

**UNIVERZITA KARLOVA**

**PRÁVNICKÁ FAKULTA**

**RIGORÓZNÍ PRÁCE**

**EVIDENCE NEMOVITOSTÍ**  
**Registration of real estate**

Konzultant: Prof. JUDr. Jan Dvořák, Csc.

Zpracovatel: Mgr. Vladislava Filová

Duben 2010

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Poděkování:

Ráda bych tímto poděkovala Prof. JUDr. Janu Dvořákovi, Csc. za odbornou pomoc při sepisování této práce a za veškerá stanoviska k tématu, která mi byla velkým přínosem.

## Resumé

Diese Arbeit ist eine Fortsetzung meiner Diplomarbeit mit dem Titel Investieren in Immobilien (wirtschaftliche und rechtliche Aspekte). In dieser Arbeit konzentriere mich auf Fragen des Eigentums von Immobilien und damit zusammenhängende Probleme durch die Gesetzgebung des Grundbuch in der Tschechischen Republik gelitten. Zur gleichen Zeit, diese Arbeit sollte auf andere mögliche Entwicklungen in der tschechischen Gesetzgebung unter dem Einfluss so genannte „aquis communautaire“ geben, der die wirksame Beseitigung der fortdauernden Schwierigkeiten geführt.

Inkonsistenz des ehemaligen Eintragung des Eigentums, sondern auch Lücken in der derzeitigen rechtlichen Systems in der Praxis zu den verbreiteten Problemen vieler Eigentümer führen. Die Besitzer von Immobilien können plötzlich selbst im Grundbuch feststellen, dass anderes Subjekt sich zu ihnen Recht melden, der seinen Anspruch den alten Vertrag verlangt, von dessen Existenz keine aktuellen Besitzer oder Grundbuchamt keine Ahnung zu haben.

Das erste große Part dieser Arbeit beschäftigt sich mit dem Vergleich und der Vermischung von spezifischen Regelungen der Grundstücke und des Grundbuch in der Tschechischen Republik. Das Ergebnis des Zusammenstoßes Regelungen, die in verschiedenen historischen Perioden angenommen wurden, derzeit besondere Probleme auftreten.

Dann analysiert die verschiedenen Probleme, die zu dem Eigentum an der Immobilie Streit und haben ihren Ursprung in der Funktionsweise des Grundbuch, Regulierung und Umsetzung von Aufzeichnungen und andere Eigentumsrechte im Zusammenhang mit Immobilien können. Heute, im Zusammenhang mit diesen Komplikationen, reden wir über drei grundlegende bekannten Mängel, die Veränderungen in den Grenzen des Landes als Folge der Digitalisierung der amtlichen Eintragung sind, anhaltende Unsicherheit in Eigentums-und Abmeldung von bestehenden Eigentümern der privatisierten Eigentum, nachdem es auf Restitutionsansprüche angewandt wurde.

Der zweite Bereich ist die größere Frage der Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Grundbuch, und ihre praktische Anwendung.

Drittens größeren Bereich der Arbeit beschäftigt sich mit der Entwicklung des freien Kapitalverkehrs innerhalb der Europäischen Union und die Entwicklung der Gesetzgebung auf EU-Ebene haben einen Einfluss auf die Gesetzgebung der Tschechischen Republik für die Integration in die Europäische Gemeinschaft.

Das Ziel der Arbeit ist eine Zusammenfassung der Fragen und ihrer späteren Verwendung bei der Schaffung neuer Gesetze, die die Bedürfnisse der dynamisch wachsenden Unternehmens gerecht würde und die auf die historische Entwicklung unserer Gesellschaft gebaut würde.

**Klíčová slova**

Katastr nemovitostí

Vlastnické právo

Nemovitost

**Key words**

Land Registry

Proprietorship

Estate

**Obsah:**

<b>1. Úvod .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Nemovitosti v České republice.....</b>	<b>10</b>
2.1 Nemovitost .....	10
2.2 Zvláštní povaha nemovitostí a jejich charakteristika .....	11
<b>3. Ekurz do historického vývoje vlastnických práv k pozemku .....</b>	<b>12</b>
3.1 Obecný zákoník občanský .....	12
3.2 Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. ....	13
3.3 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. ....	13
3.4 Návrh nového občanského zákoníku .....	16
<b>4. Historie evidence nemovitostí .....</b>	<b>20</b>
4.1 Význam slova katastr .....	20
4.2 První snahy o evidenci půdy.....	20
4.3 Zemské desky .....	21
4.4 Urbáře .....	23
4.5 První a druhá berní rula .....	24
4.6 Tereziánský katastr .....	25
4.7 Exeaequatorium dominicale .....	27
4.8 Josefský katastr.....	27
4.9 Tereziánsko-josefský katastr .....	28
4.10 Stabilní katastr .....	28
4.11 Pozemkové knihy .....	29
4.12 Železniční knihy .....	31
4.13 Horní knihy.....	31
4.14 Pozemkový katastr.....	31
4.15 Jednotná evidence půdy.....	32
4.16 Evidence nemovitostí .....	33
4.17 Závěr.....	34
<b>5. Evidence nemovitostí a poskytování údajů .....</b>	<b>37</b>
5.1 Evidence .....	37
5.2 Poskytování údajů .....	40
5.3 Výpis z katastru nemovitostí .....	45
5.4 Problém validity zápisů v katastru nemovitostí.....	48
<b>6. Předmět zápisu v katastru nemovitostí.....</b>	<b>52</b>
6.1 Vlastnické právo .....	53
6.2 Zástavní právo .....	56
6.3 Věcná břemena .....	58
6.4 Věcné předkupní právo.....	59
<b>7. Druhy zápisů do katastru nemovitostí.....</b>	<b>61</b>
7.1 Vklad .....	61
7.2 Záznam .....	67
7.3 Poznámka .....	69

---

7.4 Žadatel a účastníci .....	69
<b>8. Zásady ovládající zápisy do katastru nemovitostí .....</b>	<b>71</b>
8.1 Zásada formální publicity .....	71
8.2 Zásada priority .....	71
8.3 Zásada intabulační .....	72
8.4 Zásada dispoziční .....	72
8.5 Zásada legality .....	72
8.6 Zásada materiální publicity .....	73
8.7 Zásada přehlednosti .....	73
8.8 Zásada komplexnosti .....	74
<b>9. Zápis duplicitního vlastnictví.....</b>	<b>75</b>
9.1 Vznik duplicitního zápisu.....	75
9.2 Nedostatky duplicitního zápisu .....	76
9.3 Řešení duplicitního zápisu.....	76
<b>10. Opravné prostředky proti rozhodnutí .....</b>	<b>78</b>
10.1 Řádné opravné prostředky .....	78
Odvolání.....	78
Rozklad .....	79
10.2 Mimořádné opravné prostředky .....	80
Přezkumné řízení.....	80
Obnova řízení .....	82
10.3 Řízení na základě žaloby .....	84
<b>11. Evropská unie a volný pohyb kapitálu .....</b>	<b>89</b>
11.1 Vývoj volného pohybu kapitálu a volnost nabývání nemovitostí .....	89
11.2 Bílá kniha 1995.....	90
11.3 Vývoj požadavků ČR při jednání o přistoupení k EU .....	91
11.4 Nabývání tzv. objektů vedlejšího bydlení .....	92
11.5 Nabývání zemědělských a lesních pozemků .....	96
11.6 Zhodnocení platné právní úpravy .....	97
11.7 Nabývání nemovitosti cizinci .....	100
11.8 Vládní návrh novely devizového zákona .....	101
11.9 Platná právní úprava .....	102
<b>12. Zhodnocení platné právní úpravy a úvahy de lege ferenda.....</b>	<b>104</b>
<b>13. Literatura .....</b>	<b>109</b>
13.1 Knižní publikace.....	109
13.2 Právní předpisy .....	110
13.3 Judikatura .....	112
13.4 Odborné články .....	112
13.5 Časopisy .....	113
<b>14. Přílohy.....</b>	<b>114</b>



## 1. Úvod

Tato rigorózní práce je zaměřena na otázky a problémy související s evidencí nemovitostí a jejím cílem je shrnout poznatky v této oblasti.

Rok 1989 znamenal významným milníkem i pro evidenci nemovitostí. V prvním polovině devadesátých let dochází k zásadním změnám, což souvisí s přechodem od centrálně plánované ekonomiky k ekonomice tržní a se změnou legislativy. V tomto období byly přijímány nové zákony, které měly za cíl zajistit stabilitu v oblasti evidování nemovitostí, odstranit chaos v evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a vytvoření nového evidenčního systému. To však neznamena, že evidování nemovitostí nemá u nás svoji historii, která na území České republiky zasahuje až do 11. století.

Dnes je další rozvoj evidence nemovitostí ovlivněn harmonizací českého práva s *acquis communautaire* a především je ovlivněn snahou vytvořit fungující legislativní rámec pro volný pohyb kapitálu v rámci Evropské unie.

Tato práce má interdisciplinární charakter a jsou v ní použity deskriptivní a analytické metody.

Obsah této práce můžeme rozdělit do několika větších celků.

První takovým to celkem je otázka katastru nemovitostí a historie evidence nemovitostí na území České republiky. Historii jsem se snažila pojmout tak, abych čtenářům mé práce přiblížila nejdůležitější milníky a instituty, které jsou spojeny s evidencí nemovitostí. Dále se pak zabývám stavem katastru v současnosti s tím, že jsem se zaměřila na zápisy práv do katastru nemovitostí, předmět zápisů, zásady, které provázejí zápisy do katastru, a poskytování údajů z katastru.

Druhou větší oblastí je otázka opravných prostředků proti rozhodnutí katastrálního úřadu a jejich uplatnění v praxi.

Třetí a poslední oblastí je oblast volného pohybu kapitálu, jako jedné ze čtyř základních svobod Evropské unie, a postupné změny v naší legislativě, které souvisí s postupným uvolňováním trhu s nemovitostmi.

## 2. Nemovitosti v České republice

### 2.1 Nemovitost

Nemovitosti<sup>1</sup> jsou podle § 119 odst. 2 občanského zákoníku pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Nemovitosti jsou i porosty jakožto součást pozemků a vodní plochy, které pozemky překrývají. Stavba není součástí pozemku podle § 120 odst. 2 občanského zákoníku. Tato zásada byla do československého právního řádu zavedena v roce 1950 a odpovídá ideologii socialistického státu, který si nepřál rozšíření soukromých vlastníků, čímž bylo preferováno řešení oddělení vlastnictví stavby od vlastnictví pozemku. Na základě tohoto přístupu je možné, aby vlastník stavby nebyl vlastníkem pozemku, na kterém je stavba postavena. Je tedy nutné nakládat s pozemkem a stavbou jako s dvěma různými věcmi v právním smyslu.<sup>2</sup>

Fyzicky lze jasně vymezit pozemek i jednotlivé stavby. Jejich vzájemné vztahy jsou však tak provázané, že tvoří jeden celek. S výjimkou nezastavěného pozemku jde vždy tudíž o celý soubor nemovitostí. Tento soubor nemovitostí se nachází uvnitř vertikálně uvažovaných hranic vymezených rozsahem pozemku, parcely, vlastnictví.

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou nebo hranicí odlišující jednotlivé druhy pozemků či způsoby využití pozemků.

Parcela je geometricky a polohově určený pozemek, zobrazený v katastrální mapě hranicemi a označený parcelním číslem. Parcely je možné dělit a slučovat, a to postupem, který je popsán v platných právních předpisech:

- geometrické rozdělení podle geometrického plánu
- rozdělení na základě územního rozhodnutí podle stavebního zákona

---

<sup>1</sup> V Německu je pojem pozemek (Grundstück) často používán jako synonymum pojmu nemovitost, neboť vlastník pozemku je i vlastníkem staveb, které se na něm nacházejí. Výjimku tvoří tzv. Erbbaurecht neboli dědičné právo stavby. Dědičné proto, že toto právo přechází automaticky na každého dalšího vlastníka stavby, až do uplynutí lhůty stanovené ve smlouvě. Toto právo vzniká na základě uzavření smluvního vztahu, jehož rámec je dán zákonem.

<sup>2</sup> Např. vlastník stavby i pozemku je jedna osoba může s pozemkem i stavbou samostatně disponovat. Pokud by vlastník převáděl stavbu i pozemkem současně na třetí osobu, nesmí zapomenout obě nemovitosti ve smlouvě uvést.

Stavební parcela je dána způsobem využití nemovitosti. Mezi stavební parcely patří zastavěné plochy a některé kategorie ostatních ploch, jako např. dráhy, dálnice, silnice, ostatní komunikace a ostatní dopravní plochy.

Stavby jsou veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Za stavby se považují i rozestavěné objekty.

## **2.2 Zvláštní povaha nemovitostí a jejich charakteristika**

Nemovitosti představují speciální druh zboží. Svým charakterem se odlišují od majetku movitého.

Každá nemovitost je unikátní, což je dáno především její polohou, ale i účelem, konstrukcí, technickým stavem a výnosem. Nemovitost má stabilní umístění (fixity in location), je nepřenosná a nepřemístitelná.

Produkce nemovitostí je omezená. Celková plocha pozemků je dána rozlohou zemského povrchu, státního útvaru apod.

Nemovitosti mají obecně vyšší životnost než jiné zboží. Životnost pozemků je v podstatě neomezená a životnost staveb ve srovnání s jiným zbožím je vysoká. Fyzická životnost vyplývá z fyzické podstaty stavby. Ekonomická životnost závisí na příjmech z nemovitosti. Morální životnost je odvislá od dojmu lidí, např. stavba může být velmi zchátralá, nebude přinášet žádný zisk, a přesto v myslích lidí může mít značnou hodnotu.

Oproti jinému zboží je hodnota nemovitostí obvykle nesrovnatelně vyšší. Náklady na koupi jsou vysoké. Samotný proces je velmi zdlouhavý. Nemovitost můžeme označit jako zboží s nízkou likviditou.

Nemovitost může být užívána, prodávána, pronajímána a může sloužit jako dlouhodobá investice. Za výhodu nemovitosti se považuje její zhodnocení v čase a její funkce ochránce před inflací.

Nemovitosti svou existencí a povahou ovlivňují své okolí mimo rámec vymezený hranicemi jejich vlastnických práv, takže je veřejným zájmem tyto vlivy regulovat.

### 3. Ekurz do historického vývoje vlastnických práv k pozemku

Vlastnické právo k nemovitostem prošlo na území dnešní České republiky velmi komplikovaným historickým vývojem. V této kapitole je mou snahou zpřehlednění přehledu historického vývoje právní úpravy v oblasti vlastnických práv k pozemku.

#### 3.1 Obecný zákoník občanský

Obecný zákoník občanský byl vyhlášen císařským patentem ze dne 1. 6. 1811 pod číslem 946 Sb. z. s. a v § 417 až § 419 upravoval zásadu superficies solo cedit. Tato úprava stanovila, že stavba nebyla samostatnou věcí, ale byla součástí pozemku a vlastník pozemku byl i též vlastníkem stavby. Použití této zásady bylo spojeno s účelem zřízení budovy, a to pokud totiž byla budova zřízena s úmyslem, aby na pozemku trvale zůstala. V opačném případě se budova součástí pozemku nestala.

Vlastník pozemku, na kterém byla postavena stavba, je vlastníkem i stavby na takovém pozemku zřízené bez ohledu na osobu stavitele. V Obecném občanském zákoníku byla v § 418<sup>3</sup> upravena možnost pro poctivého stavitele žádat náhradu nutných a užitečných nákladů. U nepoctivého stavitele se postupovalo dle právní úpravy o jednateli bez příkazu.

V Obecném občanském zákoníku byla též upravena výjimka ze zásady superficies solo cedit dle něhož vlastník půdy, jestliže věděl, že se na pozemku staví a tomu, kdo stavěl poctivě to ihned nezakázal, mohl poté žádat od stavebníka pouze obecnou hodnotu za pozemek a poctivý stavitel se stal vlastníkem stavby i pozemku.

O poctivém stavebníku se hovořilo tehdy, kdy stavebník měl k tomuto pozemku věcné právo, kterým bylo tzv. právo stavby, což bylo zcizitelné a zděditelné věcné právo, které mohlo být zřízeno jen jako právo dočasné a bylo též považováno za nemovitou věc. Právo stavby bylo upraveno v zákoně č. 86/1912 ř. z., o právu stavby. Tento zákon byl s účinností od 10. 7. 1947 nahrazen zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby. V těchto

---

<sup>3</sup>§ 418 Obecného zákoníku občanského: „Naopak, stavl-li někdo ze své hmoty bez vědomí a vůle vlastníkoví na půdě cizí, případně stavení vlastníkoví půdy. Stavitel poctivý může žádati náhradu nákladů nutných a užitečných; ke staviteli nepoctivému jest se zachovati jako k jednateli nezmocněnému. Věděl-li vlastník půdy o stavbě a staviteli poctivému ji hned nezakázal, může žádati za půdu jen obecnou cenu.“

výše uvedených zákonek o právu stavby bylo stanoveno, že stavba není samostatnou věcí, ale součástí práva stavby.

### 3.2 Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.

Přijetím zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, byl §568 odst. 2 zrušen obecný zákoník občanský.

Tímto zákonem došlo k zrušení platnosti zásady *superficiés solo cedit* a dále platila opačná právní konstrukce, že trvalé stavby nejsou součástí pozemku<sup>4</sup> s výjimkou vlastnictví pozemku a stavby dle § 155 občanského zákoníku. Dle tohoto výše uvedeného ustanovení vlastníkem stavby mohla být též osoba rozdílná od vlastníka pozemku za předpokladu, že bylo třeba splnit podmínky stanovené v občanském zákoníku.

Předpokladem trvalého užívání pozemků tzv. socialistickými právníckými osobami dle § 158 občanského zákoníku ke zřízení stavby na cizím pozemku bylo právo stavby.<sup>5</sup> Právo stavby<sup>6</sup> vznikalo přímo ze zákona, úředním výrokem nebo mohlo být zřízeno i smluvně. Ke smluvnímu zřízení tohoto práva musel stavebním a vlastníkem pozemku uzavřít smlouvu v písemné formě s přivolením okresního národního výboru. Stavba vystavěná dle práva stavby nepřecházela nikdy do vlastnictví majitele pozemku.

Co se týká tzv. neoprávněné stavby na cizím pozemku, ustanovení občanského zákoníku z roku 1950 neobsahovalo přímou úpravu vztahů tzv. neoprávněného stavebníka a vlastníka pozemku. Tyto vztahy bylo nutné analogicky řešit s použitím ustanovení § 125 a násl. občanského zákoníku, které řešily otázku nabytí vlastnictví, které vzniklo zpracováním, smísením či sloučením věcí.

### 3.3 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, nabyl účinnosti dnem 1. 4. 1964 a dle § 509 odst. 1 byl zrušen zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Nový občanský zákoník

<sup>4</sup> § 25 zákona č. 141/1950 Sb. „Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.“

<sup>5</sup> § 159 zákona č. 141/1950 Sb.: „V ostatních případech lze na cizím pozemku zřídit trvalou stavbu jen na základě práva stavby.“

<sup>6</sup> § 160 zákona č. 141/1950 Sb.: „Právo zřídit si trvalou stavbu na cizím pozemku (právo stavby) vzniká ze zákona nebo výrokem úředním (§ 114) anebo smlouvou. K zřízení práva stavby smlouvou je třeba přivolení okresního národního výboru.“

navázal na stejný právní režim zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, který upravuje oddělené vlastnictví pozemku a stavby. Jediný rozdíl byl, že tento princip nebyl až do roku 1991 výslovně v ustanoveních občanského zákoníku uveden.

Zásadu odděleného vlastnictví pozemku a stavby na něm byl možné vyvodit z pojmu nemovitost, který byl uveden v ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku. Dle komentářů a rozhodnutí soudů k tomuto ustanovení se z gramatického výkladu usuzovalo, že stavba i pozemek jsou dvě samostatné věci, i když jde o věci, které jsou fakticky spojené. Tyto věci mohou být též i předmětem odlišných občanskoprávních vztahů.<sup>7</sup>

Výslovné upravení této zásady bylo do zákona vloženo až novelou, která byla provedena zákonem č. 509/1991 Sb.<sup>8</sup>

Právo stavby bylo upraveno stejně jako za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb. Jen bylo zavedeno tzv. právo osobního užívání pozemku, které bylo možné využívat za splnění zákonem daných podmínek. Dle ustanovení § 198 zákona č. 509/1991 Sb. právo osobního užívání pozemku sloužilo k tomu, aby si občané mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu, garáž či zřídit si na takovém pozemku zahrádku. Toto právo osobního užívání pozemků bylo možné vztáhnout i na pozemky, na kterých byly výše uvedené stavby již postaveny či na kterých byly zahrádky již zřízeny. Právo nebylo nijak časově omezeno a přecházelo na dědice.

Současná platná úprava zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, žádný takový výše uvedený institut neupravuje. K zásadní úpravě zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, došlo zákonem č. 509/1991 Sb., kdy se právo osobního užívání pozemků, které vzniklo dle předchozích právních předpisů a trvajících ke dni nabytí účinností výše uvedené novely, změnilo na vlastnictví patřící fyzické osobě.

Úprava nemovitostí postavené na cizím pozemku bez právního titulu tzv. neoprávněné stavby též prošla během účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. určitými změnami. Původní

---

<sup>7</sup> Tento výklad svým rozhodnutím podpořil např. i Nejvyšší soud ČSR v roce 1973.

<sup>8</sup> § 120 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb.: „Stavba není součástí pozemku.“

znění vycházelo z toho, že o vlastnictví k neoprávněné stavbě rozhodoval soud.<sup>9</sup> Soud mohl za splnění určitých podmínek přikázat vlastnictví k neoprávněné stavbě stavebníkovi či neoprávněnému stavebníkovi mohl soud nařídit její odstranění.

Dle novely č. 131/1982 Sb. účinné od 1. 4. 1983 mohl soud podle § 221 přikázat neoprávněnou stavbu navrhovateli za náhradu, nebo soud mohl i nadále rozhodnout o odstranění takové stavby stavebníkem. Jestliže soud nemohl využít ani jedno výše uvedené rozhodnutí, mohl na návrh vlastníka neoprávněné stavby právo osobního užívání pozemku zrušit a nebo soud mohl zřídit stavebníkovi zřídit k pozemku věčné břemeno.

Současnou právní úpravu neoprávněné stavby<sup>10</sup> nalezneme v § 135c zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. O neoprávněné stavbě rozhoduje vždy na návrh soud následovně. Soud může nařídit odstranění stavby, či přikázat stavbu se souhlasem vlastníka pozemku za náhradu vlastníkovu pozemku. Soud též může zřídit věčné břemeno za náhradu, jestliže je to nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě, přičemž podmínkou je zde souhlas vlastníka pozemku. Soud může rozhodnout i jinak. Dle § 135c odst. 3 může například za náhradu zřídit věčné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě, např. o věčné břemeno cesty přes pozemek ke stavbě, umožňující její užívání.<sup>11</sup>

„Soudní praxe účelnost odstranění neoprávněné stavby ve smyslu § 135c zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, hodnotí vždy objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy musí soud přihlížet zejména k povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy musí soud přihlížet zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by

<sup>9</sup> § 221 zákona č. 40/1964 Sb.: „Zřídí-li na pozemku stavbu občan, který není oprávněn pozemek užívat anebo který je oprávněn ho užívat k jinému účelu, rozhodne o vlastnictví ke stavbě soud. Stavebníkovi může však vlastnictví ke stavbě přiznat, jen jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné. Soud může též rozhodnout, že stavebník je povinen stavbu na svůj náklad odstranit.“

<sup>10</sup> Od neoprávněné stavby je nutné odlišovat nesplnění náležitostí stanovené stavebními předpisy.

<sup>11</sup> § 135c zákona č. 40/19964 Sb.: „(1) Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen "vlastník stavby").“

(2) Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže jí soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastníkem pozemku souhlasí.

(3) Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věčné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

odstraněním stavby vznikla, k tomu, k jakému účelu byla stavba zřízena a jaký je její charakter, jaký je rozsah zastavěného pozemku, případně pozemku nutného k řádnému užívání neoprávněné stavby, za jakých okolností byla stavba zřízena, ale zda i vlastník pozemku o stavbě věděl a zda proti ní zakročil.“<sup>12</sup>

### 3.4 Návrh nového občanského zákoníku

Návrh nového občanského zákoníku opouští princip, že stavba, není-li stavbou dočasnou, není součástí pozemku a vrací se k zásadě jednoty vlastnictví pozemku a staveb na něm zřízených. Současně budou vymezena základní kritéria, podle nichž bude rámcově vymezena dočasná stavba. Stavba se stane součástí pozemku přímo ze zákona.<sup>13</sup> Dále bude možné disponovat pouze pozemkem a veškeré dispozice s ním se budou týkat také i staveb, které budou na tomto pozemku umístěné s výjimkou pro tzv. dočasné stavby.

Obnovení platnosti zásady *superficiés solo cedit* může založit řešení, které v budoucnu povede k jednotě vlastnického práva k pozemku a stálé stavby na něm umístěné v souladu s principem *superficiés solo cedit*, který respektují všechny západní úpravy.

Otázkou je, jak se vyhnout problémy s touto výše uvedenou změnou. Vzorem by mohlo být německé řešení tohoto problému, který vznikl z důvodu obnovení zásady *superficiés solo cedit* na území Německé demokratické republiky po tzv. znovusjednocení Německa v roce 1990<sup>14</sup> a rozšíření účinnosti německého občanského zákoníku na území bývalého socialistického státu.<sup>15</sup>

Tento problém byl vyřešen v uvozozacím zákoně k německému občanskému zákoníku a řešením byla následující právní konstrukce. Stavby a zařízení ve vlastnictví odlišné

<sup>12</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání, C. H. Beck, Praha 2004, s. 473

<sup>13</sup> § 432 odst. 1 návrhu občanského zákoníku: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku, s výjimkou staveb dočasných, a jiná zařízení, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“

<sup>14</sup> Wikipedie: „Německá demokratická republika (NDR, „východní Německo“, v německy mluvících zemích i jinde běžně DDR, zkratka pro Deutsche Demokratische Republik) byla od 7. října 1949 lidově demokratickým (socialistickým, komunistickým) státem na území sovětské okupační zóny Německa a východního sektoru Berlína. 3. října 1990 se stala součástí Spolkové republiky Německo.“

<sup>15</sup> § 96 des BGB: „Rechte als Bestandteile eines Grundstücks; Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteile des Grundstücks.“



osoby, než je vlastník pozemku, se součástí pozemku dnem účinnosti zákona nestanou a k stavbě bude náležet ode dne účinnosti zákoníku i zvláštní užívací právo k pozemku, které ale nebude samostatně převoditelné. Toto užívací právo bude vymezeno rozsahem a účelem. Právo k užití cizího pozemku bude zřízeno za úplaty obvyklou v daném místě a čase, o níž se strany dohodnou. V případě, že se strany nedohodnou, určí ji soud. Vlastníkovi pozemku bude náležet předkupní právo ke stavbě a vlastníkovi stavby předkupní právo k pozemku. Střetne-li se vlastnictví pozemku a stavby v rukou jedné osoby, stane se stavba součástí pozemku. Přičemž bylo stanoveno přechodné období, ve kterém byla nová zásada zavedena.<sup>16</sup>

Podle platného občanského zákoníku se vlastnické právo k nemovitým věcem nabývá vkladem do katastru nemovitostí, tzv. intabulační princip.<sup>17</sup> Návrh na základě připomínkového řízení hodlá tento uvedený a zažitý způsob nabývání nemovitostí

<sup>16</sup> § 2915 a násled. návrhu občanského zákoníku: „Oddíl 5 Pozemky a stavby § 2915 Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

§ 2916(1) Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je v den účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se nabytím účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

(2) Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené před účinností tohoto zákona.

§ 2917(1) Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni účinnosti tohoto zákona, má k stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

(2) Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.

§ 2918 Zřídí-li vlastník k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabývá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, považuje se vůči této osobě stavba za součást pozemku. Vlastník stavby je vůči zřizovateli věcného práva oprávněn požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví; je-li stavba zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu.

§ 2919(1) Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.

(2) Bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva; byla-li stavba zatížena zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.

§ 2920 Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 2916 až 2919 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž částí stavby přesahují, ustanovení o přestavku.

§ 2921 Ustanovení § 2915 až 2920 se nepoužijí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.“

<sup>17</sup> Baudyš, P.: Nemovitosti, kodifikace občanského práva a intabulační princip, Právní rozhledy, rok 1997, číslo 3, str. 127: „V Právních rozhledech 11/1996 byl publikován článek JUDr. Miroslava Jindřicha "Důsledky přijetí principů vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku". Obdobný článek téhož autora byl publikován i v Ad notam 6/1996.

Oba články vyjadřují názor, že intabulační princip při nabývání nemovitostí neměl být v našem právním řádu obnoven před obnovením zásady superficies solo cedit, tedy principu, podle něhož jsou nemovitostmi pozemky a za jejich součást je považováno vše, co je s nimi pevně a trvale spojeno, není-li stanovena výjimka pro stavu zřízenou na cizím pozemku.“

zachovat, a to pouze u takové nemovitosti, která je zapsána ve veřejném seznamu. Ostatní nemovitosti lze převádět již samotnou účinností smlouvy, tzv. konsensuálním principem. „U převodu vlastnického práva k nemovitostem nezapsaným ve veřejném seznamu má dle § 1005 dojít k převodu již účinností smlouvy, ledaže je ujednáno jinak nebo stanoveno právním předpisem. V těchto případech bude mít smlouva translační účinky již po nabytí účinnosti. Zatím se bohužel nechystá se zavedením nějaké oficiální evidence takových převodů, i když se může jednat o převádění značných hodnot.“<sup>18</sup>

K této navrhované úpravě se strhla v odborných kruzích diskuze v odborných časopisech<sup>19</sup>. Tato diskuze vyústila k dvěma závěrům a to, zda v oblasti soukromého práva zachovat kontinuitu či „...připravit civilní kodex srovnatelný co do spektra právních institutů a úrovně jejich formálního vyjádření se zákoníky evropských demokracií“<sup>20</sup>, i kdyby to znamenalo diskontinuitu v našem civilním právu.

Dle mého s rozhodnutím o tom, která zásada při nabývání nemovitostí by měla v návrhu nového občanského zákoníku zvítězit a být nadále používána, souvisí odpověď na otázku Prof. Dr. JUDr. K. Eliáše, kdy se ptá: „Proč vlastně má v moderní době stát vstupovat administrativními prostředky do svobodně projevené vůle soukromníků a reklamovat si rozhodování, kdy oni nabudou k nemovitosti věcné právo.“<sup>21</sup> Z hlediska toho, že česká společnost dle mého nedozrála do stádia, že by takovou volnost, kterou by nám dal výše popsany konsensuální princip při nabývání nemovitostí, nezneužila, přikláním se k zachování intabulačního principu pro všechny nemovitost bez rozdílu, zda jde o nemovitosti zapsané či nezapsané ve veřejném registru.

Oproti dosavadnímu stavu se v návrhu nového občanského zákoníku počítá se změnou způsobu odlišení movitých a nemovitých věcí. Definovány budou i dále věci nemovité, kdy se vychází ze vzoru vládní osnovy československého občanského zákoníku z roku 1937. Tato vládní osnova definuje nemovité věci jako pozemky a práva, která jsou

<sup>18</sup> Pěcha, F.: K zásahům veřejné moci do smluvních převodů nemovitost, Právní rozhledy, rok 2009, číslo 17, str. 626

<sup>19</sup> Časopisy Právní rozhledy a Ad Notam

<sup>20</sup> Prof. Dr. JUDr. Eliáš, K.: Rekodifikace občanského práva v postmoderní době, Právní rozhledy, rok 2008, číslo 1, str. 6

<sup>21</sup> Prof. Dr. JUDr. Eliáš, K.: Paradigmata českého pojetí pod zkušebními kamenem kontinentální právní kultury, Právní rozhledy, rok 2005, číslo 22, str. 812

spojena s vlastnictvím nemovitosti a věci v právním smyslu, které jsou prohlášeny na nemovité.

Dále budou nově řešeny otázky vlastnictví staveb v podzemí, např. staveb pod svrchní skrývkou nadloží, důlních staveb v podzemí, vrtů z povrchu do nitra země. Též je snaha v novém občanském zákoníku upravit doposud nevyřešené otázky vlastnictví starých důlních děl po ukončení hornické činnosti.

Můj názor na návrh nového občanského zákoníku po jeho přečtení zcela vystihuje názor JUDr. Huleše uveřejněný v Právních rozhledech: „Je sice chvályhodné, že se do občanského zákoníku navracejí některé historické právní instituty, např. §432 a související zásada *superficiés solo cedit* (povrch ustupuje půdě), rozhradí, služebnosti, výprosa, pacht, výměnek, nález (jejichž současná konstrukce se někdy odvíjí od té historické, bohužel, odchyluje spíše negativně), ale s ohledem na to, že mezitím došlo k přerušení více než 40 let socialistického období, vyvstává otázka praktického použití těchto institutů, kdy současným generacím (včetně mé), až na výjimky, chybí jejich prožitek (zkušenosti), který je velmi důležitý, ale i objektivní situace (např. na vesnicích, v zemědělství).“<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Huleš, J.: Bude nový občanský zákoník opravdu „sexy“?, Právní rozhledy, rok 2008, číslo 17, str. 641

## 4. Historie evidence nemovitostí

### 4.1 Význam slova katastr

Slovo katastr je odvozeno z dvou latinských slov a to *caput*, neboli hlava, soupis podle hlav, a *tastrum* tedy listina. V Ottově slovníku naučném je pojem katastr vysvětlen následovně: „Katastr daně pozemkové jest úřední sepsání všech pozemků dani podrobených s udáním jejich polohy, majitelů, rozměru, kultury, čistého výnosu i příslušné daně pozemkové.“<sup>23</sup> Uvedena definice se v zásadě neliší od významu katastru tak, jak jej definuje katastrální zákon<sup>24</sup> v §1 odst. 2, 3: „Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.“

### 4.2 První snahy o evidenci půdy

První snahy o jednotnou evidenci nemovitostí nalezneme již v 11. století za vlády českých knížat z rodu Přemyslovců za účelem získávání pravidelných finančních příjmů. Historicky doložené informace o sjednocení daňové politiky pocházejí z roku 1022, kdy kníže Oldřich zavedl vybírání daně z polností tzv. araturu. Jednotkou, která stanovila velikost plochy, tvořil lán. Lán zavedený knížetem Oldřichem představoval plochu o velikosti asi 18 hektarů. Sice se velikost polností vyjadřovala v určitých jednotkách, ale počet těchto jednotek vycházel pouze z odhadu. Tím pádem byly výsledky soupisu velice nepřesné.

Dalším historickým milníkem je vláda Přemysla Otakara II., tedy období začátku 14. století, který sjednotil velikost lánu, zahájil kolonizaci české kotliny a zasloužil se o

<sup>23</sup> Ottův slovník naučný: Ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí, díl 14, Paseka, Praha 1999, s. 66

<sup>24</sup> zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

vznik zemských desek, jako nástroje k evidenci šlechtického majetku, a to především některých věcných práv. V případě zapsání majetku do zemských desek se zapsaný majetek stal dědičným majetkem rodu a šlechta považovala desky za svůj archív, který zajišťoval jejich výsostné postavení ve státě.

### 4.3 Zemské desky

Původní funkcí české řady zemských desek bylo zapisování veškerých záležitostí, které byly projednávány před zemským soudem. Zemský soud byl nejvyšší soudní instancí v Čechách. Vedle toho existovaly moravské řady zemských desek, a to olomoucké a brněnské, a slezské, tedy krnovské a opavské. Moravské desky byly vedeny od roku 1348 a slezské až v 15. století. Na rozdíl od českých zemských desek, které shořely dne 2. června 1541, se tyto desky kompletně dochovaly.

Dále se do zemských desek zapisovala veškerá ustanovení zemského sněmu, šlo tedy vlastně o zapisování tehdejších zákonů a obecně závazných dokumentů.

Milníkem v historii zemských desek je rok 1620 a porážka českých stavů na Bílé hoře. Po této události byly všechny zápisy prohlášeny za neplatné. Pouze katolíkům a politicky loajálním osobám byl vklad proveden, přičemž zkonfiskovaný majetek dostala cizí šlechta. Činnost zemského soudu byla řízena z Vídně a to císařskými úřady.

Patentem císaře Josefa II. z roku 1783 byl zrušen Úřad desek zemských a soudních. Pravomoc vést zemské desky přešla na nový zemský soud. Tímto patentem byly kvaterny, tedy svazky zemských desek, rozčleněny do tří skupin:

- zemské desky menší, obsahující trestněprávní agendu
- zemské desky stavovské, které obsahovaly kvaterny týkající se stavovských výsad
- zemské desky větší, které obsahovaly kvaterny evidující majetková práva k dominikálnímu nemovitému majetku.

V roce 1848 byly zřízeny tzv. knihovní soudy a vedením zemských desek byl pověřen soud malostranský. Tento soud zrušil vedení knih a nahradil je sbírkou listin.

Zásadní význam mělo přijetí nového knihovního zákona č. 95/1871 říšského zákoníku, kterým dochází k unifikaci obsahu všech veřejných knih.

Za první republiky šlo o otázku prestiže, když měl někdo alespoň část majetku zapsán v zemských deskách. V této době se vyskytovaly úvahy o zrušení zemských desek a převedení zápisu do pozemkových knih.

V době druhé světové války byly zemské knihy odváženy do Litoměřic, kde byly přepisovány do němčiny.

Po roce 1948 byla zpětně rušena platnost zápisů v zemských deskách, ale to se netýkalo majetku, u kterého nedocházelo ke změnám v osobách vlastníků. Zemské desky byly uzavřeny k 1. dubnu 1964, kdy nabyl účinnosti zákon č. 40/1964, občanský zákoník a zákon č. 22/1964, o evidenci nemovitostí. Zapisovat do desek se přestalo od 1. 1. 1968.

K obnovení, alespoň, významu zemských desek došlo po roce 1989 v souvislosti s restitučními řízeními, kdy bylo nutné v některých případech jednoznačně prokázat, kdo vlastně byl původním vlastníkem nemovitosti.

Dnes jsou zemské desky uloženy u třech katastrálních úřadů, a to jmenovitě u Katastrálního úřadu pro Prahu a Středočeský kraj, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj a u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj.

### **Rozdělení zemských desek**

Zemské desky můžeme rozdělit na desky:

- půhonné, zapisovala se do nich trestněprávní agenda
- trhové, zapisovaly se změny v držbě, tedy prodej a koupě
- zápisné, zapisovány byly dluhy, přičemž se zápisné desky dělily na desky zápisné menší a větší. Zápisy dluhů byly rozdělení podle výše dluhu. Hranicí bylo 100 kop grošů.
- památné, zde se zapisovala privilegia šlechty

### **Principy vedení zemských desek**

Se zápisy byly spojeny určité právní principy. Nejdůležitějším byl intabulační princip. Jde o právní fikci, podle které není možné pochybovat o skutečnosti, která byla vložena

do zemských desek. Tedy zápisy do zemských desek měly konstitutivním, právotvornou, povahu.

Další je zásada materiální publicity a jde o to, že ten, kdo vychází ze zápisu v zemských deskách učiněného, je v dobré víře, že stav uvedený v zemských deskách odpovídá skutečnému stavu věcí, ledaže musel vědět, že stav zápisů neodpovídá skutečnosti.

Od počátku zápisů se také uplatňoval princip formální publicity, kdy zemské desky byly volně přístupné a každý do nich mohl volně nahlížet.

Jednou z nevýhod zemských desek byla jejich nepřehlednost, kdy zápisy byly prováděny v časové posloupnosti, ale bez územního či věcného členění jednotlivých zápisů.

Svazky zemských desek se nazývaly kvatery. Název kvatery získali na základě toho, že zápisy byly původně sepsány na pergamenové listy, které měly čtyři dvojlisty. Jednotlivé desky byly očíslovány až v roce 1795. Do té doby je úředníci pro snazší orientaci na hřbetech vybarvovali. Každá barva měla také svůj název uveden na hřbetě ilustrací, takže nalezneme svazky barvy smrtné, duhové, konvalinkové a další.

Původní jazyk zemských desek je latina a od roku 1495 až do třicetileté války je to čeština. Po třicetileté válce také i v zemských deskách začala převládat němčina.

#### 4.4 Urbáře

Co se týká poddaných, ti si nechávali před rokem 1650 zapisovat „držebnosti“ do knih, které byly nazvány urbáře. Dále byly do urbářů zapisovány jednak povinnosti poddaných k vrchnosti, ale také povinnosti, které měla vrchnost vůči svým poddaným.

Slovo urbář pochází pravděpodobně z němčiny ze slova nutzbar.

Narozdíl od zemských desek urbáře nepožívali takové vážnosti a důvěryhodnosti, jelikož urbáře vznikly v době, kdy poddaní většinou neuměli číst ani psát a proto nemohli uzavírat písemné smlouvy s vrchností.

Pozemky, které byly v urbářích zapsané poddaným a svobodným statkářům byly nazývány jako pozemky rustikální či později jako pozemky kontribuentní.

## 4.5 První a druhá berní rula

V roce 1526 na český trůn nastupují Habsburkové, kteří do českých zemí přinášejí nový pořádek a úřednické zvyklosti. Záhy po nástupu na trůn prvního Habsburka, tedy Ferdinanda I. Habsburského, došlo k novému odhadnutí každé usedlosti a z její hodnoty byl stanoven určitý podíl, který byl vybírán jednou ročně jako daň.

K dalšímu odhadu půdy dochází až v roce 1619 a to tentokrát podle hodnoty z jejího prodeje. Tyto odhady se neměly dostat na veřejnost a měly být co nejdříve spáleny. K tomu nedošlo, protože tomu zabránila prohra českých stavů na Bílé Hoře. Po bitvě na Bílé Hoře byla pozice stavů silně otřesena a důsledky porážky zakotvilo Obnovené zřízení zemské. Obnovené zřízení se stalo novou ústavou země. Jediný právní instrument, který zůstal i nadále v rukou stavů bylo povolování berně na zemském sněmu.

Sněm, který se sešel v roce 1627, přichází s novou snahou o zaměření pozemků v zemi a to tak, že rustikální půdy měly zaměřit vrchnosti a zaměření dominikální půdy bylo nařízeno usnesením přímo sněmu. Z nedostatku dobré vůle stavů k tomu nedošlo.

V roce 1652 král povolil vybírání daně z osedlosti stavovskými berníky a také souhlasil se zřízením královského berního úřadu, který by byl spravovaný stavovskými berníky, kteří by byli nezávislí na dvorské komoře. Tento souhlas měl podmínku a to, že stavy se postarají o řádný soupis půdy poddaných. Tak se sněm ještě téhož roku usnesl na vyměření půdy a rovnou k tomu zvolit i čtyři tzv. vizitační komise. Komise měly za úkol vyslechnout každého poddaného, prohlédnout pole, přepočítat jeho dobytek a porovnat urbáře a pozemkové knihy se reálným stavem věci. Na závěr byla zpracováno závěrečné hodnocení pro každou vesnici. Tentokrát vznikly soupisy půdy podle panství, statků a královských měst, neboli dílčí role-katastry. Pro oblasti krajů byly vyhotoveny přehledy nazývané hlavní a generální extrakt.

V roce 1654 se setkáváme s prvním celozemsky vytvořeným soupisem půdy, který byl nazván První berní rula neboli První rustikální katastr. Berní rula ale neobsahovala



evidenci veškerých pozemků a jejich výměr, ale šlo spíše o údaje berního charakteru o poddanském majetku.

K provedení generální revize První berní ruly se zemský sněm usnesl v roce 1666. Důvodem pro revizi byl značný nárůst oprávněných stížností týkající se nespravedlivě vysokých daní. Komisařům bylo uloženo rozlišit půdu na dobrou, prostřední a neúrodnou. Zvláště byl stanoven úhor, lad a pustá pole. Tato revize probíhala pouhé dva roky a v roce 1668 byla revize sněmem z finančních důvodů zastavena. Na Moravě se stavy také dohodly na generální revizi a ta trvala deset let.

Vzniklý soupis platit v letech 1656-1684 a byl doplněn v letech 1674-1683. Upravená berní rula z roku 1684 je známá pod názvem Druhá berní rula, neboli Druhý rustikální katastr, která platila až do roku 1748. Druhou berní rulou došlo k odstranění největších křiklavostí, ale zůstalo ještě mnoho nespravedlivostí, které se objevovaly postupně při vybírání daní. Berní rula se stala základem pro všechny přímé daně. Tím pádem když měl někdo neoprávněně vysoko odhadnutou výměru půdy, byl v krátké době zcela daněmi zničen.

#### **4.6 Tereziánský katastr**

Další soupis je výsledkem prací z let 1713-1748, vstoupil v platnost v roce 1749 a byl nazván jako tzv. první tereziánský katastr rustikální, neboli třetí berní rula. Tereziánský katastr nahradil předchozí berní rulu, tak i moravské lánové rejstříky.

„Tato evidence přinesla tři revolučně zásadní principy:

- pozemek zapsaný jako poplatný „in ordinario“, tedy zapsaný v předchozích rulách, si podržel tuto vlastnost nastálo, je tedy poplatný trvale a pokud přejde do rukou vrchnosti, lze tak učinit pouze směnou nebo za úplatu s patřičným daňovým odvodem státu
- operát přestal být státním tajemstvím, strany mohly proti jeho obsahu podávat do tří let námítky a připomínky.

-držitelé půdy obdrželi poprvé v historii výtahy z nové ruly (tzv. zásada publicity neboli veřejnosti operátu).<sup>25</sup>

Proti prvnímu tereziánskému katastru byly také často podávány stížnosti. Marie Terezie nařídila v roce 1751 generální revizitaci všech pozemků.

Revizitace byla dokončena v roce 1753. Jejím výsledkem byl Druhý tereziánský katastr rustikální čili Čtvrtá berní rula.

„Rustikální tereziánský katastr totiž evidoval:

- Pozemky vůbec a půdu užitečnou:
  - zahrady a pole,
  - úhory,
  - pastviny a porostliny křovím,
  - vinice,
  - louky,
  - lesy,
  - rybníky.
- Admicula, tj. prostředky pomocní každého statku:
  - chmelařství,
  - pěstování prosa a výroba jáhel,
  - plavby dříví,
  - chov dobytka,
  - lnářství a výroba příze,
  - potahy jako tržební živnosti.
- Mlýny na mouku a jiné mlýny
- Domy městské a venkovské.
- Pivovary městské.
- Různá řemesla.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, Praha 2007, s. 32

<sup>26</sup> Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, Praha 2007, s. 34

## 4.7 Exaequatorium dominicale

Snahou panovníka bylo získat daně i z půdy dominikální. V roce 1706 byl přijat důležitý princip zdanění také dominikální půdy. Proti vyhotovení katastru dominikální půdy se postavila šlechta, ale nakonec byla vrchnostenská přiznání v roce 1713 prosazena. Podle instrukce z roku 1714 měly tyto přiznání sloužit pouze k dokonalejšímu vymezení hranic mezi půdou dominikální a rustikální.

Při tvorbě Tereziánského katastru probíhaly práce i na panském katastru. Práce trvaly až do roku 1748, kdy byl vydán patent ze dne 6. září 1748. Pro nápravu chyb byly zavedeny nové přiznací listy pro dominikální půdu s cílem vyrovnání (exaequace) vzájemných majetkových poměrů jednotlivé vrchnosti. Navíc pouze půda zapsaná ve vyrovnání, neboli exaequatoriu, se mohla zapisovat do zemských desek.

„Pro každé panství byl vyhotoven zvláštní exaequační elaborát zvaný Exaequatorium – Extrakt.

Předmětem dominikálního katastru byly pak:

- všechna plodná a užitek nesoucí půda dominikální ve stejném členění jako v rustikálním katastru,
- panské pivovary a lihovary,
- přiznané stálé příjmy,
- stoupající nebo klesající příjmy,
- roboty poddaných,
- v zemských deskách zapsané panské domy a svobodné městské domy.“<sup>27</sup>

Rustikální a dominikální katastry byly vedeny samostatně a až do roku 1848, kdy byl zrušen rozdíl mezi rustikálem a dominikálem.

## 4.8 Josefský katastr

Dne 20. 4. 1785 nařídil Josef II. patentem o reformě daně pozemkové a vyměření půdy. Patent zavedl několik významných novinek. První z nich je zavedení rovnosti v právním

---

<sup>27</sup> Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, Praha 2007, s. 35

postavení půdy, bez ohledu na to, zda se jedná o rustikál či dominikál. Za druhé šlo o to, že základem pro vyměřování daní se stala katastrální obec namísto panství, a poprvé v české historii bylo uloženo katastrální mapování, tedy vyměření půdy, jako základ berní politiky.

Dle patentu měla být zaměřeny a sepsány všechny plodné pozemky v zemi, které měly být rozlišeny podle druhu obdělávání a stanovena jejich výnosnost, pozemky měly být zaměřeny, zobrazeny a označeny tzv. topografickým číslem a také měl být zjištěn a zapsán jejich majitel.

Pro každou katastrální obec byly vyhotovovány knihy fasí a fasní archy, tabely a jiné soupisy, do kterých se pro každý pozemek zapisovala mimo jiné jeho výměra, kultura, výnosnost a také majitel pozemku.

Josefský katastr nenalezl porozumění u šlechty. Po roční platnosti si šlechta vymohla zrušení tohoto katastru a opětovné zavedení tereziánského katastru.

#### **4.9 Tereziánsko-josefský katastr**

Tento katastr byl zaveden na nátlak šlechty dekretem císaře Leopolda II. dne 30. června 1793. Nová evidence byla založena na principech tereziánského katastru, ale s výměrami pozemků, které byly převzaty z josefínského katastru.

Tento katastr byl podkladem pro založení zemských desek zakládaných nebo upravovaných podle patentů z roku 1794 o deskách zemských a základem pro vybírání pozemkové daně až do roku 1851 na Moravě, a v Čechách do roku 1860, kdy byl nahrazen písemným operátem stabilního katastru.

#### **4.10 Stabilní katastr**

V roce 1806 započaly přípravné práce na novém katastru a na základě těchto prací byl dne 23. prosince 1817 vydán císařem Františkem I. patent o stabilním katastru daně pozemkové. V preambuli patentu byla zdůvodněna potřeba nového katastru následovně: „Znajíce nerovnosti, které při ukládání gruntovní daně podle pozůstávajícího pravidla rozvržení pro celé země, kraje, okresy a obce, jakož i pro zvláštní kontribuenty se

vyskytují a pováživše co nejbedlivěji té nestejnosti i prostředků, jimiž by se jí pomohlo, usnesli jsme se na tom, abychom ve všech německých a vlašských zemích podle základních pravidel slušný a v užívání svém pevný pořádek daně gruntovní uvedli.“

Tento nový katastr byl založen na vědeckých základech. Obsahoval dokonce i geometrické zobrazení a sepsání všech pozemků. Pozemky měly být rozlišeny podle kultur a užívání. Plodné pozemky měli být dle patentu rozříděny do bonitních tříd. Základní organizační jednotku tvořila katastrální obec.

Práce na stabilním katastru v Čechách byly dokončeny v roce 1860 a na Moravě již v roce 1851. Stabilní byl nazván proto, že se vycházelo z přesvědčení, že tento katastr bude existovat již navždy.

Pod vlivem politických a hospodářských změn došlo k tomu, že katastr nedokázal reagovat na náhlý nárůst změn ve vlastnických vztazích a k odstranění nedostatků byl přijat zákon dne 24. května 1869 o úpravě daně pozemkové. Tímto zákonem bylo nařízeno přepracování katastrálních operátů, neboli reambulance.

Reambulance zachytila nastalé změny a provedla nové ocenění a utřídění pozemků. I přesto výsledky obnovy katastru nebyly uspokojivé. Práce probíhaly ve spěchu a byly prováděny nekvalifikovanými osobami. Reambulance byla dokončena roku 1882 a již v roce 1883 byl vydán nový katastrální zákon, kterým došlo k revizi tohoto upraveného katastru. Stalo se to na základě zákona č. 83/18883 ř.z.<sup>28</sup>, o evidenci katastru daně pozemkové. Také tato revize nebyla provedena důsledně a k opravě chyb docházelo pouze na základě žádostí majitelů pozemků.

#### 4.11 Pozemkové knihy

Potřeba evidence práv k nemovitostem a osobních údajů o vlastnících vedla k vydání zákona č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách<sup>29</sup> a o pár

---

<sup>28</sup> ř. z. - říšský zákoník

<sup>29</sup> Tzv. knihovní zákon

let později byl vydán zemský zákon č. 92/1874 z. z.<sup>30</sup>, o založení nových pozemkových knih.

V pozemkových knihách byly zapisovány všechny právní vztahy, které se vztahovaly k dané nemovitosti, dle obecného občanského zákoníku z roku 1811. „Pozemkové knihy mají charakter reálních knih, tzn., že jednotlivé vložky jsou sepsány podle nemovitostí a nikoli podle jiných kritérií. Obsah pozemkových knih se týkal zápisů k veškerým nemovitostem, s výjimkou nemovitostí:

sledovaných v zemských deskách,

vedených podle speciálních zřetelů v horních knihách a v železničních knihách,

tvořících tzv. veřejný statek.“<sup>31</sup>

Pozemkové knihy byly vedeny u jednotlivých okresních soudů a u krajských soudů v Praze, Brně a Olomouci.

Pozemkové knihy byly vystaveny na přesných pravidel, neboli zásadách. Mezi tyto zásady patřily: zásada intabulace, zásada volnosti, zásada legality, zásada priority, zásada speciality, zásada materiální a formální publicity a zásada souladu se stabilním katastrem. Tento soulad byl zaveden zákonem č. 83/1883 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové, kdy byla zavedena ohlašovací povinnost v případě změn údajů v katastru ve vztahu k pozemkové knize a naopak.

Zápisy v pozemkových knihách měly konstitutivní charakter. K převodům vlastnického práva nestačil tedy tzv. titulus, ale bylo třeba také odevzdání věci, tzv. modus. Modem se rozuměl vklad do pozemkových knih. Konstitutivní charakter zápisů byl opuštěn v roce 1951 nabytím účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník. Dále měly zápisy jen deklaratorní charakter a definitivně byly knihy zrušeny s účinností zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, tedy od 1. dubna 1964.

---

<sup>30</sup> z. z. – zemský zákoník

<sup>31</sup> Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, Praha 2007, s. 127

#### 4.12 Železniční knihy

Vznikly na základě zákona č. 70/1874 ř. z. jako specializovaný evidenční nástroj sloužící železnicím a později také dalším drahám, které sloužily veřejné dopravě. Zápisy byly prováděny na základě knihovního zákona, ale vlastnické právo mohlo být vloženo pouze pro osobu, která získala koncesi pro danou dráhu.

Knihy byly uspořádány tak, že pro každou dráhu či její ucelenou část byla vytvořena samostatná vložka. Důvodem tohoto postupu bylo to, že každá trať či ucelená část vedla zpravidla přes více katastrálních území.

#### 4.13 Horní knihy

Horní knihy byly zřízeny zákonem č. 146/1854 ř. z. Obsahem těchto knih byla evidence různých horních oprávnění. Horními oprávněními byly míra dolová, tedy právo dobývat v podzemním prostoru, pomocná díla, tzn. štoly a šachty mimo důlní pole, popř. i stavby na povrchu, které sloužily důlnímu provozu.

V roce 1954 přešla veškerá vlastnická práva k nerostům na stát a k 1. lednu 1958 byly horní knihy zrušeny zákonem č. 41/1957.

#### 4.14 Pozemkový katastr

Československá republika vznikla spojením třech částí s rozdílným právním systémem. Tím vystala otázka unifikace nejen v oblasti evidence nemovitostí. Unifikační normou se stal zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení. Tento nový zákon zrušil všechny dosavadní právní normy, které se týkaly katastru a jeho vedení. Byl velmi rozsáhlý a danou problematiku řešil ve 113 paragrafech.

K provedení zákona byla vydána dvě nařízení, a to nařízení č. 205/1928 a č. 64/1930 Sb. z. a n. Vedení katastrálního operátu byla přesunuta na nově vytvořené katastrální úřady. Úkolem těchto úřadů bylo zabezpečovat to, aby stav pozemkového katastru byl v souladu se skutečným stavem a také s veřejnými knihami, přičemž tento úkol byl zajišťován ve spolupráci s knihovními soudy a měřičskými úřady.

Pozemkový katastr se skládal z měřičského a písemného operátu, sbírky listin, úhrnných listin, vedlejších a pomocných částí.

Katastr byl ovládán zásadou veřejnosti, kdy veřejnosti byl přístupný pouze měřičský a písemný operát na základě žádosti správních úřadů, vlastníků pozemků či jiných zájemců. Na vyžádání katastrální úřady poskytovaly opisy, výpisy či snímek příslušné části operátu.

Pozemkový katastr byl velmi spolehlivý až do roku 1938, kdy se po druhé světové válce začal rozcházet se skutečným stavem, a fungoval až do roku 1956. Zrušen byl až zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.

#### **4.15 Jednotná evidence půdy**

Druhá světová válka a další vývoj po ní s sebou přinesli mnoho změn v politickém, hospodářském i sociálním životě.

Po skončení druhé světové války dochází v Československu k vyhlášení tzv. druhé pozemkové reformy, která přináší zásadní změny ve vlastnictví k nemovitostem. Tato reforma byla započata již v první polovině roku 1945 dekretem prezidenta E. Beneše č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkoprávních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů, dekretem č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, dekret č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu, a dekret č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.

Změnami byla zasažena asi jedna třetina území Československa.

Po únoru 1948 dochází k likvidaci soukromého sektoru a od dubna 1948 byla parlamentem přijata řada znárodnovacích zákonů. Výsledkem bylo, že na konci roku 1948 více než 98% obyvatelstva Československa pracovala ve státním průmyslu.



Komunistický režim dále výrazně omezil vlastnická práva obyvatel. Výsledkem tohoto omezení bylo přijetí nového občanského zákoníku, tedy zákona č. 141/1950 Sb., a zastavení zápisů do pozemkových knih.

Jednotná evidence půdy (JEP) byla vytvořena za účelem evidence faktických užívacích vztahů k pozemkům. JEP byla zřízena usnesením vlády č. 192 ze dne 25. ledna 1956. Hlavním nedostatkem JEP byla skutečnost, že až na výjimky nezaznamenávaly vlastnické vztahy. Tím pádem soukromoprávní vztahy k nemovitostem v letech 1951-1964 nepodléhaly žádné systematické evidenci.

#### 4.16 Evidence nemovitostí

S účinností 1. dubna 1964 byl přijat nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., zákon o evidenci nemovitostí č. 22/1964 a notářský řád č. 95/1963.

V souladu se socialistickými potřebami byla zřízena nová evidenční soustava. Hlavním úkolem této evidence bylo shromažďovat údaje o pozemcích. Evidence navazovala na JEP a dále měla být doplněna o nově založené užívací vztahy a vlastnictví. Právní vztahy byly zapisovány na základě ověřených kopií či originálů listin a k účinnosti smlouvy o převodu vlastnictví bylo třeba zaregistrovat tuto smlouvu u státního notářství. Listiny o nemovitostech měly být předkládány orgánům geodézie do šedesáti dnů od nabytí právní moci a pokud šlo o rozhodnutí tak ode dne jejich vzniku.

Hlavními zásadami evidence byly zásady legality, speciality, jednotnosti, univerzálnosti, veřejnosti, závaznosti údajů, souladu se skutečným stavem, oficiality a bezplatnosti zápisů.

Vedení evidence byla svěřena orgánům ústřední správy geodézie.

Evidence nemovitostí byla využívána až do konce roku 1992, tedy do nabytí účinnosti zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.

Plná funkce katastru byla zajištěna vydáním následujících zákonů a vyhlášek:

Zákon / vyhláška	Název	Účinnost od	Uveřejněno ve sbírce zákonů v částce
------------------	-------	-------------	--------------------------------------

Zákon č. 265/1992 Sb.	o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem	1.1.1993	č. 56/1992
Zákon č. 344/1992 Sb.	o katastru nemovitostí České republiky	1.1.1993	č. 72/1992
Zákon č. 359/1992 Sb.	o zeměměřických a katastrálních orgánech	1.1.1993	č.73/1992
Vyhláška č. 78/1992 Sb.	kteou se stanoví sídla a územní působnost zeměměřických a katastrálních inspektorátů a katastrálních úřadů	1.1.1993	č.73/1992
Vyhláška č. 126/1993 Sb.	kteou se provádí zákon č.265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon č. 344/1992 Sb, O katastru nemovitostí České republiky	28.4.1993	č.35/1993

#### 4.17 Závěr

V českých zemích je přesná evidence nemovitostí vedena od počátku 19. století, kdy byl r. 1817 císařským patentem o dani pozemkové položen základ tzv. stabilního katastru sloužícího k vyměřování daní, kdy daňový základ vycházel z výměr pozemků daných přesnou a soustavně udržovanou mapou.

V současnosti jsou v České republice nemovitosti a právní vztahy k nim evidovány v Katastru nemovitostí České republiky.<sup>32</sup> Jde o ucelený a průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích a vybraných stavbách. Katastr zahrnuje popis nemovitostí z hlediska jejich geometrického a polohového určení a evidenci vlastnických a jiných věcných práv a dalších právních vztahů k nemovitostem.

Dnes se také objevují snahy z Bruselu o integraci v oblasti katastru nemovitostí. Zatím je větší míra integrace komplikovaná především z důvodu velkých odlišností v členských zemích Evropské Unie<sup>33</sup>. Tato otázka je také velice citlivá a to z hlediska ochrany jednotlivých států co se týká nabývání nemovitostí.

V době svého předsednictví Španělsko uspořádalo ve dnech 15. - 17. 5. 2002 v Granadě první kongres o katastru. Přizvána na tento kongres byla i Česká republika jako kandidátská země do EU. Účastníci kongresu dospěli k názoru, že integrace v evidování nemovitostí nerozlučně souvisí s rozvojem finančního trhu a usnadnění volného pohybu kapitálu.

Na kongresu byl předložen návrh Deklarace o katastru v EU a navrženo zřízení Stálého výboru pro katastr, který by se otázkou integrace zabýval. V návrhu byl katastr označen jako informační systém o území EU, tedy databáze údajů o vlastnictví, která je zpřístupněna veřejnosti. Problémem však zůstává jednotná identifikace parcel, evidence budov a dalších staveb. Návrh deklarace podpořilo pouze devět z tehdejších patnácti členských zemí. Do dnešního dne nebyl vytvořen ani Stálý výbor.

Dalším projektem je projekt EULIS, který se snaží o zprostředkování údajů o nemovitostech z jednotlivých informačních systému evidence nemovitostí z členských států EU. Vedoucím státem tohoto projektu je Švédsko.

---

<sup>32</sup> zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

<sup>33</sup> dále též „EU“

NÁZVY MAP		
Druh pozemkové evidence	Původní název mapy	Současné označení mapy
(1)	(2)	(3)
Pozemkový katastr	Katastrální mapa	Mapa bývalého pozemkového katastru
Jednotná evidence půdy	Pozemková mapa	Nepoužívá se
Evidence nemovitostí	Pozemková mapa	Mapa bývalé evidence nemovitostí
Katastr nemovitostí	Katastrální mapa	Katastrální mapa

Bumba, J.: Geometrický plán, příručka pro vyhotovitele i uživatele, Linde a.s., Praha 1999

## 5. Evidence nemovitostí a poskytování údajů

### 5.1 Evidence

Nemovitosti jsou přesně evidovány a je evidováno i vlastnictví těchto nemovitostí. Jeden z důvodů evidence je to, že nemovitosti představují jeden z fiskálních zdrojů státu v souvislosti s vlastnictvím, převodem i přechodem nemovitostí.

Evidují se:

- pozemky v podobě parcel, které jsou členěné podle druhů (zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy);
- budovy spojené se zemí pevným základem, kterým je přiděleno popisné nebo evidenční číslo (nevidují se drobné stavby do výměry 16 m<sup>2</sup>, ale například garáže se evidují);
- byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, se evidují pouze v souboru popisných informací (nikoliv v katastrální mapě), eviduje se jejich vlastník, číslo bytu a nebytového prostoru, jejich pojmenování a případně popis těchto prostor;
- rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory (umožňuje poskytovat hypoteční úvěry zajištěné zástavním právem).

Nemovitosti se v katastru nemovitostí evidují podle katastrálních území, které jsou označeny šestimístným kódem. U každé parcely se eviduje 14 různých údajů, včetně údaje o druhu pozemku, způsobu využití či způsobu ochrany nemovitostí. Vlastnické právo k nemovitostem, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, nevzniká uzavřením smluv, ale až následným rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle § 133 odst.2 občanského zákoníku.

V katastru nemovitostí se neevidují drobné stavby, jejichž výčet je uveden v §103 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon<sup>34</sup>:

---

<sup>34</sup> a) budovy, a to

1. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;

2. stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m 2 zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. seníky, sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
3. stavby pro plnění funkcí lesa do 70 m 2 zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení;
4. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m 2 a do 5 m výšky;
5. zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m 2 zastavěné plochy a do 5 m výšky;
6. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m 2 zastavěné plochy a do 4 m výšky;

Stavby uvedené v bodech 4 až 6 mohou mít jedno podzemní podlaží,

- b) technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení pro rozvod vody, energií, tepla, pro zajištění služeb elektronických komunikací, pro odvádění odpadních a dešťových vod a větrání, a to
  1. nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, včetně jejich opěrných a vytyčovacích bodů, a telefonní budky, včetně přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a přípojných energetických vedení, zejména pro veřejné telefonní automaty a jejich stavební úpravy;
  2. vedení technického zařízení uvnitř budov a jejich stavební úpravy;
  3. povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla;
  4. zařízení, která jsou součástí nebo příslušenstvím energetické soustavy;
  5. stavební úpravy kotelen, pokud se při nich podstatně nemění jejich parametry, topné médium nebo způsob odvodu spalin;
  6. topné agregáty, čerpadla a zařízení pro solární ohřev vody;
  7. stavební úpravy energetických vedení, vodovodů a kanalizací, pokud se nemění jejich trasa;
  8. přípojky vodovodní, kanalizační a energetické v délce do 50 m,
- c) stožáry, antény a jiná zařízení, a to
  1. konstrukce chmelnic, vinic a sadů;
  2. antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 15 m;
  3. sířeny, včetně jejich podpěrných konstrukcí a souvisejících zařízení do celkové výšky 1,5 m;
  4. signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely;
  5. podpěry lanových drah, které nevedou přes veřejné komunikační plochy a slouží pro nákladní dopravu, pro které bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby;
  6. stožáry pro vlajky;
  7. bleskosvody a zařízení, které tvoří jeho součást;
  8. informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m 2;
  9. informační a reklamní zařízení, u nichž byla územním rozhodnutím nebo územním souhlasem omezena doba trvání nejvýše na 3 měsíce a jejichž celková výška nepřekračuje 10 m a celková plocha 20 m 2;
  10. informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích;
  11. označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy, označení veřejně prospěšných staveb, staveb právnických osob a fyzických osob podnikajících podle zvláštních právních předpisů a označení nemovitých kulturních památek podle zvláštního právního předpisu 32), popřípadě značkou stanovenou mezinárodní smlouvou,
- d) zásobníky, nádrže na vodu a bazény, nejde-li o vodní díla, opěrné zdi, oplocení, a to
  1. zásobníky pro zkvalifikované uhlovladivé plyny do celkového objemu 5 m 3 určené výhradně pro odběr plynné fáze;
  2. zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m 3 a do výšky 3 m;
  3. zásobníky na uskladnění zemědělských produktů, krmiv a hnojiv do objemu 50 m 3 a do výšky 3 m mající doklad o shodě s technickými požadavky podle zvláštního právního předpisu 39);
  4. nádrže na vodu do 100 m 3 obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla;
  5. bazény do 40 m 2 zastavěné plochy;
  6. ploty;
  7. oplocení pozemků pro zemědělské a lesnické účely bez podezdívky;
  8. opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím,
- e) udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
- f) terénní úpravy a zařízení malého rozsahu, a to
  1. úpravy terénu, násypy a výkopy do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m 2 a nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejnými prostranstvími 1);
  2. výkopy a násypy pro uložení zásobníků podle písmene d) bodů 1 až 3;
  3. skladové, výstavní a manipulační plochy do 200 m 2, které neslouží pro skladování a manipulaci s hořlavými látkami a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí;
  4. odstavné plochy pro jízdní kola, včetně konstrukcí pro uchycení kol;
  5. stavby mostních vah,
- g) ostatní stavby a zařízení, a to
  1. důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a doзору orgánů státní báňské správy podle horních předpisů;

Stavební zákon v §1 odst. 3 uvádí, že stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

Zatímco z pohledu stavebního zákona stavbou je např. i oplocení, stavbou dle občanského zákoníku je pouze stavba, která může být předmětem občanskoprávní dispozice. Pojem stavby občanský zákoník nedefinuje, bylo věcí soudů, aby při svém rozhodování tento pojem blíže rozvedly. Stalo se tak např. rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 30.9.1998, sp. Zn. 33 Cdo 111/98 a rozsudek sp. Zn. 3 Cdon 1305/96. V prvním uvedeném rozhodnutí soud zdůraznil, že stavbu je nutno chápat jako výsledek stavební činnosti, tak jak ji rozumí stavební zákon, pokud je výsledkem této činnosti věc v právním smyslu. Druhé výše uvedené rozhodnutí říká, že je pojem stavba nutno vykládat pro účely občanského práva staticky jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů. Tím vyvstává další otázka a to od kdy lze považovat stavbu za věc v občanskoprávním smyslu. Řešení zde nabízí katastrální zákon, který umožňuje zapsat i rozestavěnou budovu. Jde o budovu v takovém stavu 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 či evidenční nepřiděluje, pokud na ni dosud nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Judikatura zde dovodila, že pro vznik stavby je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stádia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově a individuálně určené věci. Tímto

---

2. cirkusové stany pro nejvýše 200 osob a scénické stavby pro film, televizi a divadlo;

3. přenosná zařízení, konstrukce a lešení;

4. propustky na účelových komunikacích;

5. výrobky, které plní funkci stavby, včetně nosných konstrukcí pro ně, nepodsklepené, pokud nebudou sloužit k užívání osobami nebo k ustájení zvířat,

h) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí 11) a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.

okamžikem je u nadzemních staveb stav, kdy je již jednoznačně a nezměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.

Druhy pozemků kód,slovní označení 2 orná půda 3 chmelnice 4 vinice 5 zahrady 6 ovocné sady 7 louky 8 pastviny 10 lesní pozemky 11 vodní plochy 13 zastavěné plochy a nádvoří 14 ostatní plochy
--

Olivová, K, Kuba, B.: Katastr nemovitostí po novele, Linde Praha a.s., Praha 1996

## 5.2 Poskytování údajů

Dle § 21 odst. 1 katastrálního zákona je katastr nemovitostí veřejný a každý bez udání důvodu má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu v prostorách a v době k tomu určené opisy, výpisy nebo náčrty. Poskytování údajů z katastru nemovitostí upravuje vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky. Součástí katastru nemovitostí jsou nejen údaje o věcných právech a mapy, ale také sbírka listin, tedy jde o listiny, na základě kterých byl proveden zápis do katastru nemovitostí.

Nikdo není povinen sdělovat při žádosti o poskytnutí informace z katastru nemovitostí své osobní údaje, přičemž pracovníci úřadu se sice ptají na totožnost žadatele, ale pouze z evidenčních důvodů, ale tyto údaje se nijak neověřují a nelze je ani žádným způsobem vymáhat. Pokud z jakýchkoli důvodů nechce jedinec tyto údaje pracovníkům úřadu sdělit, stačí uvést, že žádá o poskytnutí informací z katastru anonymně.

Katastrální úřad na požádání vyhotovuje:

-výpis z katastru nemovitostí



- identifikaci parcel
- kopii katastrální mapy nebo mapy bývalého pozemkového katastru
- kopii katastrální mapy doplněnou orientačním nákresem pozemkové držby podle posledního dochovaného stavu grafického operátu pozemkového katastru či přidělového nebo scelovacího operátu
- výpis, opis nebo kopii z pozemkové nebo železniční knihy nebo ze zemských desek
- ověřený opis nebo kopii listiny o právních vztazích ze sbírky listin katastru a sbírky listin pozemkové knihy
- srovnávací sestavení parcel posledního stavu dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru s případným uvedením výměr částí parcel.

Od března 2009 novelou zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, začnou platit nová pravidla nahlížení do katastru nemovitostí, kdy dochází k zpřísnění přístupu k citlivým informacím. Tím končí období anonymního vyhledávání údajů z katastru nemovitostí o konkrétních fyzických či právnických osobách. Jde o především o to, že ve veřejné sbírce listin jsou uloženy údaje týkající se vlastnictví nemovitostí, například smlouvy o nabytí majetku, hypoteční smlouvy, rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví, které mohou být třetí osobou zneužity.

Hlavním cílem části novely o získávání informací je odstranění anonymity zejména při poskytování kopií listin, které často obsahují řadu dalších údajů bez jakéhokoli vztahu k nemovitosti, např. usnesení o dědictví řeší i veškerý movitý majetek. Úřad pro ochranu osobních údajů bude moci zjistit, které osoby získaly takovou kopii listiny a využít to v případném řízení o porušení pořádku na úseku ochrany osobních údajů. Při čerpání informací z katastru nemovitostí bude zjišťováno, kdo informaci vyžaduje a jaký je jeho zájem.

Jestliže tedy někdo bude chtít od března do sbírky nahlédnout, musí prokázat svou totožnost a udat účel, pro který chce do listin nahlížet. Kompletní spis ovšem žadateli ani po uvedení důvodu k dispozici nebude. Po zaplacení dvacetikorunového správního

poplatku za jednu stránku, obdrží pouze kopii příslušného dokumentu. Za padesátikorunový poplatek bude možné získat i ověřenou kopii dokumentu. Katastrální úřady budou nově evidovat komu a za jakým účelem byly údaje poskytnuty.

Pro vyhledání údajů v katastru nemovitostí pro soukromé účely se bude používat značně neurčitého pojmu „hospodářské účely“. Za tento pojem je možné skrýt prakticky cokoli a jde o formulaci, která je poměrně široká. Pokud by došlo k takovému užití informací, kterým se někdo cítí dotčen ve svých právech, může se obrátit na Úřad pro ochranu osobních údajů a ten bude potom posuzovat, jestli užití údajů z katastru bylo v souladu s právní úpravou.

Okruh informací, které se dají z katastru nemovitostí získat se od března 2009 rozšíří. Nově bude možné získat informace o vlastnictví majetku, ale i přehled o věcných právech zapsaných k nemovitostem. O údaje z katastru nemovitostí lze navíc nově požádat na kterémkoliv katastrálním úřadě na území republiky, což doposud nebylo možné. Údaje šlo získat pouze z úřadu, do jehož působnosti daná nemovitost patřila.

Pro písemnou žádost o výpis, opis, kopii nebo identifikaci parcel jsou stanoveny náležitosti v §6 odst. 2 vyhlášky č. 162/2001 Sb. Je nutné v takové žádosti uvést předmět žádosti, název obce a katastrální území s jednoznačným uvedením

- vlastníka nebo jiného oprávněného
- parcelního čísla pozemku v katastru nebo zjednodušené evidenci
- popisného nebo evidenčního čísla budovy
- čísla jednotky
- popřípadě čísla listu vlastnictví.

Vždy je nejlepší uvést co nejvíce identifikujících údajů, které jednoznačně specifikují, které údaje o které nemovitosti žadatel poskytuje. Nejlépe je uvádět katastrální území, ve kterém se nemovitost nachází, jméno a příjmení vlastníka nemovitosti, adresu bydliště, parcelní číslo nemovitosti s údajem, zda se jedná o parcelu pozemkovou či

stavební, popisné číslo domu nebo evidenční číslo stavby, označení části obce, případně i další bližší údaje, pokud jsou žadateli známe.

I v případě, kdy nebude žadatel schopen sdělit všechny potřebné uvedené skutečnosti, se pracovníci úřadu vynasnaží poskytnout požadované údaje z katastru, ale vyhledávání se tím prodlouží a někdy se může stát, že pracovníci ani při sebelepší vůli nebudou schopni požadované informace z katastru poskytnout.

V současné době je možné potřebné údaje z katastru získat na internetu pomocí tzv. dálkového přístupu dle §22 odst. 3 katastrálního zákona. Po splnění všech zákonem stanovených podmínek umožní Zeměměřický úřad přístup do databáze, ve které jsou uvedeny údaje z katastru nemovitostí z celé republiky.

Prostřednictvím internetového prohlížeče je možné najít údaje týkající se vlastnictví parcel, budov, bytů a nebytových prostor. Nahlížení do katastru je bezplatné a volně přístupné všem uživatelům internetu a též k získání údajů není potřebná žádná registrace. Odkazy pro vyhledávání jsou následující:

- odkaz řízení informuje o řízeních typu Vklad, Záznam a Geometrický plán;
- odkaz informace z katastru nemovitostí poskytuje údaje o zadaných nemovitostech, jejich vlastnících nebo spoluvlastnících, čísla listu vlastnictví, výměru pozemku nebo typ budovy. Zobrazují se zde také omezení vlastnického práva, zámky nebo plomby.
- odkaz mapa umožňuje zobrazit mapu zadaného katastrálního území nebo přehledovou mapu ČR.

Pokud jde o aktualizaci dat, tak popisná data jsou aktualizována denně, digitální katastrální mapy jsou aktualizovány vždy k 1. a 15. dni v měsíci, přičemž na každém výpisu je uvedena platnost k určitému datu a času.

Oproti tomu lze některé další údaje, např. list vlastnictví, získat pouze prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, který je placený registrovanými uživateli.

Žádost o zřízení zákaznického účtu se podává na Český úřad zeměměřický a katastrální, odbor služeb uživatelům, Pod sídlištěm 9/1800, 182 11 Praha 8 – Kobylisy, ve dvou vyhotoveních. Potvrzenou žádost, která je doplněna o číslo zřízeného zákaznického účtu

a číslo jednacím, vrátí úřad zpět žadateli. Současně obdrží žadatel identifikační údaje, tedy uživatelské jméno a výchozí heslo, které umožňují vstup žadateli do dálkového přístupu. Uživatelské jméno je po celou dobu životnosti účtu neměnné. Heslo slouží pouze k prvnímu přihlášení. Uživatel jej poté musí nahradit vlastním soukromým heslem. Po uplynutí účtovacího období, které je pravidelné měsíční nebo čtvrtletní, mu bude zaslána faktura v hodnotě odpovídající rozsahu vyžádaných výstupů v daném období. Pokud nebude faktura ve stanovené době uhrazena, poskytovatel dočasně zákaznický účet zablokuje.

Součástí žádosti je i závazek žadatele nepoužít údaje katastru nemovitostí k jinému, než právními předpisy dovolenému účelu, nešířit poskytnuté údaje a nakládat s poskytnutými údaji v souladu s právními předpisy o ochraně osobních údajů.

Úvodní obrazovka na webové adrese katastr.cuzk.cz umožňuje žadateli získat pouze základní informace a funkční ukázkou, která je označena jako „Dálkový přístup na zkoušku“, kde si uživatel může vyzkoušet, naučit se ovládat a využívat všechny funkce a tím se vyhnout pozdějším nedorozuměním a případným zbytečným vydáním za chybné nebo omylem spuštěné účtované výstupy. Vstup do vlastního systému je možný jen přes odkaz „Přístup pro registrované uživatele“, který je však vyhrazen pouze pro ty uživatele, kterým byl na základě žádosti založen zákaznický účet.<sup>35</sup>

Údaje poskytované z katastru ve formě stanovené v §15 odst. 1 vyhlášky č. 162/2001 Sb. jsou zpoplatněny podle položky č. 103 přílohy zákona č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích. V ostatních případech jsou úplaty za poskytnuté údaje stanoveny v přílohách vyhlášky č. 162/2001 Sb.

#### Ceník služeb KN

Vklad práva	500 Kč	jeden převod
Záznam práva	zdarma	
Ohlášení změny	zdarma	
Výpis z listu vlastnictví	100 Kč	jedno uspořádání vlastnictví

<sup>35</sup> Administrace zákaznických účtů: cuzk.dpadmin@cuzk.cz; podpora@cuzk.cz (určeno pro veřejnost); tel.: 2 8404 1557

---

Kopie katastrální mapy	50 Kč	stránka A4
Výpis jiných textových a mapových služeb	50 Kč	stránka A4
Ověřená kopie listiny z archivní sbírky listin	50 Kč	stránka A4
Nahlížení do katastru a průběh řízení	zdarma	
Dálkový přístup do katastru	50 Kč	stránka A4

### 5.3 Výpis z katastru nemovitostí<sup>36</sup>

Výpis z katastru nemovitostí je jedním ze základních dokladů, které katastrální úřad poskytuje. Jde o počítačový výstup z databáze, který obsahuje informace o vlastnících, nemovitostech a právních vztazích k nim. Nejedná se o souvislý text, ale o standardizovaný výstup, k jehož správné interpretaci je nutná alespoň základní orientace v katastru nemovitostí.

Dále uvádím popis jednotlivých částí výpisu.

#### **Záhlaví**

Zde jsou uvedeny základní identifikační údaje určující, kde se daná nemovitost nachází. Je to okres, obec a katastrální území. Vpravo se v záhlaví nachází i číslo konkrétního listu vlastnictví (LV). Také v záhlaví najdeme upozornění na skutečnost, zda se v daném katastrálním území parcely vedou ve dvou číselných řadách nebo jedné číselné řadě. Údaj o tom, že parcely jsou vedeny ve dvojí číselné řadě, znamená, že existuje samostatná číselná řada od jedničky pro pozemkové parcely a další samostatná číselná řada začínající jedničkou pro stavební parcely. V takovém katastrálním území je nutné vždy uvést, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu, neboť se tam mohou nacházet pozemková i stavební parcela se stejným parcelním číslem a každá může mít jiného vlastníka.

Novinkou je údaj o datu a čase, ke kterému se vztahují údaje na daném LV.

---

<sup>36</sup> Baudyš, P.: Význam zápisů v katastru nemovitostí, Právní rádce, rok 1996, číslo 3, str. 20: „Ještě je třeba se zmínit o tom, jaká je závaznost údajů katastru nemovitostí pro státní orgány a pro fyzické a právnické osoby. Závazné, a to pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru, jsou podle ustanovení § 20 katastrálního zákona tyto údaje katastru: parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název katastrálního území a geometrické určení katastrálního území. Z toho plyne, že pokud nestanoví jiný právní předpis něco jiného, ostatní údaje katastru včetně údajů o vlastnictví závazné nejsou.“

**Oddíl A**

Oddíl A je označený jako „Vlastník, jiný oprávněný“. V tomto oddíle jsou uvedena jména, příjmení, adresy a rodná čísla fyzických osob, které jsou vlastníky nemovitostí evidovaných na tomto LV. Pokud je vlastníkem nemovitostí právnická osoba, uvádí se celý název této právnické osoby, adresa sídla a IČO.

Jestliže jsou nemovitosti evidované v katastru ve společném jmění manželů, je před jménem a příjmením obou manželů uvedena zkratka SJM.

Pokud více spoluvlastníků má nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví, je zde ve sloupci „Podíl“ uvedena i výše spoluvlastnického podílu jednotlivých spoluvlastníků ve formě zlomku.

**Oddíl B**

Zde jsou uvedeny nemovitosti, které jsou v daném katastrálním území evidovány ve vlastnictví osoby nebo osob uvedených v oddílu A LV. Tento oddíl se dělí na tři části a jednotlivé části jsou od sebe odděleny vodorovnou čarou.

Ve sloupci „Parcela“ jsou uvedena parcelní čísla jednotlivých pozemků evidovaných ve vlastnictví osoby uvedené v oddíle A LV a vedle nich je uvedena výměra v metrech čtverečních. Dále se u parcel eviduje druh pozemku, způsob využití a způsob ochrany nemovitostí.

U budov se na LV eviduje typ budovy a ve stejném sloupci se v druhé řádce u budov s číslem popisným nebo číslem evidenčním uvádí část obce, ve které se daná budova nalézá, a přidělené popisné či evidenční číslo. Dále se u budov eviduje údaj o způsobu využití budovy, způsob ochrany a číslo parcely, na které je budova postavena. Pokud je u parcelního čísla uvedeno LV a číslo, znamená to, že daná parcela je evidována na jiném LV, jehož číslo je uvedeno vedle zkratky LV.

V třetí části oddílu B LV jsou evidovány parcely ve zjednodušené evidenci. V katastru nemovitostí existuje několik různých zjednodušených evidencí. Jsou to evidence vycházející z pozemkové knihy a evidence nemovitostí grafických přidělů.

### **Oddíl B1**

Tento oddíl je nazván „Jiná práva“. V něm se evidují oprávnění vyplývající ze smluv o věcných břemenech, kde oprávnění z věcného břemene je spojeno s vlastnictvím některé z nemovitostí uvedených v oddílu B LV.

Ve sloupci „Typ právního vztahu“ je uveden stručný popis oprávnění vyplývajícího z věcného břemene. Ve sloupci „Oprávnění pro“ je uvedena nemovitost, s jejímž vlastnictvím je spojeno oprávnění vyplývající z věcného břemene. Ve sloupci „Povinnost k“ je uvedena nemovitost, která je věcným břemenem zatížena.

### **Oddíl C**

Oddíl C je nazván „Omezení vlastnického práva“. Zapisují se zde všechna věcná práva, která zatěžují nemovitosti uvedené v oddílu B LV a rozhodnutí státních orgánů, která omezují vlastníkovo právo nakládat s těmito nemovitostmi. Jedná se především o povinnosti vyplývající ze smluv o zřízení věcného břemene, smluv o zřízení zástavního práva, smluv o zřízení předkupního práva jako práva věcného a rozhodnutí soudů, finančních úřadů apod.

Ve sloupci „Typ vztahu“ je uveden stručný popis povinností zatěžujících dané nemovitosti či popisující konkrétní rozhodnutí státního orgánu. Ve sloupci „Oprávnění pro“ je uvedeno, kdo je stranou oprávněnou z daného právního vztahu.

### **Oddíl D**

V tomto oddíle označeném jako „Jiné zápisy“ se zapisují skutečnosti, které ještě přímo neomezují vlastníka v nakládání s nemovitostmi nebo nemovitosti přímo nezatěžují, ale jsou důležitého pro každého, kdo se o dané nemovitosti zajímá. Jde většinou o poznámky, které upozorňují případné zájemce o koupi nemovitosti na skutečnost, že o dané nemovitosti se vede soudní řízení. Jde zejména o poznámky poukazující na probíhající řízení o určení právního vztahu k nemovitosti, např. informace o průběhu pozemkových úprav, o zahájené obnově řízení správního orgánu, o změně hranic katastrálního území apod. Jsou zde uvedeny i jiné zápisy, které bližším způsobem vysvětlují nebo doplňují zápisy v oddílech A, B, B1 a C LV.

### **Oddíl E**

Oddíl E je označen jako „Nabývací tituly a jiné podklady zápisu“. Uvádějí se zde listiny, na základě kterých došlo k zápisu vlastnického práva nebo práva jiného. Dále je zde uveden datum vyhotovení listiny a datum právních účinků vkladu nebo datum nabytí právní moci.

### **Oddíl F**

Tento oddíl je nazvaný „Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám“. Jsou zde uvedeny bonitní kódy k jednotlivým parcelám či částem parcel.

### **Závěr**

Za oddílem F je v případě, že se na katastrálním úřadu vede řízení, na základě kterého by mohlo dojít ke změně údajů evidovaných na LV, uvedeno oznámení, že údaje výpisu jsou dotčeny očekávanou změnou právních vztahů a číslo daného řízení. V takovém případě je před nemovitostmi, kterých se řízení týká, uvedena tzv. plomba (P).

Na samém konci LV je uvedeno v levém rohu, který katastrální úřad LV vyhotovil, a v pravém rohu je uvedeno datum vyhotovení LV, jméno a příjmení pracovníka katastrálního úřadu, který list vyhotovil, jeho podpis a razítko katastrálního úřadu.

## **5.4 Problém validity zápisů v katastru nemovitostí**

Stávající právní úprava zápisů do katastru nemovitostí umožňuje zpochybnění některých vlastnictví, jelikož zápis do katastru nemovitostí je chápán jako jediný dohledatelný veřejný doklad, který potvrzuje vlastnické právo k nemovitosti. S tím také souvisí skutečnost, že katastrální úřad pouze vede evidenci vlastnických vztahů k nemovitostem tak, jak vyplývá z jemu předložených listin. Jeho pravomoc a zejména povinnost zkoumat právní bezvadnost listin je velmi omezená.

Nedůslednost dřívějších způsobů evidence vlastnických vztahů, ale také mezery v současném právním řádu, mohou způsobit problémy mnoha vlastníkům nemovitostí. Majitelé, zapsaní v katastru nemovitostí, mohou náhle zjistit, že s vlastnickým právem se hlásí někdo další, kdo svůj nárok opírá o řadu let starou smlouvu, o jejíž existenci



neměl současný vlastník, ani katastrální úřad dosud ponětí. Stávající majitelé, kteří jsou evidováni v katastru nemovitostí, jsou svého vlastnictví fakticky zbaveni.

Část problému leží v minulosti. V letech 1951 – 1993 stačila k tomu, aby se někdo stal majitelem nemovitosti, právně účinná smlouva nebo registrace převodní smlouvy na tehdejším státním notářství. Takto založené vlastnické vztahy se až dodatečně zapisovaly do pozemkové knihy nebo později do operátu evidence nemovitostí.

Od 1. 1. 1993 platí, že vlastnictví k nemovité věci se nabývá až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, nikoli pouhou smlouvou. Ani tato právní úprava však není bez problémů. Nestanovuje totiž lhůtu, v níž musí být smlouva předložena katastrálnímu úřadu. V řadě případů k tomu dochází až s odstupem mnoha let, během nichž mohlo dojít k další řadě převodů a prodejů, kterými došlo ke změně vlastnictví.

Podobné problémy způsobuje i prodleva mezi vydáním soudního rozhodnutí o změně vlastnických práv (např. při exekuci) a faktickým záznamem této změny v katastru nemovitostí.

Jedním z možných řešení této situace by mohlo být zavedení garance státu za to, že údaje uvedené v katastru nemovitostí odpovídají skutečnosti. To by zřejmě vyžadovalo, aby se převody prováděly formou veřejných listin, což znamená, že tyto převody by se prováděly jen notářskými zápisy.

Dalším řešením by mohlo být rozšíření pravomocí a povinností zkoumat právní bezvadnost listin přímo úředníky katastrálního úřadu při současném zvýšení poplatků za vklad do katastru nemovitostí s tím, že by mohly být odstupňovány podle druhu a počtu převáděných nemovitostí a práv.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 30.12.2002 11:11

Okres: 3307 Strakonice      Obec: 550787 Vodňany  
 Kat.území: 755915 Vodňany      List vlastnictví: 317

3 → V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

4 →

5 →

A Vlastník, jiný oprávněný	Vlastnické právo	Identifikáto	Podíl
SJM Loupežník Rumcajs a Loupežníková Manka, Jeskyně 1, Řáholec 999 00		123456/789	1/2
Loupežník Cipisek, Jeskyně 1, Řáholec 999 00		147258/369	1/2
Loupežník Cipisek, Jeskyně 1, Řáholec 999 00		369258/147	1/2

6 → SJM = společné jmění manželů

7 →

8 →

9 →

10 →

11 →

B Nemovitost	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1966	95 zastavěná plocha a nádvoří	770/35	609	zahrada		zemědělský půdní fond

12 →

13, 14, 15 →

16 →

17 →

18 →

Budovy	Typ	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Pražák, č.p. 950	bydlení				St. 1966

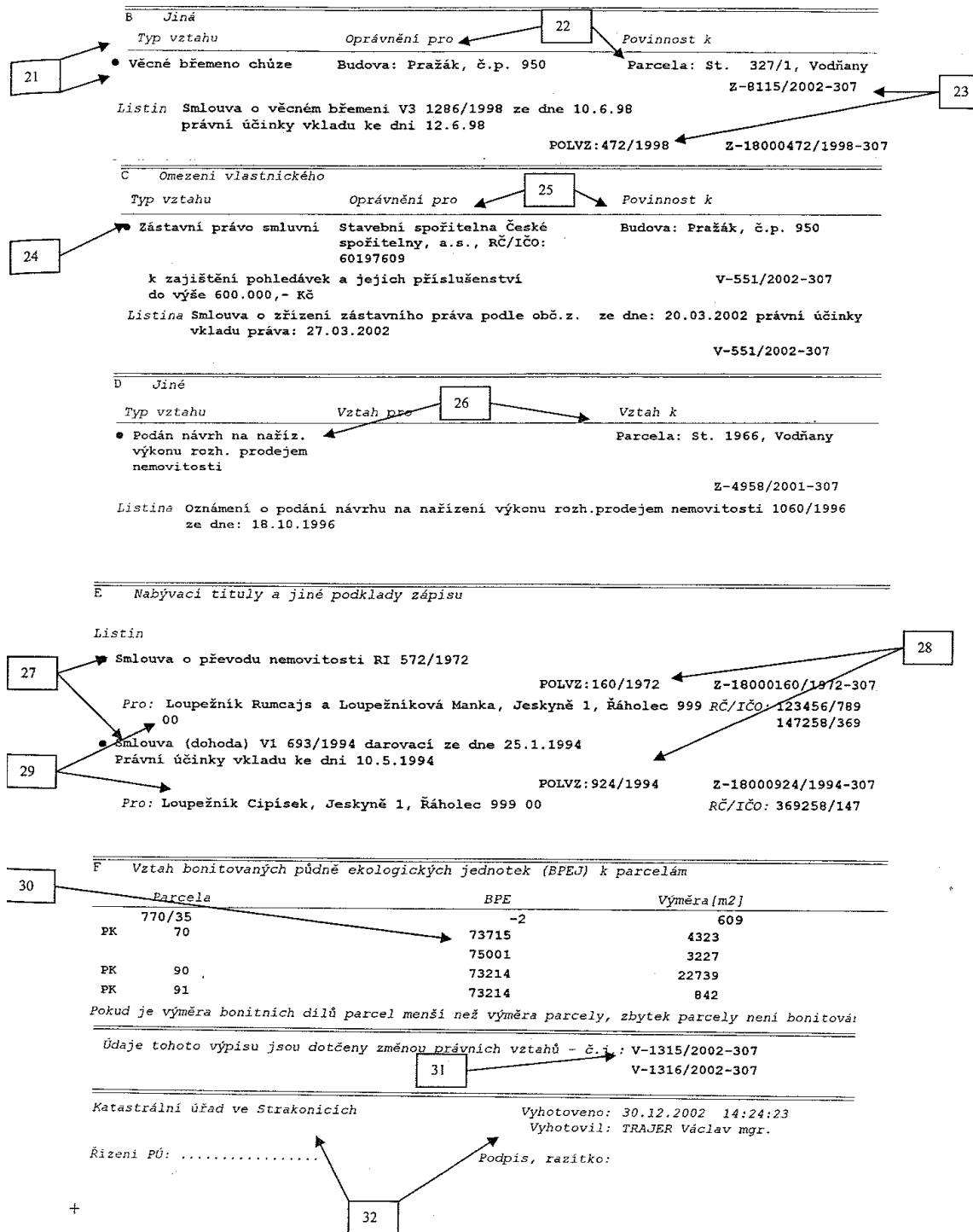
19 →

20 →

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr

Parcela	Díl	Ty	Výměra[m2]	Původní kat. území
P	70		7550	
P	90		22739	
P	91		842	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou



## 6. Předmět zápisu v katastru nemovitostí

Dle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se do katastru nemovitostí zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni (týká se jen nemovitosti), předkupní právo s účinky věcného práva.

U vlastnického práva se eviduje vlastník předmětné nemovitosti, velikost spoluvlastnického podílu, nemovitost nebo jednotka s údaji katastru nemovitostí, která je předmětem vlastnického práva a listina, která byla podkladem k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

U práva odpovídajícího věcnému břemeni se eviduje stručný popis práva, údaje o nemovitosti nebo jednotce zatížené věcným břemenem, údaje o nemovitosti nebo jednotce oprávněného z tohoto práva, případně údaje o oprávněné osobě a doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno, samozřejmě nesmí chybět listina, která byla podkladem k zápisu práva. Toto právo se eviduje v katastru jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem. Pokud je věcné břemeno zřízené pouze ve prospěch osoby, tak se eviduje pouze na listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.

Co se týká evidence údajů u zástavního práva, tak v katastru nemovitostí se eviduje zástava, výše jistiny zajištěné pohledávky, případně podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo vyšší částí jistiny, údaje o věřiteli, údaje o vlastníkovi zástavy, doba, na kterou bylo právo sjednáno, a dále listina, která byla podkladem k zápisu práva. Pořadí zástavních práv na listu vlastnictví nevyjadřuje pořadí vzniku zástavních práv, ani pořadí zápisu zástavních práv v katastru nemovitostí. Pořadí vzniku zástavních práv lze určit podle data jejich vzniku, tedy dle data vzniku právních účinků vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí, a pořadí jejich zápisů do katastru nemovitostí podle data zápisu uvedeného v příslušném protokolu.

Údaje o věcném předkupním právu uvedené v katastru nemovitostí jsou následující: jde o údaje o zatížené nemovitosti, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o

vlastníkovi zatížené nemovitosti, doba, na kterou bylo právo sjednáno, a také listina, která byla podkladem k zápisu práva. Věcné předkupní právo se vyznačuje pouze na listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.

## 6.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo je nejdůležitějším a základním věcným právem, přičemž platí zásada, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a požívá stejné právní ochrany.

Listině základních práv a svobod<sup>37</sup> se říká, že každý má právo vlastnit majetek, je zde tedy zakotveno nabývání majetku. Obecné vlastnické právo je třeba odlišit od jeho druhů a forem, ale v České republice je pouze jedno unitární vlastnické právo.

Pouze výjimečně se odlišuje pojem vlastnického práva od vlastnictví, kdy na vlastnictví se hledí jako na předmět vlastnického práva, tedy jako na soubor věcí, ale většinou se mezi těmito pojmy nedělá rozdíl.

Všichni mají stejnou možnost nabývat vlastnictví. Vlastnické právo kohokoliv požívá stejnou právní ochranu.

Každá FO nebo PO má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.

### Obsah vlastnického práva

Občanský zákoník dává vlastníkovu dílčí práva, neboli oprávnění: věc držet, užívat, požívat (brát z věci plody a jiné užítky), nakládat s ní (zejména ji zcizit). Soubor těchto oprávnění tvoří obsah vlastnického práva.

Můžeme sem na základě dalších předpisů zařadit více oprávnění:

- právo držby, přičemž toto právo může existovat i odděleně od vlastnictví
- právo věc užívat, požívat, brát z ní požitky, neboli plody, a ty můžeme rozdělit na plody přirozené, jako ovoce a zvířata, a na plody civilní, jde např. o úroky z vkladů

---

<sup>37</sup> Čl. 11 Listiny základních práv a svobod

- právo věc spotřebovat (zužívat), zničit
- právo s věcí nakládat, tedy můžeme věc zcizit (převést vlastnické právo), pořídit o ní závět', zapůjčit ji, zastavit věc, zřídit k ní věcné břemeno atd.
- právo věc neužívat
- právo věc opustit
- právo mít věc u sebe

### **Ochrana vlastnického práva**

Ochrana je poskytována celým právním řádem České republiky, přičemž dle Listiny základních práv a svobod<sup>38</sup> vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. V systému ochrany má významné místo ochrana občanským právem. Existují různé občanskoprávní prostředky chránící vlastnické právo:

- ochrana svépomocí - výkon svépomocné ochrany u vlastnického práva je přísně vázán na splnění zákonných předpokladů
- ochrana poskytovaná orgánem státní správy – ochrana pokojného stavu před zřejmým zásahem
- soudní, neboli petitorní, ochrana - proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u toho orgánu, který je k tomu povolán. Uskutečňuje se prostřednictvím dvou specifických žalob, které náležejí vlastníku věci.

Soudní ochrana se uskutečňuje prostřednictvím žalob:

- actio reivindicatio (žaloba na vydání věci - vindikační)
- actio negatoria (zápůrčí žaloba - popírací)

Obě jsou žaloby na plnění a směřují proti tomu, kdo vlastníkově neoprávněně zasahuje do jeho vlastnického práva. Jde o prostředky ochrany vlastnického práva, které nepodléhá promlčení, to znamená, že v zde nepřichází v úvahu námitka promlčení.

Nelze vyloučit, aby vlastník zvolil i jiný typ žaloby, a to žaloba na určení vlastnického práva (je potřeba, aby vlastník prokázal, že na určení, zda tu právní vztah nebo právo je, nebo není, má naléhavý právní zájem, nebo nepřímo, jako věřitel, se může vlastník věci

---

<sup>38</sup> Čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod

domáhat ochrany vlastnického práva rovněž prostřednictvím žaloby na náhradu škody, popř. žaloby z bezdůvodného obohacení (kondikce).

### ***Reivindikační žaloba***

Žaloba na vydání věci (reivindikační) a předpoklady úspěšného uplatnění reivindikační žaloby:

- Věc se nenachází ve faktické moci vlastníka, má ji osoba jiná, která ji odmítá vydat.
- Oprávnění podat žalobu u soudu přísluší vlastníkovi (příp. spoluvlastníkovi) věci. Pasivně je legitimován ten, kdo věc protiprávně zadržuje.
- Věc musí být individualizována, tj. označena takovými znaky, aby ji bylo možno bezpečně odlišit od ostatních věcí, zejména od věcí stejného druhu.
- Žalovaný zadržuje věc protiprávně. Žaloba nemůže být použita proti vypůjčitelu věci, pokud výpůjčka trvá, proti nájemci, pokud trvá nájemní vztah, ani v případech, kdy zákon neumožňuje použití této ochrany se zřetelem ke způsobu nabytí (ochrana 3. osob nabývajících věci od nepravého dědice).
- Vlastník musí prokázat existenci vlastnického práva k věci, jejíž vydání navrhuje. Doporučuje se k petitu<sup>39</sup> na vydání věci přidat i petit o zaplacení peněžní částky představující výši ceny věci v době jejího neoprávněného zadržetí.

### ***Zápůrčí žaloba (popírací)***

Jde o ochranu vlastnického práva ve všech ostatních případech, kdy došlo k zásahu jinak než protiprávním zadržováním věci. Aktivně legitimován je vlastník. Pasivně legitimován je každý, kdo vlastnické právo omezuje nebo porušuje, bez ohledu na subjektivní vztah k takovému jednání. Zaviněn není zde nevyžadováno. I v tomto případě musí vlastník prokázat své vlastnictví k věci.

OZ neupravuje specifický druh žalob na určení hranic mezi pozemky pro případ sporu mezi sousedícími vlastníky.

---

<sup>39</sup> neboli žalobní žádost

## 6.2 Zástavní právo

Je zařazeno do skupiny práv k věcem cizím. Slouží k zajištění práv na plnění a povinností splnit závazek vyplývající ze závazkového právního vztahu. Tento institut je vhodný tam, kde má být zabezpečeno uspokojení pohledávky s dlouhodobou splatností. Hlavní funkcí zástavního práva je zajistit pohledávku a její příslušenství tím, že v případě prodlení dlužníka s plněním jeho závazku se může zástavní věřitel domáhat uspokojení ze zástavy, tedy jde o funkce:

- zajišťovací – podbízecí dlužníka, aby splnění svého závazku zbavil zástavu právní závady v podobě zástavního práva
- uhrazovací – zjednávací věřiteli možnost dosáhnout uspokojení zajištěné již splatné pohledávky jinak než se v době vzniku předpokládalo, totiž zpeněžením zástavy a náhradním plněním z výtěžku prodeje.

Vznik i zástavní právo souvisí nerozlučně se zajišťovanou pohledávkou. Pohledávka a zástavní právo ji zajišťující jsou spjaté, nelze s nimi samostatně nakládat (princip akcesority).

Právní úpravu zástavního práva najdeme v občanském zákoníku, obchodním zákoníku a také v zákoně o cenných papírech.

Vznik zástavního práva předpokládá existenci tří prvků:

1. existující zajišťovanou pohledávkou, popř. i budoucí pohledávkou, přičemž lze zajistit jen pohledávku platnou a žalovatelnou a jen peněžitou pohledávkou s uvedením její výše s úroky a prodlení.
2. způsobilý předmět zástavního práva (zástavu) – musí jít o věc zcizitelnou, s jejímž disponováním není vlastník omezen, dále musí být ve vlastnictví zástavního dlužníka a musí jít o věc v právním smyslu, která je jen individuálně určená.

Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství zástavy, z plodů jen na neoddělené. Předmětem může být i spoluvlastnický podíl k věci, v tomto případě není třeba souhlasu spoluvlastníků. Zatížit lze jen celou nemovitost, ne pouze její část a to i tehdy, kdyby pohledávka byla výrazně nižší. Naproti tomu lze zatížit i jednotlivý byt nebo nebytový



prostor, pokud tvoří samostatné jednotky. Zástava může být měněna k lepšímu, např. budování, vestavba, ale i k horšímu s tím, že nesmí být ohroženo právo věřitele. Zástavou může být i pohledávka převoditelná na jinou osobou. Zástavou může být i podnik nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví. Předmětem zástavy může být jak věc movitá, tak také nemovitost. Movitá věc musí být buď předána věřiteli, předána sekvestorovi, neboli schovateli, či do listině, která osvědčuje vlastnictví, bude vepsán záznam.

U nemovitostí, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, se vzniku práva dosáhne až vkladem této závady zatěžující zastavenou věc do katastru nemovitostí.

Pokud se předmětem zástavy má stát pohledávka dlužníka vůči jeho dlužníkovi, tedy poddlužníku, spojuje zákon vznik práva s písemnou smlouvou mezi věřitelem a dlužníkem.

3. některá z právních skutečností, které jsou požadovány zákonem ke vzniku zástavního práva:

- smlouva písemná (dobrovolné zástavní právo)
- smlouva ve spojení s rozhodnutím soudu (dohoda mezi dědici)
- rozhodnutí soudu (soudcovské – exekuční zástavní právo)
- či jiné skutečnosti stanovené přímo zákonem (zákonné zástavní právo)

## 6.3 Věcná břemena<sup>40</sup>

Jde o omezení vlastníka nemovitosti buď k prospěšnému využívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka, anebo k prospěchu určité konkrétní právnické či fyzické osoby. Zatížení sleduje nemovitost, na které lpí. Právo k věci cizí, které omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Právo je spojeno buď s určitou nemovitostí, nebo patří určité osobě, např. doživotní užívání předmětné nemovitosti.

Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí i na další nabyvatele nemovitosti.

Věcně oprávněný subjekt požívá ochrany jako vlastník, tedy může své právo uhájit proti každému žalobou obdobnou žalobě vlastnické. Proto je potřeba, aby existence věcného břemene byla každému zjevná. Této publicitě slouží zápisy do veřejnosti přístupného katastru nemovitostí.

### Obsah věcných břemen

Spočívá v povinnosti vlastníka zatížené nemovitosti něco trpět (pati), něčeho se zdržet (omittere), nebo něco konat (facere). Povinnost trpět a zdržet se něčeho byl pojmovým znakem služebností, vedle nich existovala reálná břemena, věcně působící zatížení

---

<sup>40</sup> § 1123 a násled. návrhu občanského zákoníku: „Věcná břemena

Pododíl 1 Základní ustanovení o služebnostech

§ 1123 (1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

(2) Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. V pochybnostech rozhoduje o rozsahu nebo obsahu služebnosti místní zvyklost, a není-li, má se za to, že je spíše menší než větší.

§ 1124 Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch užívání jiného svého pozemku.

§ 1125 Kdo je oprávněn ze služebností, může se domáhat ochrany svého práva obdobně podle § 971 až § 981.

Pododíl 2 Nabytí služebnosti

§ 1126(1) Služebnost se nabyvá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabyvá v případech stanovených zákonem.

(2) Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, v jejímž obvodu se věc nalézá.

§ 1127 Pozemkovou služebnost brát lesní užitky nelze vydržet, je-li služebným pozemkem les. Taková služebnost může být zřízena jen jako vykupitelná a podmínky výkupu musí být již při zřízení služebnosti předem určeny.

§ 1128 (1) Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, zapisí se do veřejného seznamu i v takovém případě.

(2) Zřizuje-li se služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy.

í novější právo na újmu právům starším.

Pododíl 4 Některé pozemkové služebnosti: Služebnost inženýrské sítě; Opora cizí stavby; Služebnost okna; Služebnost okapu; Právo na svod dešťové vody; Právo na vodu; Služebnost stezky, průhonu a cesty; Právo pastvy

Pododíl 5 Některé osobní služebnosti“

pozemku s povinností zpravidla se opakujícího plnění, zvláštní byl výměnek. Výměnek bylo oprávnění zřízené ve prospěch určité osoby zatěžující vlastnictví nemovitosti jiného subjektu. Dalšími příklady typických věcných břemen je např. právo cesty nebo jízdy přes cizí pozemek ve vytýčené trase, čerpání vody z pramene či studny na cizím pozemku, právo užívat cizí pozemek pro vlastní potřebu oprávněného nebo přisvojovat si plody a užitky ze zatížené nemovitosti. U staveb právo opory o sousední stavbu, nebo omezení ve stavebním využití pozemku, nestavět nad určitou výšku kvůli vyhlídce, nestavět do určité vzdálenosti od společné hranice pozemků.

Legální břemeno jde o omezení výkonu vlastnického práva k nemovitostem vyplývající ze sousedství s nemovitostí, která náleží jinému subjektu, např. vlastníci sousedících pozemků musí umožnit vstup za účelem údržby nemovitostí přístupných jen od nich.

Oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného co nejméně zatěžovalo. Nemůže být svévolně rozšiřováno.

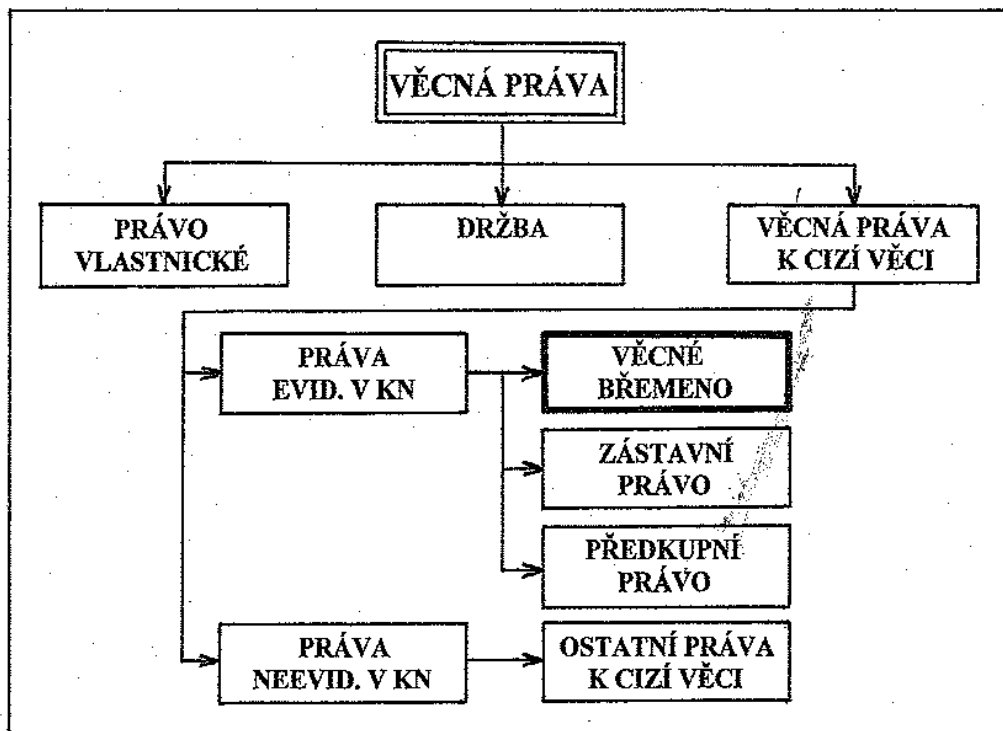
#### **Vznik věcných břemen**

Právním důvodem vzniku věcného břemene je obdobně jako u nabytí vlastnického práva:

- smlouva
- dědění
- rozhodnutí státního orgánu
- zákon
- vydržení

#### **6.4 Věcné předkupní právo**

Povaze věcného břemene se přibližuje věcné předkupní právo, které lze sjednat jako věcné právo, takže přechází na nástupce kupujícího povinnost nabídnout nemovitost ke koupi nejprve původnímu vlastníku – smlouva se v takovém případě musí uzavřít písemně.



Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí po novele, Linde a.s., Praha 1996

## 7. Druhy zápisů do katastru nemovitostí

Úprava zápisů práv do katastru nemovitostí je obsažena v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnického práva a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění. Pojmy vklad, záznam a poznámka jsou definovány v ustanovení §14 odst. 1 – 3 zákona č. 265/1992 Sb.<sup>41</sup>

### 7.1 Vklad

Proces vkladu do katastru nemovitostí vyžaduje pozornost, odpovědnost a plné nasazení zaměstnanců katastrálních úřadů a též velice dobrou znalost právních předpisů, přičemž řadu z nich by měli znát i účastníci vkladového řízení. Tím se totiž mohou vyvarovat řady komplikací, které mohou vzniknout při zápisu vkladu jejich práv do katastru nemovitostí.

Katastrální úřady rozhodují v tzv. vkladovém řízení pouze o tom, zda byly splněny podmínky pro povolení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí. Nerozhodují o takových skutečnostech jako je existence či rozsah vlastnického či jiného věcného práva k nemovitostem.<sup>42</sup> Řízení probíhá podle správního řádu a dalších katastrálních předpisů. Katastrální úřad přitom posuzuje vkladovou listinu výhradně na základě skutečností, které jsou vymezeny v právních předpisech vztahujících se k problematice zápisů do katastru nemovitostí.

Vkladu musí mu předcházet smlouva dosavadního držitele práva k dané nemovitosti, který ji např. převádí nebo zatěžuje. Jako právní důvod pro změnu musí být smlouva a

<sup>41</sup> „(1) Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů.

(2) Záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

(3) Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.“

<sup>42</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 25.1.2000, sp. zn. II ÚS 94/99: „Ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, taxativním způsobem vymezuje z jakých hledisek přezkoumává katastrální úřad v řízení o povolení vkladu skutečnosti právně významné před vydáním rozhodnutí. S ohledem na charakter řízení před katastrálním úřadem se jedná o přezkoumávání listin, odůvodňujících provedení vkladu. V případě, že správní orgán má pochybnosti o platnosti předmětných smluv z důvodu podané určovací žaloby s tím, že na posouzení předběžné otázky o vlastnictví k předmětným nemovitostem závisí i správné rozhodnutí o vkladu práv do katastru nemovitostí, je tento katastrální úřad povinen řízení přerušit až do doby rozhodnutí soudu o vlastnických vztazích. Tuto možnost mu dává správní řád ve smyslu ustanovení § 40 odst. 1, který při řešení předběžné otázky umožňuje správnímu orgánu ve smyslu § 29 odst. 1 zák. č. 71/1967 Sb. právní řízení přerušit bylo-li u soudu, a to i po podání návrhu na vklad, zahájeno řízení o předběžné otázce jejíž vyřešení má nebo může mít vliv na rozhodnutí katastrálního úřadu. Rozhodování o existenci či neexistenci věcného práva přitom nepřísluší katastrálnímu úřadu, ale soudu. Katastrální úřad si nemůže proto o této otázce zjednat jasno sám, ale musí vyčkat pravomocného rozhodnutí soudu.“

teprve na ni navazuje provedení zápisu vkladem do katastru nemovitostí. Vklad je výsledkem řízení, které probíhá před katastrálním úřadem. Řízení je ovládáno zásadou dispoziční, a to znamená, že řízení se zahajuje výlučně na návrh, přičemž oprávněný podat návrh je jen účastník smlouvy. Pokud podá návrh na zahájení vkladového řízení jeden z nich, musí katastrální úřad vyrozumět protistranu, že došlo k zahájení řízení o povolení vkladu.

Řízení před katastrálním úřadem<sup>43</sup> je písemné, bez jednání s účastníky. Toto řízení nemá žádnou právní úpravu, která by katastrálním úřadům umožňovala řešit nějaké sporné skutečnosti.

Nedílnou součástí návrhu na zahájení řízení je smlouva mající dle §46 občanského zákoníku obligatorně písemnou formu. Smlouva musí být vlastnoručně podepsána smluvními stranami, ale nemusí být sepsány formou notářského zápisu. Je třeba, aby smlouva obsahovala všechny podstatné náležitosti, které jsou třeba k vkladu dle §5 katastrálního zákona.

Dále není v žádném právním předpise stanoveno, že podpisy účastníků smlouvy mají být úředně ověřeny.<sup>44</sup> Na platnosti právního úkonu to nic nemění, pokud podpisy ověřeny nejsou. Ale na základě § 34 odst. 7 provádění vyhlášky č. 190/1996 Sb. katastrální úřad zjistí, zda v prvopisu smlouvy jde o projevy osob v ní uvedených.

<sup>43</sup> Příloha č. 2 k zákonu č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech: „Územní působnost a sídla katastrálních úřadů:

1. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze,
2. Katastrální úřad pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích,
3. Katastrální úřad pro Karlovarský kraj se sídlem v Karlových Varech,
4. Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové,
5. Katastrální úřad pro Liberecký kraj se sídlem v Liberci,
6. Katastrální úřad pro Plzeňský kraj se sídlem v Plzni,
7. Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích,
8. Katastrální úřad pro Středočeský kraj se sídlem v Praze,
9. Katastrální úřad pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem,
10. Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně,
11. Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě,
12. Katastrální úřad pro Olomoucký kraj se sídlem v Olomouci,
13. Katastrální úřad pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě,
14. Katastrální úřad pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně.

<sup>44</sup> Trajer, V.: Katastr nemovitostí. Vkladové řízení, ASPI – Původní nebo upravené texty pro ASPI, rok 2003, č. 29: „Žádný právní předpis neukládá účastníkům smlouvy povinnost opatřovat listiny ověřeným podpisem. Podle § 34 odst. 7 PrVyhl. však musí katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistit, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, se zvláštním zřetelem k těm, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje. Ověřený podpis všech účastníků smlouvy (kromě podpisu zástavního věřitele na zástavní smlouvě) postačuje na jednom vyhotovení listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru.“

Katastrální úřad považuje projev vůle osob za zjištěný, pokud podpisy smluvních stran byly úředně ověřeny, smlouva byla sepsána notářským zápisem, smlouva byla sepsána advokátem, který výslovně potvrdil, že při zjištění totožnosti účastníků, viděl podepsání smlouvy smluvními stranami, nebo účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem. V případě podpisování smlouvy u notáře je nutný podpis i do ověřovací knihy, kde jsou podpisy chronologicky evidovány.

Od právnických osob katastrální úřad požaduje předložit podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě.

Navrhovatel má povinnost předložit smlouvu v tolika vyhotoveních, kolik je účastníků smlouvy plus další dvě vyhotovení pro katastrální úřad. Katastrální úřad jedno paré smlouvy založí do sbírky listin a druhé vyhotovení si nechá ve svém spise.

### **Hmotně a procesně právní důsledky návrhu**

Procesně právní důsledky jsou ovládány principem priority, tedy zásadou kdo dřív přijde, ten dřív mele, takže zápisy týkající se jedné nemovitosti se provádějí v takové časové souslednosti, jak docházejí na katastrální úřad. Aby bylo zřejmé, že takový návrh byl podán, i když se teprve bude rozhodovat, tak katastrální úřad musí vyznačit plombu „P“. Vyznačení plomby je signál, že u katastrálního úřadu je nějaký podnět, kterým může dojít ke změně ve výpisu z katastru.

Hmotně právním účinkem je to, že bude-li vyhověno návrhu, tak změna se bude upínat k okamžiku podání návrhu, ne ke dni právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu, tedy ke změně dochází se zpětným účinkem. Tento konstitutivní účinek lze vyvodit z ustanovení §2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.<sup>45</sup>

### **Titulus a modus**

K zápisu práva do katastru nemovitostí je nutné prokázat nabývací titul, neboli právní důvod, a modus, neboli právní způsob nabytí. Právním způsobem nabytí je zde vklad do katastru, což vyplývá z §133 odst. 2 občanského zákoníku. Hovoříme zde o

---

<sup>45</sup> „(2) Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“

dvoufázovosti, jelikož titulus a modus nelze od sebe oddělit. Toto vychází také z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 1999, sp. Zn. 2 Cdo 848/97: „Rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva. Kupní smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu. Sama však jeho převod nezpůsobí. Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti, je tedy nutno odlišovat závazkověprávní účinky smlouvy od jejich účinků věcněprávních“

### **Přezkum listin**

Katastrální úřad zkoumá listiny z hlediska označení účastníků, zda jsou označení předepsaným způsobem. U fyzické osoby tedy jméno, příjmení, bydliště a rodné číslo. U právnické osoby název, pod jakým je vedena v nějakém jiném registru, sídlo, IČ. Pozemek musí být označen parcelním číslem, názvem katastrálního území, kde je situován, dle § 20 katastrálního zákona. Předmětem přezkumu není výměra ani druh pozemku. Budova pokud má popisné číslo, tak musí být uvedeno. Vedle popisného čísla existuje i evidenční číslo. Je to číslo, kterým se označují objekty individuální rekreace, jako např. chaty. Budova musí být tím popisným číslem individualizována a současně musí být uvedeno, na kterém pozemku je situovaná, takže opět označení pozemku s parcelním číslem a katastrálním územím. I kdybychom převáděli dům s pozemkem, parcelní číslo se pak v návrhu objeví dvakrát.

V návrhu musí být petit, tedy musí být uvedeno to, čeho se navrhovatel domáhá.

Dále katastrální úřad zkoumá, zda smlouva vyhovuje požadavkům v §37 občanského zákoníku.<sup>46</sup> Tímto požadavkem je požadavek určitosti a srozumitelnosti smlouvy.

Předmětem zkoumání je i to, zda osoba, která se zbavuje či omezuje svého vlastnického práva, je zapsána jako nositel práva v katastru nemovitostí. Převádět nemovitost může pouze ten, kdo je v katastru nemovitostí jako vlastník zapsán.

---

<sup>46</sup> „(1) Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

(2) Právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný.

(3) Právní úkon není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný.“



Dále ještě zkoumá, zda převodce, zástavce atp. není omezen v dispozicích s danou nemovitostí, např. zda neprobíhá výkon rozhodnutí na nemovitosti, nebo že existuje předběžné opatření vydané soudem, že probíhá spor o vlastnictví nemovitosti, či omezení vyplývající z devizového zákona.

Pokud katastrální úřad neshledá žádnou překážku, rozhodne, že se vklad povoluje. Rozhodnutí vyznačí ve svém spise. Toto rozhodnutí není třeba odůvodňovat. Účastníci se dozvědí o vkladu tak, že jim je zaslán jejich návrh zpět s dodatkem, že byl návrh povolen, datum návrhu na povolení vkladu, úřední razítko, podpis pracovníka úřadu. Je to pouze informace o tom, že bylo rozhodnuto a nemá to žádný význam z hlediska právní moci.

Pokud jsou v návrhu či smlouvě vady, tak katastrální úřad vysloví, že se návrh zamítá. Toto zamítnutí musí být odůvodněno a navíc uvedeno, že rozhodnutí nabývá právní moci doručením a že není přípustný žádný opravný prostředek.

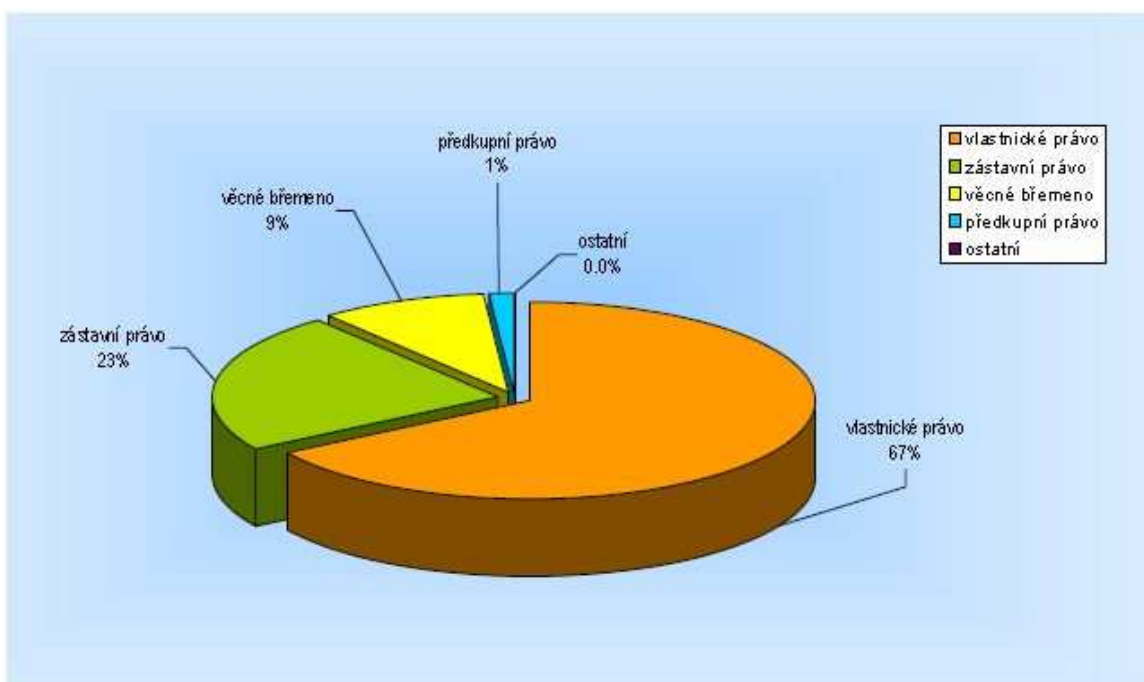
Dotčený subjekt se může bránit dle § 244 občanského soudního řádu.<sup>47</sup> Návrh může podat jen ten, kdo tvrdí, že byl dotčen ve svých právech rozhodnutím správního orgánu. Žaloba musí být podaná do dvou měsíců od rozhodnutí katastrálního úřadu. Věcně příslušný je zde krajský soud dle § 249 odst. 2 občanského soudního řádu.<sup>48</sup> Katastrální úřad zde není účastníkem řízení. Krajský soud si vyžádá spisy katastrálního úřadu, přičemž není vázán jeho skutkovým zjištěním. Soud buď žalobu zamítne anebo vyhoví a rozhodne, že se vklad povoluje a účinnost je pak k okamžiku návrhu na vklad.

V případě, že jsou v návrhu formální nedostatky, do smlouvy nelze dodatečně zasahovat. Katastrální úřad zamítne návrh na provedení vkladu. Ale má tu možnost upozornit navrhovatele, že by měl vzít návrh zpět, upravit ho a podat znovu.

---

<sup>47</sup> „(1) Rozhodl-li orgán moci výkonné, orgán územního samosprávného celku, orgán zájmové nebo profesní samosprávy, popřípadě smírčí orgán zřízený podle zvláštního právního předpisu (dále jen "správní orgán") podle zvláštního zákona o sporu nebo o jiné právní věci, která vyplývá z občanskoprávních, pracovních, rodinných a obchodních vztahů (§ 7 odst. 1), a nabylo-li rozhodnutí správního orgánu právní moci, může být tatáž věc projednána na návrh v občanském soudním řízení.“

<sup>48</sup> „(2) Krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech vkladu práva k nemovitostem.“



Český úřad zeměměřický a katastrální: Podíl práv zapisovaných vkladem v prvním pololetí 2008

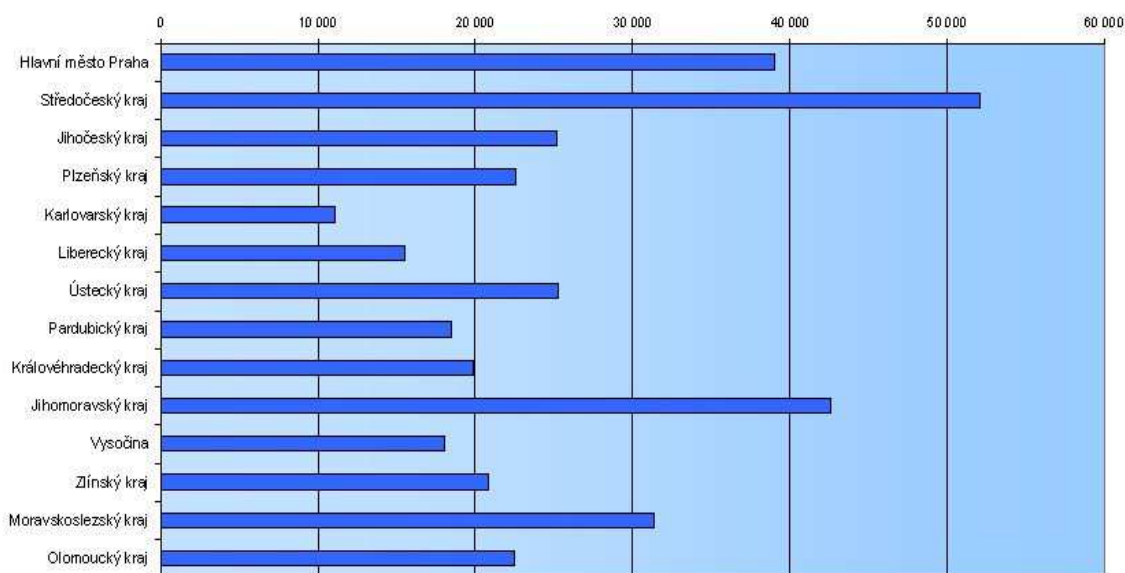
### Správní poplatky

Podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí podléhá dle zákona č. 634/2004, o správních poplatcích, v platném znění. Výše tohoto poplatku je stanovena v položce 120 a činí 500,- Kč za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Neexistuje zde nárok na vrácení správního poplatku. Platí se vždy a není rozhodující, zda návrh na vklad práva je povolen, zamítnut nebo zda je řízení o povolení vkladu zastaveno.

Poplatek lze zaplatit kolkovými známkami, převodem na zvláštní účet státního rozpočtu, který je si zřizuje každé katastrální pracoviště u České národní banky, přičemž zřízení tohoto účtu podléhá souhlasu Ministerstvu financí, či poštovní poukázkou.

Na základě ustanovení §8 zákona o správních poplatcích jsou určité subjekty od placení správních poplatku osvobozeny. Jde o státní orgány a státní fondy, diplomatická zastupitelství cizích států, územní samosprávné celky a jejich orgány, fyzické a

právnícké osoby za podmínky, že tak stanoví mezinárodní smlouva. Další osvobozené subjekty nalezneme vypočteny v položce č. 120.



Český úřad zeměměřický a katastrální: Počty vkladů na jednotlivých katastrálních úřadech v prvním pololetí 2008

## 7.2 Záznam

Ke změně v katastru nemovitostí dochází bez působení katastru. Zápis je reflexem skutečnosti, která se odehrála mimo katastr nemovitostí a jen v zájmu úplnosti evidence se změna v katastru vyznačuje. Záznam má tedy pouze deklaratorní účinky. Mezi právní důvody vzniku patří:

- zákon
- rozhodnutí státního orgánu (soudu nebo správního orgánu, např. stavebního úřadu, pozemkového úřadu)
- příklep recitátora ve veřejné dražbě
- další - např. výstavba věci
- vydržení
- splynutí
- zánik zajištěné pohledávky v zástavním právu

Vychází se zde z ohlašovací povinnosti, kterou tu mají ji státní orgány, pokud se na vzniku toho právního vztahu podílejí, a to nejpozději do 30 dnů od právní moci svého rozhodnutí musí zaslat jedno vyhotovení rozhodnutí katastrálnímu úřadu s doložkou o právní moci. Rozhodnutím soudu může být potvrzení o nabytí dědictví, schválení dohody, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, příkázání neoprávněné stavby vlastníku pozemku, zřízení soudcovského zástavního práva<sup>49</sup>, rozhodnutí správce o příklepu, usnesení soudu o příklepu při dražebním prodeji<sup>50</sup>, rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů.<sup>51</sup>

Pokud zde nefiguruje státní orgán, mají povinnost vlastníci, např. zhotovitel stavby. Vlastníci mají opět 30 dnů na ohlášení. Pokud jde o novostavbu kromě ohlášení musí doložit geometrický plán, na kterém je zakreslena zastavěná plocha a předložit rozhodnutí o kolaudaci stavby, popřípadě rozhodnutí o přidělení popisného čísla. Dalšími příklady může být uplynutí tříleté lhůty nevyvratitelné právní domněnky vypořádání společného jmění manželů, či zánik zástavního práva, jestliže zajištěná pohledávka zanikla z jakéhokoliv důvodu, či zánik věcného břemene, jestliže oprávněným byla fyzická osoba, která zemřela.

Sankce v případě nesplnění ohlašovací povinnosti jsou uvedeny v § 25 katastrálního zákona.

O záznamu se nekoná žádné řízení, KN jen zkoumá, zda předložená listina má předepsané náležitosti.<sup>52</sup> Jakmile je proveden zápis záznamem, dojde k vymazání plomby. A i když katastrální úřad dělá zápis z úřední povinnosti a podnětu soudu, je povinen sdělit oprávněnému, že byl zapsán jako vlastník.

Někdy je KN v pasivní pozici, nemůže zasahovat do tvorby právního vztahu. Tedy jde o případ, kdy je tu více vykonatelných rozhodnutí, z nichž každé svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže věci. Dojde k duplicitnímu zápisu vlastnictví a vyrozumí o tom dotčené

<sup>49</sup> §338b a násl. občanského soudního řádu

<sup>50</sup> § 361 občanského soudního řádu

<sup>51</sup> § 149 občanského soudního řádu

<sup>52</sup> vydána příslušným subjektem, právní moc atd.

osoby, přičemž jsou nabádáni k tomu, aby se dotčené osoby nějak dohodli, nebo aby se obrátili na soud, který má vyřešit, kdo je po právu vlastníkem.

### 7.3 Poznámka

Provedení poznámky nepředchází ani řízení ani rozhodnutí. Nezakládá se jí vlastnické nebo jiné právo. Podnětem je rozhodnutí státních orgánů nebo dodání dokladu o zahájení soudního řízení o zpochybnění vlastnického či jiného věcného práva. Poznámky máme dvojího druhu, a to informace o tom, že právní stav by mohl doznat změny, kdyby žalobce uspěl nebo zveřejnění zákazu v nakládání s předmětnou nemovitostí z rozhodnutí státního orgánu, nebo na základě podaného návrhu žalobce.

K poznámce se vyjádřil např. Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 25. 2. 2000, sp. Zn. 35 Ca 19/1999, který se zabýval vztahem poznámky a vkladu: „Samotný fakt, že probíhá soudní řízení o určení vlastnictví a v katastru na příslušném listu vlastnictví je o tom poznámka, nemůže mít za následek zamítnutí návrhu na vklad práva do katastru, neboť nejde o skutečnost, kterou by bylo možno podřadit pod některé z kritérií taxativně stanovených v §5 odst. 1 zákona o zápisech. Poznámku o zahájení řízení před soudem nelze ztotožňovat se zákazem dispozice s nemovitostí vysloveným rozhodnutím soudu a tím dané omezení vlastníka ve smyslu §5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech“

### 7.4 Žadatel a účastníci

„Od 1. 1. 2006, kdy nabyt účinnosti nový správní řád, zákon č. 500/2004 Sb., má podepsání návrhu pouze některými z účastníků pro další řízení podstatně závažnější důsledky.

Nový správní řád rozděluje účastníky do několika kategorií a přiznává jim rozdílné procesní postavení v celém správním řízení. Účastník řízení s nejširší, okruhem procesních práv je označován dle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu jako žadatel. Jedná se o účastníka, na základě jehož žádosti bylo zahájeno správní řízení. V intencích zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,

v platném znění, je nutné za žadatele považovat účastníka, který podepsal návrh na vklad.

Ostatní účastníky (podle § 4 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. jsou jimi účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru), kteří návrh na vklad nepodepíší, v žádném případě za žadatele považovat nelze. Správní řád je v § 27 odst. 1 písm. a) označuje jako další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Trajer, V.: Žadatelé a ti druzí v řízení před katastrálním úřadem, Právní rádce, rok 2006, číslo 11, str. 45.

## **8. Zásady ovládající zápisy do katastru nemovitostí**

V roce 1992 přijatá právní úprava katastru nemovitostí a zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem byla vedena snahou o návrat k historicky osvědčeným principům, neboli zásadám ovládající zápisy do katastru nemovitostí. Některé principy však byly převzaty nedůsledně.

Největším nedostatkem současné evidence nemovitostí v ČR je zřejmě nedostatečná ochrana dobré víry toho, kdo ze zápisů v katastru nemovitostí vychází. Dnešní povaha zápisů práv vkladem zajišťuje řádné zapsání změn v katastru, ale neposkytuje silnou ochranu dotčeným osobám..

Příliš široce zůstává nadále nastaven deklaratorní zápis práv na základě rozhodnutí jiných státních orgánů a soudů, změn ze zákona a jiných listin záznamem. Jde zde o potíže spojené s jednoduchým proces zápisu bez možnosti dořešit nesprávnosti a sporné skutečnosti v listinách v rámci opravných prostředků.

Návrh řešení výše uvedených problémů byl zpracován již v roce 2002, ale jeho projednávání bylo na doporučení Legislativní rady vlády odloženo.

Zápisy do katastru nemovitostí jsou ovlivněny níže popsanými principy.

### **8.1 Zásada formální publicity**

Každý je oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí a učinit si o právních vztazích opisy a výpisy a katastrální úřad na požádání a za poplatek vydává výpisy, opisy, kopie.

### **8.2 Zásada priority**

Pořadí zápisů v katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které došel katastrálnímu úřadu návrh na vklad nebo listina jako podklad k provedení záznamu nebo poznámky. Zajištění zápisu je zaručeno tím, že na každém návrhu na zápis práva do katastru nemovitostí je vyznačeno datum doručení, včetně hodiny i minuty doručení. Pro rozhodnutí o vkladu je rozhodný skutkový i právní stav, jaký byl v době podání návrhu. Návrhy došlé současně mají stejné pořadí. Po podání návrhu na vklad již nelze zasahovat do kontextu smlouvy obsažené v předložené listině.

Po doručení návrhu na zápis práva do katastru nemovitostí katastrální úřad vyznačí tzv. plombu. Plomba značí, že u práv zapsaných nemovitostí dojde ke změně.

### 8.3 Zásada intabulační<sup>54</sup>

Figuruje pouze v případě vkladu vlastnického nebo jiného věcného práva do katastru nemovitostí a podle níž všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, vznikají, mění se, případně zanikají dnem vkladu práva či výmazu vkladu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva.

### 8.4 Zásada dispoziční

Řízení o povolení vkladu se zahajuje na návrh ve chvíli, kdy návrh dojde katastrálnímu úřadu místně příslušný úřad, v jehož obvodu leží nemovitost. Přílohou musí být smlouva s ověřenými podpisy a navrhovatel musí uvést, o jaký zápis se žádá.

### 8.5 Zásada legality

Katastrální úřad před zápisem zkoumá, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, zda jsou právní úkony v předepsané formě, zda účastník řízení není omezen rozhodnutím soudu, předpisy atd.

---

<sup>54</sup> Baudyš, P.: K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí, Bulletin advokacie, rok 2001, číslo 3, str. 61: „Stav, kdy uživatel údajů katastru, ať již investor do nemovitosti nebo zástavní věřitel, nesou riziko spojené s tím, že údaje katastru vždy nemusí být v souladu se skutečností, a že v takovém případě má přednost skutečnost před v katastru zapsaným stavem, nemůže uživatele katastru plně uspokojit. Takový stav u nás však není odpradávná. Je obecně známou skutečností, že právě takovému stavu mají zabránit dvě z obecně uznávaných zásad pro vedení veřejné evidence nemovitostí. Těmito zásadami jsou intabulační princip a ochrana dobré víry v pravdivost zápisů v této veřejné evidenci. Intabulační princip spočívá v tom, že knihované právo, např. vlastnictví, zástavní právo atd. vzniká současně s jeho zápisem do veřejné knihy. Všeobecným uplatněním tohoto principu se zajišťuje, že vlastnické či jiné knihované právo k nemovitosti nemůže nově vzniknout nikomu, kdo ve veřejné knize není zapsán. Ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize zase chrání každého, kdo nabude právo od osoby zapsané jako vlastník ve veřejné knize, i kdyby vyšlo najevo, že tato osoba vlastníkem není. Osoba jednající v dobré víře tedy žádné riziko nenese. Tyto zásady by měly platit pro veřejnou evidenci nemovitostí, ať tuto evidenci nazýváme pozemková kniha nebo katastr nemovitostí. Dlouhodobým uplatňováním těchto principů při vedení veřejné knihy lze dosáhnout stavu, kdy se obsah veřejné knihy dostane do téměř plného souladu se skutečností.“



## 8.6 Zásada materiální publicity<sup>55</sup>

Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného ke dni účinnosti tohoto zákona, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věcí, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Tímto principem je vyjádřena ochrana nabyvatele i proti vlastníkovi, pokud byl v dobré víře.<sup>56</sup>

S touto zásadou souvisí též způsoby aktualizace katastru nemovitostí, které stanovuje zákon, aby byl katastr nemovitostí udržován v souladu ve skutečným stavem.

Způsoby aktualizace jsou následující:

- prověřování změn údajů katastru nemovitostí, které byly katastrálnímu úřadu ohlášeny nebo byly zjištěny jinak a nejsou úplné
- revize katastru nemovitostí v pětiletém cyklu, při které dochází k součinnosti s vlastníky a nájemci nemovitostí
- zápisy podle došlých rozhodnutí a dalších listin
- oprava chyb v katastrálním operátu
- plnění povinností vlastníků a jiných oprávněných, obcí a státních orgánů na úseku katastru nemovitostí
- úplná obnova katastrálního operátu novým mapováním spojená se zjišťováním průběhu hranic nemovitostí v terénu, za účasti jejich vlastníků

## 8.7 Zásada přehlednosti

Projevem této zásady je povinnost katastrálních úřadů vést veškeré údaje předepsaným způsobem.

---

<sup>55</sup> Frinta, O., Tégl, P.: O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě), Právní rozhledy, rok 2009, číslo 14, str. 500: „Konečně bylo poukázáno na existenci úprav, které jsou věcně nesprávné. Za příklad nám dobře poslouží zcela nedostatečně řešený princip materiální publicity v katastru nemovitostí. Ten je sice v současné době upraven mimo občanský zákoník (konkrétně se jedná o §11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem), nicméně jeho vliv se negativně projevuje především v oblasti občanskoprávních transferů nemovitostí.“

<sup>56</sup> To znamená, že nabude-li někdo v dobré víře v údaje evidované v katastru nemovitostí do vlastnictví nemovitost a po čase se ukáže, že nabyl vlastnictví od osoby, která není vlastníkem předmětné nemovitosti, je tato jeho dobrá víra předpokladem vydržení vlastnického práva k nemovitosti, samozřejmě pod podmínkou, že držba v dobré víře trvá nepřetržitě deset let. V případě, že nebyla splněna podmínka nepřetržité držby po dobu deseti let, má oprávněný držitel právo ponechat si plody a užitky nemovitosti za dobu oprávněné držby, nemovitost však přes svou dobrou víru musí vydat jejímu skutečnému vlastníkovi.

## **8.8 Zásada komplexnosti**

Katastr nemovitostí představuje informační systém o veškerých informacích, které se týkají zapisovaných nemovitostí.

## 9. Zápis duplicitního vlastnictví

### 9.1 Vznik duplicitního zápisu

Jedná se o případy, kdy katastrálnímu úřadu jsou doručena rozhodnutí, která jsou navzájem v rozporu, jelikož každé rozhodnutí uvádí jiného vlastníka jedné nemovitosti. Žádné z těchto rozhodnutí není jiným rozhodnutím zrušeno. Obě tyto rozhodnutí jsou pro katastrální úřad závazná.

Katastrální úřad není v tomto případě oprávněn posuzovat, kdo má právo k dané nemovitosti. Jedinou možností je uvést existenci rozporných listin v katastru a dotčené osoby na tuto situaci upozornit.

Tuto problematiku řeší § 37 odst. 3 prováděcí vyhlášky č. 190/1996 Sb. V případě, že je katastrálnímu úřadu doručena listina, z níž nejsou patrné žádné vady, ale z obsahu vyplývá, že má být proveden duplicitní zápis do katastru nemovitostí, katastrální úřad upozorní na toto vyhotovitele listiny a zeptá se ho, zda nedošlo při sepisování listiny k chybě v psaní či k jiné nesprávnosti. Dále je vyhotovitel listiny upozorněn na tu skutečnost, že v katastru nemovitostí je u dané nemovitosti zapsán jiný vlastník, který není právním předchůdcem vlastníka, který je uveden v předložené listině. Potvrdí-li vyhotovitel listiny, že je bez vad, provede katastrální úřad duplicitní zápis. Vedle tohoto zápisu vyrozumí osoby, které jsou uvedeny v katastru nemovitostí za vlastníky dané nemovitosti. Tento zápis bude v katastru nemovitostí uveden do té doby, než bude katastrálnímu úřadu doručena listina o tom, kdo z obou zapsaných vlastníků je skutečným vlastníkem nemovitosti.

Katastrální úřad není oprávněn rozhodovat, kdo je skutečným vlastníkem.

K duplicitnímu zápisu vlastnictví docházelo dle statistik častěji v 90. letech minulého století v souvislosti s probíhajícími restitučními řízeními.<sup>57</sup> Dále k duplicitnímu zápisu

---

<sup>57</sup> Z judikatury - nález ÚS 504/04: „Stěžovatel se žalobou podanou u Okresního soudu v Českých Budějovicích domáhal oproti žalované J. P. (dále jen "vedlejší účastnice") určení, že je vlastníkem sporných pozemkových parcel (KN č. 544 o výměře 51 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, objekt bydlení, a KN č. 2980/14 o výměře 235 m<sup>2</sup> ostatní plochy, jiné plochy, zapsaných na LV č. 253 a 1332 pro obec Kamenný Újezd, k. ú. Kamenný Újezd v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Českých Budějovicích), ohledně kterých je v katastru nemovitostí veden duplicitní zápis vlastnického práva, svěřící oběma stranám sporu. V průběhu řízení svůj návrh změnil tak, aby soud určil, že vlastníci sporných nemovitostí není vedlejší účastnice. Tvrdil, že jeho rodiče jako právní předchůdci tyto nemovitosti (které právní předchůdci vedlejší účastnice převedli na stát) získali do osobního užívání rozhodnutím bývalého

může dojít např. v případě, kdy katastrální úřad doplňuje pozemky zjednodušené evidence parcel do souboru geodetických informací.<sup>58</sup>

## 9.2 Nedostatky duplicitního zápisu

Nedostatky duplicitního vlastnictví můžeme shrnout následovně. Duplicitní zápis je nelegální, jelikož zákon ani vyhláška o duplicitních zápisech nemluví. Vznikly vždy porušením právních předpisů pro vedení buď předchozí evidence nemovitostí nebo současného katastru, popř. obojích. Dále tyto zápisy porušují povinnost odstranit zjištěné chyby v údajích katastru, porušují zásadu legality a pořadí zápisů v katastru, zasahují do právem chráněných zájmů osob bez správního řízení, a tedy bez možnosti odvolání. Zápisy jsou nedostatečně srozumitelné veřejnosti, která je často chápe jako zápis dalších spoluvlastníků. Mezi nejvýznamnější nedostatky dle autorů odborných článků věnujících se katastru nemovitostí je to, že degradují katastr na pouhou evidenci listin, o kterých si pak dotčené osoby musí udělat vlastní názor, zpochybňují spolehlivost a důvěryhodnost katastru, a poskytují možnost zneužití obdobného postupu i v jiných případech, v kterých není podstatou existence duplicitních listin svědčících ve prospěch vlastnictví různých vlastníků k těžce nemovitosti.

## 9.3 Řešení duplicitního zápisu

Dle některých autorů odborných článků na toto téma je nutné, aby osoby, které jsou zapsány jako vlastníci předmětné nemovitosti, vztah k této nemovitosti vyřešili vzájemnou dohodou. Poté je nutné sepsání dohody o narovnání či dohody o uznání vlastnického práva. Nedojde-li k dohodě, může tento stav vyřešit pouze soud.

---

finančního odboru Okresního národního výboru v Českých Budějovicích ze dne 26. 1. 1971 a dohodou o zřízení práva osobního užívání pozemku ze dne 2. 2. 1971, která byla řádně registrována Státním notářstvím dne 25. 2. 1971. Stěžovatel se stal vlastníkem těchto pozemkových parcel na základě darovací smlouvy ze dne 11. 5. 1988, registrované státním notářstvím dne 25. 5. 1988, a na základě kupní smlouvy ze dne 14. 3. 1989, registrované státním notářstvím dne 17. 3. 1989. Předmětné pozemkové parcely zároveň vydržel v souladu s ust. § 130 a § 134 občanského zákoníku, neboť je on a jeho právní předchůdci nepřetržitě užívali od roku 1971. O duplicitním zápisu vlastnictví k předmětným pozemkům byl vyrozuměn dopisem Katastrálního úřadu v Českých Budějovicích ze dne 21. 2. 1997, čj. 190 ZDŘ - 103 - 1/97, jímž byl vyzván k odstranění tohoto stavu předložením dohody o uznání vlastnictví formou notářského zápisu nebo soudního smíru, příp. rozhodnutí soudou ve věci určení vlastnictví.“

<sup>58</sup> dle § 84 odst. 2 prováděcí vyhlášky č. 190/1996 Sb.

Na základě dohody či rozhodnutí soudu provede katastrální úřad zápis, kterým bude dosavadní stav upraven.<sup>59</sup>

Dle další skupiny odborníků v čele s P. Vrchou<sup>60</sup> je nutné vždy řešit soudní cestou, a to podáním žaloby na určení vlastnického práva k nemovitosti. Nejvyšší soud ČR<sup>61</sup> zaujal v této problematice právní názor, že „je-li jako vlastník určité nemovitosti zapsána i jiná osoba než žalobce (formou tzv. duplicitního zápisu), nelze mít za to, že žalobce nemá naléhavý právní zájem na určení, že je vlastníkem právě on, může-li stejná práva, tvořící obsah vlastnického práva, uplatňovat i jiná osoba. Pozitivní určení vlastnického práva má přednost před negativním určením (že žalovaný není vlastníkem sporné nemovitosti), protože z negativního určení nevyplývá, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti.

Zapsaný duplicitní vlastník nemá jinou možnost, než se žalobou u soudu domáhat vyřešení toho, kdo je a kdo není vlastníkem předmětných nemovitostí. Za situace, kdy žalobce je zapsán v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník, pak i kdyby byl ve věci úspěšný, nebyla by tím vyřešena existence duplicitního zápisu vlastnictví žalované.“<sup>62</sup>

<sup>59</sup> Kuba, B., Salačová, M.: Ptáte se-odpovídáme, Právní rádce, 2005, č. 2, s. 83

<sup>60</sup> Vrcha, K.: Řešení duplicitního vlastnictví, Právní rádce, 2004, č. 4, s. 77-79

<sup>61</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 4. 2003, Sp. zn. 22 Cdo 1875/2002

<sup>62</sup> Dále také např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5017/2007: „Žalobce se domáhal určení vlastnického práva ke sporným pozemkům na základě toho, že jsou tyto pozemky neprávem zapsány v katastru nemovitostí jako vlastnictví žalované. Jednalo se o tzv. historický majetek žalobce jako obce k datu 31.12.1949. K datu 24. 5. 1991, tj. ke dni účinnosti zákona č. 172/1991Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, pozemky měl vlastnit stát a tedy měly přejít ex lege na obec. Žalobce prokázal naléhavý právní zájem na požadovaném určení se zřetelem ke stavu zápisu vlastnického práva žalované v katastru nemovitostí ke sporným nemovitostem. Odvolací soud však konstatoval, že nebyly splněny podmínky pro přechod majetku na obec podle cit. ustanovení příslušného zákona, neboť k datu 24. 5. 1991 byla Česká republika vlastníkem akcií státní akciové společnosti X., nikoli však vlastníkem sporných nemovitostí. Na základě předcházejícího rozhodnutí Ministerstva zemědělství ze dne 29. 3. 1991 byl totiž převeden veškerý majetek (včetně pozemků) Drubežářského průmyslu, státní podnik, kterému dříve příslušelo právo hospodaření se spornými pozemky, na společnost X., a.s., a poté do vlastnictví žalované jako nástupnické společnosti. Žalobce v rámci notářského zápisu ze dne 25. 2. 2004 učinil vůči právnímu předchůdci žalované (X., a.s.) prohlášení o uznání a narovnání majetkoprávních vztahů k nemovitostem. Toto prohlášení však začal zpochybňovat, včetně vlastnického práva žalované k předmětným nemovitostem.“

## 10. Opravné prostředky proti rozhodnutí

Opravné prostředky proti rozhodnutí katastrálního úřadu mají specifický charakter, který bude níže rozebrán a ozřejměn.

Účastník řízení, který nesouhlasí s příslušným rozhodnutím katastrálního úřadu, se může v rámci opravných prostředků domoci ke zrušení, změně či nahrazení daného rozhodnutí.

Opravné prostředky dělíme na řádné a mimořádné.<sup>63</sup>

### 10.1 Řádné opravné prostředky

Jako řádné opravné prostředky označujeme takové, které lze podat v lhůtě, kdy rozhodnutí nenabýlo právní moci.<sup>64</sup>

Dle správního řádu rozlišujeme odvolání a rozklad.

#### Odvolání

Odvolání proti rozhodnutí katastrálního úřadu o přerušení či zastavení řízení musí mít náležitosti dle § 82 odst. 2 správního řádu. Odvolání musí být podáno ve lhůtě do patnácti dnů ode dne vydání rozhodnutí. V případě, že účastníku řízení nebylo rozhodnutí oznámeno se lhůta prodlužuje na 30 dní<sup>65</sup>, ode dne, kdy se účastník dozvěděl o rozhodnutí<sup>66</sup>, nejdéle se však lhůta prodlužuje do 1 roku ode dne, kdy se tomto rozhodnutí dověděl poslední z účastníků řízení.<sup>67</sup>

O odvolání proti rozhodnutí katastrálního úřadu rozhodují příslušné zeměměřičské a katastrální inspektoráty<sup>68 69</sup>, přičemž odvolání se podává u katastrálního úřadu, který

<sup>63</sup> Použití opravných prostředků dle §81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, se vztahuje na všechny rozhodnutí kromě zákonem stanovených výjimek

<sup>64</sup> U právní moci rozlišujeme formální a materiální stránku právní moci. Formální právní moc znamená, že právní akt je konečný výsledek určitého postupu. Ve správním řízení správní akty, proti nimž nelze podat odvolání či rozklad, nabývají právní moci oznámením adresátovi. Ostatní správní akty nabývají právní moci marným uplynutím lhůty k podání odvolání nebo rozkladu, nebo spolu s přezkumným správním aktem, jímž bylo rozhodnuto o odvolání nebo rozkladu. Materiální právní moc znamená, že správní akt nelze s výjimkou zákonem stanovených případů změnit nebo zrušit. Tedy ve věci, ve které byl vydán správní akt nelze s výjimkou zákonem stanovených případů nebo tehdy, vyplývá-li to z povahy věci znovu rozhodnout (res iudicatae).

<sup>65</sup> Dle § 84 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>66</sup> = subjektivní lhůta

<sup>67</sup> = objektivní lhůta

<sup>68</sup> § 4 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech

rozhodnutí vydal. Tento katastrální úřad může v rámci autoremedury napadené rozhodnutí změnit či zrušit.<sup>70</sup> V případě, že katastrální úřad neshledá podmínky pro vydání autoremedury, předá spis spolu se svým stanoviskem příslušnému zeměměřičskému či katastrálnímu inspektorátu.

Zeměměřičský a katastrální inspektorát dále posuzuje, zda napadené rozhodnutí odvoláním je v souladu s právními předpisy. Toto zkoumání souladu se děje pouze v rozsahu námitek uvedených v odvolání, nebo za podmínky, že to vyžaduje veřejný zájem.

Příslušný inspektorát může napadené rozhodnutí zrušit a řízení zastavit, či zrušit a vrátit zpět k novému projednání katastrálního úřadu s tím, že katastrální úřad je vázán právním názorem, který vysloví inspektorát ve svém odůvodnění, nebo také může rozhodnutí změnit. Změnit rozhodnutí inspektorát nemůže v neprospěch toho, kdo se odvolal. Inspektorát je vázán lhůtou k vydání svého rozhodnutí a tato lhůta je třicet dní. Výjimku tvoří rozhodnutí o povolení nebo zamítnutí návrhu na vklad, jelikož v těchto případech nelze podat odvolání. V případě rozhodnutí o povolení vkladu v současnosti není přípustný žádný opravný prostředek, a to ani žaloba ve správním soudnictví.

### **Rozklad<sup>71</sup>**

Jde o řádný opravný prostředek proti rozhodnutí ústředních orgánů v 1. stupni, tedy proti rozhodnutí, které vydal ústřední správní úřad, ministr, státní tajemník ministerstva, nebo vedoucí jiného ústředního správního úřadu v 1. stupni, lze podat rozklad. Podání

<sup>69</sup> Příloha č. 1 k zákonu č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech: „ Sídla a územní působnost inspektorátů: Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Brně, který vykonává působnost pro územní obvody Jihomoravského kraje, Vysočiny a Zlínského kraje. Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Českých Budějovicích, který vykonává působnost pro územní obvod Jihočeského kraje. Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Liberci, který vykonává působnost pro územní obvody Libereckého kraje a Ústeckého kraje. Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Opavě, který vykonává působnost pro územní obvody Olomouckého kraje a Moravskoslezského kraje. Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Pardubicích, který vykonává působnost pro územní obvody Pardubického kraje a Královéhradeckého kraje. Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Plzni, který vykonává působnost pro územní obvody Plzeňského kraje a Karlovarského kraje. Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Praze, který vykonává působnost pro územní obvody hlavního města Prahy a Středočeského kraje.

<sup>70</sup> Správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, je může zrušit nebo změnit, pokud tím plně vyhoví odvolání a jestliže tím nemůže být způsobena újma žádnému z účastníků, ledaže s tím všichni, kterých se to týká, vyslovili souhlas. Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání.

<sup>71</sup> § 152 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

rozkladu nemá devolutivní účinek.<sup>72</sup> Na řízení se použije právní úprava jako u odvolání, pokud to povaha věci nevylučuje.

O rozkladu rozhoduje ministr nebo vedoucí jiného ústředního správního úřadu.

Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, lze v řízení o rozkladu:

- a) rozhodnutí zrušit nebo změnit, pokud se tím plně vyhoví rozkladu a jestliže tím nemůže být způsobena újma žádnému z účastníků, ledaže s tím všichni, jichž se to týká, vyslovili souhlas, nebo
- b) rozklad zamítnout.

O rozkladu rozhoduje Český úřad zeměměřičský a katastrální na základě návrhu rozkladové komise.

## 10.2 Mimořádné opravné prostředky

Mimořádné opravné prostředky lze uplatnit v případě, kdy dané rozhodnutí již nabylo právní moci.

Dle správního řádu rozlišujeme přezkumné řízení a obnovu řízení.

### **Přezkumné řízení<sup>73</sup>**

V přezkumném řízení správní orgány z moci úřední přezkoumávají pravomocná rozhodnutí případně, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy.

Přezkumné řízení lze zahájit, i pokud je rozhodnutí předběžně vykonatelné a dosud nenabylo právní moci. Účastník může dát podnět k provedení přezkumného řízení, přičemž tento podnět není návrhem na zahájení řízení. Jestliže správní orgán neshledá důvody k zahájení přezkumného řízení, sdělí tuto skutečnost s uvedením důvodů do 30 dnů podateli.

---

<sup>72</sup> O opravném prostředku rozhoduje a přezkoumává rozhodnutí správní orgán vyššího stupně než orgán, který rozhodnutí vydal

<sup>73</sup> § 94 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád



Rozhodnutí odvolacího správního orgánu nelze přezkoumávat, jestliže již bylo při novém projednávání věci vydáno nové rozhodnutí. Podrobit přezkumnému řízení však nelze také rozhodnutí o povolení vkladu práva k nemovitostem do katastru nemovitostí. Jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví.

Při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán povinen šetřit práva nabytá v dobré víře, zejména mění-li rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy nebo určuje-li, od kdy nastávají účinky rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení.

Správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, zahájí z moci úřední přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

V přezkumném řízení, v němž je přezkoumáváno rozhodnutí odvolacího správního orgánu, lze přezkoumat i rozhodnutí vydané správním orgánem 1. stupně.

Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl<sup>74</sup>, nejpozději však do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci.<sup>75</sup>

Soulad rozhodnutí s právními předpisy se posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání.

### ***Rozhodnutí v přezkumném řízení***

Jestliže správní orgán po zahájení přezkumného řízení zjistí, že právní předpis porušen nebyl, řízení usnesením zastaví. Usnesení se pouze poznamená do spisu.

---

<sup>74</sup> = subjektivní lhůta

<sup>75</sup> = objektivní lhůta

Rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, příslušný správní orgán zruší nebo změní, popřípadě zruší a věc vrátí odvolacímu správnímu orgánu nebo správnímu orgánu prvního stupně. Tyto správní orgány jsou vázány právním názorem příslušného správního orgánu.<sup>76</sup>

### ***Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení***

Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení mohou nastat zpětně od právní moci nebo předběžné vykonatelnosti přezkoumávaného rozhodnutí anebo od právní moci nebo předběžné vykonatelnosti rozhodnutí v přezkumném řízení.

Pokud se ruší nebo mění rozhodnutí, jímž byla uložena povinnost, a neodůvodňují-li okolnosti případu jiné řešení, určí správní orgán, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právní moci nebo předběžné vykonatelnosti přezkoumávaného rozhodnutí.

Pokud se ruší nebo mění rozhodnutí, jímž bylo přiznáno právo, a neodůvodňují-li okolnosti případu jiné řešení, určí správní orgán, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci nebo předběžné vykonatelnosti.

### **Obnova řízení<sup>77</sup>**

U obnovy řízení jde o možnost zásahu do existence pravomocného správního rozhodnutí za splnění zákonných podmínek. Tento mimořádný opravný prostředek vychází ze zásady dispoziční. Ale je-li na přezkoumání obecný zájem, správní orgán nařídí obnovu ex officio.

Podmínky obnovy řízení:

- pravomocné správní rozhodnutí
- obnova není nepřípustná
- je dán některý z taxativně uvedených důvodů obnovy

<sup>76</sup> srov. Vrcha, V., Katastr nemovitostí, Aspi, Praha 2006, s. 232

<sup>77</sup> § 101 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

- je podán návrh účastníka řízení na povolení obnovy nebo správní orgán učinil vlastní podnět
- byla dodržena lhůta

Obnova řízení se rozpadá do dvou stádií:

- iudicium rescindens – řízení o povolení nebo nařízení obnovy
- iudicium rescissorium – samotné obnovené řízení

Řízení před správním orgánem ukončené pravomocným rozhodnutím ve věci se na žádost účastníka obnoví, jestliže

a) vyšly najevo dříve neznámé skutečnosti nebo důkazy, které existovaly v době původního řízení a které účastník, jemuž jsou ku prospěchu, nemohl v původním řízení uplatnit, anebo se provedené důkazy ukázaly nepravdivými, nebo

b) bylo zrušeno či změněno rozhodnutí, které bylo podkladem rozhodnutí vydaného v řízení, které má být obnoveno,

a pokud tyto skutečnosti, důkazy nebo rozhodnutí mohou odůvodňovat jiné řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování.

Účastník může podat žádost o obnovu řízení u kteréhokoliv správního orgánu, který ve věci rozhodoval, a to do 3 měsíců ode dne, kdy se o důvodu obnovy řízení dozvěděl, nejpozději však do 3 let ode dne právní moci rozhodnutí. O obnově řízení rozhoduje správní orgán, který ve věci rozhodl v posledním stupni.

Ve tříleté lhůtě od právní moci rozhodnutí může o obnově řízení z moci úřední rozhodnout též správní orgán, který ve věci rozhodl v posledním stupni, jestliže je dán některý z důvodů a jestliže je na novém řízení veřejný zájem.

O obnově řízení rozhodne příslušný správní orgán z moci úřední též v případě, že rozhodnutí bylo dosaženo trestným činem.

Žádosti o obnovu řízení se přiznává odkladný účinek, jestliže hrozí vážná újma účastníkovi nebo veřejnému zájmu.

O obnově řízení rozhodují příslušný zeměměřičský či katastrální inspektorát, popř. Český úřad zeměměřičský a katastrální, a to za podmínky, který úřad rozhodoval v posledním stupni.

### ***Nové rozhodnutí***<sup>78</sup>

Provést nové řízení a vydat nové rozhodnutí ve věci lze tehdy, jestliže

- a) je to nezbytné<sup>79</sup>,
- b) novým rozhodnutím bude vyhověno žádosti, která byla pravomocně zamítnuta,
- c) nové rozhodnutí z vážných důvodů dodatečně stanoví nebo změní dobu platnosti nebo účinnosti rozhodnutí anebo lhůtu ke splnění povinnosti nebo dodatečně povolí plnění ve splátkách, popřípadě po částech; zkrácení doby platnosti nebo účinnosti rozhodnutí anebo lhůty ke splnění povinnosti je možné pouze tehdy, stanoví-li tuto možnost zákon,
- d) rozhodnutí ve věci bylo zrušeno jiným orgánem veřejné moci podle zvláštního zákona, nebo
- e) tak stanoví zvláštní zákon.

Otázka, kdo je účastníkem, se v novém řízení posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době nového řízení.

Novým rozhodnutím se původní rozhodnutí neruší, ale existuje dále. Po vydání nového rozhodnutí nejsou napadená rozhodnutí vykonatelná.

K novému řízení se příslušný ten orgán, který byl příslušný k řízení v prvním stupni, tedy jde o příslušný katastrální úřad.

## **10.3 Řízení na základě žaloby**

Jediným opravným prostředkem proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je podání žaloby dle části páté občanského soudního řádu. Tato část občanského soudního řádu upravuje soudní řízení, jemuž předchází rozhodnutí „správního orgánu“, tedy orgánu

<sup>78</sup> § 101 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>79</sup> při postupu § 41 odst. 6 věty druhé zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

moci výkonné, orgánu územního samosprávného celku, orgánu zájmové nebo profesní samosprávy a smírčí orgánů podle zvláštního předpisu.

Co se týká věcné stránky rozhodnutí, rozhodnutí se musí týkat sporů nebo jiných záležitostí vyplývajících ze vztahů občanskoprávních, pracovních, rodinných a obchodních.<sup>80</sup> Netýká se rozhodčího řízení podle zákona o rozhodčím řízení, dále případů, kdy ve správním řízení bylo odkázáno na pořad práva a případů, kdy předmětné správní rozhodnutí bylo zrušeno nebo pozbylo účinnosti.

Naopak přezkoumání podléhají rozhodnutí katastrálních úřadů o vkladu práva k nemovitostem, tedy i kladné rozhodnutí, dále rozhodnutí pozemkových úřadů.

V právní praxi byla opakovaně vznesena otázka, zda před podáním žaloby musí účastník nejprve podat opravný prostředek ve správním řízení a teprve po vyčerpání této procesní možnosti podat předmětnou vkladovou žalobu. Na základě § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustný opravný prostředek a míní se tím žaloba ve smyslu ustanovení § 244 a násl. občanského soudního řádu.

### **Věcná a místní příslušnost**

K řízení jsou v 1. stupni příslušné okresní soudy, tedy kromě rozhodnutí katastrálních úřadů o vkladu práva k nemovitostem, kdy jsou příslušné krajské soudy.

Místní příslušnost je určena následovně:

- 1) obecný soud účastníka, jemuž správní orgán uložil povinnost k plnění,
- 2) obecný soud žalobce,
- 3) soud, v jehož obvodu je sídlo správního orgánu. Jde-li o právo k nemovitosti, je vždy příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitost

---

<sup>80</sup> stejné vymezení jako vymezení soukromoprávních věcí

## Řízení

Řízení se zahajuje na návrh, který se nazývá žalobou.<sup>81</sup> K podání žaloby je oprávněn každý, kdo tvrdí, že byl rozhodnutím správního orgánu dotčen, pokud vyčerpal řádné opravné prostředky ve správním řízení a žalobu podal do 2 měsíců od doručení rozhodnutí.<sup>82</sup> Zmeškání této lhůty nelze prominout.

Z hlediska vymezení petitu žaloby souvisí problémy s rozsahem poučovací povinnosti soudů. Problémy vznikají s vymezením petitu z hlediska určitosti, srozumitelnosti, ale též s vazbou na identifikaci nemovitostí dle katastrálního zákona. V této problematice existuje řada názorů. První z nich vychází ze skutečnosti, že není možné účastníka řízení poučovat o tom, jak má správně specifikovat dotčenou nemovitost. Další názor je možné vysledovat z usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29.12. 2006, sp. zn. 11 Cmo 309/2006, které vymezuje poučovací povinnost soudů šířeji.<sup>83</sup>

Mezi další náležitost žaloby patří dle § 246 odst. 2 občanského soudního řádu<sup>84</sup> to, že žalobci je kladeno za procesní povinnost, aby v žalobě uvedl skutečnosti o tom, v čem spatřuje, že byl rozhodnutím správního orgánu dotčen na svých právech a jak má být tato právní věc soudem rozhodnuta. Byl-li tedy např. katastrálním úřadem zamítnut návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti, může se žalobce přes podanou žalobou domáhat totéž v občanském soudním řízení.

Podání žaloby nemá odkladný účinek na právní moc a vykonatelnost rozhodnutí správního orgánu, avšak soud jej může na žádost žalobce přiznat.

---

<sup>81</sup> neuplatňuje se zde hmotněprávní nárok, ale sleduje se přezkoumání správního rozhodnutí, a to pouze v tom rozsahu, v jakém je napadáno

<sup>82</sup> žaloba musí obsahovat náležitosti dle § 246 odst. 2 a 3 občanského soudního řádu

<sup>83</sup> „Pokud vkladová žaloba neobsahuje shora stanovené náležitosti, je povinností soudu tuto skutečnost žalobci odpovídajícím způsobem signalizovat, resp. cestou realizace poučovací povinnosti (ve formě usnesení) žalobce vyzvat, aby ve výtčeném rozsahu a soudem mu poskytnuté lhůtě žalobu doplnil, jinak bude odmítnuta, pakliže pro přetrvávající nedostatek (nedostatky) žaloby nelze pokračovat v řízení. Jestliže v žalobě o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí podle částí páté občanského soudního řádu nejsou nemovitosti identifikovány v souladu s požadavky vyplývajícími z ustanovení § 5 KatZ, je nezbytné, aby soud usnesením vyzval žalobce k doplnění žaloby o řádnou specifikaci nemovitostí a ve výzvě (např. odkazem na ust. § 5 katastrálního zákona) blíže také konkretizoval náležitosti vkladové žaloby.“

<sup>84</sup> „Žaloba musí kromě obecných náležitostí podání (§ 42 odst. 4) obsahovat označení účastníků řízení, sporu nebo jiné právní věci, o které správní orgán rozhodl, a rozhodnutí správního orgánu, vyličení skutečností, které svědčí o tom, že žaloba je podána včas, údaje o tom, v čem žalobce spatřuje, že byl rozhodnutím správního orgánu dotčen na svých právech, označení důkazů, které by měly být v řízení před soudem provedeny, jakož i to, v jakém rozsahu má být spor nebo jiná právní věc soudem projednána a rozhodnuta a jak má být spor nebo jiná právní věc soudem rozhodnuta.“

Účastníky řízení jsou žalobce a ti, kdo byli účastníky před správním orgánem, přičemž účastníkem řízení není správní orgán, který o věci rozhodl.<sup>85 86</sup>

Je-li žaloba podána, soud doručí stejnopis žaloby katastrálnímu úřadu, který se může k dané věci písemně vyjádřit. Ten informaci o podané žalobě zveřejní na výpisu z katastru nemovitostí. Bude-li zároveň rozhodovat o povolení vkladu práva k dotčené nemovitosti na základě dalšího návrhu, řízení o novém návrhu zřejmě přeruší s ohledem na ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu.<sup>87</sup>

Celé řízení probíhá víceméně znovu. Účastníci mohou přednést relevantní tvrzení a navrhnout důkazy až do skončení prvního soudního jednání. Přičemž v tomto řízení o žalobě platí zásada, že návrh, o němž rozhodl katastrální úřad, nesmí být změněn, což souvisí i s tím, že je v tomto řízení zakázáno dodatečně předložit řádnou věcnou smlouvu. V soudním řízení se také uplatňuje zásada koncentrace řízení spočívající v povinnosti účastníků nejpozději do skončení prvního jednání o věci činit skutková tvrzení a důkazní návrhy, ledaže by soud o tomto důsledku účastníky řádně a včas nepoučil. Soud není vázán skutkovými zjištěními správního orgánu, ale může je vzít za svá. Může provádět důkazy provedené před správním orgánem znovu a provádět i důkazy jiné.<sup>88</sup>

Vyloučeno je použití rozsudku pro uznání a rozsudku pro zmeškání. Jednání nemusí být nařizováno, jen pokud se žaloba vyřizuje jinak než meritorně.

Omezena jsou dispoziční oprávnění, kdy nesmí být změněn návrh, o němž rozhodl správní orgán, ani okruh účastníků, jaký byl v době rozhodnutí správního orgánu. I před

<sup>85</sup> ten musí předložit spisy a může se k podané žalobě vyjádřit, ale soudní rozhodnutí se mu nedoručuje

<sup>86</sup> např. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 23. 5. 2003, č.j. 15 C 2/2003-29

<sup>87</sup> katastrální úřad je povinen řízení přerušit, probíhá-li řízení o předběžné otázce

<sup>88</sup> rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. 47 C 5/2004, ze dne 12.7. 2006: „Jak již shora bylo uvedeno, ust. § 250e odst. 1 o.s.ř. stanoví, že soud (v řízení podle části páté o.s.ř.) není vázán skutkovým stavem, jak byl zjištěn správním orgánem, z čehož - ve vazbě na druhý odstavec téhož paragrafu - vyplývá, že soud může v řízení provést i jiné (nad rozsah ve vkladovém řízení učiněné) důkazy. Možnost a eventualita nově (oproti stavu ve správním řízení) zjištěných (jinak pro rozhodnutí zásadně významných) skutkových okolností pak přeznamenává, že soud v tomto řízení není výhradně [pro posuzování otázky rozhodování o žalobě z toho hlediska, zda lze či nikoliv vyhovět žalobě a tedy učiněnému vkladovému návrhu či naopak žalobě, jíž se navrhuje, aby předmětný vkladový návrh (o němž ve správním řízení bylo rozhodnuto pozitivně - vklad byl povolen)] vázán rozsahem těch kritérií, jež jsou pro vkladové řízení a tedy pro postup katastrálního úřadu taxativně stanoveny v ust. § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona č. 265/1992 Sb., nýbrž že musí přihlídnout i k dalším okolnostem, jež mohou, resp. mají vliv na posouzení otázky, zda lze žalobou návrh na vklad věcného práva do katastru nemovitostí povolit, resp. zda je nutno takový vkladový návrh zamítnout.“

soudem lze vzít návrh na zahájení správního řízení zpět. rozhodnutí správního orgánu pozbývá v rozsahu zpětvzetí účinnosti.

Nemeritorním rozhodnutím<sup>89</sup> se žaloba odmítá, a to tehdy byla-li podána opožděně, neoprávněnou osobou nebo není-li přípustná<sup>90</sup>, anebo se řízení zastavuje, v případě, že byl vzat zpět návrh na zahájení správního řízení.

Z výše uvedeného dále vyplývá, že žaloba musí obsahovat zákonem vyžadované údaje, zejména vylíčení skutkových okolností, vymezení rozsahu, v jakém má být vkladová věc projednána a rozhodnuta ve vazbě na určitou a srozumitelnou formulaci žalobního petitu. Povinností soudu je pak cestou realizace poučovací povinnosti vést žalobce k doplnění žaloby či k odstranění jejich nedostatků. Pokud se v daném případě nepodaří nedostatky opravit a na základě toho, nebude možné věc projednat a rozhodnout, soud usnesením takovou žalobu odmítne.

Soud žalobu odmítne i v případě, jestliže se žalobce domáhá zrušení rozhodnutí katastrálního úřadu namísto rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí.

Meritorním rozhodnutím se žaloba zamítá, rozhodl-li správní orgán správně, nebo soud vydá rozhodnutí ve věci samé. Na základě tohoto pravomocného rozsudku provede příslušný katastrální úřad vklad do katastru nemovitostí.

Proti rozhodnutí soudu lze podat odvolání k příslušnému vrchnímu soudu.

---

<sup>89</sup> Usnesením

<sup>90</sup> např. Krajský soud v Ústí nad Labem ve svém usnesení ze dne 17.7. 2006, sp. zn. 47 C 5/2005, dospěl k těmto právním závěrům: „Žaloba podle § 244 a násl. OSŘ splňuje pro meritorní posouzení právní věci podmínky tehdy, jestliže - vedle formálních náležitostí - obsahuje také (materiální) požadavek, aby byl povolen či naopak zamítnut (návrh) na vklad vlastnického či jiného věcného práva do katastru nemovitostí, tedy aby bylo rozhodnuto jinak, než podle žalobce původně nesprávně rozhodl katastrální úřad. Jen v takto vymezeném (materiálním) rámci je žaloba z věcného hlediska projednatelná. Domáhá-li se žalobce podanou žalobou přezkumu rozhodnutí katastrálního úřadu, který rozhodoval o vkladovém návrhu, a výslovně v žalobě navrhuje, aby soud v řízení podle části páté OSŘ rozhodnutí katastrálního úřadu zrušil a věc vrátil tomuto správnímu orgánu k dalšímu řízení, je nutno takto koncipovanou žalobu podle § 250g odst. 1 OSŘ jako nepřípustnou usnesením odmítnout.“



## 11. Evropská unie a volný pohyb kapitálu

Vnitřní trh Evropské Unie (EU) tvoří území všech členských států EU. Cílem vytvoření tohoto trhu bylo a je dát vzniknout prostoru, ve kterém platí tzv. čtyři základní svobody, a to volný pohyb zboží, osob, služeb a kapitálu.

Z fungujícího vnitřního trhu těží především občané a podnikatelé z členských států EU, prohlubování čtyř svobod významně napomáhá dosažení vyššího ekonomického růstu, vyšší životní úrovně a významnějšího postavení Evropy na mezinárodním poli.

Volný pohyb kapitálu je hlavní silou ekonomického rozvoje. Nejdůležitějšími podmínkami fungujícího trhu s kapitálem je především odstranění všech národních překážek pro transfer kapitálu s ostatními členskými státy EU. V ČR spadá problematika volného pohybu kapitálu z velké části do působnosti Ministerstva financí.

### 11.1 Vývoj volného pohybu kapitálu a volnost nabývání nemovitostí

Římská smlouva zavazovala členské státy k tomu aby postupně do konce přechodného období, tedy do roku 1970 zrušily „v míře nutné k dobrému chodu společného trhu omezení pohybu kapitálu, který náleží osobám sídlícím v členských státech, jakož i veškerou diskriminaci“.<sup>91</sup>

Skromnost a opatrnost formulací římské smlouvy o volném pohybu kapitálu dovedeme pochopit. Souviselo to s tím, že volný pohyb kapitálu mezi členskými zeměmi měl v 50. a 60. letech relativně menší význam. V mnoha zemích existovala také dlouholetá tradice kontroly pohybu kapitálu do zahraničí, která byla prováděna z obavy narušení vnější rovnováhy. Byly mezi nimi především Francie a Itálie.

Postup liberalizace kapitálu se do 80. let v podstatě zastavil. Výjimku tvořila pouze jednostranná opatření některých členských zemí, které nečekaly na rozhodnutí Rady a odstranily všechny překážky kapitálového trhu dříve.<sup>92</sup>

Průlom v uvolňování kapitálu nastal až po vyhlášení programu na dokončení vnitřního trhu. Bílá kniha z r. 1985 konstatovala, že uvolnění kapitálových pohybů sleduje 3 cíle:

---

<sup>91</sup> čl. 67 Smlouvy o založení ES

<sup>92</sup> např. SRN 1961, VB 1979, země Beneluxu 1980

Dokončení rozsáhlého vnitřního trhu má také svou finanční dimenzi. Uvolnění pohybu zboží, služeb a osob musí být doprovázeno tím, že jak firmy, tak jednotliví občané budou mít přístup k efektivním vnitřním službám. Harmonizace finančního trhu by byla ohrožena, pokud by zůstaly zachovány kontroly pohybu kapitálu.

Monetární stabilita, ve smyslu cenové úrovně a relací směnných kursů, je velice důležitou podmínkou k tomu, aby vnitřní trh uspokojivě fungoval. Pokrok v uvolňování kapitálu musel jít proto ruku v ruce s upevňováním Evropského měnového systému. Stabilita měnových kursů a sblížování hospodářských politik, o které usiloval Evropský měnový systém založený v roce 1979, pomáhaly postupně odstraňovat bariéry volného pohybu kapitálu, což mimo jiné vedlo k větší disciplíně při provádění hospodářských politik.

Odstranění překážek, které bránily rozvoji finančních trhů, mělo podpořit ekonomický vývoj společenství, protože bude přispívat k optimální alokaci úspor a investic.

Rozhodující krok k úplné liberalizaci kapitálových toků představovalo přijetí směrnice v polovině roku 1988. Tato směrnice vstoupila v platnost roku 1990 v 8 zemích ES, třem zemím bylo povoleno omezení pohybu krátkodobého kapitálu do roku 1992 (Irsko, Španělsko, Portugalsko) a Řecku bylo povoleno omezení až do poloviny roku 1994.

## **11.2 Bílá kniha 1995**

Bílá kniha shrnula v kapitole nazvané Právní úprava zajišťující volný pohyb kapitálu vývoj právní úpravy v členských státech k roku 1995. Zpráva uvádí, že plné liberalizace kapitálových pohybů bylo dosaženo pouze v rámci Společenství, zatímco vnitrostátně je jejich kontrola pro většinu členských států nástrojem makroekonomické politiky. Sekundární legislativa Společenství zavedla například postupnou likvidaci různých kontrol v jednotlivých členských státech.

### 11.3 Vývoj požadavků ČR při jednání o přistoupení k EU

Požadavek ČR na začátku r. 2000 byl formulován tak, že omezení práva nabývat nemovitosti (zemědělskou půdu, lesy, druhé obydlí) byla stanovena pro občany EU, kteří nemají na území ČR trvalý pobyt.

Na konci r. 2001 byl seznam požadavků upraven a zredukován. Požadavek týkající se nákupu nemovitostí, který omezuje osoby, jež nemají v ČR trvalý pobyt, při nabývání druhotného bydlení a zemědělské půdy a lesů, byl časově omezen u druhotného bydlení na pět let a u zemědělské půdy a lesů na sedm let.

Na Kodaňském summitu EU v prosinci 2002 byly sjednány podmínky pro přistoupení. V kapitole 4 Závěrečného aktu označené jako volný pohyb kapitálu najdeme dvě přechodné podmínky, které měly zabránit skupování pozemků občany z „bohatších“ zemí Evropské unie.

Konkrétně se podařilo vyjednat přechodné období pro nabývání zemědělské půdy a lesů a pětileté přechodné období pro nabývání nemovitostí, které jsou určeny k vedlejšímu bydlení pro cizozemce-občany EU.

Přechodné období pro nabývání zemědělské půdy a lesů bylo vyjednané v délce sedmi let, kdy během třetího roku přechodného období bude na základě zprávy Evropské komise provedena revize. Případné zkrácení či zrušení přechodného období musí být odsouhlaseno Radou jednomyslně a tedy k tomu nemůže dojít bez souhlasu ČR.

Restrikce pro nabývání nemovitostí neplatí pro právnické osoby, které jsou registrovány v ČR a pobočky zahraničních společností. Ode dne vstupu ČR do Evropské unie se tyto omezení nebudou vztahovat ani na podnikající fyzické osoby v zemědělství s trvalým pobytem na území ČR.

Příslušná legislativa pro implementaci přechodného období pro prodej půdy a lesů a nabývání vedlejšího bydlení byla řešena novelou devizového zákona.

Od 1. května 2004 došlo tedy k výše uvedené změně předpisů upravujících podmínky nabývání nemovitostí občany členských států EU na území České republiky.

## 11.4 Nabývání tzv. objektů vedlejšího bydlení

### **Právní úprava před vstupem 1. 5. 2004**

Podle ustanovení § 17 odst. 1 devizového zákona ve znění před vstupem České republiky do EU, které upravovalo výjimky z obecného zákazu nabývání nemovitostí cizinci, mohl cizozemec, který není občanem České republiky, nabývat vlastnické právo k nemovitostem v České republice, pokud zvláštní zákon nestanovil jinak pouze např. děděním, pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti, jde-li o nemovitost nabývanou do bezpodílového spoluvlastnictví manželů, z nichž pouze jeden je cizozemcem, nebo má-li cizozemec nabyt nemovitost od manžela, rodičů nebo prarodičů aj.

Dle § 17 odst. 2 devizového zákona cizozemec - právnická osoba, která má v tuzemsku umístěn podnik nebo organizační složku podniku a je oprávněna v tuzemsku podnikat, může kromě případů uvedených v odstavci 1 nabývat vlastnické právo k nemovitostem v tuzemsku, s výjimkou pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa.

### **Přechodná období dle přílohy č. 5 Aktu o přistoupení**

Z hlediska komunitární úpravy se u navrhované úpravy nabývání nemovitostí jedná o naplnění svobody volného pohybu kapitálu, jde konkrétně o čl. 56 odst. 1 Smlouvy o ES. Z hlediska přechodných období dojednaných v rámci přístupových jednání jde o naplnění přílohy č. 5 Aktu o přistoupení, který je nedílnou součástí Smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii (dále jen „Přístupová smlouva“). Dle odst. 1 zmíněné přílohy Aktu je České republice umožněno odchýlně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, po dobu pěti let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem o nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydlí (non-resident) v České republice, a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území České republiky.

### **Akty EU a jejich závaznost podle ústavního práva**

V této souvislosti se však Česká republika zároveň zavázala, že z hlediska občanů EU v žádném případě nedojde ke zhoršení pravidel oproti stavu, který platil při podpisu Smlouvy o přistoupení, tj. k 16. 4. 2003, nebude s nimi zacházeno hůře, než se státním příslušníkem 3. země<sup>93</sup>, a pro samostatně hospodařící zemědělce z EU, kteří se budou chtít usadit a bydlet v České republice, bude platit stejný režim jako pro české občany.<sup>94</sup> Výše uvedená ustanovení jsou součástí primárního práva EU, jsou tedy bezprostředně závazná a účinná a mají být uplatňována ode dne přistoupení České republiky do EU, tzn. od 1. května 2004. Jejich přednost před vnitrostátní právní úpravou je dána nejen čl. 1 odst. 2<sup>95</sup> a čl. 10<sup>96</sup> Ústavy, které stanoví povinnost ČR dodržovat mezinárodně právní závazky a v rámci hierarchie závaznosti jednotlivých právních předpisů staví na první místo vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal souhlas Parlament, ale navíc i § 31 devizového zákona, který umožňuje použít ustanovení devizového zákona, „jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána“. Příslušná ustanovení devizového zákona a zákona o privatizaci státní půdy proto musí být v souladu s čl. 56 Smlouvy o založení Evropského společenství a se Smlouvou o přistoupení České republiky k EU, konkrétně s přílohou č. V Aktu o podmínkách přistoupení, která navazuje na tento článek. V podstatě by měly představovat spíše aplikační návod pro provádění sjednaných podmínek přechodných období v praxi katastrálních úřadů při vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V žádném případě však nemohou stanovit více omezení, než které tento smluvní dokument umožňuje České republice si zachovat v oblasti volného pohybu kapitálu. V případě rozporu vnitrostátní právní úpravy s mezinárodně smluvní by ostatně katastrální úřady měly takovou vnitrostátní úpravu zřejmě pominout a postupovat v souladu s mezinárodně smluvními závazky České republiky, jak stanoví

<sup>93</sup> doložka nejvyšších výhod

<sup>94</sup> doložka národního zacházení

<sup>95</sup> „(2) Česká republika dodržuje závazky, které pro ni vyplývají z mezinárodního práva.“

<sup>96</sup> „Vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu; stanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva.“

ústavní principy. V tomto smyslu také Český úřad zeměměřičský a katastrální, kterému přísluší usměrňovat jejich činnost, pro ně vydal metodické pokyny, kterými se pokusil alespoň o částečnou nápravu.

### **Novela devizového zákona před přístupem České republiky k EU**

V souvislosti s přístupem České republiky k EU byla vládou předložena Poslanecké sněmovně novela devizového zákona, kterou došlo ke splnění požadavků evropského práva resp. k promítnutí vyjednaných přechodných období.

Ohledně nemovitostí, které netvoří zemědělský půdní fond nebo do něj nenáleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa dle zvláštních předpisů, došlo vůči občanům EU k podstatné změně v tom smyslu, že tito mohou za dále vyložených podmínek nabývat na území České republiky vymezené nemovitosti. Dle znění § 17 odst. 2 písm. c) devizového zákona by tyto nemovitosti mohly nabývat cizozemci s průkazem o povolení pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství a dle písm. d) tamtéž dále cizozemci – právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat. Ohledně cizozemců – právnických osob jde v podstatě o zachování platné právní úpravy, která byla zakotvena v devizovém zákoně již před vstupem ČR do EU.

Účinnost novely je stanovena ke dni vstupu smlouvy o přistoupení ČR k Evropské unii v platnost.

### **Povolení k přechodnému a trvalému pobytu občanů EU**

Výše zmíněný průkaz o povolení pobytu v případě cizozemců – fyzických osob získá každá osoba, které bude uděleno povolení k trvalému či přechodnému pobytu na dobu delší než 3 měsíce, vydané na základě Hlavy IV.a zákona č. 326/1999 Sb., zákon o pobytu cizinců na území České republiky (dále jen „ZoPC“). Přechodný pobyt získá kterýkoliv občan Evropské Unie, který hodlá na území ČR pobývat přechodně po dobu delší než 3 měsíce (§ 87b ZoPC). Povolení vydává Policie ČR a při splnění stanovených podmínek je na jeho vydání právní nárok.

Povolení k trvalému pobytu vydá Policie ČR občanu Evropské Unie na jeho žádost v případě, jestliže:

- a) je na území zaměstnán a pobývá zde nepřetržitě po dobu nejméně 3 let,
- b) na území podniká,
- c) vykonává funkci člena statutárního orgánu právnické osoby,
- d) v době skončení činnosti podle písmene a), b) nebo c) dosáhl věku stanoveného pro vznik nároku na starobní důchod, tuto činnost vykonával posledních 12 měsíců před podáním žádosti a nepřetržitě zde pobývá po dobu nejméně 3 let, přičemž doba činnosti podle písmene a), b) nebo c) vykonávané na území jiného členského státu Evropské unie se považuje za dobu činnosti vykonávané na území,
- e) skončil činnost podle písmene a), b) nebo c) z důvodu neschopnosti vykonávat práci v důsledku nemoci nebo úrazu a pobývá na území nepřetržitě po dobu nejméně 2 let, přičemž podmínka nepřetržitého pobytu neplatí v případě, kdy mu v průběhu pobytu na území vznikl nárok na invalidní důchod v důsledku pracovního úrazu nebo nemoci z povolání a doba činnosti podle písmene a), b) nebo c) vykonávané na území jiného členského státu Evropské unie se považuje za dobu činnosti vykonávané na území,
- f) vykonává činnost podle písmene a) na území jiného členského státu Evropské unie a alespoň jednou týdně se vrací na území, přičemž na území dříve nepřetržitě pobýval a současně zde byl zaměstnán po dobu nejméně 3 let,
- g) vykonává činnost podle písmene b) nebo c) na území jiného členského státu Evropské unie a alespoň jednou týdně se vrací na území, přičemž na území nepřetržitě pobýval a současně zde vykonával obdobnou činnost po dobu nejméně 3 let,
- h) na území pobývá nepřetržitě přechodně po dobu 5 let za jiným účelem, než je uveden v písmenu a), b) nebo c); do této doby se nezapočítává doba pobytu za účelem studia, nebo
- i) splňuje podmínky podle § 65.

Oprávnění podat žádost o povolení k trvalému pobytu z důvodu podle odstavce 1 písm.

d) nebo e) zaniká uplynutím 2 let ode dne skončení činnosti. Pobyt mimo území

nepřesahující celkem 3 měsíce ročně nemá vliv na podmínku nepřetržitého pobytu požadovanou podle odstavce 1 písm. a), d), e), f), g) nebo h).

Dle § 87d výše uvedeného zákona je občan Evropské unie povinen k žádosti o povolení k trvalému pobytu předložit :

- a) cestovní doklad,
- b) doklad potvrzující splnění podmínky podle § 87c odst. 1 a
- c) fotografie.

Na požádání zastupitelského úřadu nebo policie předloží cizozemec lékařskou zprávu, že netrpí závažnou nemocí. O předložení lékařské zprávy lze požádat pouze v případě důvodného podezření, že závažnou nemocí trpí.

Policie vydá povolení k trvalému pobytu formou správního rozhodnutí.

Uvedené nároky na vydání povolení k přechodnému či trvalému pobytu vycházejí z toho, že anglický pojem „resident“, resp. residence má vlastní komunitární obsah, který není možné nahrazovat pojmy užívanými ve vnitrostátním právu některého členského státu. Náplň tohoto pojmu byla vyjádřena právě v institutu přechodného a trvalého pobytu dle ZoPC. Proto všichni občané členských států EU, kteří budou mít v ČR povolen trvalý nebo přechodný pobyt delší než 3 měsíce, budou považováni za residenty, resp. osoby, které v České republice bydlí a na které se proto přechodná období pro nabývání objektů vedlejšího bydlení nebudou vztahovat.

## **11.5 Nabývání zemědělských a lesních pozemků**

### **Novela devizového zákona**

Znění § 17 odst. 1 písm c) odrážka první devizového zákona umožňuje nabývání pozemků tvořících zemědělský půdní fond nebo pozemků do něj náležejících a dále pozemků určených k plnění funkcí lesa cizozemcům, kteří jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu podle § 2f zákona 252/1997 Sb., o zemědělství (dále jen „ZZe“). Příslušný obecní úřad (kterým je v tomto případě



obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jehož územní působnosti se nachází místo podnikání nebo sídlo zemědělského podnikatele, přičemž místem podnikání se pro účely tohoto zákona rozumí místo, odkud zemědělský podnikatel řídí svoji podnikatelskou činnost) podnikatele zaeviduje, pokud splňuje podmínky stanovené v § 2f odst. 2 ZZe.

Mimo splnění podmínky odborné způsobilosti, jež lze dosáhnout předepsaným vzděláním ve stanovených oborech, popř. prokázáním výkonu zemědělské praxe trvající nejméně 5 let, je nutno splnit dále požadavky § 2e odst. 1 ZZe. Zde uvedené požadavky zahrnují kromě např. dosažení věku 18 let či způsobilosti k právním úkonům též, pro občany ostatních členských států EU, zásadnější výjimky z prokázání dalších skutečností, a sice výjimku ohledně trvalého pobytu na území České republiky a znalosti českého jazyka.

Z toho vyplývá, že občan jiného členského státu EU bude zaevidován i bez toho, aniž by disponoval povolením k přechodnému či trvalému pobytu na území České republiky, čímž mu vznikne dle znění devizového zákona právní možnost nabytí zemědělských i lesních pozemků. Tím dojde k naplnění textu přílohy č. 5 Aktu o přistoupení, kde je pro zemědělské a lesní pozemky sice stanoveno přechodné období v délce 7 let, ovšem s výjimkou tzv. samostatně hospodařících zemědělců<sup>97</sup>, kteří se chtějí usadit a bydlet v České republice.

Znění devizového zákona tedy představuje mírnější podmínky a omezení pro nabývání tohoto druhu nemovitostí, než jak je uvedeno výše u tzv. „objektů vedlejšího bydlení“, resp. všech nemovitostí s výjimkou zemědělských a lesních pozemků.

## 11.6 Zhodnocení platné právní úpravy

Základním nedostatkem, který je obsažený v § 17 odst. 2, je pojem „objekt vedlejšího bydlení“. Tento pojem český právní řád nezná a není ani nijak upřesněn judikaturou Soudního dvora ES. Přesto je zřejmé, že jde o kategorii užší než je pojem nemovitosti ve smyslu § 17 odst. 2 devizového zákona, který za „objekty vedlejšího bydlení“

---

<sup>97</sup> self-employed farmers

považuje všechny druhy nemovitostí s vyloučením pouze zemědělské půdy a lesů (které mají speciální režim podle v § 17 odst. 1). Mezi "objekty vedlejšího bydlení" jsou tedy prozatím zahrnuty například i nemovitosti určené k podnikatelské činnosti<sup>98</sup>, které jednoznačně neslouží k bydlení.

Platná právní úprava by proto mohla být ze strany EU chápána jako vytváření administrativních překážek pro podnikání, resp. usazování v České republice. To vychází ze skutečnosti, že tuzemské nemovitosti může podnikatel z EU - fyzická osoba nakupovat, až když si vyřídí doklad o legálním pobytu v České republice, a to bez ohledu na to, zda chce nemovitosti nabývat za účelem bydlení v tuzemsku nebo pouze pro podnikání. Přitom fyzickým osobám umožňuje živnostenský zákon na území ČR podnikat volně, tedy i například prostřednictvím odpovědného zástupce podnikatele, který je k němu v pracovně právním vztahu, jejich pobyt zde není vyžadován (pokud jde o občany ČR, EU nebo osoby podnikající v zahraničí); musí ovšem živnostenskému úřadu prokázat vlastnické nebo užívací právo k objektům nebo místnostem provozovny. Z uvedených skutečností lze učinit závěr, že rozsah omezení stanovených pro nabývání objektů vedlejšího bydlení cizozemci v § 17 odst. 2 devizového zákona je v současné době širší, než České republice umožňují podmínky přechodného období stanovené v bodě 1 přílohy č. V kapitoly 2 Aktu o podmínkách přistoupení, neboť se týká všech typů nemovitostí, včetně například nemovitostí sloužících pro podnikání (s vyloučením pouze zemědělských pozemků).

V § 17 odst. 1 písm. a) text „tuzemci, s výjimkou osob uvedených v písmenu c)“ postrádá z logického hlediska smysl, protože z tuzemců<sup>99</sup> vylučuje cizozemce<sup>100</sup>, tedy osoby, které v množině tuzemců nejsou vůbec zahrnuté. Tyto cizozemce přitom zároveň uvádí jako možné nabyvatele půdy pod písm. c). V § 17 odst. 1 písm. c) pak stanoví

---

<sup>98</sup> např. výrobní závody, kanceláře, provozovny

<sup>99</sup> § 1 písm. b) devizového zákona: „ Pro účely tohoto zákona se rozumí: b) tuzemcem fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku nebo právnická osoba se sídlem v tuzemsku,“

<sup>100</sup> § 1 písm. c) devizového zákona: „cizozemcem fyzická nebo právnická osoba neuvedená v písmenu b),“

nesplnitelnou podmínku, „aby cizozemec měl 3 roky trvalého pobytu“; to je dáno skutečností, že cizozemec se v okamžiku udělení povolení k trvalému pobytu stane tuzemcem. Toto písmeno tedy pouze jinými slovy konstatuje, že „cizozemec - občan EU zapsaný v evidenci zemědělských podnikatelů nemůže v ČR nakupovat soukromé zemědělské pozemky“, a z výše zmíněného důvodu není vůbec aplikovatelné. K tomu lze uvést, že případné pokusy o výklad písm. c) ve vztahu k písm. a) tak, že se cizozemec - občan EU zapíše do evidence zemědělských podnikatelů, poté zažádá o povolení k trvalému pobytu a stane se tak jakýmsi „tuzemcem – čekatelem“, který po dobu 3 let nemá možnost nakupovat zemědělskou půdu a lesy, jsou neprůchodné. Při uplatňování takového výkladu v praxi by se zahraniční osoby trvale usídlené na území ČR začaly fakticky rozlišovat na tuzemce první a druhé kategorie. V 1. kategorii by na základě toho byli zahrnuti všichni cizinci - tuzemci (tzn. s povolením k trvalému pobytu) a tuzemské právnické osoby (tzn. se sídlem v ČR), které mohou volně nakupovat soukromou zemědělskou půdu a lesy, s výjimkou občanů EU - soukromých zemědělců. Tito občané EU, pokud by se zaevidovali v ČR jako samostatně hospodařící zemědělci, by se tak ocitli v pozici tuzemců 2. kategorie s diskriminačním zacházením, spočívajícím v jejich omezení nakupovat zemědělskou půdu a lesy, resp. až po uplynutí 3-leté čekací lhůty od udělení povolení k jejich trvalému pobytu. Přitom jde ale právě o ty osoby, kterým má být podle bodu 2/2 Aktu o podmínkách přistoupení zajištěn nadstandardní režim, resp. podle doložky národního zacházení pro ně mají platit stejné podmínky jako platí pro české občany, kteří mohou nabývat tyto nemovitosti bez omezení, a to ať už jsou v pozici tuzemců, či cizozemců. Stávající znění § 17 odst. 1 je proto z výše uvedených důvodů z harmonizačního hlediska v rozporu s bodem 2/2 Aktu o přistoupení, a to s doložkou národního zacházení, neboť vnitrostátní legislativou nelze stanovit omezení, jako například podmínku 3-letého trvalého pobytu pro občany EU tam, kde je dána smluvní povinnost zajistit stejné zacházení zemědělcům z EU, kteří se chtějí usadit a bydlet v ČR, jaké platí pro české státní občany, doložkou nejvyšších výhod, neboť osoby ze 3. zemí mají teoreticky lepší režim zacházení, než je zatím

zákonem daný režim zemědělcům z EU podle písm. a) ve spojení s písm. c) - byť, jak je uvedeno výše, není fakticky aplikovatelný - neboť, pokud tyto osoby ze 3. zemí mají status tuzemce, nejsou stejně jako ostatní tuzemci z EU, s výjimkou zemědělců z EU, těmito písmeny § 17 odst. 1 zmiňovány a tedy ani teoreticky omezovány, principem „nezhoršení stavu“, neboť podle tohoto bodu nesmí být s občanem EU zacházeno méně příznivě než v době podpisu Smlouvy o přistoupení ČR k EU, kdy devizový zákon žádného tuzemce, bez ohledu na jeho státní příslušnost, neomezoval při nákupu soukromé zemědělské půdy, a s oprávněním ČR omezovat v rámci přechodného období pouze „společnosti z členského státu EU, které nejsou usazeny, ani zapsány do rejstříku v ČR“, neboť toto ustanovení neumožňuje nakupovat soukromou zemědělskou půdu ani cizozemcům - právnickým osobám podnikajícím v zemědělství, které si zde zřídí pouze organizační složku, a nikoliv přímo právnickou osobu se sídlem v ČR, která je tuzemcem oprávněným k takovému nákupu podle písm. a). Přitom zápis i organizačních složek do evidence zemědělských podnikatelů a tedy jejich usazení v ČR umožňuje § 2f odst. 4 písm. b) zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, v platném znění.

Při hodnocení současné právní úpravy je třeba na závěr konstatovat, že ustanovení o zákazu nabývání nemovitostí cizozemcem je běžně překonáváno tak, že cizozemec si založí nebo získá v ČR obchodní společnost a nemovitost nabude do svého vlastnictví tato právnická osoba jakožto tuzemec, přičemž cizozemec si jako jediný společník takové obchodní společnosti ponechává plnou kontrolu a mnohdy i přímý užitek z takovéto nemovitosti.

### **11.7 Nabývání nemovitosti cizinci**

Fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt ani není občanem České republiky, ani občanem členského státu EU, může nabývat vlastnické právo k nemovitostem v České republice, pouze na základě skutečností uvedených v devizovém zákoně. Vlastníkem nemovitosti na území ČR se tedy zahraniční fyzická osoba může

stát pouze na základě dědění, vlastnické právo může nabýt také pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti, dále jde-li o nemovitost nabývanou do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je cizozemcem, nebo má-li cizozemec nabýt nemovitost od manžela, rodičů nebo prarodičů (např. darováním, koupí apod.). Další možností, jak může cizozemec podle zákona nabýt na našem území nemovitost je výměnou, a to výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastní, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž cena obvyklá nepřevyšuje cenu obvyklou původní nemovitosti. Vlastnictví lze nabýt rovněž, pokud má cizozemec předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti, nebo jde-li o stavbu, kterou cizozemec vystavěl na vlastním pozemku. Poslední možností, jak může nabýt cizozemec nemovitost v tuzemsku, je že tak stanoví zvláštní právní předpis. Devizový zákon za takový předpis považuje např. zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, dále zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, nebo zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

### **11.8 Vládní návrh novely devizového zákona**

Cílem předloženého vládního návrhu č. 156 z roku 2007 novely devizového zákona a zákona o privatizaci státní půdy je výhradně jejich harmonizace s *acquis communautaire*, resp. dosažení souladu novelizovaných ustanovení s podmínkami platnými pro nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami po dohodnutá přechodná období po vstupu České republiky do Evropské unie, které jsou zakotveny v Příloze č. V kapitoly 2 Aktu o podmínkách přistoupení. Jde konkrétně o objekty vedlejšího bydlení, o zemědělskou půdu a lesy v soukromém vlastnictví, které lze nabývat podle § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění, a o zemědělské a lesní pozemky ve vlastnictví státu privatizované podle zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, v platném znění.

Vládní návrh vychází z mezinárodně právních závazků České republiky. Podle primárního práva Evropských společenství jsou zakázána všechna omezení volného pohybu kapitálu a plateb, a to jak mezi členskými státy, tak i vůči třetím zemím mimo Evropskou unii. Tato právní úprava je obsažena přímo v článku 56 Smlouvy o založení Evropského společenství. Podle přílohy I Směrnice Rady 88/361/EHS, která byla později nahrazena přímo novými články Smlouvy o založení Evropského společenství<sup>101</sup>, a je proto nyní využívána pouze z hlediska definice některých pojmů a členění převodů podle jednotlivých položek, se mezi kapitálové pohyby zahrnují i investice do nákupu nemovitostí. Česká republika má však z tohoto pravidla vyjednána dvě přechodná období, která jsou zakotvena v příloze č. V kapitoly 2 Aktu o podmínkách přistoupení, které jsou uvedena výše.

Navrhovaná úprava je plně v souladu s právními akty EU, rozsah omezení stanovených novelizovaným § 17 devizového zákona a § 4 zákona o privatizaci státních zemědělských pozemků pro nabývání vybraných tuzemských nemovitostí plně odpovídá rozsahu oprávnění České republiky, které má zakotveny v Příloze č. V kapitole 2 Aktu o podmínkách přistoupení, tedy podmínkám dohodnutým pro dvě časově omezená období, po která si může ponechat určité výjimky z jedné ze čtyř základních svobod platných v rámci Unie, tj. ze zákazu omezovat volný pohyb kapitálu. Po skončení těchto přechodných období a zrušení § 17 nebude devizový zákon již obsahovat žádné omezení z hlediska volného pohybu kapitálu a plateb, bude tedy plně v souladu s primárním právem Evropských společenství, konkrétně s kapitolou 4- „Kapitál a platby“ Smlouvy o založení Evropského společenství.

## 11.9 Platná právní úprava

Dne 1. května 2009 uplynulo 5 let od vstupu ČR do EU a tímto dnem skončilo první z výše uvedených přechodných období. Toto první přechodné období se týkalo omezení

---

<sup>101</sup> kapitola 4 - „Kapitál a platby“

nabývání tuzemských nemovitostí vyjma zemědělské půdy a lesů pro cizozemce, což vyplývá ze Smlouvy o přistoupení ČR k Evropské unii.<sup>102</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona ztratilo svoji účinnost i přes skutečnost, že nebylo výslovně zákonem zrušeno. V praxi to znamená, že nabývat tuzemské nemovitosti vyjma zemědělské půdy a lesů, může jakákoliv fyzická či právnická osoba bez rozlišení, zda jde o tuzemce či cizozemce.

Jelikož ČR ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona výslovně zákonem nezrušila, hrozí nám finanční postih od Evropské unie. Možnost zavedení finančního postihu ze strany Evropské unie vyplývá ze skutečnosti, že ze strany ČR dochází k porušování závazku vyplývajícího z členství v Evropské unii.

Nadále zůstává omezení nabývání zemědělské půdy a lesy v soukromém vlastnictví pro cizozemce. Toto omezení skončí až 1. května 2011.

---

<sup>102</sup> Smlouva o přistoupení ČR k Evropské unii má dle čl. 10 Ústavy a § 31 devizového zákona přednost před vnitrostátní právní úpravou.

## **12. Zhodnocení platné právní úpravy a úvahy de lege ferenda**

V důsledku kolize právních úprav, které byly přijímány v jednotlivých historických obdobích, v současnosti vyvstávají konkrétní problémy. Tyto komplikace jsou dnes řešeny individuálně na základě podnětů jednotlivých osob, které jsou jimi dotčeny, z velké části kanceláří veřejného ochránce práv.

Dále nově vyvstávají problémy, které mohou vést ke zpochybnění vlastnického práva k nemovitostem a které mají původ ve fungování katastru nemovitostí, právní úpravě a realizaci zápisů vlastnických a dalších souvisejících práv do katastru nemovitostí. Dnes se v souvislosti s těmito komplikacemi hovoří o třech zásadních známých nedostatcích, kterými jsou změny hranic pozemků v důsledku digitalizace katastrální evidence, trvalá nejistota ve vlastnických právech a rušení zápisu vlastnictví dosavadních vlastníků privatizovaných nemovitostí poté, kdy na ni byl uplatněn restituční nárok.

Často také dochází k tomu, že mezi stavem zápisu a skutečností panuje nesoulad. Jedním z důvodů takového nesouladu je zákon č. 172/1991 Sb. Podle tohoto zákona přešel majetek státu, s nímž měli právo hospodařit národní výbory, na obce. Přechod majetku měl být obcemi nahlášen katastru nemovitostí, ale tyto změny dosud nebyly některými obcemi nahlášeny.

Dalším zdrojem problémů je též tzv. zjednodušená evidence parcel. Zjednodušená evidence parcel obsahuje zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují, nebo nejsou znatelné, a byly sloučeny do větších půdních celků. Do doby jejich zobrazení v katastrální mapě se evidují zjednodušeným způsobem s využitím grafické i písemné dokumentace dřívějších pozemkových evidencí: bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení, popř. evidence nemovitostí. Údaje zjednodušené evidence parcel jsou součástí katastru nemovitostí. Zjednodušená evidence parcel postupně zaniká obnovou katastrálního operátu novým mapováním nebo obnovou provedenou na podkladě pozemkových úprav.



To znamená, že v katastrální mapě jsou parcely, které nejsou zapsány na listu vlastnictví. Hranice parcel se dohledávají v mapách pozemkového katastru a vlastníci v písemné dokumentaci dřívějších pozemkových evidencí na příslušném katastrálním pracovišti. Popisné informace lze také najít ve webových aplikacích Nahlížení do katastru nemovitostí a Dálkový přístup do katastru nemovitostí. Největším problémem spojeným s touto evidencí je skutečnost, že popisné informace nejsou provázané s mapou, takže vyhledanou parcelu ve zjednodušené evidenci nelze zobrazit v mapě.

Další z důvodů nesouladu může být i to, že katastrální úřady nemají možnost přezkoumávat listiny, na jejichž základě se provádí záznam do katastru nemovitostí. Příkladem může být i vydání takového rozhodnutí v dědickém řízení, kdy dědici dědí něco, co zůstavitel nikdy nevlastnil. Katastrální úřad musí záznam provést bez možnosti zabránit takovéto situaci. Jde zde především o nedostatečné zkoumání těchto listin, které jsou podkladem pro provedení záznamu do katastru nemovitostí. V této oblasti by bylo namístě stanovení explicitního rozsahu nezbytného prověřování listin s možností opravného řízení, které by umožnilo případný další postup proti nedůvodnému odmítnutí záznamu katastrálním úřadem.

V odborné literatuře se setkáváme s názorem, že určitou jistotu v právních vztazích by mohlo přinést to, že smlouvy by byly sepisovány pouze kvalifikovanými osobami, a to advokáty a notáři. Sice by taková smlouva neměla formu veřejné listiny, ale byla by zaručena alespoň určitá kvalita a úroveň smluv. Tím by mohlo dojít k zrychlení řízení před katastrálním úřadem.

Dalším možným řešením, které je dnes často diskutováno v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku, je to, že vlastnické právo by se mělo nabývat již účinností smlouvy. K sepisování smluv by byly oprávněni pouze notáři a tím pádem by smlouvy měly obligatorní formu veřejné listiny. Došlo by tedy k obnovení stavu, kdy smlouvy byly evidovány u státního notářství.

V návaznosti na návrh nového občanského zákoníku dochází též k změnám při vedení katastru nemovitostí novelou zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České

republiky. Novela byla provedená zákonem č. 8/2009 Sb. s účinností 1. března 2009. Vedle zvýšení kontroly nad poskytováním některých údajů z katastru nemovitostí přináší novela zavedení pravidla, že jako vlastník stavby nově evidované v katastru nemovitostí se zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že jejím vlastníkem je někdo jiný. Tím je nahrazeno ustanovení, kdy byl jako vlastník zapisován do katastru nemovitostí vlastník pozemku či stavebník dané stavby. Jen čas ukáže, zda touto novelou dojde k zajištění jistoty ve vlastnických vztazích.

Katastr nemovitostí může trvale obstát a vybudovat si důvěru občanů pouze jen tehdy, když bude respektovat veškeré platné právní předpisy, jelikož každé odklonění od platné právní úpravy vedou k řetězové reakci dalších problémů. Tyto problémy jsou následně řešeny často s velkými obtížemi a s velkými náklady. K takovému nesystémovému řešení patří mimo jiné zavedení tzv. duplicitního zápisu vlastnictví interním předpisem. Řešením, které se zde nabízí, je zápis duplicitního zápisu vlastnictví zrušit a zároveň zajistit nápravu takto vzniklých zápisů.

Mezi další problémy, se kterými se legislativa musí vypořádat je počet návrhů na vklad, který neustále narůstá. V posledních letech počet návrhů roste tempem okolo 15 % ročně, a to nejen u vkladů práv do katastru nemovitostí, ale i počet dalších zápisů do katastru, jako jsou usnesení soudů, výmazy zástavních práv, změny v hospodaření se státním majetkem, věcná břemena, nové budovy atd. Průměrná celková doba čekání na vklad práva kromě Prahy je asi 44 dnů. V Praze je tato doba vyřizování návrhů na vklad mezi třemi a čtyřmi měsíci. Výdaje státního rozpočtu na státní správu katastru nemovitostí se postupně od roku 2000 sice zvýšily o 4,6 %, ale s ohledem na rostoucí inflaci to znamená celkové snížení financování katastrálních úřadů.

Jedním z možných řešení dnešní nevyhovující situace je na základě zahraničních modelů zřízení katastrální služeb. Inspirací může být model britské HM Land Registry, či nizozemské agentury Kadaster, či vládní agentura zřízená v Norsku. Tyto služby jsou nastaveny tak, aby sloužily pouze potřebám trhu s nemovitostmi, tím se zápisy

zrychlily.

Služby v oblasti pozemkových evidencí jsou v každé zemi výrazně ovlivněny podobou občanského práva a daňového systému. Pozemkové evidence často vznikaly a stále slouží pro vybírání majetkových daní. Evropské země mají v občanském právu řadu rozdílů. Tyto rozdíly jsou dány různými tradicemi a vedou k rozdílnému pojetí pojmů, jako např. parcela.

Německo, Rakousko, Švýcarsko a severní Itálie završují smluvní převody věcných práv k nemovitostem zápisem do pozemkových knih. Ve Francii je při převodu nemovitostí nutná účast notáře, jako veřejného svědka, který zajišťuje vážnost a bezpečnost takového obchodu. Obdobou přítomnosti notářů je ve Španělsku a Portugalsku přítomnost registrátorů. Za to například v Řecku pozemková evidence, jak ji známe u nás, neexistuje.

Díky těmto rozdílům je v rámci Evropské unie velmi obtížné najít společnou úpravu, která by vyhovovala všem členským státům. Takže je možné pouze sblížení právních úprav jednotlivých států v rámci jedné ze základních svobod, a to volného pohybu kapitálů. Jak vyplývá z přístupové smlouvy, byla pro Českou republiku vyjednána přechodná období, která se týkají omezení možnosti cizinců nakupovat nemovitosti a zemědělskou půdu v České republice. Tato opatření se dnes jeví jako kontraproduktivní, jelikož je lze velice snadno obejít.

I přes naznačené problémy lze říci, že laická veřejnost dnes přikládá zápisům v katastru velkou vážnost, což je pochopitelné, přesto že ve sporných případech je následně veřejnost překvapena nízkou úrovní ochrany zápisů ze strany státu.

Z dlouhodobějšího hlediska by stát měl zajistit jasně definovaná pravidla vedení evidence nemovitostí a též zajistit silnou ochranu osoby, která je jako vlastník dané nemovitosti ve společnosti respektována. Tím by stát vytvořil transparentní prostředí pro trh s nemovitostmi a též atmosféru důvěry, která je potřebná pro fungování trhu.

Tuto práci bych ráda zakončila větou světoznámého peruánského ekonoma Hernanda de Sota: „V každé vesnici každý ví, kdo vlastní které pole a který dům, ale žádná banka si

je do zástavy nevezme a žádný investor je nekoupí, neboť tu chybí pozemková evidence podporující atmosféru důvěry tak nezbytnou pro funkční trh.“

## 13. Literatura

### 13.1 Knižní publikace

- Štenglová, I.: Smlouvy ve výstavbě, PROSPEKTRUM, Praha 1993
- Wurdinger, M.: Allgemeine Rechtsgeschäftslehre und Unvollkommenheiten des Hauptvertrages im Immobilienmaklerrecht, Duncker & Humblot, Berlin 2005
- Staudingers, J.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einfuhrungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 3, Sachenrecht, Sellier, Berlin 2000
- Eickmann, D.:Immobiliarvollstreckung und Insolvenz, RWS Verlag Kommunikationsforum, Köln 1998
- Hiester, A.: Verfassungsrechtliche Grundlagen und Bestandsschutz des Immobilierrestitutionsanspruch, Becksche Verlagsbuchhandlung, München 1997
- Olivová, K.: Kuba, B.: Katastr nemovitostí po novele, Linde a.s., Praha 1996
- Trajer, V.: Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích, Aspi a.s., Praha 2005
- Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, C.H. Beck, Praha, 2002
- Baudyš, P.: Beckovy příručky pro právní praxi. Katastr nemovitostí, C.H. Beck, Praha 2003
- Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, V.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, Linde a.s., Praha 2007
- Kocourek, J.: Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí, Eurounion, Praha 2005
- Kratochvílová, H.: Katastr ve spleti paragrafů, PROSPEKTRUM, Praha 2000
- Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Masarykova univerzita, Brno 2003
- Pospíšil, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, Academia, Praha 1975
- Tichý, A.: Pozemkový katastr a pozemkové knihy, Nakladatelství J.R. Vilímek, Praha 1931
- Vrcha, P.: Katastrální (a související) judikatura, Linde a. s., Praha 2006

Ottův slovník naučný: Ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí, Paseka, Praha 1997

Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, Praha 2007

Bumba, J.: Zeměměřičské právo: Zeměměřičství a katastr v technicko-právních souvislostech, Linde a.s., Praha 2004

Burdová, P.: Desky zemské království českého, Státní ústřední archiv v Praze, Praha 1990

Knappová, M., Švestka, J., a kolektiv: Občanské právo hmotné 1, Aspi a.s., Praha 2005

Knappová, M., Švestka, J., a kolektiv: Občanské právo hmotné 2, Aspi a.s., Praha 2006

## 13.2 Právní předpisy

Ústavní z. č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

z. č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

z. č. 88/1869 ř. z., o úpravě daně pozemkové

z. č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách

z. č. 83/1883 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové

z. č. 117/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení

z. č. 132/1930 Sb., o železničních knihách a zástavních právech nabytých na drahách

z. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

z. č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

z. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

z. č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním

z. č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd

z. č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby

z. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby

z. č. 219/1995 Sb., devizový zákon

z. č. 252/1997 Sb., o zemědělství

z. č. 326/1999 Sb., zákon o pobytu cizinců na území České republiky

z. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

z. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,

z. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

z. č. 337/1991 Sb., o správě daní a poplatků

z. č. 500/2004 Sb., správní řád

z. č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

z. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

z. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona

z. č. 183/2006 Sb., stavební zákon

vládní návrh č. 156 z roku 2007 novely devizového zákona a zákona o privatizaci státní půdy

vládní nařízení č. 205/1928 Sb., jímž se provádí hlava I. zákona o pozemkovém katastru a jeho vedení

vládní nařízení č. 64/1930 Sb., ku provedení II., III. a IV. hlavy katastrálního zákona

vyhláška Ústřední správy geodézie a kartografie č. 23/1964 Sb., kterou se provádí z. č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky

vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a

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

usnesení vlády č. 192/1956 Sb., o založení jednotné evidence půdy a jejím udržování v souladu se skutečným stavem

usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jakou součástí ústavního pořádku ČR

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 1896

Smlouva o založení Evropského společenství

Smlouva o přistoupení České republiky k EU

Akt o podmínkách přistoupení České republiky k EU

Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod

Protokol č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod

Vídeňská úmluva o smluvním právu

### **13.3 Judikatura**

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 111/98

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1305/96

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdo 848/97

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1186/98

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 3012/2002

rozsudek Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 19/1999

stanovisko kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005

### **13.4 Odborné články**

Pešl, I.: Katastr nemovitosti po kapkách: poprvé, Zeměměřič 1998, č. 1-2, zdroj:

<http://www.zememeric.cz>



Pešl, I.: Katastr nemovitosti po kapkách: podruhé, Zeměměřič 1998, č. 3-4, zdroj:

<http://www.zememeric.cz>

Pešl, I.: Katastr nemovitosti po kapkách: potřetí, Zeměměřič 1998, č. 5-6, zdroj:

<http://www.zememeric.cz>

Pešl, I.: Katastr nemovitosti po kapkách: počtvrté, Zeměměřič 1998, č. 7-8, zdroj:

<http://www.zememeric.cz>

Pešl, I.: Katastr nemovitosti po kapkách: popáté, Zeměměřič 1998, č. 9-10, zdroj:

<http://www.zememeric.cz>

Kuba, B., Salačová, M.: Ptáte se-odpovídáme, Právní rádce, 2005, č. 2, s. 83

Vrcha, K.: Řešení duplicitního vlastnictví, Právní rádce, 2004, č. 4, s. 77-79

## **13.5 Časopisy**

Realit

Právní rádce

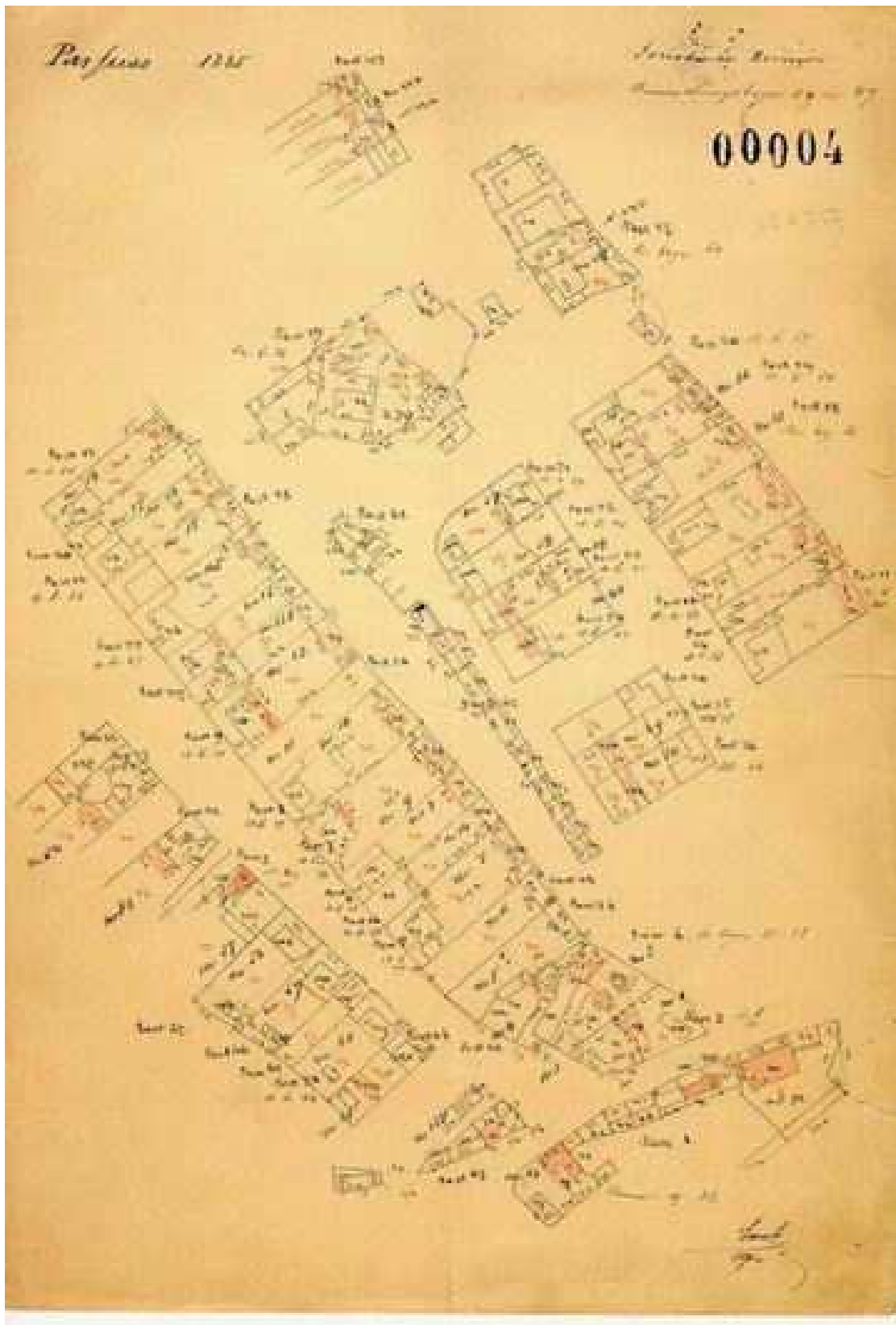
Právní rozhledy

Ad Notam

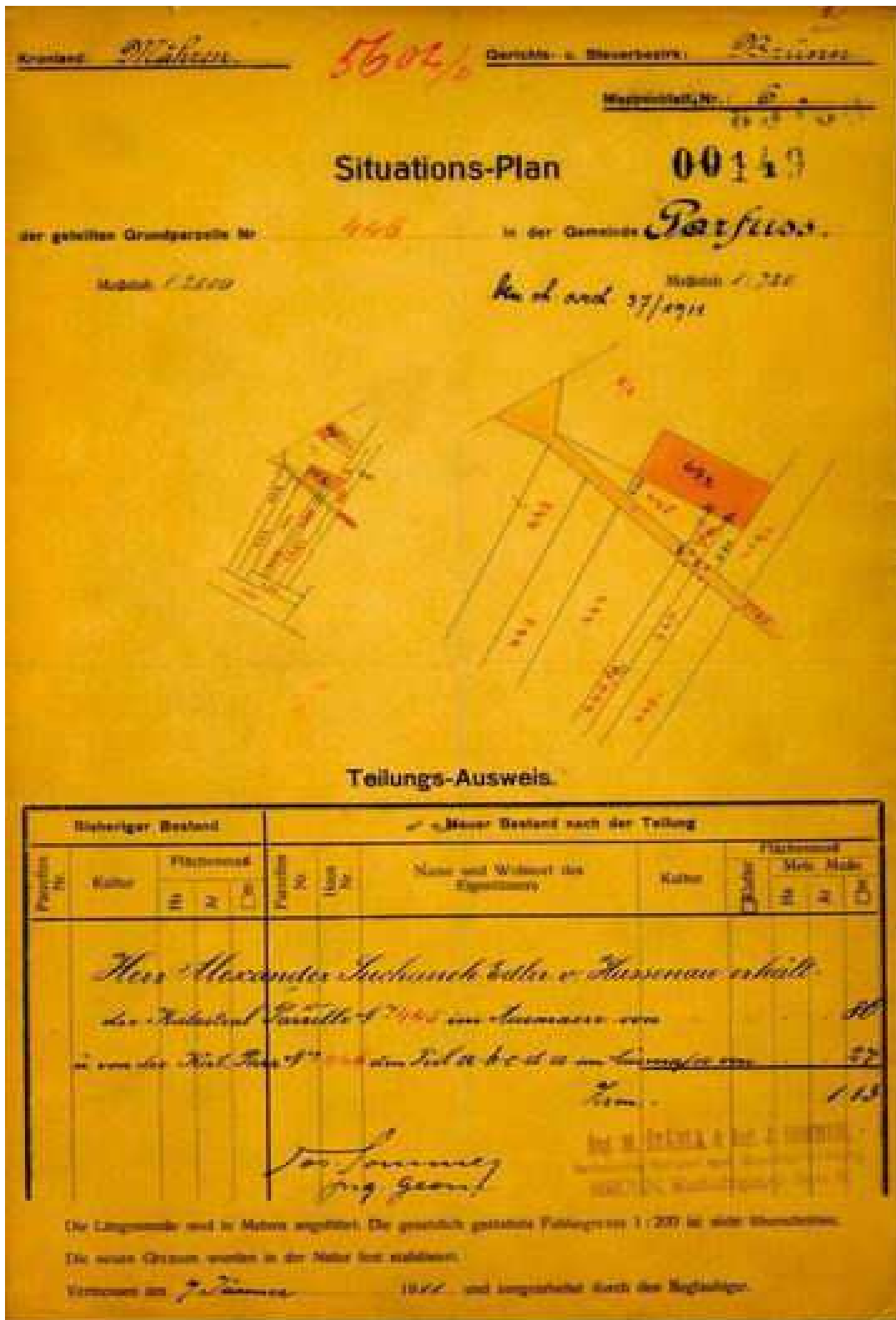
## 14. Přílohy



Ukázka malovaných hřebů kvaternů zemských desek, [http://cs.wikipedia.org/wiki/Zemsk%C3%A9\\_desky](http://cs.wikipedia.org/wiki/Zemsk%C3%A9_desky)

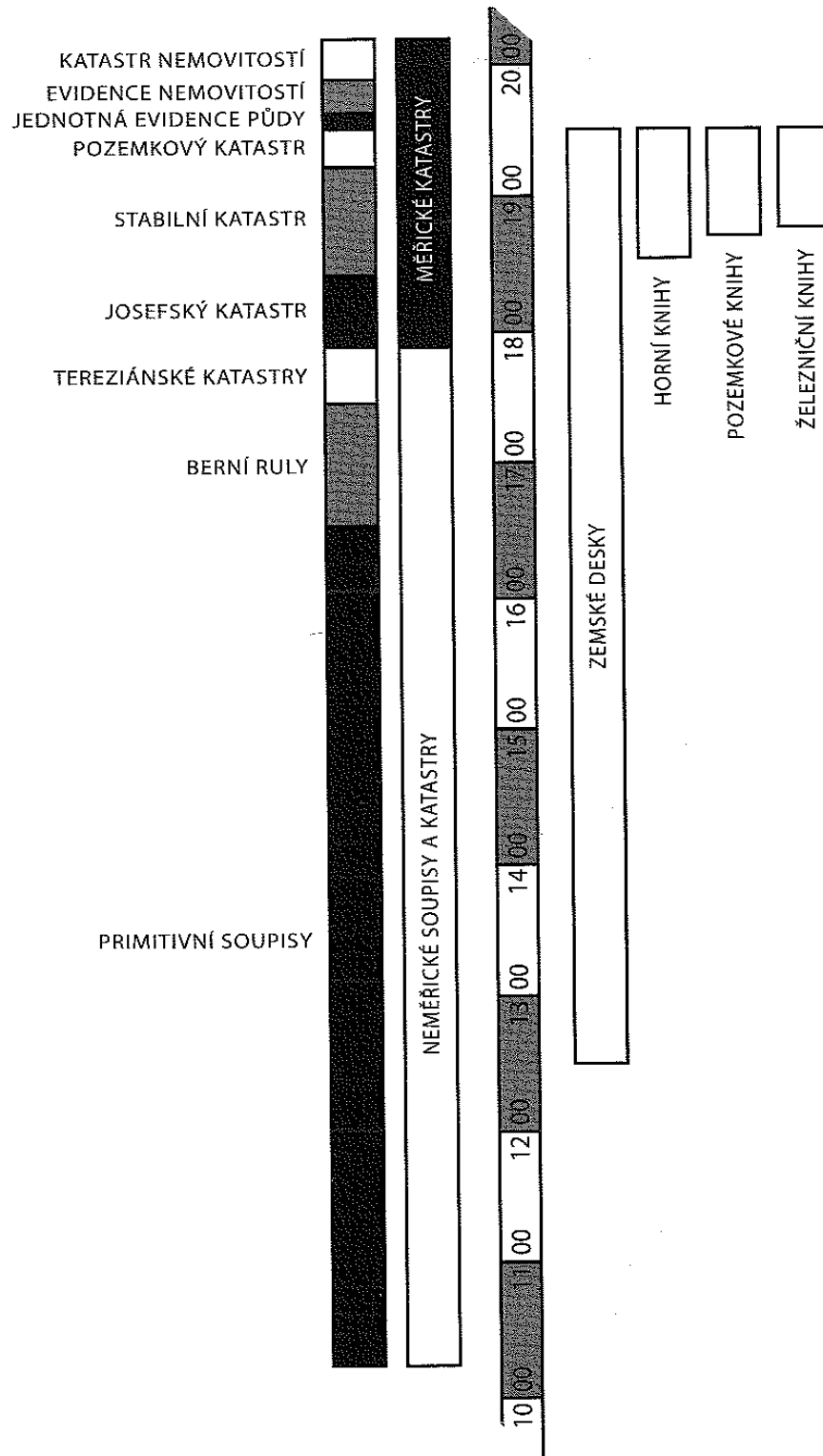


Kraj Brněnský: Ukázka mapy evidovaného v katastru z roku 1885, Ústřední archiv zeměměřictví a katastru



Kraj Brněnský: Ukázka geometrického plánu z roku 1991, Ústřední archiv zeměměřictví a katastru

## VÝVOJ EVIDOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A VĚCNÝCH PRÁV



Vývoj evidování nemovitostí a věcných práv, Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, a.s., Praha 2007





## **Vysvětlivky k formalizovaným podáním:**

- 1) Uvedte práva, jejichž vznik, změnu nebo zánik navrhuje vložit do katastru nemovitostí ke všem níže uvedeným nemovitostem (právo vlastnické, zástavní, podzástavní, věcné předkupní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, popř. podílové spoluvlastnictví nebo společné jmění manželů) nebo prohlášení vlastníka budovy, které navrhuje podle zákona č. 72/1994 Sb. vložit do katastru nemovitostí. Uvedte např. text: „vlastnického práva“ nebo „spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3“ nebo „zániku podílového spoluvlastnictví a vzniku vlastnického práva“ nebo „zástavního práva“ nebo „zániku oprávnění odpovídajícímu věcnému břemeni“ nebo „vlastnického práva a zástavního práva“ nebo „prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově podle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění“.

V případě, že navrhuje vložit najednou podle příložené listiny do katastru nemovitostí více práv, která se netýkají stejných nemovitostí, vyplňte pro každé právo samostatnou stranu tiskopisu.

Spojte všechny listy (vyplněné tiskopisy) pevně do jednoho návrhu.

- 1a) Uvedte velikost spoluvlastnického podílu k nemovitosti, ke kterému navrhuje vklad (výmaz vkladu) práva.  
 2) Uvádí se pouze u parcel zjednodušené evidence, které jsou původem z jiného katastrálního území.  
 3) Způsob evidence parcely může nabývat pouze těchto hodnot:

KN	katastr nemovitostí
ZE-EN	zjednodušená evidence - původ evidence nemovitostí
ZE-PK	zjednodušená evidence - původ pozemkový katastr
ZE-GP	zjednodušená evidence - původ grafický příděl

- 4) Druh číslování parcel může nabývat pouze těchto hodnot:

p	pozemková
st.	stavební

Vyplňuje se pouze u parcel v katastrálním území, ve kterém jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách.

Příklad stavební parcely: st. 452/12, kde 452 je kmenové číslo a 12 poddělení. Pokud nemá parcelní číslo poddělení, uvádí se pouze kmenové číslo; poddělení se nevyplňuje.

- 5) Neznáte-li číslo listu vlastnictví, nemusíte jej vyplňovat.  
 6) Název části obce, do které budova (budovy) s č.p./č.e. přísluší vyplňte vždy v případě, že není doslovně shodný s názvem katastrálního území.  
 7) Pokud se jedná o budovu s více čísly popisnými nebo o budovu na více parcelách, uvádí se typ stavby (neplatí pro ohlášení stavby nebo rozestavěné stavby k zápisu do katastru nemovitostí) (bod 22), způsob využití stavby (bod 23), velikost spoluvlastnického podílu, popř. č. LV (číslo listu vlastnictví) pouze na prvním řádku. Na dalších řádcích se uvádí:

- a) u budovy s více čísly popisnými a na více pozemcích již pouze zbývající čísla popisná předmětné budovy a parcelní čísla pozemků, na kterých je tato budova postavena, a to např.:

typ	č.p./č.e.	způsob využití	na parcele č.	spoluvlast. podíl	LV
1	2815	byt.dům	st. 428	1/2	126
	2816		st. 429/1		
	2817		st. 429/2		

- b) u budovy s jedním číslem popisným a na více pozemcích již pouze zbývající parcelní čísla pozemků, např.:

typ	č.p./č.e.	způsob využití	na parcele č.	spoluvlast. podíl	LV
1	4815	byt.dům	st. 48/1		267
			st. 48/2		
			st. 51/3		
			st. 51/4		

- c) u budovy s více čísly popisnými a na jednom pozemku již pouze zbývající čísla popisná, např.:

typ	č.p./č.e.	způsob využití	na parcele č.	spoluvlast. podíl	LV

1	3912	byt.dům	st.	58/1	1/4	267
	3913					
	3914					
	3915					

- d) u stavby, které se č.p./č.e. nepřiděluje a je postavena na více pozemcích, již pouze zbývající parcelní čísla pozemků, např.:

typ	č.p./č.e.	způsob využití	na parcele č.		spoluvlast. podíl	LV
3		zemědělská stavba	st.	428		126
			st.	429/1		
			st.	429/2		

- 8) Uveďte příslušnou zkratku typu oprávněné osoby podle tabulky:

F	fyzická osoba
P	právnícká osoba
ČR	organizační složka státu, státní organizace

- 9) Uveďte příslušnou zkratku typu účastníka podle tabulky:

LI	likvidátor
NA	nabyvatel
NV	navrhovatel
OP	oprávněný
PO	povinný
PR	převodce
PZ	právní zástupce
SK	správce konkurzní podstaty
ZS	zástavce
ZV	zástavní věřitel

- 10) Údaj není povinný, ale jeho vyplnění urychlí Vaše případné kontaktování.
- 11) Vyplňte pouze při žádosti o formát VFK. Pokud údaj nevyplníte, dostanete aktuální stav katastru nemovitostí.
- 12) V levém sloupci zatrhněte pořadí odběru, o který žádáte, a u všech předchozích odběrů vyplňte číslo, které naleznete na dokladu o zaplacení. Tuto část vyplňte pouze v případě, že nežadáte o data zdarma.
- 13) Uveďte listinu, na základě které má být právo vloženo do katastru nemovitostí, např.: Kupní smlouvy ze dne ...“, nebo „Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne ....“ nebo „Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne ...“ apod.
- 14) Nehodící se škrtněte.
- 15) Velikost spoluvlastnického podílu vyplňte, pokud je předmětem zápisu práva pro oprávněného spoluvlastnický podíl na nemovitosti.
- 16) Ověřovací doložku o legalizaci podpisu vyznačte na zadní straně tohoto tiskopisu nebo na novém listě papíru neoddělitelně spojeném s tímto tiskopisem.
- 17) Uveďte kód nebo název druhu pozemku podle tabulky:

2	orná půda
3	chmelnice
4	vinice
5	zahrada
6	ovocný sad
7	trvalý travní porost
10	lesní pozemek
11	vodní plocha
13	zastavěná plocha a nádvoří
14	ostatní plocha

- 18) Uveďte kód nebo název způsobu využití pozemku podle tabulky:

1	skleník, pařeniště
2	školka
3	plantáž dřevin
4	les jiný než hospodářský

5	lesní pozemek, na kterém je budova
6	rybník
7	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
8	koryto vodního toku umělé
9	vodní nádrž přírodní
10	vodní nádrž umělá
11	zamokřená plocha
12	společný dvůr
13	zbořeniště
14	dráha
15	dálnice
16	silnice
17	ostatní komunikace
18	ostatní dopravní plocha
19	zeleň
20	sportoviště a rekreační plocha
21	hřbitov, urnový háj
22	kulturní a osvětová plocha
23	manipulační plocha
24	dobyvací prostor
25	skládky
26	jiná plocha
27	neplodná půda
28	vodní plocha, na které je budova

19) Uveďte kód nebo název způsobu ochrany nemovitosti podle tabulky:

1	menší chráněné území ( <i>platnost do 31. 12. 1999</i> )*
2	rozsáhlé chráněné území ( <i>platnost do 31. 12. 1999</i> )*
3	vnitřní lázeňské území, ložiska slatin a rašeliny, ochranné pásmo 1.stupně ( <i>platnost do 31. 12. 1999</i> )*
4	památkově chráněné území ( <i>platnost do 31. 12. 1999</i> )*
5	značka geodetického bodu a její chráněné území ( <i>platnost do 31. 12. 1999</i> )*
6	národní park - I.zóna
7	národní park - II.zóna
8	národní park - III.zóna
9	ochranné pásmo národního parku
10	chráněná krajinná oblast - I.zóna
11	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
12	národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památka
13	přírodní rezervace nebo přírodní památka
14	ochranné pásmo jiného zvláště chráněného území nebo památného stromu
15	nemovitá národní kulturní památka
16	památková rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
17	památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně
18	nemovitá kulturní památka
19	ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovitě národní kulturní památky
20	vnitřní lázeňské území
21	přírodní léčivý zdroj nebo zdroj přírodní minerální vody stolní
22	ochranné pásmo 1.st. nebo užší prozatímní ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje nebo přírodní minerální vody stolní
23	chráněné ložiskové území, popř. dobyvací prostor, nebo území zvláštního zásahu do zemské kůry
24	chráněná značka geodetického bodu
25	chráněné území značky geodetického bodu
26	pozemek určený k plnění funkcí lesa
27	zemědělský půdní fond

28	ochranné pásmo vodního díla
29	ochranné pásmo vodního zdroje (platnost do 21.4.2002)*
32	ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně
33	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
34	evropsky významná lokalita
35	ptačí oblast

20) Typ jednotky může nabývat pouze těchto hodnot:

1	byt nebo nebytový prostor (dokončený)	
2	rozestavěný byt nebo nebytový prostor	rozest. - ano

21) Způsob využití jednotky může nabývat pouze těchto hodnot:

1	byt
2	ateliér
3	garáž
4	dílna nebo provozovna
5	jiný nebytový prostor

U kódů 4 a 5 uveďte pojmenování nebytového prostoru podle rozhodnutí stavebního úřadu nebo projektové dokumentace (např. ubytovací jednotka, sklad, prodejna, dílna, kancelářské prostory, apod.).

22) Uveďte číselné hodnoty typu stavby podle tabulky:

1	s číslem popisným
2	s číslem evidenčním
3	bez čísla popisného i evidenčního
4	rozestavěná budova
5	poschodová garáž (platnost do 31.12.1999)*
6	vodní dílo

23) V případě ohlášení nové budovy nebo vodního díla k zápisu do katastru nemovitostí uveďte způsob využití stavby vždy. V ostatních případech uveďte způsob využití stavby vždy, pokud se jedná o budovu, která nemá přiděleno číslo popisné ani evidenční nebo se jedná o vodní dílo. Uveďte kód nebo název způsobu využití budovy podle tabulky, popř. zkrácený název:

1	průmyslový objekt (platnost do 31.12.1999)*
2	zemědělská usedlost
3	objekt k bydlení (platnost do 31.12.1999)*
4	objekt lesního hospodářství (platnost do 31.12.1999)*
5	objekt občanské vybavenosti (platnost do 31.12.1999)*
6	bytový dům
7	rodinný dům
8	stavba pro individuální rekreaci
9	stavba pro shromažďování většího počtu osob
10	stavba pro obchod
11	stavba ubytovacího zařízení
12	stavba pro výrobu a skladování
13	zemědělská stavba
14	stavba pro administrativu
15	stavba občanského vybavení
16	stavba technického vybavení
17	stavba pro dopravu
18	garáž
19	jiná stavba
20	víceúčelová stavba
21	skleník
22	přehrada
23	hráz přehrazující vodní tok nebo údolí

24	hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni
25	hráz ohrazující umělou vodní nádrž
26	jez
27	stavba k plavebním účelům v korytech nebo na březích vodních toků
28	stavba k využití vodní energie (vodní elektrárna)
29	stavba odkaliště

- 24) Vyplňte pouze, pokud data převezme někdo jiný než objednatel.
- 25) U cizinců, kterým nebylo přiděleno rodné číslo, uveďte datum narození. Uveďte adresu trvalého pobytu nebo sídla. U cizinců, pokud nemají povolen trvalý pobyt v České republice a u občanů ČR, kteří nemají trvalý pobyt v ČR, uveďte adresu bydliště v zahraničí.
- 26) Jiným oprávněným se rozumí osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru nemovitostí.
- 27) U práva trvalého užívání se může jednat pouze o ohlášení jeho zániku.
- 28) Uveďte práva, která zanikla (zástavní, předkupní, oprávnění z věcného břemene apod.).
- 29) Je-li předmětem ohlášení více práv ke stejným nemovitostem, použijte pouze tento samostatný list.  
Je-li předmětem ohlášení více práv k různým nemovitostem, použijte pro každé právo samostatný list.
- 30) Pokud žádáte o data zdarma, nemusíte tyto údaje vyplňovat.
- 31) Přílože přílohy nezbytné podle § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (viz odst. I Příloh nezbytných k podání návrhu na vklad a k ohlášení změn do katastru nemovitostí).
- 32) Přílože listinu(-y), která podle zvláštních předpisů potvrzuje nebo osvědčuje právní vztahy, které ohlašujete k zápisu do katastru nemovitostí (viz odst. II Příloh nezbytných k podání návrhu na vklad a k ohlášení změn do katastru nemovitostí).
- 33) Přílože listinu(-y), která dokládá skutečnosti, které ohlašujete k zápisu do katastru nemovitostí (viz odst. III Příloh nezbytných k podání návrhu na vklad a k ohlášení změn do katastru nemovitostí).
- 34) Přílože listinu(-y), která dokládá změny v údajích o vlastníkovi a jiném oprávněném, které ohlašujete k zápisu do katastru nemovitostí (viz odst. VI Příloh nezbytných k podání návrhu na vklad a k ohlášení změn do katastru nemovitostí).
- 35) Pokud se jedná o jednotku v budově s více čísly popisnými a na více pozemcích, uveďte název katastrálního území a část obce pouze na prvním řádku; na dalších uveďte zbývající č.p. budovy a parcelní čísla pozemků pod budovou. Číslo jednotky uveďte vždy v řádku u příslušného čísla popisného. Údaje o budově, tj. název katastrálního území, část obce, čísla popisná a parcelní čísla pozemků pod budovou, uveďte vždy pro každou jednotku samostatně.
- 36) Při nabytí nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu k nemovitosti do společného jmění manželů uveďte značku „SJM“; v případě, že nemovitost je ve spoluvlastnictví více manželů, přiřaďte ke značce číslovku, která bude jednotná vždy pro oba manžele. Např. manželé Procházka M. = „SJM-1“ a Procházková E = „SJM-1“ a manželé Kmínek P. = „SJM-2“ a Kmínková A. = „SJM-2“.

#### **Obecné pokyny pro vyplňování formulářů.**

- přerušovaně orámovaná pole vyplní katastrální úřad
- prázdné řádky proškrtněte
- význam jednotlivých údajů v bodech 17 až 23 najdete v bodě 1 až 7 v příloze ke katastrální vyhlášce č. 26/2007 Sb.

## **Přílohy nezbytné k podání návrhu na vklad a k ohlášení změn do katastru nemovitostí**

### **I. Přílohy k návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí (tiskopis ČÚZK 6.87-2004)**

**K návrhu na vklad věcného práva k nemovitosti** (při jeho vzniku, změně, zániku) podle § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí, ve znění zákona č. 90/1996 Sb., se přikládají:

a) Listina, tj.:

- smlouva o převodu vlastnictví nemovitosti,
- smlouva o zástavním právu k nemovitostem,
- smlouva o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu,
- smlouva o předkupním právu k nemovitostem s věcnými účinky,
- smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru, včetně rozestavěného,
- dohoda o vydání věci uzavřené podle zvláštního předpisu,<sup>46)</sup>
- prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti podle § 60 odst. 1 obchodního zákoníku nebo do jiného obdobného jmění právnické osoby (dále jen "základní jmění"), doloženého společenskou smlouvou nebo zakladatelskou smlouvou nebo zakladatelskou listinou nebo jinou listinou s projevem vůle právnické osoby (např. usnesení valné hromady) přijmout nemovitost do svého základního jmění, a v případě zvýšení základního jmění též výpisem z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku dokládajícím zvýšení základního jmění,



- dohoda o vypořádání společného jmění manželů, je-li předmětem vypořádání nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí,
- smlouva o zúžení společného jmění manželů, týká-li se konkrétní nemovitosti nebo jednotky,
- smlouva o rozšíření společného jmění manželů, týká-li se konkrétní nemovitosti nebo jednotky,
- dohoda všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy,
- prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy,
- dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem,
- smlouva o výstavbě, jejichž součástí je převod spoluvlastnických podílů pozemků.
- prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

Je-li předmětem vkladu reálně oddělovaná část pozemku **geometrickým plánem**,

**musí být tento plán nedílnou součástí listiny.**

Je-li předmětem vkladu **právo odpovídající věcnému břemenu k části pozemku**

**musí být k listině přiložen geometrický plán.**

Je-li účastník smlouvy zastoupen zmocněncem, **musí být jeho plná moc**

**(hmotněprávní) připojena ke každému vyhotovení listiny jako nedílná součást listiny.**

Listiny se přikládají k návrhu na **vklad v počtu vyhotovení 2 plus počet účastníků řízení**,

- b) plná moc (procesní), je-li některý z účastníků zastoupen v řízení před katastrálním úřadem zmocněncem,
- c) výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu,
- d) listina (originál nebo ověřený opis nebo ověřená kopie listiny), prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993,
- e) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce; tento překlad musí být připojen ke každému vyhotovení listiny,
- f) kopie nabídky k převodu bytu nebo ateliéru jeho nájemci (pokud je jím fyzická osoba) a byt nebo ateliér se převádí jiné osobě (§ 22 odst. 1 a 6 zákona č. 72/1994 Sb.),
- g) potvrzení bytového družstva, že mu nabyvatel uhradil částku, která odpovídá

- nesplaceným úvěrům na převáděný byt nebo nebytový prostor, je-li předmětem převodu družstevní byt podle § 24 odst. 1 a 3 zákona č. 72/1994 Sb.,
- h) písemný souhlas příslušných orgánů (§ 22 odst. 5 a 7 zákona č. 72/1994 Sb.) při převodu bytu zvláštního určení a při převodu vlastnictví jednotky sloužící účelům civilní obrany,
- i) další přílohy, kterými navrhovatel dokládá skutečnosti, které katastrální úřad zkoumá podle §5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění zákona č. 90/1996 Sb., v řízení o povolení vkladu, např. územní rozhodnutí nebo souhlas stavebního úřadu s dělením či scelováním pozemků, je-li předmětem právního úkonu reálně oddělená část pozemku, nebo souhlas soudu s právním úkonem zákonných zástupců, kteří jsou povinni spravovat majetek těch, které zastupují, apod.

## II. Přílohy k ohlášení změny práva do katastru nemovitostí (tiskopis ČÚZK 6.88-2004)

K ohlášení vlastníka či jiného oprávněného o vzniku, změně nebo zániku práva se povinně přikládá listina, která podle zvláštních předpisů potvrzuje nebo osvědčuje v něm uvedené právní vztahy k nemovitostem (§ 7 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění zákona č. 90/1996 Sb.). Touto listinou se podle § 36 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů rozumí:

- a) listina, o které zvláštní předpis stanoví, že potvrzuje nebo osvědčuje právní vztahy, např.:
- ohlášení Pozemkového fondu České republiky o správě nemovitostí ve vlastnictví státu (§ 2 odst. 8 zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů),
  - ohlášení Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových o vzniku příslušnosti hospodařit s majetkem státu (§ 31 zákona č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových),
  - zápis o nakládání majetku mezi organizačními složkami státu je listinou osvědčující příslušnost přejímající organizační složky (§ 19 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích),
  - protokol o předání a převzetí majetku podle zákona č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách a o změně zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky, ve znění zákona č. 10/2001 Sb., a zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, ve znění pozdějších předpisů,
  - **geometrický plán, jako neoddělitelná součást výše uvedených listin, týká-li se změna reálně oddělované části pozemku.**
- b) listina, o které zvláštní předpis stanoví, že se na jejím základě provádí zápis do katastru nemovitostí záznamem, např.:
- potvrzení příslušného orgánu republiky o tom, komu byla provozní jednotka veřejnou dražbou prodána a že tato osoba se dnem udělení příklepu stala jejím

- vlastníkem (§ 12 odst. 3 zákona č. 427/1990Sb. o převodu vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby),
- smlouva o výstavbě podle § 17 a 18 zákona o vlastnictví bytů, na základě které se zapisuje vlastník bytu, nebytového prostoru (§ 17 odst. 6 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
  - pravomocné usnesení soudu o příklepu v soudní dražbě doložené potvrzením soudu o zaplacení vydražené věci (§ 336l OSŘ, § 36 odst. 16 vyhlášky č. 190/1996 Sb.),
  - pravomocné rozhodnutí vodoprávního (vodohospodářského) orgánu o stanovení, změně nebo zrušení ochranného pásma vodního zdroje – pro záznam věcného břemene vodního zdroje podle § 19 odst. 3 zákona č. 138/1973 Sb., o vodách, ve znění zákona č. 14/1998 Sb. (platné od 6. 3. 1998 do 31. 12. 2001),
  - osvědčení ve formě notářského zápisu nebo usnesení soudu o schválení smíru ve věci vzniku, změny nebo zániku právního vztahu na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu, (např. vydržení, zpracování věci), které nelze doložit a jsou-li nesporné (§ 5 odst. 4 katastrálního zákona),
  - listiny stanovené v § 36 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 190/1996 Sb., v platném znění (souhlasné prohlášení, potvrzení oprávněného o zániku práva, prohlášení obce, družstva vyčleněného podle § 29 zákona č. 72/1994 Sb., Fondu národního majetku ČR nebo Pozemkového fondu ČR ve formě notářského zápisu o vzniku vlastnického práva),
  - potvrzení správce konkursní podstaty o tom, že došlo k zániku zástavního práva zpeněžením zástavy s náležitostmi podle § 36 odst. 7 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů [§ 36 odst. 12 písm. b) vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů],,
  - potvrzení správce konkursní podstaty o zániku zástavního práva vyplacením zajištěné pohledávky ve prospěch konkursní podstaty s náležitostmi podle § 36 odst. 7 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů (§ 36 odst. 13 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
  - potvrzení správce konkursní podstaty o zániku zástavního práva složením ceny zastavené věci ve prospěch konkursní podstaty s náležitostmi podle § 36 odst. 7 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
  - potvrzení správce konkursní podstaty o zániku zástavního práva vyplacením zajištěné pohledávky s náležitostmi podle § 36 odst. 7 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
  - úmrtí list nebo rozhodnutí soudu o prohlášení za mrtvého nebo potvrzení příslušného orgánu dokládající, že oprávněná osoba již nežije při zániku věcného práva, jehož trvání bylo omezeno na dobu života fyzické osoby (§ 36 odst. 15 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
  - ohlášení, že právo zapsané v katastru zaniklo uplynutím času, je-li trvání práva omezeno podle zápisu v katastru na určitou dobu (§ 36 odst. 15 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
  - rozhodnutí kraje vydané podle § 1 a 2 zákona č. 157/2000 Sb. o přechodu vlastnického práva z České republiky na kraj,
  - **geometrický plán, jako neoddělitelná součást výše uvedených listin, týká-li se změna reálně oddělované části pozemku.**
- c) vykonatelné rozhodnutí státního orgánu, např.:
- rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody o vydání věci podle § 9 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

- rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví podle § 9 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
  - rozhodnutí pozemkového úřadu o zřízení nebo zrušení věcného břemene na vydávané věci podle § 9 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
  - usnesení soudu ve věci projednání dědictví,
  - rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,
  - rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů,
  - rozhodnutí soudu o rozšíření společného jmění manželů,
  - rozhodnutí soudu o zúžení společného jmění manželů,
  - rozhodnutí soudu o přikázání vlastnického práva k neoprávněné stavbě za náhradu,
  - usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, rozhodnutí soudu v žalobě o určení zda tu je právní vztah k nemovitosti
  - rozhodnutí správce daně o udělení příklepu při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, usnesení soudu o udělení příklepu při výkonu prodejem nemovitosti doložené potvrzením o zaplacení ceny,
  - rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva podle § 72 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů,
  - opatření Ministerstva financí o určení příslušnosti hospodařit s majetkem státu podle § 20 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
  - opatření zřizovatelů organizačních složek státu o určení příslušnosti hospodařit s majetkem státu podle § 20 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
  - rozhodnutí příslušného orgánu podle § 41 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o přechodu závazků předchozího majitele na stát a o trvání zástavního práva k dotčené nemovitosti
  - rozhodnutí soudu podle § 175u odst. 2 o.s.ř. o připadnutí majetku zůstavitele do vlastnictví státu ke dni úmrtí zůstavitele,
  - rozhodnutí správce daně o propadnutí majetku státu podle § 15 odst. 7 zákona č. 337/1992 Sb., ve znění zákona č. 255/1994 Sb.,
  - **geometrický plán, jako neoddělitelná součást výše uvedených listin, týká-li se změna reálně oddělované části pozemku.**
- d) jiné opatření, kterým se na základě ustanovení zvláštního předpisu zřizuje, převádí, mění nebo ruší právo k nemovitosti, např.:
- potvrzení Majetkové, správní a delimitační unie odborových svazů o přechodu majetku bývalého ROH do vlastnictví základních, popřípadě místních odborových organizací, podnikových výborů, odborových svazů nebo do správy Majetkové a delimitační unie odborových svazů na základě usnesení mimořádného všeodborového sjezdu o ukončení existence ROH a o právním nástupnictví, konaného dne 2. března 1990,
  - rozhodnutí zastupitelstva města o svěření správy majetku obce městské části,
  - zřizovací listina obce nebo kraje o zřízení příspěvkové organizace obce nebo kraje, která obsahuje soupis nemovitostí, které obec nebo kraj zřizované příspěvkové organizaci dávají do správy (zákon č. 250/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
  - rozhodnutí biskupa římskokatolické církve o sloučení právnických osob církve římskokatolické spolu se soupisem nemovitostí a výpisem z registru církevních právnických osob Ministerstva kultury,

- **geometrický plán, jako neoddělitelná součást výše uvedených listin, týká-li se změna reálně oddělované části pozemku.**
- e) smlouva či dohoda, jejíž právní účinností dochází podle zvláštního předpisu ke vzniku, změně nebo zániku práva k nemovitosti, např.:
- smlouva o postoupení pohledávky, jejíž účinností se podle § 524 občanského zákoníku mění zástavní právo v osobě věřitele,
  - smlouva o převodu privatizovaného majetku mezi Fondem národního majetku ČR a nabyvatelem podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
  - smlouva o převodu privatizovaného majetku mezi Pozemkovým fondem ČR a nabyvatelem podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
  - smlouva o přechodu práva hospodařit podle zákona č. 77/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
  - zápis o změně příslušnosti hospodařit mezi organizačními složkami státu podle zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a
  - **geometrický plán, jako neoddělitelná součást výše uvedených listin, týká-li se změna reálně oddělované části pozemku.**
- f) dohoda společníků nebo rozhodnutí valné hromady obchodní společnosti nebo usnesení členské schůze družstva o sloučení, splynutí nebo rozdělení obchodní společnosti nebo družstva nebo přeměně obchodní společnosti v jinou formu obchodní společnosti nebo na družstvo a naopak s příloženým
- soupisem nemovitostí a výpisem z obchodního rejstříku u sloučení, splynutí společností nebo družstev, nebo
  - protokolem o rozdělení majetku a příslušnými výpisy z obchodního rejstříku u rozdělení obchodní společnosti nebo družstva,
- g) obdobné podklady jako v písm. f) v případě sloučení, splynutí nebo rozdělení jiných právnických osob než obchodních společností a družstev, např.:
- usnesení členské schůze základní odborové organizace o transformaci základní organizace na jinou základní organizaci spolu se soupisem nemovitostí, stanovy původního odborového svazu (pokud se jedná o transformaci základní organizace do jiného odborového svazu), potvrzení z evidence základních organizací odborového svazu o zápisu nové organizace.

### III. Přílohy k ohlášení změny údajů o pozemku, budově a jednotce (tiskopisy ČÚZK 6.89, 6.90 a 6.91-2004)

K ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného o změně údajů v katastru je nutné přiložit listiny dokládající skutečnosti, které jsou podle zákona obsahem katastru. Jedná se o příslušná rozhodnutí nebo souhlasy vydané příslušnými státními orgány, je-li takových rozhodnutí nebo souhlasů pro realizaci změny třeba, např.:

- a) Při **změně údajů o způsobu ochrany nemovitosti** se k ohlášení přikládá
- 1) kopie katastrální mapy s označením nemovité kulturní památky a se zákresem průběhu hranice chráněného území a hranice ochranného pásma mapovou značkou podle bodů 9.3, 9.4 a 9.8 přílohy k vyhlášce č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů a
  - 2) záznam podrobného měření změn podle § 66 odst. 8 a 11 písm. a) vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pokud se jím vymezuje hranice

- chráněného území nebo jeho ochranného pásma, kterou nelze ztotožnit s hranicí parcely a
- 3) listina, která obsahuje podle obcí a katastrálních území seznam doručených parcel označených parcelními čísly podle katastru a kódy vyjadřujícími způsob ochrany nemovitosti podle bodu 3 přílohy k vyhlášce č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- b) Při **změně údajů o druhu pozemku** se k ohlášení přikládají
- 1) listiny, které jsou uvedeny v příložené tabulce „Podklady pro změnu druhu pozemku a způsobu využití nemovitosti a jednotky“ a
  - 2) geometrický plán, pokud se jedná o změnu druhu pozemku pouze na části parcely.
- c) Při **změně způsobu využití nemovitosti nebo jednotky** se k ohlášení přikládají listiny, které tuto změnu způsobu využití dokládají, listiny, které jsou uvedeny v tabulce „Podklady pro změnu druhu pozemku a způsobu využití nemovitosti a jednotky“, zejména:
- kolaudační rozhodnutí pro zápis změny způsobu využití pozemku ostatní plocha dráha nebo dálnice nebo silnice, ostatní komunikace, ostatní dopravní plocha, zeleň, hřbitov, skládka, dobývací prostor atd.,
  - kolaudační rozhodnutí pro zápis změny způsobu využití pozemku vodní plocha na tok umělý, vodní nádrž umělá,
  - kolaudační rozhodnutí pro zápis způsobu využití „skleník-pařeniště“,
  - rozhodnutí orgánu státní správy lesů o zařazení lesního pozemku do kategorie lesy ochranné a lesy zvláštního určení podle § 7 a 8 zákona č. 289/1995 Sb.,
  - povolení vodoprávního orgánu o změně rybníku sloužícího k chovu ryb nebo vodní drůbeže na vodní nádrž neplnící tuto funkci a souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu,
  - kolaudační rozhodnutí pro zápis změny způsobu využití budovy,
  - kolaudační rozhodnutí a změnu prohlášení vlastníka pro zápis změny využití jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů.

#### **IV. Přílohy k ohlášení změny údajů o vlastníku a jiném oprávněném (tiskopis ČÚZK 6.92-2004)**

- a) Při **změně jména, popř. jmen, příjmení fyzické osoby nebo názvu právnické osoby** se přikládají listiny, které změnu dokládají, tj. např.:
- úředně ověřená kopie oddacího listu,
  - výpis z matriky nebo úředně ověřená kopie,

Poznámka: je-li změna jména nebo příjmení fyzické osoby již evidována v evidenci obyvatel, není nutné k ohlášení přikládat žádnou listinu, která změnu jména nebo příjmení dokládá.

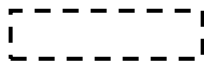
- výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud se jedná o změnu názvu právnické osoby, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku nebo jeho úředně ověřená kopie,
- výpis z evidence základních organizací příslušného odborového svazu,

**b) Při změně adresy místa trvalého pobytu fyzické osoby nebo sídla právnické osoby se přikládají listiny, které změnu dokládají, tj. např.:**

- potvrzení ohlašovny o změně adresy místa trvalého pobytu,

Poznámka: je-li změna adresy trvalého pobytu fyzické osoby již evidována v evidenci obyvatel, není nutné k ohlášení přikládat žádnou listinu, která změnu trvalého pobytu dokládá.

- výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud se jedná o změnu názvu právnické osoby, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo jeho úředně ověřená kopie,
- výpis z evidence základních organizací příslušného odborového svazu.



**Návrh na vklad práva k  
nemovitosti  
do katastru nemovitostí**



Katastrálnímu úřadu pro  
katastrální pracoviště  
počet příloh:

.....  
.....  
.....

**15. Navrhuji  
vklad<sup>1)</sup>**

**v souladu s obsahem  
přiložené listiny<sup>13)</sup>:**

.....  
.....  
.....  
.....

**k následujícím nemovitostem:**

**Katastrální území:**

.....

**Pozemky**

parcela					
KN / ZE <sup>3)</sup>	druh <sup>4)</sup>	kmenové č. / podlomení	původní katastrální území <sup>2)</sup>	spoluvlastnický podíl <sup>1)</sup>	LV <sup>5)</sup>
		/		/	
		/		/	
		/		/	
		/		/	
		/		/	



		/		/	
		/		/	
		/		/	
		/		/	
		/		/	
		/		/	
		/		/	
		/		/	
		/		/	
		/		/	
		/		/	

Další pozemky jsou uvedeny na přiloženém formuláři „Příloha A – Seznam pozemků“ - ano\*)<sup>35)</sup> - ne\*), který je součástí tohoto návrhu.

### Budovy<sup>7)</sup>

#### Část obce:

6

budova <sup>7)</sup>			na parcele <sup>7)</sup>			spoluvlastnický podíl <sup>1)</sup>	LV <sup>5)</sup>
typ <sup>22)</sup>	č.p./č.e.*)	zp. využití <sup>23)</sup>	druh <sup>4)</sup>	kmenové č.	podlomení		
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	

Další budovy jsou uvedeny na přiloženém formuláři „Příloha B – Seznam budov“ - ano\*)<sup>35)</sup> - ne\*), který je součástí tohoto návrhu.

\*)nehodící se škrtněte

#### Účastníci řízení:<sup>25)</sup>

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno		titul před	titul za	RČ / IČ
ulice		č.p./č.e.*)	č.or.	část obce			
městská část (obvod)				obec			

PSC	telefon <sup>10)</sup>	e-mail <sup>10)</sup>	SJM <sup>36)</sup>	spoluvlastnický podíl k nemovitostem <sup>15)</sup>
				/

datum	podpis

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

příjmení, jméno, funkce	příjmení, jméno, funkce	razítko organizace
podpis	podpis	

8) 9) příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ

ulice	č.p./č.e.*	č.or.	část obce

městská část (obvod)	obec

PSC	telefon <sup>10)</sup>	e-mail <sup>10)</sup>	SJM <sup>36)</sup>	spoluvlastnický podíl k nemovitostem <sup>15)</sup>
				/

datum	podpis

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

příjmení, jméno, funkce	příjmení, jméno, funkce	razítko organizace
podpis	podpis	

8) 9) příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ

ulice	č.p./č.e.*	č.or.	část obce

městská část (obvod)	obec

PSC	telefon <sup>10)</sup>	e-mail <sup>10)</sup>	SJM <sup>36)</sup>	spoluvlastnický podíl k nemovitostem <sup>15)</sup>
				/

datum	podpis

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

příjmení, jméno, funkce	příjmení, jméno, funkce	razítko organizace

podpis	podpis	

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ

ulice	č.p./č.e.*)	č.or.	část obce

městská část (obvod)	obec

PSC	telefon <sup>10)</sup>	e-mail <sup>10)</sup>	SJM <sup>36)</sup>	spoluvlastnický podíl k nemovitostem <sup>15)</sup>
				/

	datum	podpis

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

příjmení, jméno, funkce	příjmení, jméno, funkce	razítko organizace
podpis	podpis	

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ

ulice	č.p./č.e.*)	č.or.	část obce

městská část (obvod)	obec

PSC	telefon <sup>10)</sup>	e-mail <sup>10)</sup>	SJM <sup>36)</sup>	spoluvlastnický podíl k nemovitostem <sup>15)</sup>
				/

	datum	podpis

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

příjmení, jméno, funkce	příjmení, jméno, funkce	razítko organizace
podpis	podpis	

Další účastníci jsou uvedeni na formuláři „Příloha D – Seznam účastníků řízení “ - ano\*)<sup>35)</sup> - ne\*), který je součástí tohoto návrhu.

\*) nehodící se škrtněte

Přílohy <sup>31)</sup> :

---

---

---

---

---

---

---

Místo pro nalepení kolku



**Návrh na opravu chyby  
v katastrálním operátu**



Katastrálnímu úřadu pro  
katastrální pracoviště  
počet příloh

---

---

---

Navrhuji opravu chyby v katastrálním operátu podle § 8 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která byla

způsobena zřejmým omylem při vedení katastru nemovitostí <sup>\*)</sup>, zřejmým omylem při obnově katastrálního operátu <sup>\*)</sup>, nepřesností při podrobném měření <sup>\*)</sup>, nepřesností při zobrazení předmětu měření v katastrální mapě <sup>\*)</sup>, při výpočtu výměr parcel <sup>\*)</sup>, chybným geometrickým a polohovým určením pozemku <sup>\*)</sup>, chybným určením výměry parcely <sup>\*)</sup>, chybami v psaní a počítání <sup>\*)</sup>, nesprávnostmi v listině, podle které byl údaj do katastru nemovitostí zapsán <sup>\*)</sup>.

**Chybný údaj**

.....

.....

.....

.....

**Správný údaj**

.....

.....

.....

.....

**Navrhovatel**<sup>25)</sup>

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
ulice		č.p./č.e.*)	č.or.	část obce		
městská část (obvod)						
PSC	telefon <sup>10)</sup>	e-mail <sup>10)</sup>	datum		podpis	

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

příjmení, jméno, funkce	příjmení, jméno, funkce	razítko organizace
podpis	podpis	

**Přílohy** <sup>37)</sup>

---

---

---

---

---

\*) nehodící se škrtněte