § 85 odst. 1. písm. a) a k) zák. č. 128/2000 Sb., zákona o obcích vyhrazuje rozhodování o převodu nemovitých věcí, či jejich zatížení věcným právem, zastupitelstvu obce. Ustanovením § 39 odst. 1 obecního zřízení je dále stanovena povinnost, alespoň patnáct dní před rozhodnutím příslušného orgánu obce, zveřejnit na úřední desce obecního úřadu záměr prodat, směnit či darovat obecní nemovitost. V citovaném předpise, konkrétně v jeho ustanovení § 41 odst. 1 se také uvádí, že: *„Podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina osvědčující tento právní úkon doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny.“* Katastrální úřad skutečně zkoumá, zda je listina touto doložkou opatřena a pokud ne, tak vyzve obec, aby splnění

výše uvedených povinností doložila příslušnými dokumenty. V případě, kdy obec není schopna doložit, že došlo před podáním návrhu na vklad k rozhodnutí zastupitelstva, kterým byl právní úkon schválen, pak katastrální úřad návrh na vklad zamítne, jelikož ustanovení § 41 odst. 2 zákona o obcích spojuje nedodržení této povinnosti s absolutní neplatností takového právního úkonu.<sup>65</sup> Dalším z pohledu občanského práva zajímavým případem je nabývání nemovitostí manželi do společného jmění manželů. Nežádka se lze setkat s návrhem na vklad a příslušnou kupní smlouvou, kterými nabyvatelé, v návrhu a textu smlouvy označení jako manželé, žádají o zápis nemovitosti do jejich podílového spoluvlastnictví. V takovém případě jsou dotčení účastníci upozorněni, na skutečnost, že katastrální úřad je při zápisu vlastnického práva vázán i zákonnou domněnkou obsaženou v ustanovení § 144 ObčZ, které zní: „*Pokud není prokázán opak, má se za to, že majetek nabytý a závazky vzniklé za trvání manželství tvoří společné jmění manželů.*“ Účastníci jsou současně vyzváni, aby doložili, že nabývaná nemovitost do jejich společného jmění manželů nenáleží. Situací, kdy manželství účastníků trvá, avšak zakoupená nemovitost se nestává předmětem jejich společného jmění, je hned několik. Za prvé se jedná o případ zákonné výjimky, obsažené v ustanovení § 143 odst. 1 písm. a), ObčZ. Je představitelné, že manželé společně kupují nemovitost, přičemž kupní cena je v určitém poměru hrazena každým z jeho výlučných prostředků, nabytých kupříkladu dědictvím nebo darem. Tuto skutečnost je nutné katastrálnímu úřadu doložit formou souhlasného prohlášení, splňujícího požadavky ustanovení § 40 odst. 3 vyhl. č. 26/2007 Sb., katastrální vyhlášky. Koupí nemovitosti do podílového spoluvlastnictví umožňuje manželům též modifikace rozsahu jejich společného jmění po vzoru ustanovení § 143a ObčZ. Zde katastrální úřad vyžaduje doložení příslušného notářského zápisu. Poslední příklad představuje situace, kdy manželství účastníků trvá, avšak nastala některá z právních skutečností, se kterou zákon spojuje zánik jejich společného jmění. Takovou právní skutečností je prohlášení konkurzu na majetek jednoho z manželů<sup>66</sup>, kdy společné jmění manželů zaniká okamžikem vyvěšení usnesení o prohlášení konkurzu na úřední desku soudu, a dále také pokud byl některému z manželů uložen trest propadnutí majetku dle ustanovení § 66

---

<sup>65</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611, s 208-209.

<sup>66</sup> Dle ustanovení § 288 odst. 1 zák. č. 182/2006 Sb. insolvenčního zákona, ve znění pozdějších novel

odst. 4 trestního zákoníku. V tomto případě společné jmění manželů zaniká okamžikem, kdy výrok rozsudku, ukládající takový trest, nabyl právní moci. Pokud strany některou z výše uvedených skutečností nedoloží, pak je jejich návrh na vklad zamítnut.

Důvodem zamítnutí návrhu na vklad pro neurčitost právního úkonu je též případ, kdy smlouva uzavřená mezi účastníky úplně postrádá ujednání o některé z podstatných náležitostí daného smluvního typu, individualizujících takový právní úkon. Nejčastěji se jedná o situaci, kdy je ve smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitosti nedostatečně, případně není vůbec, identifikována zajišťovaná pohledávka.

Katastrální úřady jsou často kritizovány veřejností pro přehnaný byrokratismus, který je spatřován v zamítání vkladových návrhů, z důvodu, že v příslušné věcné smlouvě nejsou nemovitosti označeny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 katastrálního zákona. K této otázce se ve své rozhodovací praxi opakovaně vyjádřil jak Ústavní soud, tak Nejvyšší soud. V nálezu IV. ÚS 298/98 byla uvedena myšlenka, že jelikož v zákoně o zápisech není požadavek na určitost a srozumitelnost právních úkonů přímo definován a chybí zde i odkaz na jiný zvláštní předpis, který by tak činil, není možné určitost právního úkonu dovozovat pouze z dodržení či nedodržení požadavků § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Ústavní soud, tak každou smlouvu považuje za určitou a srozumitelnou, pokud je z jejího obsahu patrné, kdo takový právní úkon činí a co je jeho předmětem, přičemž předmět smlouvy nesmí být zaměnitelný s věcmi obdobného druhu. Obecně lze s touto myšlenkou souhlasit, přesto si dovoluji několik poznámek. V první řadě ustanovení § 5 odst. 1 první věta katastrálního zákona říká, že: „*V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, MUSEJÍ být označeny*“...následuje výčet nemovitostí. Kogentní povaha výše uvedeného ustanovení, tak jasně stanovuje, že jiný způsob označení nemovitostí připuštěn není. Výše uvedený názor, pokud ho rozvineme ad absurdum, zakládá účastníkům možnost, zvolit si de facto libovolný způsob, kterým nemovitosti ve smlouvě označí (při zachování dostatečné individualizace), ať už se jedná např. o uvedení poštovní adresy, či identifikaci podle výrazných objektů v krajině. Tím by se označování nemovitostí ve věcně právních smlouvách vrátilo na úroveň středověku. Na místě je i uvést skutečnost, že katastrální úřad k samotnému ztotožnění dotčených nemovitostí a ke kontrole obsahu předkládaných listin používá soubor popisných a polohových informací katastru nemovitostí. V okamžiku, kdy by byla ve smlouvě budova označena jako „statek

nacházející se na návsi v obci X, 83 kroků od hráze rybníka a 150 kroků od letitého dubu“, by katastrální úřad musel řešit otázku, jak takovou nemovitost k provedení zápisu vůbec ztotožnit. Zřejmě by bylo nutné, aby do příslušné obce vyrazil pracovník úřadu na obhlídku, zda je tímto způsobem nemovitost skutečně nezaměnitelně identifikována. Později Ústavní soud v několika nálezech judikoval, že je sice nutné označovat ve věcně právních smlouvách nemovitosti údaje podle katastru, avšak pokud je v takovém označení chyba, případně některý z vyžadovaných identifikátorů není uveden, pak je třeba zvážit, zdali je označení opravdu nezaměnitelné a tím pádem určité, či nikoliv. Oproti tomu Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 29 Odo 318/2003, vycházel z myšlenky, že hospodářský a občanskoprávní význam nakládání s nemovitým majetkem a potřeba řádného vedení katastru nemovitostí, právní jistoty a nezpochybnitelnosti majetkoprávních úkonů, odůvodňuje zvláštní požadavky na označení předmětu smluv o vzniku, změně či zániku věcných práv k nemovitostem, obsažené v ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Samotné rozhodnutí, pak obsahuje v této práci již zmíněný názor, že je nutné odlišit požadavky, které na určitost právního úkonu klade občanský zákoník, jako obecný právní předpis od speciálních požadavků předpisů na úseku katastru nemovitostí. K provedení zápisu formou vkladu je vyžadováno, aby byl návrh na vklad a věcná listina v souladu s požadavky zákona o zápisech a katastrálního zákona. V opačném případě není možné zápis na základě takových podkladů provést. Sama skutečnost, že došlo k zamítnutí návrhu na vklad pro nedodržení zvláštních obsahových a formálních náležitostí, stanovených katastrálními předpisy, nemusí mít vliv na platnost věcné smlouvy.<sup>67</sup> Obligačně právní účinky smlouvy zůstávají i po zpětvzetí, případně zamítnutí vkladového návrhu zachovány a nic nebrání stranám, aby vytýkané vady smlouvy zhojily připojením dodatku.

S nesrozumitelnými právními úkony se lze setkat jen velmi zřídka. Jako nesrozumitelný je možné označit např. právní úkon, jehož obsah byl do formy listiny vtělen tajným písmem, které ovládá jen velmi omezený okruh osob.

Ustanovení § 46 odst. 1 a 2 ObčZ zakotvuje pro smlouvy o převodu nemovitostí obligatorní písemnou formu a požadavek, aby projevy vůle účastníků byly na téže listině. Na téže listině musí být obsaženy i všechny podstatné náležitosti smlouvy, k

---

<sup>67</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 7. 2005, sp. zn. 29 Odo 318/2003. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 18. 12. 2012].

jejímuž uzavření vůle účastníků směřuje. Výkladem se dovozuje, že tyto formální náležitosti musí splňovat všechny věcně právní smlouvy týkající se nemovitostí, pokud zákon nestanoví jinak. Splnění výše uvedených požadavků je dle ustanovení § 5 odst. 1 písm. d) zákona o zápisech též předmětem přezkumu v rámci vkladového řízení. O písemný právní úkon se jedná v případě, kdy je projev vůle zachycen na jakémkoliv nosiči informací. Katastrální předpisy však mluví vždy o listině, z čehož vyplývá, že takovým nosičem musí být papír nebo obdobný materiál schopný pojmout informaci vyjádřenou písmem.<sup>68</sup> K písemným právním úkonům těch, kteří nemohou číst a psát, je třeba úředního zápisu. Úřední zápis se nevyžaduje, má-li ten, kdo nemůže číst nebo psát, schopnost seznámit se s obsahem právního úkonu s pomocí přístrojů nebo speciálních pomůcek nebo prostřednictvím jiné osoby, kterou si zvolí, a je schopný vlastnoručně listinu podepsat. Písemný projev vůle je perfektní až podpisem jednající osoby.<sup>69</sup> Pro platnost právního úkonu, jímž se zřizují, mění či ruší věcná práva k nemovitostem, jsou vyžadovány vlastnoruční podpisy jednajících osob pod textem listiny. Podpis zaručuje identifikaci jednajícího a pravost listiny. Katastrální úřad je v řízení o povolení vkladu povinen zkoumat, zda jsou na listině skutečně uvedeny písemné projevy vůle jednajících osob. Tato skutečnost je považována za ověřenou jestliže:

- a) *byly vlastnoruční podpisy jednajících osob na prvopisu smlouvy úředně ověřeny podle zákona č. 21/2006 Sb. o ověřování, ve znění pozdějších předpisů,*
- b) *smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,*
- c) *smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu učiněné v souladu s ustanovením § 25a zákona č. 85/1996 Sb. o advokacii, ve znění pozdějších předpisů,*
- d) *právnícká osoba předložila podpisový vzor ověřený způsobem podle písmene a) nebo c) shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právníckou osobu, nebo*

---

<sup>68</sup> Dosud není možné podávat listiny v digitální podobě opatřené ověřeným elektronickým podpisem.

<sup>69</sup> ELIÁŠ, K. a kolektiv autorů, *Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. Svazek*, Praha: Linde Praha, a.s., 2008, 2639 s., ISBN 978-80-7201-687-7, s 259.

e) účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem. (pozn. ustanovení § 37 odst. 6 kat. vyhlášky).

Výše uvedený výčet je pouze demonstrativní a katastrální úřad může pravost projevu vůle obsaženého v listině ověřit i jinými důkazními prostředky, např. posudkem soudního znalce. Pokud k ověření podpisu jednající osoby dojde v zahraničí, pak je vyžadována tzv. super legalizace. U podpisů ověřených ve státě, který je, stejně jako ČR, smluvní stranou Haagské úmluvy z roku 1961 postačuje, je-li k ověření připojena tzv. apostila. S řadou zemí má ČR uzavřeny dvoustranné smlouvy o právní pomoci, jejichž obsahem zpravidla bývá též ujednání o vzájemném uznávání legalizací a vidimací, pak žádná zvláštní autorizace ověření není nutná.

Ustanovení § 123 ObčZ říká, že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Z výše uvedeného a z římskoprávní zásady *nemo plus iuris transfere potest quam ipse habet* vyplývá, že jen výjimečně (např. podzástavní právo) je k věcně právním dispozicím týkajícím se nemovitosti oprávněn někdo jiný než její vlastník. Právě tuto skutečnost je též katastrální úřad v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech povinen zkoumat. Jak bylo uvedeno výše, v současnosti již není účastníkům stanovena povinnost dokládat své oprávnění disponovat s nemovitostí originálem, případně ověřenou kopií nabývacích titulů. Pokud účastníku svědčí stav zápisů v katastru, pak se vkladatel dále nezabývá otázkou, zda je dotýčný skutečným vlastníkem nebo ne.

Je-li účastníkem smlouvy a vkladového řízení právnická osoba, pak katastrální úřad prověřuje, zda lze předloženou smlouvu a v ní obsažený právní úkon skutečně označit za jednání takové osoby.<sup>70</sup> Právnickou osobou rozumíme umělou entitu, které zákon přiznává způsobilost mít práva a povinnosti.<sup>71</sup> Z výše uvedeného vyplývá, že za právnickou osobu musí svým konáním, případně nekonáním projevat vůli, vždy k tomu oprávněná fyzická osoba. Oprávnění dotýčné fyzické osoby, jednat za účastníka – právnickou osobu, musí být patrné z podkladů k rozhodnutí o povolení vkladu. Při prověřování výše uvedené skutečnosti katastrální úřad vychází zejména ze stavu zápisů

---

<sup>70</sup> Ať již učiněné přímo prostřednictvím jejího orgánu, nebo nepřímo zmocněncem, případně pověřeným zaměstnancem či prokuristou.

<sup>71</sup> FIALA, J., KINDL, M. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, c2009, 2 v. ISBN 978-807-3573-959. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 29. 4. 2012].



ve veřejných evidencích právnických osob. (např. obchodní rejstřík, rejstříky církví a občanských sdružení). Oprávnění jednat za právnickou osobu lze doložit též plnou mocí, zápisem ze zasedání orgánu právnické osoby, v jehož kompetenci je pověřovat oprávněné zaměstnance či jmenovat prokuristy a případně též dalšími zákonnými způsoby. Výpisy z příslušných evidencí je až na výjimky<sup>72</sup> nutné doložit jako přílohu k návrhu na vklad. Ve vztahu k obchodním společnostem, družstvům a dalším subjektům zapisovaným do obchodního rejstříku je brána v potaz tzv. materiální publicita zápisů v této evidenci upravená v ustanovení § 29 zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku.

Dle ustálené praxe a konstantní judikatury však přezkumu podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech nepodléhá řada skutečností, které mohou zakládat i relativní neplatnost předmětného právního úkonu. Jedná se zejména o případy porušení zákonného předkupního práva spoluvlastníka nemovitosti, založeného ustanovením § 140 ObčZ, a též případy, kdy je smlouva o zřízení, změně či zániku věcného práva k nemovitosti, náležející do SJM, uzavřena pouze jedním z manželů a dojde tak ke zřejmému překročení mezí obvyklé správy majetku, na níž má každý z nich přiznáno právo.<sup>73</sup> Pokud spoluvlastník disponuje s nemovitostí v rozsahu svého podílu, pak případné porušení předkupního práva nezakládá překážku provedení vkladu. Na svých právech zkrácení spoluvlastníci mají v takovém případě několik možností. Jednak se mohou dovolávat již výše zmíněné relativní neplatnosti převodního aktu. Dále je tu možnost požadovat po nabyvateli nemovitosti uzavření smlouvy za stejných podmínek, za jakých byla uzavřena s osobou povinnou z předkupního práva, přičemž je možné využít i žaloby na vydání rozsudku nahrazujícího projev vůle. V neposlední řadě je zde možnost zachovat si předkupní právo vůči novému nabyvateli.<sup>74</sup> Není ovšem možné, aby některý ze spoluvlastníků zřizoval, měnil či převáděl věcné právo k celé nemovitosti, a to ani v případě, kdy by tak konal s vědomím ostatních

---

<sup>72</sup> Např. výpis z obchodního rejstříku, který si úřad opatří z webového portálu [www.justice.cz](http://www.justice.cz).

<sup>73</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 275. ISBN 978-80-7357-468-0, s. 440.

<sup>74</sup> JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. Nad předkupním právem. *PrRo – Právní rozhledy*. Praha: C.H. Beck, 1994, 5/1994. ISSN 1210-6410, s. 160.

spoluvlastníků.<sup>75</sup> Zde by se oprávněně užil jako důvod k zamítnutí vkladového návrhu rozpor s ustanovením § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech.<sup>76</sup> Společné jmění manželů naopak představuje majetkový režim, kde každému z manželů svědčí vlastnické právo k nemovitosti jako k celku. Právní úkon směřující ke vzniku, změně či zániku věcného práva k nemovitosti náležející do SJM tak mohou učinit oba manželé i kterýkoliv z nich. Zda byl k takové dispozici udělen souhlas druhého manžela, jak pod sankcí případné relativní neplatnosti vyžaduje ustanovení § 145 odst. 2 ObčZ, katastrální úřad ve vkladovém řízení nezkontroluje.

Při posouzení obsahu listiny, která slouží jako podklad k provedení zápisu do katastru, se vkladatel zabývá též otázkou, zda některý z účastníků řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se předmětu navrhovaného vkladu.<sup>77</sup> Omezení věcně právních dispozic s nemovitým majetkem může pro účastníka vyplývat jednak přímo ex lege, daleko častěji však ze soudního či správního rozhodnutí, a nemusí se dotýkat pouze vlastníka, ale též osoby, na niž se právo převádí. Určitá zákonná omezení dispozičních práv obsahuje např. stavební zákon č. 183/2006 Sb., restituční předpisy – zákon o zmírnění některých majetkových křivd č. 403/1990 Sb. a zákon o mimosoudních rehabilitacích č. 87/1991 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích č. 219/2000 Sb., zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech č. 139/2002 Sb. a řada dalších předpisů. Domnívám se, že i samotný výčet jednotlivých podmínek a omezení, vztahujících se k dispozicím s nemovitým majetkem, která obsahují výše uvedené předpisy, by svou podrobností a rozsahem zdaleka přesáhl účel této diplomové práce. Navíc se s případy, kdy dojde k zamítnutí vkladového návrhu pro porušení zákonného zákazu nakládat s nemovitostí, lze setkat poměrně zřídka.

Nejčastější důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad pro rozpor s ustanovením § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech, představuje tzv. speciální inhibitorium. Pod tímto termínem se skrývá právní institut zakotvený v ustanovení § 47 odst. 4 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (dále jen exekuční řád), které

---

<sup>75</sup> Výjimkou by byl případ, kdy by vystupoval jako zmocněnec spoluvlastníků.

<sup>76</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611, s 309-311.

<sup>77</sup> Dle ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech.

říká, že majetek, který je postižen exekučním příkazem, nesmí povinný převést na jiného, zatížit ho nebo s ním jinak nakládat. Právní úkon, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatný. Pokud je exekučním příkazem postižena nemovitost povinného, pak jej exekutor doručuje též katastrálnímu úřadu. O této skutečnosti se zapisuje poznámka na příslušný list vlastnictví. V rámci vkladového řízení je katastrální úřad povinen na základě již zapsaných poznámek a listin předložených k zápisu poznámky zjistit, zda nenastala nebo naopak nepominula omezení dispozičních práv účastníka, plynoucí ze speciálního inhibitoria. Katastrální úřad zejména zkoumá, zda se nejedná o smlouvu v režimu ustanovení § 44a odst. 4 exekučního řádu, které upravuje možnost převést nemovitost postiženou omezeními dle ustanovení § 44 a odst. 1 a § 47 odst. 4 exekučního řádu,<sup>78</sup> za účelem úhrady vymáhané pohledávky, na třetí osobu, pokud ke zpeněžení vydá písemný souhlas exekutor, oprávněný a všichni přihlášení věřitelé. Taková nemovitost nesmí být postižena jinou exekucí a je nutné ji prodat za obvyklou cenu, splatnou ke dni podpisu smlouvy k rukám exekutora. Omezení dispozičních práv velmi podobné speciálnímu inhibitoriu obsahuje též ustanovení § 335b odst. 1 písm. a) OSŘ, upravující výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí. Povinnému se zakazuje, aby po doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, nemovitost převedl na někoho jiného, nebo ji zatížil. O skutečnosti, že byl exekuční příkaz, či usnesení o výkonu rozhodnutí, doručeno povinnému, katastrální úřad informuje exekutor, potažmo soud. V praxi je nutné vyřešit otázku, k jakému okamžiku příslušná rozhodnutí omezují účastníka v dispozicích s nemovitostí. Velice často se lze setkat se situací, kdy je exekuční příkaz, případně usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, doručen povinnému ve stejný den, kdy byl podán návrh na vklad. Povinný pak tvrdí, že mu bylo doručeno až po okamžiku podání vkladového návrhu a nebyl tak v dispozicích omezen. Osobně jsem výše uvedený problém řešil s přihlédnutím k dikci ustanovení § 5 odst. 1 poslední věty, které říká, že mimo jiné i skutečnost zda *není účastník řízení omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu, zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu*, nikoliv tedy k okamžiku podání. Časová souslednost, ve které došlo k právně významným skutečnostem tak v rámci jednoho dne není důležitá. Tento názor vychází ze systematického výkladu zákona o zápisech, který

---

<sup>78</sup> Tzv. generálním a speciálním inhibitoriem.

zná vedle časového určení vyjádřeného formulací „ke dni“ i určení „k okamžiku“, přičemž oba údaje o časovém úseku užívá v odlišných případech. K „okamžiku“ podání návrhu na vklad je vázán počátek vkladového řízení a též výše popsany princip priority. Takto přesné stanovení doby, k níž se vážou právní účinky, je možné z důvodu zakotvení jednoznačných pravidel, upravujících zahájení vkladového řízení a též z důvodu přísného zaznamenávání údajů o zahájení řízení s přesností na minuty. V případech, kdy lze jen velice obtížně stanovit přesný okamžik, kdy došlo k určité právně významné skutečnosti, zákonodárce volil formulací „ke dni“ delší časový úsek, v němž je nutné podrobit určité skutečnosti přezkumu.<sup>79</sup> Výše uvedenému názoru, dává za pravdu i rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích, pobočka Tábor, sp. zn. 15 C 2/2003-29 ze dne 23.5.2003.

Porušení tzv. generálního inhibitoria, obsaženého v ustanovení § 44a odst. 1 exekučního řádu má za následek relativní neplatnost právního úkonu a to pouze, když se této neplatnosti exekutor, oprávněný, nebo přihlášený věřitel dovolá. K relativní neplatnosti právního úkonu zde katastrální úřad přihlíží, pouze pokud ten, kdo je oprávněn se jí dovolat, doloží, že nejpozději ke dni podání návrhu na vklad bylo vyrozumění o zahájení exekuce doručeno povinnému a zároveň, že projev vůle, jímž se neplatnosti dovolává, došel všem účastníkům napadeného právního úkonu. Exekutoři však většinou zastávají praxi, kdy povinnému zasílají exekuční příkaz rovnou s vyrozuměním o zahájení exekuce, takže se lze s touto variantou setkat jen velmi zřídka.

Katastrální úřad v rámci vkladového řízení též přezkoumává, zda účastník řízení není v dispozicích se svým majetkem omezen z důvodu právní skutečnosti, s níž takové důsledky spojuje zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen insolvenční zákon). Jedná se např. o předběžné opatření, které nařizuje insolvenční soud v situaci, kdy je před vydáním rozhodnutí o úpadku nutné zabránit nežádoucím změnám v rozsahu majetkové podstaty. S výjimkou případů, kdy došlo k nařízení předběžného opatření, katastrální úřad k zahájení insolvenčního řízení nikterak nepřihlíží, jelikož v době od zahájení tohoto řízení do rozhodnutí o úpadku je dlužník dle ustanovení § 229 odst. 3 písm. a) insolvenčního zákona osobou s dispozičními oprávněními k majetkové podstatě.

Pokud byl jako způsob řešení dlužníkového úpadku zvolen konkurz, pak dle

---

<sup>79</sup> Např. v případě doručování písemnosti fyzické osobě do vlastních rukou, je na doručence vyplňován pouze údaj o dni doručení, přesný okamžik doručení je tak obtížně zjistitelný a ještě hůře prokazatelný.

ustanovení § 229 odst. 3 písm. b) insolvenčního zákona přechází dispoziční oprávnění k majetkové podstatě na osobu insolvenčního správce. Od tohoto okamžiku není dlužník oprávněn nakládat s nemovitostmi spadajícími do podstaty. Ustanovení § 269 odst. 1 insolvenčního zákona dále stanoví, že vyhlášením konkurzu se stávají neplatnými smlouvy modifikující zákonný rozsah dlužníkovy společného jmění manželů, pokud byly uzavřeny po podání insolvenčního návrhu dlužníkem nebo poté, co nastaly právní účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení (v případech kdy insolvenční návrh podal věřitel) a zároveň pokud by nepříznivě ovlivnily rozsah majetkové podstaty ve vztahu k věřitelům.<sup>80</sup> Za stejných okolností se neplatnými stávají rovněž dohody o vypořádání SJM, včetně soudem schváleného smíru. Vklad práva na základě takových právních úkonů nemůže být povolen. Právní mocí rozhodnutí, jímž je jako způsob řešení úpadku stanoveno oddlužení, se až na výjimky obnovují práva dlužníka nakládat s věcmi spadajícími do majetkové podstaty. Takovou výjimku představuje případ, kdy soud schválil oddlužení zpeněžením majetkové podstaty. V takovém případě, stejně jako při řešení úpadku konkurzem, svědčí insolvenčnímu správci právo disponovat s hodnotami, které dlužník nabyt před schválením oddlužení. Po rozhodnutí o schválení oddlužení je dlužník vždy omezen ve vztahu k majetku sloužícímu k zajištění pohledávek věřitelů.<sup>81</sup> Tento majetek je totiž insolvenční správce povinen na žádost věřitele zpeněžit za účelem uspokojení zajištěných pohledávek (dle ustanovení § 409 odst. 3 insolvenčního zákona).

V případě, kdy soud jako způsob řešení úpadku dlužníka povolí reorganizaci, platí ve vztahu k povolování vkladů katastrálním úřadem to samé jako v případě oddlužení. Právní mocí rozhodnutí o povolení reorganizace se ruší omezení dispozičních práv dlužníka, ke kterým došlo v dosavadním průběhu insolvenčního řízení. Výjimku představuje ustanovení § 332 odst. 1 insolvenčního zákona, které umožňuje soudu po povolení reorganizace zakázat dlužníkovi nakládání s majetkovou podstatou a to v případě, vzniknou-li pochybnosti o poctivém jednání nebo odborné způsobilosti dlužníka, případně osob, které jednájí jeho jménem.

V neposlední řadě je nutné upozornit na specifickou úpravu doručování

---

<sup>80</sup> Např. zúžení SJM ve prospěch dlužníkovy manželky, rozšíření SJM o dosud výlučné závazky dlužníkovy manželky, rozšíření SJM o výlučný majetek dlužníka.

<sup>81</sup> Např. pokud bylo v minulosti k nemovitosti zřízeno zástavní právo.

obsažené v insolvenčním zákoně, konkrétně v ustanovení § 71 a násl. Doručování veškerých písemností, včetně soudních rozhodnutí, se děje v insolvenčním řízení, pokud zákon nestanoví jinak, vyvěšením takové písemnosti na úřední desce soudu a současně jejím zveřejněním v insolvenčním rejstříku, který je volně přístupný skrze webový portál [www.justice.cz](http://www.justice.cz). Písemnost se v takovém případě považuje za doručenu dnem, případně okamžikem zveřejnění v insolvenčním rejstříku.

Dalším rozhodnutím, jež brání vkladu věcného práva k nemovitostem je předběžné opatření dle ustanovení § 76 odst. 1. písm. e) OSŘ, jímž bylo účastníku uloženo, aby nenakládal s majetkem v opatření uvedeném. Dle ustanovení § 76f odst. 2 OSŘ pozbývá návrh na vklad práva, o němž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, v případě nařízení předběžného opatření zakazujícího nakládání s nemovitostí, své právní účinky. To platí i tehdy, jestliže účastník učinil právní úkon týkající se nemovitosti dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným.

Překážku ve vkladovém řízení představují i rozhodnutí o zajištění majetku obviněného dle ustanovení § 47 odst. 1 a § 347 odst. 1 zák. č. 141/1961 Sb., trestního řádu.

V neposlední řadě katastrální úřad v rámci vkladového řízení zkoumá, zda zákon nevyžaduje, aby byl s právním úkonem, který má způsobit změnu zápisu v katastru, vysloven souhlas soudem nebo jiným orgánem (dle ustanovení § 5 odst. 1 písm. g) zákona o zápisech). Po subjektech právních úkonů, týkajících se věcných práv k nemovitostem, je pro povahu těchto úkonů a zpravidla též vysokou cenu dotčených nemovitostí vyžadována ve většině případů plná způsobilost k právním úkonům. Nezletilci a osoby zbavené, případně v nutném rozsahu omezené, ve způsobilosti k právním úkonům, musí být při takovém jednání zastoupeni zákonným zástupcem nebo soudem ustanoveným opatrovníkem. Jelikož založení, změnu či zrušení věcného práva k nemovitosti nelze považovat za běžnou záležitost, vyžaduje ustanovení § 28 ObčZ k platnosti takového úkonu jeho schválení soudem. Katastrální úřad v těchto situacích postupuje obdobně jako v případech zastoupení na základě hmotněprávní plné moci (popsáno výše). Schválení právního úkonu musí účastníci řízení doložit originálem, případně úředně ověřenou kopií příslušného rozsudku, opatřeného doložkou o nabytí právní moci. Pokud ze samotného textu smlouvy nevyplývá, že byl za některého z účastníků učiněn právní úkon zákonným zástupcem nebo opatrovníkem,

pak je rovněž nutné, aby pravomocný rozsudek o schválení úkonu tvořil nedílnou součást vkladové listiny.

Přestože udělení souhlasu s právním úkonem zakládá právní účinky *ex tunc* a soudem schválený právní úkon se tak považuje z tohoto hlediska za platný od samého počátku, katastrální úřady v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 poslední věta zákona o zápisech, vyžadují, aby byl souhlas udělen před podáním návrhu na vklad a předmětné rozhodnutí nejpozději v den podání návrhu nabylo právní moci.<sup>82</sup>

Další situací, kdy zákon vyžaduje k platnosti právního úkonu souhlas soudu, představují dispozice s majetkem, náležejícím do aktiv dědictví, pokud k nim dochází od okamžiku nápadu dědictví do právní moci rozhodnutí potvrzujícího nabytí dědictví. V tomto období mohou s pozůstalostí nakládat se souhlasem soudu společně a nerozdílně všichni dědici, kteří do té doby dědictví neodmítli a rovněž správce dědictví, který však k opatřením přesahujícím obvyklé hospodaření potřebuje vedle schválení takového úkonu soudem i souhlas dědiců.<sup>83</sup>

## **2.4. Soukromoprávní aspekty řízení o záznamu práva**

Záznam do katastru je založen na tzv. evidenčním principu a přestože z pohledu soukromého práva není natolik zajímavý jako vklad, tak v praxi představuje nejčastější důvod změny zápisů ve stávající evidenci nemovitostí.<sup>84</sup> K zápisu do katastru formou záznamu dochází, je-li právním důvodem vzniku věcného práva jiná skutečnost, než uzavření smlouvy soukromoprávní povahy.<sup>85</sup> Takovými právními důvody se rozumí např. vznik, změna či zánik práva ze zákona (*ex lege*), rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem, zpracováním a další. Výše zmíněný evidenční princip je zakotven v ustanovení § 7 odst. 1 zákona o zápisech a chápe se jím skutečnost, že práva zapisovaná do katastru formou záznamu vznikají

---

<sup>82</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611, s 390-391.

<sup>83</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611, s 392.

<sup>84</sup> Počet záznamů každoročně několikanásobně převyšuje provedené vklady.

<sup>85</sup> Výjimky z tohoto tvrzení tvoří prohlášení vlastníka budovy a prohlášení vkladatele, které představují jediné jednostranné právní úkony, o nichž se vede vkladové řízení.

nezávisle na činnosti katastrálního úřadu. Úřad vznik, změnu nebo zánik těchto práv pouze promítá do své evidence a to na základě předložení listin vyhotovených státními orgány nebo jiných listin, které podle zvláštních právních předpisů potvrzují nebo osvědčují zapisovaný právní vztah. Takový záznam má pouze deklaratorní účinky. K záznamu práva dochází ve většině případů na základě veřejných listin, s nimiž je spojen předpoklad obsahové správnosti. Samozřejmě existují i výjimky v podobě ohlášení vlastníka či jiného oprávněného a tzv. souhlasného prohlášení, kterému se budu podrobněji věnovat později. Jelikož s provedením záznamu nejsou spojeny právotvorné účinky a rozhodné skutečnosti jsou ve většině případů dokládány podklady, u nichž je presumována věcná správnost, tak zákonodárci nepovažovali za nutné obdařit katastrální úřady v řízení o záznamech širší paletou přezkumných pravomocí. Zaměstnanec pověřený vykonáním záznamu pouze prověří, zda je listina prosta chyb v psaní, v počtech a jiných zřejmých nesprávnostech a též jestli navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Za nedostatek stávající úpravy považují právě absenci nástroje, kterým by katastrální úřad mohl účinně upozornit na právní vadu záznamové listiny a nemusel tak i přes oprávněné pochybnosti zápis na jejím základě provést.

#### **2.4.1. Souhlasné prohlášení o odstoupení od smlouvy**

Specifickým podkladem k záznamu do katastru je tzv. souhlasné prohlášení dle ustanovení § 40 katastrální vyhlášky. Tento institut se užívá v případech, kdy je vznik, změna nebo zánik práva vázán na existenci určité právní skutečnosti, ale zvláštní právní předpisy nestanoví, jak tuto skutečnost katastrálnímu úřadu doložit.<sup>86</sup>

Užití institutu souhlasného prohlášení ke změně zápisů v katastru se pokusím demonstrovat na případě odstoupení od smlouvy dle ustanovení § 48 ObčZ. Odstoupením od smlouvy se v občanském právu rozumí jednostranný adresovaný právní úkon, směřující ke zmaření účinků projevu vůle.<sup>87</sup> Odstoupení od smlouvy je možné užit v případě, kdy právní vztah, takovým projevem vůle založený, platně vznikl, avšak vykazuje natolik intenzivní vadu, že zákonodárce přiznal účastníku smlouvy,

---

<sup>86</sup> Při absenci institutu souhlasného prohlášení, by bylo nutné dokládat takovou skutečnost vždy rozsudkem na určení, případně soudem schváleným smírem.

<sup>87</sup> FIALA, J., KINDL, M. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, c2009, 2 v. ISBN 978-807-3573-959. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 29. 4. 2012].



touto vadou postiženému na svých právech, možnost, aby účinky právního úkonu zmařil. Okamžikem, kdy odstoupení dojde do sféry dispozice druhé strany, se smlouva od počátku (*ex tunc*) ruší. Odlišnou úpravu obsahuje ustanovení § 349 odst. 1 obchodního zákoníku, podle něhož se smlouva ruší *ex nunc*, k okamžiku odstoupení. Zákon nebo dohoda účastníků, může stanovit jiný časový úsek, kdy dojde k zániku právního vztahu. Možnost odstoupit od smlouvy může být založena jednak zákonem a jednak si jí mohou účastníci smluvně vyhradit. Zrušením smlouvy odpadá jejím stranám právní důvod k dohodnutému plnění. Pokud již některý ze spolukontrahentů alespoň částečně plnil, pak je nutné, aby se účastníci vypořádali dle zásad o vydání bezdůvodného obohacení. Právo odstoupit od smlouvy se, jako majetkové právo, promlčuje v obecné tříleté lhůtě.<sup>88</sup>

Ve vztahu ke katastru nemovitostí, bylo nutné vyřešit otázku, zda odstoupením od smlouvy zanikají též věcně právní účinky, založené provedením vkladu. Pokud by věcně právní účinky zůstaly zachovány, musela by po platném odstoupení od smlouvy, v případech kdy již bylo plněno a právní důvod plnění následně odpadl, následovat změna zápisu provedená opět vkladovým řízením a to na podkladě nové dohody, kterou by účastníci zrušeného právního úkonu uzavřeli v úmyslu vyhovět zákonným požadavkům na vydání bezdůvodného obohacení. Takto situaci řešil např. Městský soud v Praze ve svém rozhodnutí ze dne 27. 5. 1994, sp. zn. 33 Ca 71/94. V současnosti převládá opačný názor, opírající se zejména o sjednocující stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. Rc 44/2000. Jádrem tohoto pojetí představuje myšlenka, že odstoupením od smlouvy zaniká *ex tunc* právní titul, kterým bylo věcné právo založeno a obnovuje se původní stav. Následná změna zápisu v katastru má pouze deklaratorní účinky a provádí se formou záznamu. Výše uvedené sjednocující stanovisko Nejvyššího soudu obsahuje ve svém opraveném znění mimo jiné větu: „*Tento závěr platí i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře.*“<sup>89</sup> Tímto názorem Nejvyššího soudu jsem se podrobněji

---

<sup>88</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 1. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2047/2006. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 6. 1. 2013].

<sup>89</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-717-9594-1, s 372-375.

zabýval v části mé práce věnované materiální publicitě zápisů v katastru nemovitostí, a lze tak jen zopakovat, že představuje výrazný zásah do ochrany dobré víry a práv třetích osob. Má-li se odstoupení od smlouvy promítnout též do stavu zápisů v katastru, pak musí být katastrálnímu úřadu ohlášeno a řádně doloženo. Jako podklad pro záznam práva v takovém případě nepostačuje jednostranné prohlášení účastníka o tom, že platné odstoupení od smlouvy došlo do sféry vlivu protistrany. Katastrální úřad, na rozdíl od obecných soudů, nemá možnost přezkoumávat, zda nastaly veškeré skutečnosti, s nimiž zákon, případně smluvní ujednání stran, spojuje možnost od smlouvy odstoupit a tak aby mohl k odstoupení přihlídnout, musí být jeho oprávněnost a platnost nepochybná.

Z výše uvedeného důvodu se změna zápisu v katastru, založená odstoupením od smlouvy, provede pouze na podkladě pravomocného rozsudku, soudem schváleného smíru nebo souhlasného prohlášení účastníků. Souhlasným prohlášením se rozumí dvoustranný právní úkon, jehož obsahové a formální náležitosti vymezuje ustanovení § 40 odst. 3 katastrální vyhlášky. Souhlasné prohlášení tak musí být učiněno písemně s ověřenými podpisy všech účastníků, případně formou notářského zápisu a musí obsahovat:

- a) *označení osob, které činí souhlasné prohlášení, a to*
  - *jméno, popřípadě jména, a příjmení, adresa místa trvalého pobytu, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky, a rodné číslo fyzické osoby, popřípadě datum narození, pokud rodné číslo nebylo přiděleno, nebo*
  - *název, adresa sídla a identifikační číslo právnické osoby,*
- b) *označení nabyvatele práva, popřípadě toho, jehož právo se změnilo nebo zaniklo, údaji podle písmene a),*
- c) *označení nemovitostí údaji podle katastrálního zákona*
- d) *označení práva, které vzniklo, popřípadě se změnilo nebo zaniklo*
- e) *odkaz na ustanovení zvláštního právního předpisu, podle kterého ke vzniku, změně nebo zániku práva došlo.*
- f) *uvedení právních skutečností, které vedly ke vzniku, změně nebo zániku práva,*
- g) *uvedeno, že práva k nemovitosti nejsou mezi osobami, které prohlášení činí,*

*sporná ani pochybná.*

Výše uvedený výčet náležitostí, umožňuje katastrálnímu úřadu, nad rámec běžného přezkumu záznamové listiny, posuzovat souhlasné prohlášení též z hlediska, zda je možné na tvrzené právní skutečnosti aplikovat v prohlášení uvedená ustanovení právních předpisů a zda výsledkem takové aplikace bude skutečně závěr, opodstatňující ohlašované změny stavu zápisů v katastru. Souhlasné prohlášení, tak nedává subjektům možnost libovolně modifikovat své právní vztahy.

Pokud souhlasné prohlášení nevyhovuje výše uvedeným požadavkům, pak katastrální úřad seznámí oznamovatele se skutečností, že takový právní úkon není, pro svou bezpředmětnost, způsobilý k provedení záznamu a listina i s dalšími podklady je mu vrácena.

## **2.5. Soukromoprávní aspekty zápisu poznámky do katastru nemovitost**

Poznámkou se do písemného katastrálního operátu neprovádí, na rozdíl od vkladů a záznamů, zápisy týkající se konkrétních věcných práv, nýbrž se jimi na příslušné listy vlastnictví poznamenávají relevantní skutečnosti, související s nemovitostmi, případně oprávněnými osobami, zapsanými v katastru. Poznámky mají pouze informační povahu a jejich zápis nezpůsobuje vznik, změnu ani zánik věcných práv (dle ustanovení § 14 odst. 3 zákona o zápisech).

Ustanovení § 9 odst. 1 zákona o zápisech říká že: *„Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního právního předpisu, insolvenčního správce, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.“* Formou poznámky se tak do katastru zapisuje např. skutečnost, že byl soudem nařízen výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí, výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva,<sup>90</sup> dále že byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, že bylo nařízeno předběžné opatření zakazující osobě s nemovitostí nakládat, že bylo zahájeno vyvlastňovací řízení nebo pozemkové úpravy a

---

<sup>90</sup> V obou případech se zapíše už sama skutečnost, že byl oprávněným podán návrh na vydání takového rozhodnutí.

další závažné informace.

Účelem poznámek je upozornit zaměstnance katastrálního úřadu a širší veřejnost na skutečnosti, které mohou ovlivnit stav zápisů v katastru, případně mohou omezit dotčené osoby v nakládání s nemovitým majetkem. Celá řada skutečností, zapisovaných do katastru formou poznámek, ovlivňuje průběh a též výsledek vkladového řízení. Z toho důvodu je jednou z hlavních povinností pověřených pracovníků katastrálního úřadu přihlížet k poznámkám a vycházet z nich při své rozhodovací činnosti. Obsah poznámek a listin, na které odkazují, by však neměl uniknout nikomu, kdo hodlá vstoupit do právního vztahu s osobou, jíž se poznámka týká, případně činí právní úkon, jehož předmětem je poznámkou dotčená nemovitost. Dostatečná pozornost věnovaná stavu zápisů na listu vlastnictví může zabránit budoucímu vzniku sporů. Povinností katastrálního úřadu je tak poznámku do katastru zapsat bez zbytečného odkladu poté, co mu byla doručena listina, která předmětný zápis odůvodňuje.

### **2.5.1. Poznámka spornosti**

Novela, zveřejněná ve Sbírce zákonů pod číslem 349/2011 Sb., vložila do zákona o zápisech nové ustanovení § 9a obsahující, z pohledu soukromého práva, velice zajímavý právní institut – tzv. poznámku spornosti. Smyslem výše uvedené novelizace zákona o zápisech byl vysoký nárůst případů tzv. šikanózních žalob. Před účinností novely č. 349/2011 Sb. se v souladu s 9 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech, zanesla do katastru poznámka v případech, kdy byl stav zápisů napaden žalobou, kterou se navrhovatel domáhal vydání soudního rozhodnutí, na jehož základě by mohl být proveden záznam práva do katastru. Ve většině případů žalobní návrhy zpochybňovaly vlastnictví osoby zapsané v katastru a tím pádem i její oprávnění s nemovitostí nakládat. Soudním řízením tak byla řešena předběžná otázka, kterou si sám katastrální úřad nebyl kompetentní posoudit a která na výsledek vkladového řízení měla stěžejní dopad. Vkladové řízení se z výše uvedeného důvodu přerušilo až do doby, než obecné soudy vydaly ve věci pravomocné rozhodnutí. Tohoto postupu hojně využívaly osoby, jimž nešlo o uvedení stavu zápisů v katastru do souladu se skutečným právním stavem věci, nýbrž kupříkladu o poškození svého konkurenta. Šikanózní žaloby byly často využívány i jako prostředek k vydírání, jelikož přerušování vkladového řízení v trvání několika měsíců, případně i let bylo často schopno úplně zhatit ekonomický cíl sledovaný jeho

účastníky.<sup>91</sup>

Poznámka spornosti se dle stávajícího znění § 9a zákona o zápisech zapíše v případě, kdy je katastrálnímu úřadu doloženo podání žaloby, kterou se žalobce domáhá určení, že vlastníkem nemovitosti je někdo jiný, než osoba evidovaná jako vlastník v katastru nebo určení, že právní úkon, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatný nebo zrušený. Pokud došlo k zápisu poznámky spornosti na příslušný list vlastnictví dříve, než bylo podáním návrhu zahájeno vkladové řízení, vychází se z premisy, že účastníci měli možnost seznámit se s okolnostmi probíhajícího soudního sporu a zvážit veškerá rizika s ním spojená. Vkladové řízení se v takovém případě nepřerušuje. Dojde-li k vyznačení poznámky spornosti v době, kdy vkladové řízení již probíhá, katastrální úřad řízení o vkladu práva nepřerušuje pouze tehdy, pokud s pokračováním řízení vysloví souhlas všichni jeho účastníci. Účastníkům je tak dána možnost rozhodnout se, zda vyčkat na výsledek soudního řízení nebo realizovat věcně právní účinky smlouvy okamžitě. Rozhodne-li soud v budoucnu o předběžné otázce tak, že rozhodnutím zjištěná skutečnost by v původním řízení představovala důvod k zamítnutí vkladu, pak katastrální úřad vymaže povolený vklad a všechny na něj navazující zápisy práv, které jsou s rozhodnutím soudu v rozporu.<sup>92</sup>

---

<sup>91</sup> Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období, parlamentní tisk č. 318/0, část č. 1/2 ze dne 17.3.2011: *Důvodová zpráva k návrhu kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů*, s 15.

<sup>92</sup> VRZALOVÁ, L., Poznámky spornosti v návrhu nového občanského zákoníku. *PrRo – Právní rozhledy*. Praha:C.H. Beck, 2012, 2/2012. ISSN 1210-6410, s 66.

### 3. Nová úprava katastru nemovitostí

Historickým vývojem evidence nemovitostí a jejím vztahem k soukromému právu jsem se zabýval v první kapitole mé práce. Zde si dovoluji uvést jen několik důvodů, vedoucích k rekonstrukci občanského zákoníku jako páteře soukromého práva a k přípravě celé řady navazujících předpisů včetně nového katastrálního zákona.

Období po státním převratu v roce 1948 vneslo do oblasti soukromého práva a zejména práva občanského řadu změn, představujících výrazné odchýlení jak od tuzemských právních tradic, tak i od zásad typických pro kontinentální právní kulturu. Přijetím zákoníku z roku 1950 občanské právo opustilo svůj hlavní účel ochrany oprávněného zájmu jednotlivce a stalo se po sovětském vzoru nástrojem veřejné moci, sloužícím k zásahům do soukromého života obyvatelstva. Základem nového pojetí občanského práva a socialistického práva obecně se stalo socialistické vlastnictví a hospodářský plán.<sup>93</sup> Nový občanský zákoník z roku 1964 pojal za svůj teoretický základ myšlenky marxismu leninismu a ještě více umocnil tendence směřující k postupné likvidaci soukromého hospodaření. Došlo též k výraznému zúžení věcné působnosti občanského zákoníku, když se po vyčlenění práva rodinného, práva pracovního a přijetí zákonů zabývajících se správou národního majetku a majetku socialistických organizací, staly předmětem úpravy občanského práva pouze majetkové vztahy občanské spotřeby.

Na cestu zpět k zásadám demokratického právního státu tak Česká republika vykročila obtěžkána velice roztržštěnou úpravou soukromého práva často stojící na ideových základech již mrtvého socialismu. Jednotlivé soukromoprávní kodexy<sup>94</sup> často samostatně a navzájem odlišně upravovaly základní právní instituty. V soukromém právu i nadále panovalo výrazné omezení autonomie vůle jednotlivce, kdy vada právního jednání byla (a dodnes je) zpravidla stižena absolutní neplatností právního

---

<sup>93</sup> Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období, parlamentní tisk č. 362/0, část č. 1/2 ze dne 26.5.2011: *Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku (konsolidovaná verze)*, s 556.

<sup>94</sup> Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., hospodářský zákoník č. 109/1963 Sb., zákon o rodině č. 94/1963 Sb. a zákoník práce č. 65/1965 Sb.

úkonu<sup>95</sup> na místo šetrnější neplatnosti relativní, případně neúčinnosti právního úkonu vůči konkrétní osobě.<sup>96</sup> Občanské právo i nadále zastávalo odklon od zásady *superfities solo cedit*, jež byla občanským zákoníkem z roku 1950 odstraněna v zájmu státem vynucené kolektivizace zemědělství. Úprava věcných práv (zejména věcných práv k věci cizí) neodpovídala požadavkům společnosti, žijící v demokratickém právním státě. Ve snaze odstranit nejvýraznější deformace soukromého práva, které přinesla jeho „socializace“ a snaze vyhovět požadavkům rodící se tržní ekonomiky, byl v roce 1991 přijat obchodní zákoník a též byl výrazně novelizován zákoník občanský (zejména zákonem č. 509/1991 Sb.) a další předpisy.<sup>97</sup>

Po období, kdy se důsledná evidence nemovitostí a věcných práv k nim, nacházela na samém okraji zájmu státu, zde zůstal, v celé řadě případů, propastný rozdíl mezi stavem zápisů ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem věci. Právní úprava neposkytovala nástroje umožňující zjednání nápravy tohoto neutěšeného stavu. Zákonodárce na situaci zareagoval v roce 1992 přijetím zákona o zápisech a katastrálního zákona. Rozdělení problematiky vedení katastru nemovitostí a procesu ovládajícího realizaci zápisů v něm do dvou samostatných zákonů má svůj původ v ústavním rozdělení kompetencí mezi Federální shromáždění ČSFR a Národní rady platném dle Ústavy ČSFR ve znění ústavního zákona č. 100/1990 Sb. Zákon č. 265/1992 Sb., který upravoval zápis vlastnického práva a jiných věcných práv k nemovitostem musel být přijat s platností pro celou republiku na půdě Federálního shromáždění, zatímco zák. č. 344/1992 Sb. mohla přijmout Česká národní rada.<sup>98</sup> Od rozpadu Československé federativní republiky působí tato roztržičnost právní úpravy nelogicky a rozhodně nepřispívá k dobré orientaci v katastrálních předpisech.

Právní úprava založená zákonem o zápisech a katastrálním zákonem slibovala návrat k osvědčeným principům vedení pozemkové knihy a tím pádem též k postupné

---

<sup>95</sup> K absolutní neplatnosti navíc veřejná moc přihlíží z úřední povinnosti, bez ohledu na vůli účastníků.

<sup>96</sup> ELIÁŠ, K., Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. *PrRo – Právní rozhledy*. Praha:C.H. Beck, 2012, 7/2012. ISSN 1210-6410, s 232.

<sup>97</sup> Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období, parlamentní tisk č. 362/0, část č. 1/2 ze dne 26.5.2011: *Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku (konsolidovaná verze)*, s 561.

<sup>98</sup> Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období, parlamentní tisk č. 778/0, část č. 1/2 ze dne 22.8.2012: *Důvodová zpráva k návrhu nového katastrálního zákona*, s 27.

konsolidaci neutěšeného stavu zápisů, převzatého z evidence nemovitostí. Z předcházející kapitoly mé práce vyplývá, že ani po několika novelizacích nenaplnily katastrální předpisy veškerá očekávání. Nedostatečné uplatnění zásady materiální publicity zápisů v katastru a nemožnost podrobovat důkladnějšímu přezkumu listiny, sloužící k provedení zápisu formou záznamu způsobilo, že ani v dnešních dnech není katastr nemovitostí založen na takových zásadách, aby bylo možné jednat s plnou důvěrou v jeho obsah, a nesplňuje tak základní účel, jež je od něj společností právem očekáván. S přihlédnutím k názoru Ústavního soudu, který v posledních letech opakovaně kritizoval nemožnost spolehnout se na stav zápisů v katastru, jako protiústavní pro rozpor se základními principy právního státu,<sup>99</sup> bylo jasné, že ani katastr nemovitostí se přijetí nové právní úpravy nevyhne.

Kodex neboli zákoník, komplexně upravuje určité právní odvětví. Základními kameny každého kodexu jsou teoretické a ideové zásady, které výrazně ovlivňují systematiku a vnitřní logiku celého předpisu a též smysl jednotlivých právních institutů jím upravených. Pokud kodex stojí na dostatečně kvalitních ideových a teoretických základech, pak je možné, aby za pomoci potřebných novelizací dobře sloužil po mnoho generací.<sup>100</sup> Z první kapitoly mé práce a výše uvedených odstavců však plyne, že občanský zákoník z roku 1964 byl založen na zásadách poplatných minulému režimu a příliš nepohlížel na potřeby jeho adresátů. Početným novelizacím občanského zákoníku se sice podařilo odstranit nejpalčivější nedostatky<sup>101</sup> a též doplnit některé právní instituty požadované praxí. Na druhou stranu však početné novelizace narušily systematiku a přehlednost celého kodexu. Od počátku tak bylo jasné, že rekodifikace občanského práva bude vhodnější ne-li přímo nezbytná. Práce na přípravě nového občanského zákoníku byly započaty v roce 2000 a po více než 12 letech vyústily v přijetí zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník se zřídka kontinuity s předcházejícími kodexy z let 1951 a 1964 a obsahově čerpá zejména z vládního návrhu občanského zákoníku Československé republiky z roku 1937. Tento návrh byl ve snaze přizpůsobit ho požadavkům moderní společnosti podroben revizi. Některé

---

<sup>99</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 1. 8. 2006, *sp. zn. II ÚS 349/03*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 19. 1. 2013].

<sup>100</sup> Např. Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 platí dodnes v Rakousku a Lichtenštejnsku.

<sup>101</sup> Např. čtvero forem vlastnického práva s favorizovaným státním vlastnictvím.



změny, ať již v samotné úpravě, či terminologii občanského práva jsou však natolik výrazné,<sup>102</sup> že mohou při stávajícím velice nízkém právním vědomí, týkajícím se nové úpravy a naopak silně zakořeněnému chápáním některých termínů a právních institutů, přinést celou řadu praktických problémů, a to jak laické, tak i odborné veřejnosti.

Nový občanský zákoník přichází též s širší paletou věcných práv, jež budou podléhat intabulaci do katastru nemovitostí. Návrh nového katastrálního zákona počítá s tím, že se veškeré zápisy věcných práv do katastru budou, po vzoru knihovního zákona, realizovat formou vkladu. S ohledem na významné dopady plného uplatňování materiální publicity zápisů v katastru dojde k prohloubení přezkumné činnosti v rámci řízení o povolení vkladu. Katastrální úřad bude, dle připravované právní úpravy, nadán obdobnými pravomocemi, které byly knihovním zákonem přiznávány soudům. Nově se do katastru bude vkladovat právo stavby, budoucí výměnek, pacht, ale též správa svěřeneckého fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení nemovitosti, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem (požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka), pacht (opět pokud požádá vlastník, případně pachtýř s jeho souhlasem) a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Za jedny z nejméně výraznějších změn občanského práva, které se nutně promítly i ve vztahu k připravované úpravě katastrálních předpisů, lze označit návrat k superficiální zásadě a z ní vyplývající nové pojetí nemovitosti a též plné uplatnění zásady materiální publicity stavu zápisů v katastru nemovitostí. Právě této dvojici přelomových změn věnuji poslední kapitolu mé práce.

### **3.1. Zásada superfities solo cedit, nové pojetí nemovitosti a právo stavby**

#### **3.1.1. Návrat k zásadě superfities solo cedit**

Zásada Superfities solo cedit<sup>103</sup> patří mezi nejdéle zachovávané zásady soukromého práva. Myšlenka, že vše co je se zemským povrchem pevně a neoddělitelně spojeno tvoří jeho součást a náleží tak vlastníkově příslušného pozemku, byla dobře

---

<sup>102</sup> Dle mého názoru takovou změnu představuje např. širší pojetí věci v právním slova smyslu obsažené v NOZ.

<sup>103</sup> V českém překladu „povrch ustupuje půdě.“

známá již právníkům v období starověkého Říma. Tato zásada není ničím novým ani na území České republiky, kde se uplatňovala po staletí, až do přijetí tzv. středního občanského zákoníku v roce 1951. Superficiální zásada představuje tradiční úpravu režimu pozemku a objektů, jež jsou s jeho povrchem pevně spojeny a tvoří tak jeho součást (typicky budovami, rostlinami a dalšími). Zásada *superficies solo cedit* v současnosti platí ve většině zemí kontinentální právní kultury.<sup>104</sup> Autoři nového občanského zákoníku navrátili českému právnímu řádu tuto tradiční zásadu ustanovením § 506 odst. 1, které říká, že: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“

Uplatněním superficiální zásady dojde od 1. 1. 2014 k významné změně v pojetí nemovité věci. Dle ustanovení § 498 odst. 1 NOZ budou za nemovitou věc nově považovány pouze *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Z „širšího pojetí věci v právním slova smyslu“ plyne nutnost, po vzoru ustanovení § 496 odst. 1 a 2. NOZ, rozlišovat:*

- a) nemovité věci hmotné, tedy zejména pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, dočasné stavby, jednotky (byty a nebytové prostory) a stavby, které se nestanou účinností NOZ součástí pozemku s ohledem na jeho přechodná ustanovení (zejména § 3055 NOZ),  
a
- b) nemovité věci nehmotné, představované věcnými právy k hmotným nemovitostem a dalšími právy, o nichž tak stanoví zákon.

V reakci na změnu pojetí nemovitosti v NOZ mění Nový katastrální zákon definici předmětu evidence katastru. Samostatným předmětem evidence tak zůstanou pouze takové stavby, které se s ohledem na výše uvedená přechodná ustanovení nestanou součástí pozemku či práva stavby (ve smyslu nehmotné nemovité věci).

---

<sup>104</sup> FIALA, P., MAYER, J. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě *superficies solo cedit*. *Ad Notam*. Praha:Notářská komora ČR, 2012, 6/2012. ISSN 1211-0558, s 3.

Informace o stavbách dosud v katastru vedených, jež se nově stanou součástí nemovitosti, budou nadále evidovány na listu vlastnictví příslušného pozemku.

Dle účinné právní úpravy a též představ široké veřejnosti je typickým příkladem nemovité věci budova spojená se zemí pevným základem. Vystává tak otázka, jakým způsobem se nový občanský zákoník vypořádá se situací, kdy se celá řada trvalých staveb - budov, v současnosti podléhajících evidenci katastru nemovitostí, nachází na „cizích“ pozemcích (povětšinou státních nebo obecních). Přičemž vlastníkům takových staveb v řadě případů nesvědčí ani žádný právní titul ke stavebnímu využití pozemku a tento stav je založen pouze na toleranci ze strany jeho vlastníka. Část staveb na cizích pozemcích, zejména rekreačních chat, dosud nebyla vlastníky ani ohlášena k zápisu do katastru. Plynulý nástup nové právní úpravy na superficiální zásadu mají zajistit ustanovení § 3054 – 3061 NOZ. K plnému uplatnění zásady dojde pouze v případech staveb, které dosud nejsou součástí pozemku dle stávajících předpisů<sup>105</sup> a zároveň v den nabytí účinnosti NOZ vlastnické právo k nim a k pozemku, na kterém se nacházejí, svědčí téže osobě. Pokud budou k datu 1. 1. 2014 vlastníky stavby a pozemku rozdílné subjekty, pak stavba i pozemek zůstávají samostatnými věcmi v právním slova smyslu a to až do okamžiku, kdy se obě nemovitosti sejdou ve výlučném vlastnictví jediné osoby. Spojení právních osudů věcí má být nápomocno zákonné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a naopak vlastníka stavby k pozemku, které zakládá ustanovení § 3056 NOZ. Tato předkupní práva věcně právní povahy bude katastr evidovat. Pokud se stavba nachází na více pozemcích odlišných vlastníků, stane se součástí pozemku, na němž se nachází její převážná část. Na zbylé pozemky se užije ustanovení § 1087 NOZ řešící tzv. přestavek. Situaci, kdy se stavba bude nacházet na dvou pozemcích, na každém svou přesnou polovinou bude opět muset vyřešit až judikatura.

Komplikovanější situace nastává ve vztahu k podílovému spoluvlastnictví. Účinností zákona se stane stavba součástí pozemku pouze v případech, kdy vlastnické právo k ní bude svědčit stejnému okruhu spoluvlastníků, jako vlastnické právo k zastavěnému pozemku. Netroufám si však odhadnout, jakým způsobem bude řešen případ, kdy by např. ve vztahu k pozemku náležel každému z dvojice spoluvlastníků stejný podíl, avšak ve vztahu ke stavbě by již byla výše jejich podílů rozdílná. Prvním řešením by byla možnost, aby se s nástupem nové právní úpravy staly tyto osoby

---

<sup>105</sup> Již dnes se za součást pozemku považují některé stavby, nesplňující občanskoprávní definici budovy, např. zpevněné plochy – parkoviště.

spoluvlastníky pozemku, jehož je budova součástí. Výše podílů na pozemku (nyní i s budovou) by zůstala zachována (1/2 a 1/2) a původnímu většinovému vlastníku budovy by vznikl vůči menšinovému spoluvlastníku nárok na finanční vyrovnání. Druhou možností by bylo, aby se superficiální zásada uplatnila až v okamžiku, kdy dojde mezi spoluvlastníky k vypořádání, jehož výsledkem budou, u jednotlivých osob, shodné podíly na pozemku i stavbě.<sup>106</sup>

Ustanovení § 3057 a § 3058 odst. 2 NOZ pamatují na případy, kdy se stavba na pozemku, pro některý z výše uvedených důvodů, nestane jeho součástí a vlastník pozemku k němu zřídí ve prospěch třetí osoby věcné právo nebo na ní převede vlastnictví. Pokud tato osoba nabude právo v dobré víře, že stavba na pozemku tvoří jeho součást,<sup>107</sup> pak bude v zásadě absolutně chráněna proti skutečnému vlastníku stavby. Jestliže vlastník takto převede vlastnické právo k pozemku, pak okamžikem intabulace přestane být stavba samostatnou věcí v právním smyslu a stane se součástí pozemku a vlastnictvím nabyvatele. Vlastník stavby tak může být bez svého přičinění výrazně zkrácen na majetku a jedinou ochranu, kterou mu NOZ přiznává, je nárok na úhradu ceny stavby vůči převodci pozemku. V situaci, kdy tato pohledávka není ze zákona nijak zajištěna, se vlastník stavby dostává do velmi nevýhodného postavení.<sup>108</sup> Obdobně pokud vlastník pozemku zřizuje ve prospěch třetí osoby, jež je v dobré víře, věcné právo k pozemku, pak se toto právo vztahuje též ke stavbě na něm stojící. Vlastníku stavby vzniká opět vůči vlastníkovu pozemku nárok na náhradu za znehodnocení věci právní vadou.

### **3.1.2. Právo stavby**

Možnost odchýlit se od superficiální zásady zakládá do jisté míry institut práva stavby, který po téměř padesáti letech přinášející do českého právního řádu ustanovení § 1240-1256 NOZ. Obsahem práva stavby je především oprávnění stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku svou stavbu. Oprávnění užívat cizí

---

<sup>106</sup> FIALA, P., MAYER, J., Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě *superfities solo cedit*. *Ad Notam*. Praha: Notářská komora ČR, 2012, 6/2012. ISSN 1211-0558, s 3.

<sup>107</sup> Např. pokud se jedná o stavbu v katastru neevidovanou, případně pokud zápis v katastru neodpovídá skutečnosti.

<sup>108</sup> FIALA, P., MAYER, J., Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě *superfities solo cedit*. *Ad Notam*. Praha: Notářská komora ČR, 2012, 6/2012. ISSN 1211-0558, s 3-4.

pozemek se nemusí vztahovat pouze k jeho zastavěné části, ale může se týkat i dalších pozemků, sloužících k lepšímu využití stavby. Právo stavby představuje nemovitou nehmotnou věc, předmět vlastnického práva a podléhá evidenci katastru. Stavba, která se v souladu s tímto věcným právem nachází na zatíženém pozemku, nepředstavuje samostatnou věc v právním slova smyslu, ale součást práva stavby. Právo stavby představuje statek, který lze platně převádět i dědit. Institut práva stavby není pouhým nástrojem k realizaci nových staveb na cizím pozemku. Zákon dovoluje vlastníku pozemku s již existující stavbou, která tvoří jeho součást, aby právní režim pozemku a stavby dočasně oddělil, právě zřízením práva stavby. Je tak umožněno, aby vlastník pozemku, zpravidla za úplatu, postoupil jinému užívání stavby, pro kterou sám nemá hospodářské využití. Taková stavba se po dobu trvání práva stavby stane jeho součástí a tím pádem též součástí majetku oprávněného.<sup>109</sup> Pro stavebníka toto řešení představuje větší míru právní jistoty a též lepší možnost ochrany svých práv,<sup>110</sup> než když by si stavbu pronajal. Jako právní důvod vzniku práva stavby uvádí ustanovení § 1243 NOZ smlouvu (zde právo vzniká až intabulací), vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci. Dle ustanovení § 1241 NOZ nelze právo stavby zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby.<sup>111</sup> Právo stavby ani nelze smluvit s rozvazovací podmínkou, což chrání zejména práva třetích osob.<sup>112</sup> Typickým znakem právního vztahu založeného právem stavby, je jeho dočasnost. Smluvně lze zřídit právo stavby nejdéle na dobu 99 let, v případě vydržení stanovil zákon pro toto právo čtyřicetileté trvání.<sup>113</sup> Poslední den existence práva stavby musí být seznatelný ze stavu zápisů v katastru. Dočasnost práva, plynoucí ze zákona, zamezuje trvalému vyloučení superficiální zásady. Nicméně zanikne-li právo stavby uplynutím doby, nic nebrání stranám, aby si jej sjednali znovu.<sup>114</sup> Zánik samotné stavby však nemá na další trvání

---

<sup>109</sup> ELIÁŠ, K., Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C.H. Beck, 2012, 10/2012. ISSN 1213-5313, s 214.

<sup>110</sup> Jelikož je právo stavby absolutním právem a působí erga omnes.

<sup>111</sup> Např. nelze zastavět celý pozemek, k němuž je zřízeno právo cesty nebo služebnost rozlivu.

<sup>112</sup> Např. věřitele, kterému právo stavby představuje zástavu.

<sup>113</sup> Zde soud může časový úsek zkrátit nebo prodloužit, shledá-li pro to spravedlivý důvod

<sup>114</sup> ELIÁŠ, K., Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C.H. Beck, 2012, 10/2012. ISSN 1213-5313, s 215.

práva žádný vliv.

Zánikem stavebního práva se stavba (pokud v té době existuje) opět stává součástí pozemku, na němž byla vybudována a jeho vlastníkovu se majetek rozrůstá o novou hodnotu. Na vypořádání stran po zániku práva uplynutím času, zejména nároků stavebníka, který stavbu ve většině případů na svůj náklad zhotoví, pamatuje ustanovení § 1255 NOZ. Dispozitivně je stanovena povinnost vlastníka pozemku poskytnout stavebníkovi za stavbu náhradu ve výši poloviny její hodnoty v době zániku stavebního práva. Není vyloučeno, aby si strany sjednali náhradu vyšší nebo naopak, že stavebníkovi žádná náhrada nenáleží. Zřekne-li se stavebník svého práva po vzoru ustanovení § 1248 NOZ (ujednáním stavebníka s vlastníkem pozemku), pak právo stavby nezaniká, ale na zbývající dobu jeho existence, si ho vlastník pozemku může ponechat sám pro sebe nebo jej převést na třetí osobu.

Očekává se, že právo stavby bude hojně užíváno zejména k výstavbě tzv. komerčních zón na okrajích měst a obcí.

## **3.2. Materiální publicita zápisů v katastru a poznámky spornosti**

### **3.2.1. Materiální publicita**

Jednou z novinek NOZ je obecná úprava tzv. veřejných seznamů, kterou zákonodárce vtělil do úvodních ustanovení třetí části – Absolutní majetková práva, druhé hlavy – věcná práva, nového kodexu. Jak důvodová zpráva k NOZ napovídá, termín veřejný vyjadřuje jednak skutečnost, že obsah evidence je každému volně přístupný a dále skutečnost, že se jedná o oficiální státní evidenci, regulovanou normami veřejného práva. Typickým příkladem veřejného seznamu je katastr nemovitostí, ale též patentový rejstřík nebo rejstřík průmyslových vzorů. Veřejný seznam je nutné odlišit od veřejného rejstříku, který představuje souhrnné označení pro oficiální evidenci osob (např. obchodní rejstřík).

Úprava veřejných seznamů a jim podobných, státem zřizovaných evidencí tradičně stojí na zásadách formální a materiální publicity. Oběma zásadám jsem se podrobněji věnoval ve druhé kapitole mé práce a nemá tak smysl se zde opakovat. Formální publicitu záznamů ve veřejném seznamu představuje jejich obecná přístupnost každému. Ta spolu s autoritou státu, z jehož vůle se evidence zřizuje, zakládá důvěru

společnosti v pravdivost a úplnost jejích údajů. Veřejné seznamy se zabývají především evidencí věcných práv, která působí vůči každému (proti všem – erga omnes) a je tak na místě, aby se kdokoliv mohl seznámit s jejich existencí a obsahem. Veřejnost zápisů v katastru je vyjádřena konkrétně v ustanovení § 52 odst. 1 návrhu nového katastrálního zákona. Formální publicita veřejných seznamů umožňuje vycházet z předpokladu, že každý má možnost seznámit se s informacemi významnými pro svou osobu a v souladu s tradiční soukromoprávní zásadou vigilanti bus iura (v českém překladu právo svědčí bdělým), by tak měl i činit. Explicitně je tato myšlenka vyjádřena v ustanovení § 980 odst. 1 první věty NOZ, které říká: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*“

Materiální publicita pak představuje prostředek ochrany osob, v dobré víře vycházejících z informací veřejného seznamu, pokud později vyjde najevo nesoulad zápisů se skutečným právním stavem. V následujících odstavcích se budu věnovat novému pojetí materiální publicity a jejímu dopadu na katastr nemovitostí.

Podstata materiální publicity je vyjádřena v ustanovení § 984 odst. 1 NOZ následujícími slovy: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*“ Z výše uvedeného plyne, že materiální publicita nechrání každého, kdo jedná s důvěrou v zápisy veřejného seznamu, nýbrž pouze toho kdo v dobré víře (ve vztahu ke katastru zde musí dobrá víra existovat v době podání návrhu na vklad) nabyl věcné právo (nikoliv tedy každé právo) úplatnou smlouvou (smlouva musí být platná) od osoby dle stavu zápisů oprávněné k takovému jednání (zpravidla tzv. knihovního vlastníka). Při splnění výše uvedených podmínek je nabyvatel práva chráněn stejně, jako kdyby knihovní stav odpovídal skutečnému právnímu stavu. Zásada materiální publicity se tak často vyjadřuje souslovím: „Co je psáno, je dáno.“<sup>115</sup> Ustanovení § 984 odst. 2 NOZ pak stanovuje výjimku pro právo nezbytné cesty, výměnek a věcná práva vznikající ze zákona. Pokud

---

<sup>115</sup> TÉGL, P., Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *PrRo – Právní rozhledy*. Praha:C.H. Beck, 2013, 1/2013. ISSN 1210-6410, s 28.

takové právo platně vznikne, aniž by následně došlo k jeho zápisu, pak se ani nabyvatel, kterému svědčí veškeré podmínky uplatnění materiální publicity, nemůže dovolávat toho, že dle informací veřejného seznamu měl nabyt věc nepostiženou právní vadou. Základními podmínkami uplatnění ochranné funkce materiální publicity bude dobrá víra nabyvatele a úplatnost dispozice s věcným právem. Dobrou víru zde můžeme chápat jako objektivně zdůvodnitelné osobní přesvědčení jednatelce, že jedná po právu a právo řádně nabývá.<sup>116</sup> Nabyvateli vycházejícímu z obsahu veřejného seznamu nesmí být známa žádná relevantní skutečnost, zpochybňující pravdivost a úplnost zápisů v něm vedených. Ustanovení § 7 NOZ jednání v dobré víře presumuje, neprokáže-li se opak.

Jako úplatné obecně označujeme jednání, kdy nabyvatel za získané plnění poskytuje majetkovou hodnotu. Protiplnění je možné realizovat kterýmkoliv ze čtveřice právních jednání: dare (např. zaplacením peněžní částky), facere (např. opravou automobilu převodce), omittere (např. prominutím převodcova dluhu), patti (např. umožněním převodci užívat svou věc). Hodnota plnění a protiplnění by měla být již z povahy věci ekvivalentní. V případech, kdy úplatnost či neúplatnost právního jednání neovlivňuje pouze vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, ale též právní poměry třetích osob, se tato skutečnost posuzuje objektivně. K úplatnému nabytí práva je tak nutné sjednat protiplnění srovnatelné hodnoty. Nový občanský zákoník tak nebude zásadou materiální publicity chránit např. disimulovaná právní jednání, jakými jsou typicky koupě nemovitosti za jednu korunu.<sup>117</sup> Ve sporných případech se posouzením úplatnosti jednání budou muset zabývat obecné soudy a lze jen doufat, že se v dané věci brzy vytvoří konstantní judikatura, vymezující jasnou hranici.

### 3.2.2. Poznámky spornosti

Jelikož nelze vedle ochrany osob, jednatelců v dobré víře ve veřejné seznamy, opomíjet zájmy skutečných oprávněných, kterým však z různých důvodů knihovní zápisy nesvědčí, přináší nový občanský zákoník ve svých ustanoveních § 985 a § 986

---

<sup>116</sup> Knappová, M. a kol. *Občanské právo hmotné 2*, 4. vydání, Praha : Aspi, a. s., 2005, ISBN 80-7357-131-5, s 35.

<sup>117</sup> TÉGL, P., Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *PrRo – Právní rozhledy*. Praha:C.H. Beck, 2013, 1/2013. ISSN 1210-6410, s 30-31.



institut tzv. poznámek spornosti. Poznámka spornosti se vyznačuje na příslušný list vlastnictví, kde slouží každému jako varování, že pravdivost a úplnost dotčených zápisů byla kvalifikovaně zpochybněna. Existence poznámky spornosti vylučuje dobrou víru ve sporný zápis, což dočasně suspenduje uplatnění ochranné funkce materiální publicity. Poznámka sama o sobě nebrání zápisu práva. Pokud účastníci přes vznikuvší pochybnosti trvají na své žádosti, příslušný orgán jejich žádost přezkoumá a nebrání-li tomu jiná skutečnost, tak zápis provede. Při přezkumu se v souladu s ustanovením § 980 odst. 2 NOZ vychází z dosavadního stavu zápisů.

Ustanovení § 985 NOZ umožňuje každému, jehož věcné právo je dotčeno nesouladem evidence se skutečným právním stavem, aby se po té co doloží uplatnění svého práva soudní cestou,<sup>118</sup> domohl zápisu poznámky spornosti do veřejného seznamu. Pokud tak oprávněný učiní, výsledné soudní rozhodnutí založí právní účinky vůči každému, jehož právo bylo do veřejného seznamu zapsáno poté, co dotčená osoba o zápis poznámky požádala. Oprávněný tak bude chráněn i v případě, že během trvání soudního sporu dojde k dispozicím s předmětnou věcí. V praxi se tímto způsobem budou řešit zejména případy, kdy někomu vznikne věcné právo jinak než intabulací, (např. vydržením) nebo naopak právo zanikne (např. ze zákona) a o této skutečnosti nebude panovat mezi oprávněným a osobou evidovanou ve veřejném seznamu názorový konsens.

Ustanovení § 986 NOZ představuje speciální úpravu poznámky spornosti, sloužící k označení a následnému odstranění zápisů provedených do veřejného seznamu bez právního důvodu.<sup>119</sup> Tento typ poznámky spornosti vysvětlím na úpravě katastru nemovitostí. Nový katastrální zákon vychází z myšlenky plné informovanosti knihovního vlastníka, který je katastrálním úřadem písemně obeznámen o každé dispozici týkající se jeho nemovitostí a to i v případě, že byl v příslušném vkladovém řízení zastoupen zmocněncem.<sup>120</sup> Navíc má každý možnost stav věcných práv, které mu svědčí, průběžně kontrolovat skrze webovou službu bezplatného nahlížení do katastru nemovitostí. Pokud někdo dospěje k závěru, že byl na svých právech postižen zápisem učiněným ve prospěch jiného, přičemž tento zápis byl do veřejného seznamu – katastru

---

<sup>118</sup> Typicky podáním žaloby na určení.

<sup>119</sup> Např. provedených na základě neplatné smlouvy.

<sup>120</sup> Výsledek řízení se sdělí jak zmocněnci, tak zmocniteli - knihovnímu vlastníkovi.

proveden bez právního důvodu, pak se může domáhat jeho výmazu a též požádat o zápis poznámky spornosti se všemi jejími důsledky. V tomto případě není vyznačení poznámky spornosti vázáno na předchozí podání civilní žaloby, avšak skutečnost, že oprávněný uplatnil svůj nárok u soudu, je nutné katastrálnímu úřadu doložit do dvou měsíců od podání žádosti, jinak úřad poznámku opět vymaže. Požádá-li dotčená osoba o zápis poznámky do jednoho měsíce ode dne, kdy se o sporném zápisu dozvěděla, působí její právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu. V případě dodržení měsíční lhůty poznámka spornosti zakládá své účinky i proti zápisům, které jí pořadím předcházejí a pokud bude žadateli v soudním sporu dáno za pravdu, budou i tyto zápisy z veřejného seznamu odstraněny. Při nedodržení lhůty, se lze svého práva domáhat jen vůči tomu, kdo zápisu dosáhl, aniž by byl v dobré víře. Před osobami chráněnými materiální publicitou je tak skutečný oprávněný favorizován jen v případě rychlé reakce. Pokud katastrální úřad oprávněného řádně nevyrozumí o zápisu cizího práva, pak se výše uvedená měsíční lhůta pro podání žádosti o vyznačení poznámky prodlužuje na tři roky od provedení popíraného zápisu. Dle ustanovení § 24 odst. 1 návrhu nového katastrálního zákona bude možné preventivně napadnout sporný zápis, již v průběhu vkladového řízení o něm, a to s účinky předvídanými ustanovením § 986 NOZ. Katastrální úřad v takovém případě zapíše poznámku spornosti na základě doloženého návrhu žalobce nebo oznámení soudu o podané žalobě.<sup>121</sup>

Obecné ustanovení o poznámce spornosti reaguje na případy, kdy v důsledku právních skutečností dozná právní stav věci takových změn, že se dostane do rozporu s knihovním stavem a z tohoto důvodu bude nutné vytvořit nový zápis, případně stávající zápisy změnit. Speciální ustanovení pak představuje prostředek, jak ve veřejném seznamu dosáhnout tzv. restitutio in integrum a obnovit knihovní stav v podobě předcházející popíranému zápisu.<sup>122</sup> Návrh nového zákona o katastru nemovitostí věnuje institut poznámky spornosti jediné ustanovení § 24, které až na upřesnění, týkající se možnosti dovolat se spornosti zápisu již v průběhu vkladového řízení o něm,

---

<sup>121</sup> Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období, parlamentní tisk č. 778/0, část č. 1/2 ze dne 22.8.2012: *Důvodová zpráva k návrhu nového katastrálního zákona*, s 44.

<sup>122</sup> VRZALOVÁ, L., Poznámky spornosti v návrhu nového občanského zákoníku. *PrRo – Právní rozhledy*. Praha:C.H. Beck, 2012, 2/2012. ISSN 1210-6410, s 68.

plně reflektuje úpravu obsaženou v novém občanském zákoníku. Přechodná ustanovení občanského zákoníku váží právní účinky ustanovení § 980 až 986 NOZ včetně počátku lhůt na uplynutí jednoho roku od účinnosti nového občanského zákoníku.<sup>123</sup>

---

<sup>123</sup> Nejdříve tedy k datu 1.1.2015.

## Závěr

V demokratickém právním státě se od oficiálních, veřejných evidencí očekává, že budou svým uživatelům poskytovat úplné a pravdivé informace. V případě katastru nemovitostí je tento požadavek dále umocněn skutečností, kdy pro běžného člověka, představuje koupě nemovité věci povětšinou investici, dosahující výše jeho celoživotních úspor. Ptáme-li se, jakou úlohu by měl z pohledu soukromého práva katastr plnit, tak je nepochybné, že by měl především sloužit ochraně práv k nemovitostem a dále napomáhat maximální plynulosti, bezpečnosti a jistotě právních vztahů vznikajících v oblasti realitního trhu. Ve své současné podobě není katastr schopen zcela uspokojivě naplňovat svůj úkol, což je přinejmenším ostuda, přihlédneme-li ke skutečnosti, že prapůvod veřejných pozemkových knih je v kontinentální právní kultuře spatřován právě v českém právu a jeho institutu zemských desek.

Jako zásadní nedostatek stávající úpravy spatřuji absenci jakékoliv snahy komplexně řešit nesoulad zápisů přejatých z dřívějších veřejných knih do operátu katastru nemovitostí. Po zřízení katastru nemovitostí docházelo k přejímání údajů písemného operátu evidence nemovitostí (předchůdce katastru). Při tomto procesu zde byla snaha v součinnosti s obcemi jednotlivé zápisy přezkoumávat a jejich platnost prověřovat. V případě, kdy obec, stát či jiné osoby nebyly schopny doložit právní titul, na jehož základě by nabyly nemovitost, ke které jim dle evidence nemovitostí svědčil zápis práva užívání,<sup>124</sup> tak katastr hledal pravého vlastníka, o jehož právu nebude pochyb. Často tak katastrální úřad dospěl při prošetřování k závěru, že skutečným vlastníkem nemovitosti budou s největší pravděpodobností osoby, kterým svědčí zápis v pozemkové knize, případně neznámý okruh jejich právních nástupců. Zápisy pozemkové knihy představovaly v řadě případů jediný spolehlivý zdroj informací o věcných právech k nemovitostem, který se zde po období totality zachoval. K prošetření těchto „dočasných“ zápisů v katastru mělo dojít při digitalizaci listů vlastnictví, ale nestalo se tak. Na území republiky se nachází tisíce nemovitostí evidovaných na již neexistující subjekty. Není obtížné si představit, v jak problematické situaci se nachází osoby, které jsou ve spoluvlastnickém vztahu právě s takovou „mrtvou duší“.

---

<sup>124</sup> Nezaměňovat s právem trvalého užívání a s vlastnictvím.

Za ještě výraznější neduh stávající úpravy lze označit velice ostýchavé uplatnění zásady materiální publicity zápisů katastru. Ustanovení § 11 zákona o zápisech v kontextu některých judikátů Nejvyššího soudu poskytuje pouze minimální ochranu osobám, jednajícím s důvěrou ve veřejnou knihu, čímž de facto popírá soukromoprávní smysl vedení katastru nemovitostí.

V neposlední řadě je třeba zmínit problematickou úpravu řízení o záznamu, které se v současnosti, až na výjimky, omezuje pouze na provedení zápisu dle předkládané listiny, aniž by byla katastrálnímu úřadu či osobě, která má být zápisem na svém právu zkrácena, dána jakákoliv možnost kvalifikovaně upozornit na její věcnou nesprávnost. Právě zápisy realizované formou záznamu v minulosti představovaly nejčastější důvod vzniku tzv. duplicitních zápisů a dalších nesrovnalostí v katastrálním operátu.

Vyřešit výše uvedené problémy se klade za úkol Novému občanskému zákoníku a jeho prováděcím předpisům, zejména novému katastrálnímu zákonu. Právní osud nemovitostí, náležejícím dle stavu zápisů v katastru do majetku zaniklých subjektů, ke kterým však není vlastnické právo nikým vykonáváno, by měla řešit úprava tzv. derelinkvované věci, obsažená v ustanoveních §1045-1050 NOZ.

Materiální publicitu katastru přináší ve své ryzí podobě úprava tzv. veřejných seznamů, obsažená v úvodu třetí části – absolutní práva, II. hlavy – věcná práva, NOZ. Plné uplatnění této zásady by mělo posílit důvěru veřejnosti v katastr nemovitostí a navrátit této instituci prestiž, které se dostávalo pozemkové knize.

Nový katastrální zákon ve svém ustanovení § 11 předkládá výčet práv, jež se po vzoru pozemkové knihy budou do katastru zapisovat výlučně formou vkladu, bez ohledu na to, zda bude mít zápis konstitutivní nebo deklaratorní povahu. Záznamem budou napříště prováděny pouze zápisy týkající se práva hospodařit s majetkem státu nebo územního samosprávného celku.

Nový občanský zákoník a jeho prováděcí předpisy se vrací k myšlence, že stát by měl prostřednictvím direktiv zasahovat do soukromoprávních vztahů a vůle jejich účastníků pouze v případě zvláštního zřetele hodných, kdy je taková ingerence nutná k ochraně společnosti, případně slabší smluvní strany. Rozšíření osobní svobody jednotlivce však zároveň přináší nutnost věnovat správě svých záležitostí vyšší míru pozornosti, než tomu bylo doposud. K naplnění ochranné funkce katastru nemovitostí bude nutné, aby oprávněné osoby bezodkladně hlásily příslušným katastrálním

pracovištím změnu údajů potřebných k plnění informační povinnosti ve vkladovém řízení a též, aby na obdržená vyrozumění adekvátně a především pohotově reagovaly. Zatímco mezi odbornou veřejností budí připravovaná podoba katastru nemovitostí převážně kladné ohlasy, tak laická veřejnost ji díky řadě neodborných článků, publikovaných ve veřejných médiích, chápe spíše jako snahu státu vydat běžného člověka na pospas „realitním bossům“ a podvodníkům. Já osobně katastr nemovitostí považuji za nepostradatelnou součást právního prostředí a lze jen doufat, že nová úprava dokáže oprávněnost tohoto názoru také širší veřejnosti.

## **Seznam zkratek**

**OZO** - Zákon č. 946/1811 Sb.z.s. Obecný zákoník občanský ve znění pozdějších předpisů.

**Střední obč. zák.** – Zákon č. 141/1950 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

**ObčZ** - Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

**PK** – pozemkový katastr

**PZE** – pozemky zjednodušené evidence

**OSŘ** – Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů

**SJM** – společné jmění manželů

**NOZ** – Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

## Použitá literatura

### Knižní publikace

- 1) ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, ISBN 978-80-7357-468-0.
- 2) BOHUSLAV, J. V., HARTMANN, A., *Sbírka příkladů knihovních žádostí a usnesení s povšechnými předpisy knihovního práva o veřejných knihách a jejich vedení*. 9. Doplněné vydání, Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1941.
- 3) ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý*, Praha, 1935.
- 4) HARTMANN, A., *Obecný knihovní zákon s předpisy knihovního práva, katastrální zákon*. 2. doplněné vydání. Praha: Československý Kompas, tiskařská a vydavatelská akc. spol., 1934.
- 5) BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 736 s. ISBN 80-717-9594-1.
- 6) VRCHA, P., *Zápisy věcných práv k nemovitostem*. Praha: Newsletter, 1999, 204 s. De iure. ISBN 80-859-8544-6.
- 7) KLIMENT, V., *Katastr nemovitostí pro každého: od pozemkové knihy a obecného zákoníku občanského ke katastru nemovitostí a aktuální úpravě právních vztahů k nemovitostem v českém právu*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Odvětvové informační středisko, 2007, 114 s. ISBN 978-80-85881-27-1
- 8) VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd., Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-807-2018-611.
- 9) BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí: právní předpisy, komentář, judikatura*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, xiv, 291 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.



- 10) TRAJER, V. Pavlína TRAJEROVÁ, P.. *Katastr nemovitostí: Vyd. 2., aktualiz.*  
Praha: Wolters Kluwer Česká republika, a.s., 2010. 480 s. ISBN 978-807-3574-819.
- 11) ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv *Občanský zákoník: komentář. 2. vyd.* Praha: C.H. Beck, 2009, 2321 s. ISBN 978-807-4001-086.
- 12) FIALA, J., KINDL, M. *Občanský zákoník: komentář. 1. vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, 2 v. ISBN 978-807-3573-959. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
- 13) VRCHA, P., VRCHOVÁ, K., *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu., 1. Vydání,* Praha: C.H. Beck, 2002, 197 s. ISBN 80-7179-605-0.
- 14) ELIÁŠ, K. a kolektiv autorů, *Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. Svazek,* Praha: Linde Praha, a.s., 2008, 2639 s., ISBN 978-80-7201-687-7.
- 15) Knappová, M. a kol. *Občanské právo hmotné 2, 4. vydání,* Praha : Aspi, a. s., 2005, ISBN 80-7357-131-5.

### **Odborné články**

- 1) BAUDYŠ, Petr. K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie.* Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2001, 3/2001. ISSN 1210-6348. Dostupné z: [http://www.cak.cz/assets/files/181/BA\\_01\\_03.pdf](http://www.cak.cz/assets/files/181/BA_01_03.pdf).
- 2) DVOŘÁK, T., Poznámky ke společným částem domu. *PrFo - Právní forum.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2008, 12/2008. ISSN 1214-7966.
- 3) JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. Nad předkupním právem. *PrRo – Právní rozhledy.* Praha: C.H. Beck, 1994, 5/1994. ISSN 1210-6410.
- 4) VRZALOVÁ, L., Poznámky spornosti v návrhu nového občanského zákoníku. *PrRo – Právní rozhledy.* Praha: C.H. Beck, 2012, 2/2012. ISSN 1210-6410.
- 5) ELIÁŠ, K., Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. *PrRo – Právní rozhledy.* Praha: C.H. Beck, 2012, 7/2012. ISSN 1210-6410.
- 6) FIALA, P., MAYER, J., Přečhodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superfities solo cedit. *Ad Notam.* Praha: Notářská komora ČR, 2012, 6/2012. ISSN 1211-0558.
- 7) ELIÁŠ, K., Právo stavby. *Obchodněprávní revue.* Praha: C.H. Beck, 2012, 10/2012. ISSN 1213-5313.

- 8) TÉGL, P., Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *PrRo – Právní rozhledy*. Praha:C.H. Beck, 2013, 1/2013. ISSN 1210-6410.

### **Judikatura**

- 1) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 437/2010. In:ASPI [právní informační systém]. Nakladatelství Wolters Kluwer ČR.
- 2) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3897/2009. In:ASPI [právní informační systém]. Nakladatelství Wolters Kluwer ČR.
- 3) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne19.9.2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005. In:ASPI [právní informační systém]. Nakladatelství Wolters Kluwer ČR.
- 4) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne14.12.2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010. In:ASPI [právní informační systém]. Nakladatelství Wolters Kluwer ČR.
- 5) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25.2.2009, *sp. zn. I ÚS 143/07*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
- 6) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11.5.2011, *sp. zn. II ÚS 165/11*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
- 7) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 9. 2011, *sp. zn. 21 Cdo 1258/2011*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
- 8) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. 10. 1996, *sp. zn. IV. ÚS 201/96*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
- 9) Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 21. 11. 1997, *sp. zn. 35 Ca 78/97-36*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
- 10) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 7. 1996, *sp. zn. 33 Cdon 227/96*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
- 11) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 7. 2005, *sp. zn. 29 Odo 318/2003*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
- 12) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 1. 2007, *sp. zn. 30 Cdo 2047/2006*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR.
- 13) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 1. 8. 2006, *sp. zn. II ÚS 349/03*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR

## **Právní předpisy a legislativní dokumenty**

- 1) Zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný zákoník občanský ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Zákon č. 30/1878 ř.z., o vyvlastnění k účelům vybudování a provozu drah ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Zákon č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích ve znění pozdějších předpisů.
- 6) Zákon č. 79/1896 ř.z., o řízení exekucím a zajišťovacím ve znění pozdějších předpisů.
- 7) Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
- 8) Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech lesní a zemědělské půdy ve znění pozdějších předpisů.
- 9) Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím ve znění pozdějších předpisů.
- 10) Zákon č. 92/1991 Sb. o převodu majetku státu na jiné osoby ve znění pozdějších předpisů.
- 11) Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky ve znění pozdějších předpisů.
- 12) Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů.
- 13) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
- 14) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů.
- 15) Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí ve znění pozdějších předpisů.
- 16) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky ve znění pozdějších předpisů.
- 17) Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění pozdějších předpisů.
- 18) 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 ve znění pozdějších předpisů.
- 19) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

- 20) Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů.
- 21) Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník ve znění pozdějších předpisů.
- 22) Zákon č. 141/1961 Sb., trestní řád ve znění pozdějších předpisů.
- 23) Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů.
- 24) Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti ve znění pozdějších předpisů.
- 25) Zákon č. 182/2006 sb. o úpadku a způsobech jeho řešení ve znění pozdějších předpisů.
- 26) Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
- 27) Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č.265/1992 S. 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.
- 28) Česká národní rada, IV. volební období, tisk č. 750/0, část č. ½ ze dne 15.4.1992: *Důvodová zpráva k návrhu zákona o katastru nemovitostí České republiky.*
- 29) Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období, parlamentní tisk č. 318/0, část č. ½ ze dne 17.3.2011: *Důvodová zpráva k návrhu kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.*
- 30) Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období, parlamentní tisk č. 362/0, část č. ½ ze dne 26.5.2011: *Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku (konsolidovaná verze).*
- 31) Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období, parlamentní tisk č. 778/0, část č. ½ ze dne 22.8.2012: *Důvodová zpráva k návrhu nového katastrálního zákona.*

## **Resumé**

The aim of the diploma thesis is to give readers an idea of cadastral legislation. The main attention is paid to the importance of Land registry for the area of private law. The thesis is logically structured and consists of three separate chapters, subdivided into parts and sections.

The first chapter is composed of three parts and contains a historical guide through the development of real estate records since the period of land registry books to the current form of cadastre of real estates. Emphasis is placed on the legal institution of Land registry books, which is the main source of inspiration for the treatment of so-called public directories contained in the new Civil Code. Author of the work include a historical chapter for better understanding of the current form of the cadastre and its main weaknesses.

The second chapter is divided into five parts. The first two sections explain the basic concepts (eg, land, plot, building, dwelling unit and non-residential premises unit), and the principles on which the modification of cadastre costs (eg the principle of priority, the principle of formal and material publicity). Remaining three parts of the second chapter deal with the private aspects of the cadastral proceedings. Special emphasis is placed on the entry of legal relations, which is from the perspective of private law the most important part of cadastral agenda. The author here maps the decision-making practice of cadastral offices with regard to the judgements of ordinary courts and his own experiences.

The last chapter presents a number of arguments, leading the legislature to pass a new Civil Code and its implementing regulations. The the first independent part of the third chapter, which looks into the return of superficies solo cedit principle (in Czech translation of "Povrch ustupuje půdě") and legal institution of right to build, is following. The second part of this chapter provides an explanation of the concept of material publicity and notes of litigiousness, as defined by the new Civil Code. New concepts of material publicity and notes of litigiousness should increase confidence in the cadastre of real estate and also enhance legal certainty and the protection of property rights.

**Název práce v anglickém jazyce**

Land registry and its role in private law relations

**Klíčová slova v českém jazyce**

Katastr nemovitostí, nemovitost, vklad práva

**Klíčová slova v anglickém jazyce**

Land registry, real estate, entry of legal relations