

ZÁVĚR

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

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

Jak je patrné z první kapitoly této diplomové práce pojednávající o historickém vývoji evidence nemovitostí, bylo v průběhu doby do plynulého vývoje evidence nemovitostí několikrát nežádoucím způsobem radikálně zasaženo, z toho naposledy velmi výrazně občanským zákonem z roku 1951, jímž byla zrušena zásada intabulační, nadále nebyl k nabytí vlastnického práva nutný zápis do pozemkových knih, a dále zásada „*superficies solo cedit*“¹. Následky těchto změn se projevují do současné doby.

Dnes se tak poměrně často objevují potíže a nejasnosti v některých vlastnických otázkách. Mezi ty obvyklé patří i ta, komu ve skutečnosti svědčí vlastnické (či jiné) právo ke

¹ Zásada „*superficies solo cedit*“ stanovuje, že budova je vždy součástí pozemku, v důsledku čehož nemůže dojít k situacím, kdy pozemek a budova na něm se nacházející mají různé vlastníky.

konkrétní nemovitosti za okolností, že existují platné listiny opravňující k témuž více různých osob, nebo jakým způsobem vyřešit konkurenci vlastnického práva k pozemku jedné osoby a vlastnického práva k budově stojící na uvedeném pozemku svědčící osobě druhé tak, aby vzájemný vztah obou vlastníků byl oboustranně spravedlivý. Pokud jde o první z uvedených případů, byl vyřešen pomocí duplicitních zápisů do katastru, přičemž situaci, v níž existuje více paralelních nabývacích titulů různých osob k téže nemovitosti, je následně nutné vyjasnit soudní cestou, tj. žalobou na určení. Ta z dotčených osob, jejíž vlastnické právo bylo však pravomocným soudním rozhodnutím popřeno, má pak možnost následně se domáhat náhrady škody.

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

Jako pozitivní vnímám návrh nového občanského zákoníku, který principy stávající právní úpravy ponechává v zásadě stejné a doplňuje je právě o shora uváděnou zásadu „*superficies solo cedit*“ tak, že by mělo být výslovně stanoveno pravidlo, dle něž jsou součástí pozemku i stavby a některá zařízení na něm zřízená. Případná obnova této zásady bude však vzhledem k současnému uspořádání záležitostí několika příštích desítek let.