

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Richard Šubrt

Zápisy do katastru nemovitostí

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Karolína Žáková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 1. 12. 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny byly řádně citovány a práce nebyla použita k získání jiného nebo stejného titulu.

.....
Richard Šubrt

V Praze 16 . prosince 2010

Poděkování

Chtěl bych poděkovat paní vedoucí mé diplomové práce, JUDr. Karolině Žákové, Ph.D., za cennou spolupráci při tvorbě diplomové práce.

1. Úvod.....	1
2. Historický vývoj zápisů věcných práv k nemovitostem	4
2.1 Zemské desky.....	4
2.2 Horní knihy	6
2.3 Železniční knihy.....	6
2.4 Pozemkové knihy	7
2.5 Situace po roce 1945	8
3. Katastr nemovitostí.....	10
3.1 Obecné principy katastru	10
3.2 Veřejnost katastru nemovitostí	13
3.2.1 Poskytování informací katastrálními úřady	13
3.2.2 Poskytování informací jinými subjekty	14
3.3 Obsah katastru nemovitostí.....	15
3.4 Předmět evidence v katastru nemovitostí	16
3.4.1 Pozemky.....	16
3.4.2 Budovy.....	17
3.4.3 Byty a nebytové prostory	18
3.4.4 Rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory.....	19
3.4.5 Stavby evidované na základě zvláštního předpisu.....	20
3.5 Skutečnosti, evidované v katastru nemovitostí.....	20
3.6 List vlastnictví.....	20
4. Věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí České republiky	23
4.1 Další údaje evidované v katastru nemovitostí	25
5. Řízení o zápisech věcných práv do katastru nemovitostí	27
5.1 Druhy zápisů	27

5.1.1 Vklad.....	27
5.1.2 Záznam.....	31
5.1.3 Poznámka.....	32
5.2 Věcná příslušnost k řízení.....	32
5.3 Místní příslušnost k řízení.....	33
5.4 Řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.....	33
5.5 Řízení o záznamu práv k nemovitostem.....	36
5.6 Řízení o zápisu poznámky.....	38
5.7 Zápis dalších práv do katastru nemovitostí.....	39
5.8 Zápis jiných údajů do katastru nemovitostí.....	40
5.9 Opravné prostředky v řízeních o vkladech věcných práv do katastru nemovitostí.....	42
5.10 Opravné prostředky proti jiným rozhodnutím katastrálního úřadu.....	44
6. Obnova katastrálního operátu.....	45
6.1 Obnova katastrálního operátu novým mapováním.....	45
6.2 Obnova katastrálního operátu přepracováním.....	47
6.3 Obnova katastrálního operátu na podkladě pozemkových úprav.....	47
6.4 Oprava chyb v katastru nemovitostí.....	48
7. Závěr.....	50
7.1 Současný stav zápisů věcných práv.....	50
7.2 Úvahy de lege ferenda.....	51
Seznam zkratk.....	53
Seznam použité literatury.....	54
Příloha:.....	56
Summary.....	57
Zápisy do katastru nemovitostí – abstrakt v českém jazyce.....	59

The records to the real estate cadastre - abstract in English	60
Seznam klíčových slov	61

1. Úvod

Tématem mé diplomové práce jsou zápisy věcných práv do katastru nemovitostí České republiky. Problematika zápisů věcných práv však souvisí i s vedením katastru nemovitostí, a proto se vedením a organizací katastru nemovitostí částečně zabývám. Evidování věcných práv v katastru nemovitostí je důležitou podmínkou pro právní jistotu nejen vlastníků nemovitostí, ale i všech ostatních osob. Přesně vedená evidence právních vztahů a věcných práv také umožňuje bezproblémové nakládání s nemovitostmi.

Při tvorbě mé diplomové práce jsem vycházel z dostupných pramenů odborné literatury, z článků v odborných časopisech, soudních rozhodnutí převážně nejvyšších soudů a částečně i ze zdrojů dostupných na mezinárodní počítačové síti Internet. Postupoval jsem metodou analýzy a syntézy dostupných pramenů.

V druhé kapitole diplomové práce jsem stručně popsal historii a vývoj evidence věcných práv na území České republiky. Současná právní úprava v mnohém navazuje na předchozí stav, obzvláště na pozemkové knihy. Zároveň se ale musí vyrovnat se stavem, který zde byl v období minulého režimu, kdy systém evidence věcných práv byl zcela odlišný od dnešního stavu. Proto je alespoň dílčí zmínka o vývoji evidence věcných práv nezbytná.

Třetí kapitola se zabývá popisem katastru nemovitostí České republiky a je rozdělena na jednotlivé podkapitoly. V úvodu kapitoly popisují samotný katastr nemovitostí. První podkapitola popisuje principy, které se uplatňují při vedení katastru nemovitostí. Pochopení jednotlivých principů je důležité pro správné porozumění celému katastru nemovitostí. Současné principy se uplatňují od 1. 1. 1993, kdy vznikl současný katastr nemovitostí. Zároveň jsou tyto zásady výrazně odlišné od zásad, které se uplatňovaly v předchozím společenském období. Výrazně akcentují vlastnická práva jednotlivce a právní jistotu a stabilitu právních vztahů k nemovitostem. Samostatná podkapitola se zabývá veřejností katastru nemovitostí, s ohledem na význam tohoto principu a také popisuje faktickou stránku principu veřejnosti. Veřejnost katastru nemovitostí je zajištěna jak prostým nahlížením, tak i pomocí specializovaných aplikací pro dálkový přístup do katastru nemovitostí. Třetí podkapitola uvádí, co je obsahem

katastru nemovitostí, neboli které údaje jsou v katastru o nemovitostech a jejich vlastnících evidovány. Další podkapitola se zabývá tím, co je předmětem evidence v katastru. Objektem evidence v katastru nemovitostí jsou obecně nemovitosti. Nemovitosti se dělí podle občanského zákoníku na dvě skupiny, a to pozemky a budovy, spojené se zemí pevným základem. Předmětem evidence jsou dále byty a nebytové prostory, jak je upravuje zákon o vlastnictví bytů. Podle katastrálního zákona se také evidují rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory. Některé nemovitosti se evidují na základě zvláštních zákonů. Poslední podkapitola vysvětluje, co je to list vlastnictví, a uvádí, která věcná práva a jaké další údaje se na něm zaznamenávají.

Čtvrtá kapitola vysvětluje, která věcná práva se zapisují do katastru nemovitostí. Okruh věcných práv je vymezen zákonem o zápisech věcných práv. Výčet v něm obsažený je taxativní. Je důležité zmínit, že vlastnické právo obecně je Listinou základních práv a svobod považováno za jedno ze základních lidských práv. Katastr nemovitostí, díky tomu, že eviduje mimo jiné i vlastnické právo k nemovitostem, výrazně přispívá ke snadnému uplatňování tohoto práva.

Procesní stránka zápisů věcných práv do katastru nemovitostí je obsahem páté kapitoly. Ta je rozdělena do několika podkapitol. Základním druhem zápisu je vklad do katastru nemovitostí. Vklad do katastru je možný pouze na základě návrhu, který podávají účastníci právního úkonu, na jehož základě má být vklad proveden. Dalšími druhy zápisů jsou záznam a poznámka. Obsahem páté kapitoly je také otázka věcné a místní příslušnosti k provádění zápisů. Další podkapitoly se věnují jednotlivým zápisovým řízením. Největší rozsah je věnován vkladu do katastru nemovitostí, který je nejčastějším důvodem pro zápis do katastrálních operátů. Obsahem kapitoly je také úprava řízení záznamu a poznámky. Předmětem další podkapitoly je zápis dalších práv do katastru nemovitostí. Tato práva jsou vymezena § 2 odst. 4 písm. b) až i). Zmíněno je i zapisování dalších údajů. Tyto údaje doplňují a zpřesňují informace o nemovitostech evidovaných v katastru nemovitostí.

Obsahem páté kapitoly jsou také opravné prostředky v řízeních o zápisech věcných práv k nemovitostem. Tato problematika je rozdělena na podkapitoly, která se zabývá opravnými prostředky proti rozhodnutí, kterým se povoluje nebo zamítá vklad do katastru nemovitostí. Problematika opravných prostředků proti pozitivním

rozhodnutím o vkladu je obzvláště problematická. Další podkapitola se zabývá opravnými prostředky proti ostatním rozhodnutím katastrálního úřadu.

V šesté kapitole jsou popsány činnosti, kterými katastrální úřad udržuje stav katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem. Udržování aktuálního stavu katastru nemovitostí je důležité proto, aby katastr mohl plnit svou informační funkci.

V závěru diplomové práce se zabývám shrnutím současného stavu katastru nemovitostí České republiky a zároveň rozvíjím úvahy *de lege ferenda*, které by podle mého názoru mohly zlepšit fungování katastru nemovitostí a zároveň zvýšit jeho hodnotu jako zdroje informací o nemovitostech na území České republiky.

2. Historický vývoj zápisů věcných práv k nemovitostem

Již v počátcích českého státu se projevila potřeba evidovat věcná práva k nemovitostem. Prvotním impulsem pro tuto evidenci byl výběr daní. Tehdy vybíraná daň v zásadě odpovídala dnešní dani pozemkové a byla zdrojem velké části daňových příjmů panovníka¹. Původ evidence věcných práv na území současné České republiky je třeba hledat již v 11. století za vlády knížete Oldřicha. V době jeho vlády došlo k zavedení daně z polností. Daň se však vztahovala pouze na půdu obhospodařovanou poddanými, šlechta ze své půdy daň neplatila. Pro tyto účely byl rozlišován rustikál a dominikál. Rustikál byl tvořen půdou, kterou obhospodařovali poddaní, dominikál byla oproti tomu půda náležící šlechtě a církvi. Toto rozlišování v osobách vlastníků půdy přetrvávalo až do 18. století.

K výrazné změně směrem k dokonalejší evidenci věcných práv došlo v posledním roce vlády Přemysla Otakara II., kdy byly založeny zemské desky, jako úřední knihy zemského soudu. První zprávy o zemském soudu pocházejí z poloviny 13. století. Samotné zemské desky procházely za dobu své existence vývojem, který byl zakončen až v souvislosti s účinností zákona číslo 114/1950 Sb., občanský zákoník.

2.1 Zemské desky

Desky zemské se vyvinuly ze záznamů soudního písaře nedlouho po vzniku zemského soudu.² První doklady o existenci těchto záznamů pocházejí z roku 1278. Zemské desky sloužily primárně k zaznamenávání soudních sporů před zemským soudem, postupně se však okruh skutečností do nich zapisovaných rozšířil, a to kromě jiného i o zápisy šlechtických privilegií a majetkových práv šlechticů. Vzniklo tak několik druhů zemských desek. V první polovině 16. století tak existovaly zemské desky půhonné, kam se zapisovaly soudní půhony, zemské desky zápisné pro zápis

¹ Viz Bumba J., České katastry od 11. do 21. století, Praha 2007, str. 13.

² Burdová, P., Desky zemské království českého, Praha 1990, str. 4.

dluhů a pohledávek, zemské desky trhové, které sloužily pro zápisy majetkové povahy a zemské desky památné pro zápis privilegií šlechty. Jednotlivé svazky zemských desek se nazývaly kvaterny. Od roku 1495 byly zemské desky vedeny výhradně v českém jazyce, předtím se pro zápisy používala kromě češtiny i latina. Zápisy do desek byly prováděny v časové posloupnosti (chronologicky), a proto byly značně nepřehledné. Tento stav byl změněn až v roce 1783 císařským patentem, kdy byly zemské desky reorganizovány do tří skupin. Zemské desky se tak dělily na větší, menší a stavovské. Pro zápisy věcných práv k nemovitostem sloužily zemské desky větší, kam se zapisovala majetková práva k dominikálnímu majetku včetně váznoucích dluhů a pohledávek. Desky zemské menší obsahovaly zápisy vzniklé při soudní činnosti procesní a zápisy menších dluhů. Mezi zemské desky stavovské byly zahrnuty knihy se zápisy zemských a stavovských výsad, nobilitací, sněmovních usnesení a relací k zemskému soudu.³ Zároveň zemské desky přestaly sloužit pro zapisování soudních pří. Další císařský patent v roce 1794 zavedl tzv. hlavní knihu deskovou, kde se ve dvou rubrikách evidovaly změny vlastníků a stav zadlužení. Opisy listin byly zaznamenávány v tzv. instrumentální knize, která byla později nahrazena tzv. sbírkou listin. Tato změna se odehrála v roce 1848, kdy byly také zavedeny knihovní soudy. Významnou změnu znamenal zákon č.95/1871 ř. z., obecný knihovní zákon, který sjednotil obsah jednotlivých veřejných knih. Ve vedení zemských desek se pokračovalo i po vzniku samostatného Československa, ačkoliv se vyskytovaly úvahy o jejich zrušení a převedení zápisů do knih pozemkových. Po roce 1948, v souvislosti s účinností zákona č. 114/1950 Sb., občanský zákoník, a opuštěním intabulačního principu, pozbyly zemské desky svůj význam, a k zápisům do nich docházelo již jen v některých případech z určité setrvačnosti. Definitivní konec zápisů do zemských desek nastal dnem účinnosti zákona č. 64/1964, občanský zákoník, kdy byly zemské desky uzavřeny.

³ Burdová, P., Desky zemské království českého, Praha 1990, str. 8.

2.2 Horní knihy

Horní knihy byly zřízeny horním zákonem č. 146/1854 ř. z. Obsahem horních knih byla horní oprávnění, jimž horní zákon přiznával charakter nemovitostí ve smyslu právním.⁴ Nemovitosti definované občanským zákoníkem z roku 1811 se do horních knih zapisovaly spíše výjimečně. Horních oprávnění bylo několik druhů. První druh představovala míra dolová, která představovala právo dobývat v podzemním prostoru. Tato dolová míra byla vymezena trojúhelníkovou plochou o hraně nejméně 106 m. Dalším druhem oprávnění byly přebytky, což byly zbytkové plochy omezené dolovými mírami. Denní míry byly právem dobývat nerosty na zemském povrchu. Mezi horní oprávnění se řadila i pomocná díla, jako byly šachty a štoly, a dále stavby na zemském povrchu, které sloužily důlní činnosti.

Horní knihy se skládaly z knihy hlavní a knihy listin. Hlavní knihy byly tvořeny vložkami, skládajícími se z listů A, kam se zapisovala horní oprávnění, listu B, kde byl uveden vlastník, a listu C, kde byla uvedena omezení horních oprávnění. Horní knihy byly vedeny u horních soudů, což byla zvláštní pracoviště krajských soudů v Chebu, Plzni, Kutné hoře a Olomouci. Horní knihy byly zrušeny k 1.1 1958, kdy nabyl účinnosti zákon č. 44/1957 Sb., horní zákon.

2.3 Železniční knihy

Železniční knihy byly vedeny na stejných principech jako knihy pozemkové. Byly založeny zákonem z roku 1874. V roce 1930 pak byl přijat nový zákon o železničních knihách. Konec zápisů do železničních knih nastal v roce 1964, v souvislosti se vznikem evidence nemovitostí. Železniční knihy byly určeny výlučně pro zapisování nemovitostí sloužících k potřebám železniční dopravy, jako byly železniční tratě a nádražní pozemky. Tyto nemovitosti se zapisovaly jako samostatné knihovní těleso, i když vedly přes více katastrálních území. Tato úprava zjednodušovala jak samotnou evidenci železničních nemovitostí, tak i nakládání s nimi.

⁴ Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, Praha 2007, str. 126.

2.4 Pozemkové knihy

V pozemkových knihách se zapisovala věcná práva vztahující se k nemovitostem. Byly založeny knihovním zákonem č. 95/1871 ř. z. Práva se zapisovala k veškerým nemovitostem, s výjimkou nemovitostí, které byly sledovány v zemských deskách, nemovitostí, které byly sledovány v horních a železničních knihách, a nemovitostí tvořících veřejný statek. Veřejný statek byl definován v občanském zákoníku z roku 1811, v §§ 287 a 288. Tvořily jej například silnice, náměstí, návsi a podobně.

Pozemkové knihy se skládaly ze čtyř částí, a to z hlavní knihy, sbírky listin, mapy pozemkové knihy a z pomocných rejstříků. Pro každé katastrální území byla vedena hlavní kniha zvlášť, a mohla se skládat i z více svazků. Zápisy v pozemkových knihách se vedly podle reálného foliového principu, to znamená, že jednotlivé knihovní vložky se vedly podle nemovitostí. Do pozemkových knih se prováděly intabulace (vklady), kterými se evidovalo nabývání, pozbývání, převádění a změny věcných práv. Pomocí preanotací (záznamů) se prozatímně zakládala práva k nemovitostem, pod podmínkou následného spravení.⁵ Pomocí anotací (poznámek) zaznamenávaly soudy některé zpřesňující údaje o vlastnících nemovitostí, např. nesvéprávnost.

V roce 1833 se na základě zákona č. 83/1883 ř. z. součástí pozemkových knih stala mapa pozemkových knih, která sloužila k polohovému a rozměrovému geometrickému určení evidovaných nemovitostí. Od této změny se nemovitosti evidovaly pod stejným číslem jak v pozemkových knihách, tak i ve stabilním katastru. Zápisy do pozemkových a železničních knih byly ukončeny v roce 1964, ke dni účinnosti zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.⁶

Pro úplnost výčtu evidenčních nástrojů je třeba ještě zmínit instituci urbářů. Urbáře sloužily pozemkové vrchnosti k evidenci držebností a k evidenci povinností poddaných vůči vrchnosti. Urbáře však neměly povahu veřejných knih. Byly pořizovány jednostranně vrchností a v soudních přích jim byla právní síla přiznávána jen výjimečně.⁷

⁵ Bumba, J., České katastry od 11. do 21. století, Praha 2007, str. 128.

⁶ Drobník J., Základy pozemkového práva, Praha 2010, str. 120.

⁷ Bumba, J., op. cit., str. 125.

2.5 Situace po roce 1945

Za druhé světové války probíhalo zapisování věcných práv do pozemkových knih v zásadě stejně jako v období první republiky. Výjimku tvořila území v pohraničí, která byla po dobu války součástí Německa.

Bezprostředně po válce se pokračovalo v prvorepublikové praxi. Toto platilo až do 1. ledna 1951, kdy nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Tento zákon preferoval socialistické celospolečenské vlastnictví. Rozlišoval tak socialistické vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví. Dále opustil některé zásady, kterými se řídily dosavadní systémy zápisu věcných práv k nemovitostem. Předně byla opuštěna zásada superficies solo cedit, když bylo v § 25 výslovně stanoveno, že stavba není součástí pozemku. Z pohledu evidence věcných práv k nemovitostem bylo nejzávažnější opuštění intabulační zásady. Ustanovení § 111 občanského zákoníku stanovilo, že vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí se už samou smlouvou. Byl tak zaveden princip konsenzuální. Smlouvy o převodech nemovitostí podléhaly schválení okresních národních výborů a vlastnictví přecházelo již registrací smlouvy u státního notářství.

Vzhledem ke změně společenského režimu začala při evidování nemovitostí hrát úlohu jiná hlediska než vlastnické právo. Tehdejší režim přistoupil k evidenci nemovitostí, hlavně pak zemědělské půdy, na základě hlediska využívání půdy pro zemědělské obdělávání. V roce 1952 tak bylo na základě nařízení vlády přistoupeno k takzvané štítkové akci. Při této akci byla zemědělská půda evidována tak, že na jeden evidenční štítek byla zapsána půda, na které hospodařil jeden zemědělský závod, a to bez ohledu na katastrální území a vlastnické vztahy k půdě. Štítkovou akci prováděly místní národní výbory.

K dalšímu pokusu o evidování půdy došlo v roce 1956 na základě usnesení vlády číslo 192 ze dne 25. ledna 1954, o vytvoření jednotné evidence půdy. Jednotná evidence půdy měla evidovat faktické užívací vztahy k pozemkům, bez ohledu na vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Vedením jednotné evidence půdy byla pověřena střediska geodézie, která byla zřízena na základě vládního nařízení č. 1 z roku 1954, o zřízení Ústřední správy geodézie a kartografie.

Významné změny do evidence věcných práv k nemovitostem přinesl zákon číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník. Vlastnické právo bylo nově rozděleno na dvě kategorie, a to na vlastnictví společenské a vlastnictví osobní. Na základě tohoto zákona byl vydán zákon číslo 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Struktura evidence nemovitostí se podobala struktuře pozemkových knih, skládala se z měřičského operátu, písemného operátu a sbírky listin. Dále byly vedeny pomocné části operátu. Technickým podkladem evidence nemovitostí byly mapy velkých měřítek. V evidenci nemovitostí se, na základě §2, odstavce 1 zákona o evidenci nemovitostí, vyznačovaly veškeré nemovitosti s uvedením druhů pozemků (kultur), výměr a způsobu užívání; dále vlastnické vztahy, správa národního majetku, právo trvalého užívání národního majetku, právo osobního užívání pozemků, omezení vlastnických práv a jiné skutečnosti týkající se nemovitostí potřebné pro národní hospodářství. Evidenci nemovitostí spravovaly orgány Ústřední správy geodézie a kartografie. Podle zákona se zápisy právních vztahů o nemovitostech prováděly na základě pravomocných rozhodnutí soudů, národních výborů, státních notářství nebo jiných orgánů a organizací oprávněných rozhodovat o právních vztazích, jejichž předmětem byly nemovitosti, nebo na základě smluv a jiných listin, popřípadě návrhů orgánů a organizací oprávněných k tomu podle zvláštních předpisů. U nových staveb ve vlastnictví občanů se zápisy prováděly na základě rozhodnutí o udělení popisného nebo evidenčního čísla a geometrického plánu. Zákon zakotvoval veřejnost evidence nemovitostí, podle § 19 kdo osvědčil oprávněný zájem, mohl, pokud tomu nebránil zájem společnosti, nahlížet do evidence nemovitostí a pořizovat si z ní náčrty, opisy nebo výpisy. Tento zákon také definitivně ukončil zapisování věcných práv do pozemkových knih, když v § 10 stanovil, že od účinnosti zákona o evidenci nemovitostí se zastavuje provádění zápisů do pozemkových a železničních knih, soudy však měly provést zápisy na základě návrhů podaných do dne počátku účinnosti zákona o evidenci nemovitostí. Zákonem byla Ústřední správa geodézie a kartografie zmocněna vydávat předpisy potřebné k provedení zákona o evidenci nemovitostí. Předpisy měly být vydávány po dohodě se zúčastněnými ministerstvy a ústředními orgány. Historie evidence nemovitostí se uzavřela k 1. lednu 1993, kdy vstoupily v platnost dva předpisy, a to 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 (katastrální zákon).

3. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je vymezen zákonem jako soubor údajů o nemovitostech v České republice. Katastr nemovitostí zahrnuje soupis nemovitostí a jejich popis. Obsahuje také jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, které vymezuje zákon o zápisech vlastnických a věcných práv k nemovitostem, a dalších práv k nemovitostem podle katastrálního zákona. Katastr nemovitostí slouží jako zdroj informací, které mají rozmanité využití. Slouží k ochraně právních vztahů k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, pro ochranu životního prostředí a další.⁸ Informace katastru nemovitostí mají také sloužit pro tvorbu dalších informačních systémů, využitelných pro výše zmíněné účely. Katastr nemovitostí jako informační systém o území České republiky je veden převážně počítačovými prostředky. Na základě usnesení vlády České republiky má být katastr nemovitostí veden jako komplexně digitální. Z pohledu této diplomové práce je nutno poznamenat, že katastr nemovitostí lze pomyslně rozdělit na část, která se dotýká právních vztahů k nemovitostem, a na část, která obsahuje informace spíše technického a popisného rázu. Tímto se současný katastr nemovitostí liší od předchozích systémů evidence věcných práv k nemovitostem, kdy existovaly odděleně soubory informací pro evidenci věcných práv a odděleně soubory informací technických a popisných. Je však třeba zdůraznit, že oba dva okruhy informací jsou stejně hodnotné a společně přispívají k snadnému a smysluplnému využití katastru nemovitostí.

3.1 Obecné principy katastru

Katastr nemovitostí je ovládán řadou principů, které mají značný vliv na provádění zápisů věcných práv k nemovitostem. Tyto principy do značné míry vycházejí z principů, které se již dlouhodobě osvědčily při vedení pozemkových knih.

Základním principem, kterým se řídí zapisování věcných práv k nemovitostem, je intabulační princip. Tato zásada je primární zásadou zákona č. 265/1992 Sb., o

⁸ Způsoby využití údajů katastru nemovitostí obsahuje § 1 odst. 3 katastrálního zákona.

zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Podle této zásady věcná práva vznikají, mění se a zanikají dnem vkladu nebo výmazu do katastru nemovitostí, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.⁹ Tato zásada se však uplatňuje pouze v případě zápisů do katastru nemovitostí, které jsou prováděny vkladem. V souvislosti s intabulačním principem je třeba se zmínit o dvoufázovosti nabývání vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí. Rozlišuje se tak okamžik uzavření smlouvy a okamžik nabytí vlastnictví. Smlouva je tak pouze právním důvodem (titulem). Smlouva má obligační účinky vůči stranám smlouvy, stanoví jejich povinnosti. Zápis do katastru nemovitostí je pak okamžikem nabytí vlastnictví k nemovitosti. Princip intabulační je opakem konsenzuálního principu, který se uplatňoval při dispozicích s nemovitostmi od roku 1951 do účinnosti zákona č. 265/1992 Sb.

Další důležitou zásadou je zásada priority, podle níž platí, že pořadí zápisů do katastru nemovitostí se řídí dobou, kdy byl návrh na zápis do katastru nemovitostí doručen katastrálnímu úřadu. Katastrální úřad pak musí zapsat nejdříve ten návrh na vklad, který je mu doručen jako první, a v případě bezvadných návrhů nemůže uplatňovat jiné hledisko. U návrhů na zápis se proto eviduje datum, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. U návrhů na vklad do katastru nemovitostí se navíc eviduje i přesné určení času, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.

Pro správné provádění zápisů ze strany katastrálních úřadů je důležitá zásada legality. V souladu s touto zásadou katastrální úřad zkoumá, zda listiny, na základě kterých má být proveden zápis do katastru nemovitostí, jsou v souladu s právními předpisy. Katastrální úřad posuzuje určitost a srozumitelnost návrhu na vklad. V řízení o povolení vkladu katastrální úřad nepřezkoumává platnost smlouvy, ale pouze ustanovením § 5 zákona č. 265/1992 Sb. taxativně vymezené podmínky.¹⁰ Řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí ovládá zásada dispoziční. Řízení o povolení vkladu se zahajuje pouze na základě návrhu na vklad podaném aspoň jedním z účastníků právního úkonu, na jehož základě má být proveden zápis práva.

Jednou z nejvýznamnějších zásad katastru nemovitostí je zásada materiální publicity. Podle tohoto principu platí, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru

⁹ §2, odst. 2 zákona o zápisech věcných práv k nemovitostem.

¹⁰ Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 298/98

nemovitostí, je v dobré víře v tom směru, že stav katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu. Tato dobrá víra se neuplatní vůči tomu, kdo věděl, že stav v katastru neodpovídá skutečnosti. Princip materiální publicity se však neuplatňuje bezvýjimečně, protože je zároveň konfrontován se zásadou, že nikdo nemůže převést více práv, než sám má. Problematice vztahů těchto dvou principů se již několikrát věnoval i Ústavní soud. Podle Ústavního soudu „*Ustanovení § 11 zákona o vkladech věcných práv k nemovitostem představuje vyvratitelnou právní domněnku, že ten, kdo jedná v důvěře ve správnost údajů v katastru nemovitostí, je v dobré víře (zásada veřejné víry, resp. zásada materiální publicity). S dobrou vírou však stávající právní úprava žádné jiné právní následky než výše uvedené nespojuje, a tudíž ochrana, již poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem.*“¹¹ V jiném svém nálezu Ústavní soud konstatoval, že „*Výpis z listu vlastnictví je doklad o stavu zápisu v katastru nemovitostí, který však nemusí odpovídat skutečně existujícím právním vztahům*“.¹²

Pomocí zásady formální publicity se realizuje právo na informace z katastru nemovitostí. Každý je oprávněn do katastru nemovitostí nahlížet a činit si o právních vztazích opisy nebo výpisy. V současnosti lze údaje z katastru nemovitostí získávat i pomocí dálkových elektronických prostředků. Veřejnost katastru nemovitostí lze omezit pouze zákonem.

Zásada oficiality se uplatňuje u zápisů, které se provádí formou záznamu. Katastrální úřad tak provádí tyto zápisy z úřední povinnosti, na základě listin, které jsou mu zhotovitelé listin, potvrzujících či osvědčujících právní vztahy k nemovitostem, povinni zaslat.

Zásadou evidenční se vyjadřuje, že zápisy právních vztahů, které vznikají zcela nezávisle na jejich zápisu v katastru nemovitostí, jsou zápisy pouze deklaratorního charakteru. Provádějí se záznamem na základě jejich ohlášení vlastníkem nebo jiným oprávněným.¹³

¹¹ Nález ÚS sp. zn. II ÚS 349/2003.

¹² Nález ÚS sp. zn. II ÚS 91/98.

¹³ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí ČR, Praha 2005, str. 64.

Při zápisu věcného práva vkladem do katastru nemovitostí se uplatní zásada úplatnosti. Podle této zásady nabyvatel práva, jež se zapisuje do katastru nemovitostí vkladem, je povinen uhradit za vklad každého jednotlivého práva správní poplatek.¹⁴

3.2 Veřejnost katastru nemovitostí

Princip veřejnosti katastru nemovitostí a údajů v něm evidovaných je podstatou funkce katastru nemovitostí. Bez této zásady by katastr nemovitostí nemohl plnit svou základní funkci zdroje informací o nemovitostech. Tato funkce katastru nemovitostí se realizuje dvěma způsoby. Veřejnost katastru nemovitostí je stanovena zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Podle katastrálního zákona je katastr veřejný a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje podle ustanovení §9 a §22 katastrálního zákona, pokud není stanoveno jinak. Poskytování údajů z katastru nemovitostí je podrobněji upraveno ve vyhlášce Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.¹⁵ Tato vyhláška upravuje podmínky pro poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, formy poskytování údajů a úplaty za poskytování údajů. Veřejnost katastru nemovitostí by bylo možné omezit pouze na základě zákona. Údaje z katastru nemovitostí se poskytují fyzickým a právnickým osobám na jejich žádost, a to ve formě, kterou stanoví vyhláška. Katastrální úřad je také povinen vést úřední desku. Na úřední desce zveřejňuje informace o katastru nemovitostí, oznámení a jiná úřední sdělení. Úřední deska musí být umístěna na veřejně přístupném místě.

3.2.1 Poskytování informací katastrálními úřady

Základní formou poskytování údajů z katastru nemovitostí je nahlížení do katastru nemovitostí. Nahlížení do katastru nemovitostí je možné v úředních hodinách na jednotlivých katastrálních pracovištích územně příslušných katastrálních úřadů. Nahlížení se provádí za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu. Stejným způsobem

¹⁴ <http://www.epravo.cz/top/clanky/zasady-rizeni-o-vkladu-do-katastru-nemovitosti-6272.html>, Autor: redakce epravo.cz, 24.4.2001.

jsou poskytovány i ústní informace o skutečnostech evidovaných v katastru nemovitostí. V současnosti je však nejběžnějším způsobem získávání údajů z katastru nemovitostí nahlížení prostřednictvím webových aplikací. Katastrální úřad také poskytuje listinná osvědčení o skutečnostech evidovaných v katastru nemovitostí, neboli poskytuje výpisy a opisy. Pokud jsou tyto listiny opatřeny otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu, datem pořízení, podpisem zaměstnance katastrálního úřadu a opatřeny kolkiem či jiným údajem o zaplacení správního poplatku, jedná se o veřejné listiny.¹⁶ Katastrální úřad může osobám, které o to požádají, zřídit dálkový přístup k údajům katastru v elektronické podobě. Na základě žádosti zřídí katastrální úřad žadateli zákaznický účet. Službu poskytuje katastrální úřad zásadně úplatně, pro kategorii bezúplatných uživatelů však bezúplatně. Bezúplatnými uživateli jsou orgány veřejné správy při výkonu veřejnoprávní působnosti. Dálkový přístup umožňuje katastrální úřad formou vlastní aplikace nebo formou webové služby. Pro získání dálkového přístupu ke každé z těchto forem je nutno podat samostatnou žádost. Oba dva přístupy však umožňují přístup ke stejným datům a i jejich výstupy jsou shodné.

3.2.2 Poskytování informací jinými subjekty

Na základě novely zákona o informačních systémech veřejné správy¹⁷ mohou pověřené subjekty vydávat ověřené výstupy z katastru nemovitostí. Těmito subjekty jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností a obecní úřady, úřady městských částí nebo městských obvodů územně členěných statutárních měst a úřady městských částí hlavního města Prahy, jejichž seznam stanoví prováděcí předpis Ministerstva vnitra, notáři, držitel poštovní licence a Hospodářská komora České republiky. Vydávání ověřených výstupů probíhá prostřednictvím aplikace Dálkový přístup k údajům Katastru nemovitostí, kterou provozuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. Prostřednictvím aplikace je poskytován výpis z katastru nemovitostí, který je opatřen elektronickou značkou. Výstup z informačního systému je zákonem výslovně označen za veřejnou listinu. Stejným způsobem je možné vydávat i kopie katastrálních map v územích, kde byla provedena digitalizace katastrálních map.

¹⁵ Vyhláška ČUZK č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České Republiky.

3.3 Obsah katastru nemovitostí

Obsah katastru nemovitostí je vymezen katastrálním zákonem, ustanoveními § 3. Obsah katastru nemovitostí je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Katastrální operát tvoří soubor geodetických informací a soubor popisných informací, které doplňují souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí, dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací a sbírka listin. Soubor geodetických informací zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření. Katastrální mapou se rozumí ve smyslu katastrálního zákona polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje nemovitosti a všechna katastrální území, která jsou součástí katastru nemovitostí. Soubor popisných informací zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách a stavbách, o bytových a nebytových prostorech. Obsahuje také údaje o vlastnících a jiných oprávněných osobách a o právních vztazích a právech a skutečnostech uvedených v § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona.

Sbírka listin obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru nemovitostí. Dokumenty jsou ve sbírce listin obsaženy v listinné podobě, do které jsou případně převáděny i dokumenty, které byly katastrálnímu úřadu doručeny ve formě datové zprávy opatřené zaručeným elektronickým podpisem.

Katastr nemovitostí obsahuje geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území. Katastrálním územím je uzemní technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí. Název katastrálního území je v rámci České republiky vždy výjimečný. V katastru jsou evidovány druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostor a pojmenování nebytových prostor. Obsahem katastru nemovitostí jsou také údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah ke katastru nemovitostí. Velmi důležitou součástí katastru nemovitostí jsou údaje

¹⁶ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí České republiky, Praha 2005, str. 186.

¹⁷ Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy.

o právních vztazích, včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných osobách a údaje o podrobných polohových bodových polích a o místním a pomístním názvosloví.

3.4 Předmět evidence v katastru nemovitostí

Předmět evidence v katastru nemovitostí vymezuje zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v § 2. Obecně lze říci, že předmětem evidence jsou nemovitosti ve smyslu občanského zákoníku. Jedná se tedy o pozemky a stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem.¹⁸ Výjimku tvoří nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti, které se evidují zvláštním způsobem.¹⁹ Katastrální zákon uvedené dále rozvádí a uvádí také, jaké skutečnosti se k nemovitostem v katastru nemovitostí zapisují. Území České republiky je pro potřeby katastru nemovitostí rozděleno na katastrální území. Podle katastrálních území se nemovitosti v katastru nemovitostí evidují.

3.4.1 Pozemky

Pozemky se v katastru nemovitostí evidují v podobě parcel. Pozemek je každá individualizovaná část zemského povrchu.²⁰ Katastrální zákon pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalý travní porost, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcela představuje zobrazení pozemku v katastrální mapě. Každá parcela má výměru. Výměra je vyjádření

¹⁸ § 119 odst. 2 z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

¹⁹ Podle zákona o katastru nemovitostí se evidují na základě dohody mezi Ministerstvy obrany, vnitra a spravedlnosti. V současnosti přísluší tato evidence vojenským orgánům.

²⁰ Drobník J., Základy pozemkového práva, Praha 2010, str. 7.

plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna. Při případném zpřesnění výměry nejsou nijak dotčeny právní vztahy k pozemku.²¹ Katastrální zákon rozlišuje parcely na parcely pozemkové a parcely stavební. Toto rozlišení se uplatňuje v katastrálních územích, kde jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách. Jako parcela se v katastru nemovitostí evidují také pozemky, na kterých je vodní nádrž, a pozemky tvořící koryto vodního toku, je-li toto koryto široké alespoň dva metry. Jako parcela se evidují plochy zastavěné budovou nebo vodním dílem. Zvláštním způsobem se evidují pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a které jsou sloučeny do větších půdních celků. Tyto pozemky jsou evidovány ve zjednodušené evidenci. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu. O parcele se v katastru nemovitostí eviduje její příslušnost do katastrálního území, rozlišení a druh číslování parcel, parcelní číslo, výměra a kód způsobu jejího určení²², druh pozemku a způsob jeho využití, typ a způsob ochrany nemovitosti, číslo listu vlastnictví, právní vztahy a další práva, označení listu katastrální mapy, souřadnice definičního bodu parcely a další údaje. Pokud se jedná o parcelu vedenou ve zjednodušené evidenci, je rozsah údajů užší.

3.4.2 Budovy

Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou budovy spojené se zemí pevným základem. Jedná se tedy o stavby, které nelze bez poškození přemístit.²³ Zákon rozlišuje budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo a budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje. Budovy druhého typu se evidují, pouze pokud nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Budovy sloužící jako příslušenství jsou pouze polohově určeny ve smyslu § 16 odst. 6 katastrální vyhlášky. Budovou je ve smyslu katastrálního zákona nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. V katastrální

²¹ Ke změnám výměry často dochází v souvislosti s digitalizací katastrálních map, kdy nové technologie umožňují výrazně přesnější zjištění výměry parcel.

²² Způsob určení výměry parcel a příslušné kódy uvádí katastrální vyhláška v § 77 odst. 2.

²³ Drobník J., op. cit., Praha 2010, str. 10.

mapě se budova eviduje průmětem vnějšího obvodu budovy, který odpovídá průniku vnějšího obvodu budovy s terénem nebo u netypických budov svislému průmětu vnějšího obvodu budovy na terén. Podle katastrálního zákona se v katastru nemovitostí neevidují drobné stavby. Drobnými stavbami jsou stavby s jedním nadzemním podlažím, se zastavěnou plochou nejvýše 16 m² a výškou, která nepřesahuje 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a splňují další podmínky stanovené zákonem. Katastrální zákon výslovně stanoví, které stavby se za drobné nepovažují.²⁴

Ačkoliv to katastrální zákon výslovně neuvádí, lze výkladem dospět k tomu, že v katastru nemovitostí se neevidují podzemní stavby. Evidovány jsou pouze nadzemní součásti těchto staveb.

V katastru nemovitostí se o budovách evidují podobné informace jako o parcelách. Kromě nich se eviduje číslo parcely, na kterém je budova postavena, číslo popisné nebo evidenční, bylo-li budově přiděleno, příslušnost budovy k části obce, jde-li o budovu s číslem popisným nebo evidenčním a typ a způsob využití stavby.

3.4.3 Byty a nebytové prostory

V katastru se evidují byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách.²⁵ Podle zákona o vlastnictví bytů jsou jednotky v domě, tj. byt a nebytový prostor, jako vymezené části domu samostatnými předměty občanskoprávních vztahů, které jako takové mohou být převáděny, děděny, zastaveny atd.²⁶ Bytem se podle stavebního zákona rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Nebytový prostor je vymezen jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, nebo příslušenství nebytového prostoru nebo společné části domu. Vztahy k bytům a nebytovým prostorům se podle zákona o vlastnictví bytů řídí, pokud není stanoveno jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se dotýkají

²⁴ Jde o stavby garáží, skladů hořlavín a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

²⁵ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

²⁶Knappová M. a kol., Občanské právo hmotné, svazek I, vydání 4., Praha 2005, str. 282.

nemovitostí. Tato ustanovení jsou velmi důležitá pro odpověď na otázku, jak nakládat těmito prostory, fakticky totiž byt nemovitostí není, a bez tohoto ustanovení by nemohl být evidován v katastru nemovitostí. Byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů se evidují pouze v souboru popisných informací (nikoliv v katastrální mapě), a to údaji vztaženými k budově, ve které jsou umístěny.²⁷ V katastru nemovitostí se o jednotce eviduje číslo jednotky, údaje o budově, ve které je jednotka vymezena, typ a způsob využití jednotky. Dále se eviduje typ a způsob ochrany nemovitosti, číslo listu vlastnictví, spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, právní vztahy a další práva a další údaje.

3.4.4 Rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory

Rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory se v katastru evidují, pokud o to požádá vlastník nemovitosti, nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru nemovitostí. Rozestavěné budovy, byty nebo nebytové prostory se v katastru nemovitostí evidují také v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim. Evidence těchto rozestavěných staveb v katastru nemovitostí je výhodná, protože umožňuje nakládání s budoucími nemovitostmi a jejich zatěžování ještě před jejich dokončením. Zákon o katastru nemovitostí rozumí rozestavěnou budovou budovu, které je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrně stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční. Budovy, kterým se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, považuje zákon o katastru nemovitostí za rozestavěné, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním. Rozestavěný byt a nebytový prostor vymezuje zákon o vlastnictví bytů. Rozestavěným bytem se tak rozumí místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rozestavěný nebytový prostor je místnost nebo soubor místností,

²⁷ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí ČR, Praha 2005, str. 48.

určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je jinak definován totožně jako v případě rozestavěného bytu.

3.4.5 Stavby evidované na základě zvláštního předpisu

Katastrální zákon stanoví, že v katastru nemovitostí se evidují stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis. Na žádný zvláštní předpis však neodkazuje. Ustanovení, které uvádí, jaké stavby se zapisují do katastru nemovitostí, obsahuje například zákon o vodách²⁸ v § 20 odst. 1. V katastru nemovitostí se evidují přehrady, hráze, jezy a stavby, pokud jsou spojené se zemí pevným základem.

3.5 Skutečnosti, evidované v katastru nemovitostí

Zákon o katastru nemovitostí České republiky v § 2 odst. 4 stanoví, které skutečnosti se v katastru nemovitostí zapisují k evidovaným nemovitostem. Z hlediska této diplomové práce jsou nejdůležitější údaje o právních vztazích, které se zapisují podle zákona o zápisech věcných práv. K nemovitostem se evidují další právní vztahy, určené ustanovením § 2 odst. 4 katastrálního zákona.²⁹

3.6 List vlastnictví

V rámci jednotlivých katastrálních území jsou nemovitosti evidovány na listech vlastnictví.³⁰ Vždy se zakládá jeden list vlastnictví pro skupinu nemovitostí nebo jednotek, ke kterým jsou evidovány shodné znaky podle § 11 odst. 2 katastrální vyhlášky. To znamená, že každý vlastník nebo jiný oprávněný má v katastru nemovitostí v jednotlivém katastrálním území jeden list vlastnictví, na kterém jsou evidovány všechny jeho nemovitosti v daném katastrálním území. Na listu vlastnictví

²⁸ Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

²⁹ Jde například o právo hospodařit s majetkem státu, nebo o správu nemovitostí ve vlastnictví státu.

³⁰ Ukázka listu vlastnictví je Evžene v příloze této diplomové práce.

se eviduje vlastnické právo a další práva, spolu s údaji o vlastníku a oprávněném z dalších práv, dále se eviduje označení práva, spoluvlastnický podíl, popřípadě podíl, v jakém oprávněný z dalších práv tato práva vykonává. List vlastnictví obsahuje dále údaje o nemovitostech a jednotkách, pro které je tento list vlastnictví založen, včetně údajů o právních vztazích a dalších právech, o poznámkách, omezeních a údajů souvisejících s právy k nemovitostem a k jednotkám a další údaje podle § 12 katastrální vyhlášky. List vlastnictví se člení na záhlaví a na části A, B, B1, C, D, E a F. V záhlaví jsou uvedeny údaje o datu, hodině a minutě, ke kterým výpis z katastru nemovitostí prokazuje stav evidovaný v katastru nemovitostí, údaje o okresu, obci a katastrálním území, číslo listu vlastnictví a informaci o druhu číslování parcel. Obsah jednotlivých částí listu vlastnictví vymezuje katastrální vyhláška v § 17 odst. 3. Ve zkratce se dá říci, že část A obsahuje údaje o vlastnickém právu, část B údaje o nemovitostech a jednotkách, popřípadě o tom, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, práva odpovídající věčnému břemenu jsou obsažena v části B1, část C obsahuje údaje o omezeních v nakládání s nemovitostí, část D obsahuje některé další poznámky a informace, v části E jsou obsaženy údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis nebo výmaz vlastnického práva a část F obsahuje údaje o bonitované půdně ekologické jednotce (dále jen BPEJ).

Pro vlastnictví jednotek v domě se zakládá samostatný list vlastnictví pro všechny spoluvlastníky domu s vymezenými jednotkami a současně se zakládají samostatné listy vlastnictví pro každou skupinu jednotek v domě, ke kterým jsou evidovány údaje shodné podle § 11 odst. 2 katastrální vyhlášky. Specifikum listů vlastnictví vztahujících se k vlastnictví domu s jednotkami spočívá v tom, že případná omezení vztahující se k jednotkám na něm nejsou uváděna.

Samostatný list vlastnictví se zakládá v případě duplicitního zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí.

V katastru nemovitostí se na listu vlastnictví o vlastníku a oprávněném z jiného věcného práva evidují údaje, které mohou tyto osoby spolehlivě identifikovat. Eviduje se jméno, příjmení a adresa místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li pobyt na území České republiky. U fyzické osoby se dále

eviduje rodné číslo³¹. Pokud je v listině, která je podkladem k zápisu práva do katastru nemovitostí, uveden titul, uvádí se i ten. U právnické osoby se v katastru nemovitostí eviduje název a adresa sídla právnické osoby, identifikační číslo právnické osoby nebo identifikační číslo právnické osoby přidělené jí v cizině, pokud jí bylo přiděleno.

³¹ Pokud fyzické osobě nebylo rodné číslo v České republice přiděleno, eviduje se u ní datum narození ve tvaru rodného čísla bez koncovky ve formátu RRMMDD.

4. Věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí České republiky

Podle zákona o zápisech věcných práv se v katastru nemovitostí České republiky zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.³² Výčet evidovaných věcných práv je taxativní. Údaje, které se evidují u jednotlivých věcných práv, stanoví katastrální vyhláška.³³

Nejdůležitějším právem evidovaným v katastru nemovitostí je vlastnické právo. Vlastnické právo náleží mezi základní lidská práva. U vlastnického práva se evidují údaje o vlastníku, označení práva, spoluvlastnický podíl a údaje o nemovitostech, které jsou předmětem vlastnického práva zapsaného v katastru nemovitostí. Pokud je nemovitost ve spoluvlastnictví více vlastníků, musí být součet jejich spoluvlastnických podílů roven 1. Podle občanského zákoníku se vlastnictví obecně nabývá kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností, stanovených zákonem. Vzhledem k pojmání vlastnictví za minulého režimu je nutné poznamenat, že v současnosti má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. Rovná povaha vlastnictví je zaručena již na ústavní úrovni Listinou základních práv a svobod v čl. 11 odst. 1.³⁴

Dalším evidovaným věcným právem je právo odpovídající věcnému břemeni. U práva odpovídajícího věcnému břemeni se eviduje obsah práva jeho stručným popisem, údaje o nemovitosti zatížené věcným břemenem. Údaje o povinném z věcného břemene se evidují pouze tehdy, když se věcné břemeno vztahuje jen ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti. Dále se evidují údaje o nemovitosti oprávněného z věcného břemene, údaje o osobě oprávněné z věcného břemene, je-li zřízeno ve prospěch osoby. Také se eviduje případné časové omezení věcného břemene. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti se eviduje jak u nemovitosti

³² § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

³³ § 11 katastrální vyhlášky.

oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti věcným břemenem zatížené. Pokud bylo věcné břemeno sjednáno ve prospěch vlastníka nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, eviduje se pouze u nemovitosti povinného. Oprávnění z věcného břemene sjednané pro osobu se eviduje pouze u povinné nemovitosti. Věcná břemena vznikají na základě písemné smlouvy, na základě závěti ve spojení s výsledky dědického řízení, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, nebo ze zákona. Příslušným orgánem ke zřízení věcného břemene může být soud nebo správní úřad. Možnost zřídit věcné břemeno soudem upravuje občanský zákoník v § 151o odst. 3. V případě, kdy vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby. Soud tak zřídí věcné břemeno spočívající v právu cestu přes přilehlý pozemek. Věcná břemena mohou vzniknout i rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu podle zákona o vyvlastnění.³⁵ Smlouvou může zřídit věcné břemeno k nemovitosti pouze vlastník, pokud zvláštní zákon nedává toto právo i dalším osobám. Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.

V případě dalšího evidovaného věcného práva, práva zástavního se v katastru nemovitostí eviduje zástava, výše jistiny zajištěné pohledávky, údaje o věřiteli a v případě, že se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, se evidují i údaje o zástavním dlužníkovi. Pokud bylo zástavní právo sjednáno na určitou dobu, uvede se i toto omezení zástavního práva. Nemovitost může být zatížena i více zástavními právy. Zápisy zástavních práv na listu vlastnictví ale nevyjadřují pořadí zástavních práv. Do katastru se zapíše i zajištění nepeněžitě pohledávky. Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy, rozhodnutím o schválení dohody o vypořádání dědictví, nebo rozhodnutím soudu nebo správního orgánu. Zástavní právo může vzniknout i ze zákona. Ustanovení o zápisu zástavního práva se obdobně použijí i v případě práva podzástavního. Zástavní právo působí proti každému pozdějšímu vlastníku zastavené nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru. Pozdější vlastník tak má stále postavení zástavního dlužníka.

³⁴ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, jako součást ústavního pořádku České republiky.

³⁵ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Posledním věcným právem zapisovaným do katastru nemovitostí je předkupní právo s účinky věcného práva. U věcného předkupního práva se v katastru nemovitostí evidují údaje o zatížené nemovitosti a údaje o oprávněném z předkupního práva. Věcné předkupní právo vzniká zásadně písemnou smlouvou, která je upravena v § 603 odst. 2 občanského zákoníku. Samotné právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Pokud je předkupní právo sjednáno jako věcné, jsou jeho účinky zachovány i proti dalším vlastníkům nemovitosti. Z toho vyplývá, že samo věcné předkupní právo neznamena omezení způsobilosti nakládat s nemovitostí. Pokud je předkupní právo porušeno, může se oprávněný domáhat, aby mu nabyvatel nemovitost nabídl ke koupi. Pokud se toho oprávněný nedomáhá, věcné předkupní právo se nijak nemění a stále působí vůči dalším vlastníkům nemovitosti. Předkupní právo však nepřechází na dědice oprávněné osoby. Nelze je ani převést na jinou osobu. Není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Uplyne-li tato lhůta marně, předkupní právo zanikne. Předkupní právo může vzniknout i ze zákona. Jedná se například o předkupní právo podle § 140 občanského zákoníku, pro prodej spoluvlastnického podílu. Údaje o povinném se evidují pouze v případě, že se předkupní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti. Eviduje se také případné časové omezení předkupního práva.

4.1 Další údaje evidované v katastru nemovitostí

V katastru nemovitostí jsou evidovány i další údaje, které slouží k upozornění na možné změny geodetických i popisných informací katastru nemovitostí. Takto se podle § 12 odst. 1 katastrální vyhlášky evidují upozornění na to, že zapsaný právní vztah a další právo či práva jsou dotčena změnou. Tento stav je označován jako plomba. V katastru nemovitostí se také vyznačuje upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, na probíhající řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí nebo řízení o námitce, upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení, upozornění na podanou žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, upozornění na související list vlastnictví, upozornění na spornou hranici mezi pozemky a další upozornění. Tato zvláštní upozornění se v katastru nemovitostí evidují, pokud zvláštní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru, nebo pokud jsou upozornění potřebná

pro správu katastru. Takto evidované údaje mají obsahovat stručný popis upozornění, údaj o nemovitosti, popřípadě o osobě, jíž se upozornění týká. Dále se uvádí číslo označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým bylo upozornění zapsáno, a údaj o listině, která byla podkladem k zápisu upozornění. V souboru popisných informací se dále evidují údaje o BPEJ u parcel zemědělských pozemků s vyznačenou příslušností k vlastníku.

5. Řízení o zápisech věcných práv do katastru nemovitostí

5.1 Druhy zápisů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen zákon o zápisech) rozeznává tři druhy zápisů věcných práv. Jsou jimi vklad, záznam a poznámka.³⁶ V katastru nemovitostí se také evidují další práva, která již nemají věcněprávní charakter. Tato práva jsou vymezena v zákoně o katastru nemovitostí České republiky, v § 2 odst. 4 písm. b) až i).

5.1.1 Vklad

Vkladem se zapisuje právo vlastnické, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva, pokud zákon o zápisech nestanoví jinak. Návrh na vklad věcného práva do katastru nemovitostí mohou podat účastníci právního úkonu, na jehož podkladě má být věcné právo do katastru zapsáno. Vkladem se tak do katastru nemovitostí zapisují věcná práva, která vznikají, nebo se mění, na základě smlouvy. Věcná práva, která jsou předmětem návrhu na vklad, se mění, vznikají a zanikají ke dni vkladu do katastru nemovitostí, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak. Právní účinky vkladu do katastru nemovitostí vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému orgánu republiky. Návrh na vklad musí splňovat náležitosti, stanovené zákonem o zápisech. Tyto náležitosti zkoumá z úřední povinnosti katastrální úřad při řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

První z těchto náležitostí je to, zda stav zápisů v katastru není na překážku navrhovanému vkladu. Obsah návrhu na vklad musí navazovat na stav zápisů v katastru nemovitostí.³⁷ Tato návaznost musí být dána u osoby, která s nemovitostí disponuje. To znamená, že osoba, která je uvedena na listu vlastnictví u příslušné nemovitosti, se musí shodovat s osobou, která je uvedena v právním úkonu, kterým se disponuje s příslušnou

³⁶ §1 odst. 3 z. č. 265/1992 Sb.

³⁷ Trajer, V., Katastr nemovitostí, Praha 2006, str. 98.

nemovitostí. Stejně platí i u nemovitosti, která je předmětem návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Další náležitostí, kterou katastrální úřad zkoumá, je odůvodněnost návrhu na vklad, která musí vyplývat z předložených listin. Důvodnost návrhu na vklad musí vyplývat z listin, které jsou k návrhu předloženy.³⁸

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí dále zkoumá, zda je právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva určitý a srozumitelný. Při tomto zkoumání katastrální úřad posuzuje určitost označení nemovitostí, které jsou předmětem právního úkonu, stejně tak přezkoumává i označení subjektů smlouvy. Náležitosti označení nemovitostí, které jsou předmětem právního úkonu, specifikuje zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v § 5, odst. 1 a 2. V případě bytových jednotek podle judikatury Nejvyššího soudu České republiky³⁹, není potřeba uvádět v návrhu na vklad do katastru nemovitostí podlaží, na kterém se bytová jednotka nachází, ačkoliv zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, uvádí, že smlouva o převodu bytové jednotky musí mimo jiné obsahovat i pojmenování a umístění jednotky v budově.

Katastrální úřad může povolit vklad pouze na základě návrhu na vklad, který je učiněn predepsanou formou. Občanský zákoník vyžaduje pro právní úkony, kterými se disponuje s nemovitostí, písemnou formu. Tento požadavek vyplývá z § 46, odst. 1 z. č. 40/1964 Sb., který v první větě stanoví, že smlouvy o převodu nemovitostí musí mít písemnou formu. Poslední věta § 46 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině. Povinnost dodržet písemnou formu právního úkonu vyplývá i z dalších ustanovení občanského zákoníku, které se vztahují na nakládání s nemovitostmi.⁴⁰ Povinnost písemné formy požaduje i zákon č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Podle tohoto zákona se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud zákon o vlastnictví bytů nestanoví jinak, ustanoveními

³⁸ ibid, str. 101.

³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.1 2006, sp. zn. 28 Cdo 3045/2005.

⁴⁰ Dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví (§141), dohoda o stanovení rozsahu společného jmění manželů (§143a), dohoda o vypořádání společného jmění manželů (§150), vznik věcného břemena (§151o), vznik zástavního práva (§156), smlouva o předkupním právu k nemovitosti s věcnými účinky (§603).

občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.⁴¹ Pro některé právní úkony zákony navíc vyžadují formu notářského zápisu. Jde o vyhrazení vzniku společného jmění manželů ke dni zániku manželství dle §143a odst. 2 občanského zákona, a úkony podle zákona o vlastnictví bytů.⁴² Občanský zákoník dále vyžaduje pro právní úkony těch, kteří nemohou číst a psát, formu úředního zápisu. Tento úřední zápis se nevyžaduje, mohou-li se tyto osoby seznámit s obsahem právního úkonu pomocí speciálních přístrojů nebo pomůcek, nebo prostřednictvím jiné osoby, kterou si zvolí, a je-li tato osoba schopna listinu podepsat.⁴³ Katastrální vyhláška ukládá katastrálnímu úřadu, aby v řízení o povolení vkladu zkoumal, zda v právním úkonu, který je důvodem pro vklad do katastru nemovitostí, jde skutečně o písemné projevy vůle osob v nich uvedených. Katastrální úřad má klást zvláštní zřetel na projev vůle osob, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje. Katastrální úřad považuje projev vůle osob za zjištěný, jestliže jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny podle zvláštního právního předpisu, smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu, smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu, právnická osoba předložila podpisový vzor úředně ověřený podle zvláštního právního předpisu nebo podpisový vzor obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu, shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu, nebo účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem. Postup katastrálního úřadu při uznávání podpisů je upraven jednacím řádem katastrálního úřadu.⁴⁴ V případě, že nelze zjistit projev vůle žádným v katastrální vyhlášce uvedeným způsobem, má katastrální úřad zjistit projev vůle jiným vhodným způsobem. Katastrální vyhláška nevyžaduje zjišťování vůle zástavního věřitele v zástavní smlouvě.

⁴¹ Smlouva o převodu bytových a nebytových jednotek, prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově (§4 odst. 1 ZoVB), dohoda všech vlastníků jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy (§5odst. 6 ZoVB), prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy (§5odst. 7 ZoVB), smlouva o výstavbě (§17odst. 1 ZoVB) .

⁴² Dohoda všech vlastníků jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy (§5odst. 6 ZoVB), prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy (§5odst. 7 ZoVB).

⁴³ §40, odst. 5 z. č. 40/1964 Sb.

Podle § 5 odst. 1 písm. e) musí katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumat, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu. Katastrální úřad především zkoumá, zda dispozičnímu úkonu odpovídá stav, zapsaný v katastru nemovitostí. U osob, které nabyly vlastnické právo před 1. lednem 1993, k tomu přistupuje povinnost předložit katastrálnímu úřadu listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby nakládat s předmětem právního úkonu. Katastrální úřad však nemůže přezkoumávat platnost takovéto listiny, resp. vlastnického titulu v ní obsaženého.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí také zkoumá, zda účastník řízení není omezen ve smluvní volnosti právním předpisem, rozhodnutím soudu, nebo rozhodnutím jiného státního orgánu. Případné omezení se musí týkat věci, která je předmětem právního úkonu. Povinnost tohoto přezkoumávání vyplývá z § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Přezkum smluvní volnosti se vztahuje na obě strany právního úkonu, tedy jak na stranu, která se svého práva zbavuje nebo své právo omezuje, tak i na stranu, která má z právního úkonu právo nabýt. Smluvní volnost může být omezena například zákonem o státní památkové péči, stavebním zákonem a některými dalšími zákony. Z hlediska posuzování smluvní volnosti však k omezení nedochází na základě dvoustranného právního úkonu. V tomto případě se jedná o závazkový právní vztah, který má právní následky jen pro účastníky této smlouvy.⁴⁵ Takový závazkový právní vztah pak nemá žádnou relevanci vůči vkladovému řízení.⁴⁶ Ve vkladovém řízení katastrální úřad také podle § 5 odst. 1 písm. g) zkoumá, jestli k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu. Souhlas je třeba u osob, jejichž způsobilost k právním úkonům je omezena nebo které nejsou způsobilé k právním úkonům vůbec. Při právních úkonech takové osoby zastupují zákonní zástupci. Podle § 28 občanského zákoníku je při nakládání s majetkem zastupovaných osob, pokud nejde o nakládání běžné, potřeba schválení soudu. Schválení soudu se také požaduje pro nakládání s majetkem, při kterém by zájmy zákonných zástupců byly v rozporu se zájmy

⁴⁴ Č. j. ČUZK 6900/2005-22.

⁴⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 1505/97.

⁴⁶ Jedná se například o smlouvu o smlouvě budoucí. V případě porušení smlouvy se poškozená strana může domáhat náhrady škody, popřípadě smluvní pokuty. Nemůže se však s úspěchem domáhat neplatnosti smlouvy, kterou byla převedena nemovitost.

zastoupených. V takovém případě soud musí ustanovit opatrovníka. Rozhodnutí soudu o schválení právního úkonu musí být součástí listin, které navrhovatel předložil při podání návrhu na vklad. Shora uvedené náležitosti katastrální úřad zkoumá podle stavu ke dni, kdy byl podán návrh na vklad.

5.1.2 Záznam

Dalším druhem zápisu do katastru nemovitostí České republiky je záznam. Záznamem se zapisují práva uvedená v § 1, odst. 1 zákona o zápisech, tedy právo vlastnické, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Na rozdíl od vkladu do katastru nemovitostí se záznamem není spojen vznik, změna či zánik práv k nemovitostem. Práva k nemovitostem v tomto případě vznikají nezávisle na zápisu do katastru nemovitostí. Záznam práv k nemovitostem do katastru nemovitostí má pouze evidenční charakter.⁴⁷ Při zápisu práv k nemovitostem se tedy neuplatňuje zásada intabulační. Záznamem se zapisují práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním. Zvláštní zákon může určit další práva, která budou zapisována do katastru nemovitostí. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv stanoví, že tato práva budou do katastru zapsána formou obdobnou záznamu. Listiny, které mají být podkladem k záznamu, zasílají jejich zhotovitelé příslušnému orgánu republiky do 30 dnů ode dne jejich pravomoci, nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení. Listiny, na jejichž základě má být proveden záznam do katastru nemovitostí, musí být ověřeny v zásadě stejně jako v případě podání návrhu na vklad. Takto ověřeny nemusí být listiny, které jsou podle zvláštního právního předpisu označeny za veřejnou listinu. Dále nemusí být ověřeny listiny, které jsou vyhotoveny oprávněným orgánem při výkonu soudní moci, státní správy nebo samosprávy. Katastrální úřad musí zkoumat, zda listiny, které mají být podkladem pro záznam, jsou čitelné, a případná rozhodnutí v nich uvedená jsou pravomocná. Katastrální úřad také zkoumá, zda nemovitosti v listinách uvedené jsou označeny podle zákona o katastru nemovitostí České republiky, jestli právní vztahy a

⁴⁷ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí ČR, Praha 2005, str. 118.

jejich změny, které listiny potvrzují nebo osvědčují, navazují na dosavadní stav evidovaný v katastru nemovitostí. Katastrální úřad musí dále zkoumat, zda předložené listiny neobsahují chyby v psaní nebo počtech, popřípadě jiné zřejmé nesprávnosti. Je-li listina způsobilá k vykonání záznamu, příslušný katastrální úřad provede zápis do katastru nemovitostí. V opačném případě listinu vrátí tomu, kdo ji vyhotovil.

5.1.3 Poznámka

Poznámka je úkon příslušného katastrálního úřadu, který je určen k vyznačení skutečností nebo poměrů vztahujících se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práv evidovaných v katastru nemovitostí. Poznámka má pouze signalizační charakter, který upozorňuje na to, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení, nebo že vlastník nemovitosti má určité omezení dispozičních práv.⁴⁸ Hlavní funkcí poznámky je tak upozornit na možné právní vady nemovitosti. Tato funkce poznámky vynikne zejména při řízení podle § 80 písm. c) Občanského soudního řádu, o určení, zda tu vlastnické právo je či není. V tomto případě se může následně změnit vlastník a nemovitosti evidované v katastru nemovitostí a poznámka o této skutečnosti chrání další osoby, které vycházejí ze stavu zapsaného v katastru nemovitostí.

5.2 Věcná příslušnost k řízení

Na řízení o vkladu do katastru nemovitostí se vztahuje zákon o správním řízení⁴⁹. Uvedené neplatí v případech, kdy zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem stanoví jinak. Vklad do katastru nemovitostí lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu státní správy. Podle zákona o zeměměřičských a katastrálních orgánech vykonávají státní správu katastru

⁴⁸ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí ČR, Praha 2005, str. 143.

nemovitostí katastrální úřady. Vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů jsou katastrální pracoviště, která vykonávají působnost katastrálního úřadu. Jejich seznam zveřejňuje Český úřad zeměměřičský a katastrální sdělením ve Sbírce zákonů. Ten také stanovuje jejich územní obvody.

5.3 Místní příslušnost k řízení

Místní příslušnost katastrálního úřadu se řídí umístěním nemovitosti. Katastrální vyhláška řeší v §37 i případy, kdy se právní úkony týkají nemovitostí, evidovaných v územních obvodech více katastrálních úřadů. První odstavec stanoví, že jsou-li předmětem smlouvy nemovitosti evidované v obvodech více katastrálních úřadů, předkládají se samostatné návrhy na vklad s předmětnou smlouvou u jednotlivých katastrálních úřadů. Z tohoto však již odstavec druhý stanoví výjimku. Podle tohoto odstavce se v případě, kdy předmětem smlouvy je směna nemovitostí evidovaných v obvodech více katastrálních úřadů, návrh na vklad předkládá jen jednomu z nich. Obdobně se také postupuje, je-li předmětem smlouvy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání společného jmění manželů nebo zřízení věcného břemene, jehož předmětem jsou nemovitosti v obvodech územní působnosti více katastrálních úřadů.

5.4 Řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí

Řízení o povolení vkladu se zahajuje na základě návrhu, který podává účastník právního úkonu, na jehož podkladě má být věcné právo zapsáno do katastru nemovitostí. Návrh mohou účastníci smlouvy podat kdykoliv po uzavření smlouvy, účinnost smlouvy není nijak časově omezena, pokud si účastníci ve smlouvě nedohodli jinak. Z praktického hlediska je však třeba upozornit na princip priority.⁵⁰ Smlouva,

⁴⁹ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

⁵⁰ Na základě tohoto principu by se mohlo stát, že jedna nemovitost bude zcizena několikrát, a nabyvatel z pozdější smlouvy by pak měl při včasném podání návrhu na vklad přednost před dřívějším nabyvatelem ze smlouvy.

kteřá je podkladem pro návrh na vklad, musí být nejpozději v době podání návrhu na vklad účinná. Účastníci smlouvy si mohou sjednat ve smlouvě odkládací, nebo rozvazovací podmínku. V případě odkládací podmínky se smlouva stává účinná až okamžikem splnění podmínky. Před tímto okamžikem nelze na základě smlouvy povolit vklad do katastru nemovitostí. Pokud si strany ve smlouvě dohodnou rozvazovací podmínku, katastrální úřad návrh na vklad povolí. Pokud je rozvazovací podmínka ve smlouvě později naplněna, smlouva pozbývá účinnosti a právo nebo práva z ní vyplývající musí být na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného z katastru nemovitostí vymazána záznamem.⁵¹ Ze zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv vyplývá, že k zahájení řízení o návrhu na vklad do katastru nemovitostí postačí návrh jen jednoho účastníka právního úkonu, není třeba, aby návrh podávali všichni účastníci⁵². V tomto případě se však uplatní ustanovení správního řádu o účastnících řízení. Žadatelem ve smyslu správního řádu tak bude jen ten účastník, který podal návrh na vklad, zatímco ostatní účastníci mají postavení dalších dotčených osob. Řízení o povolení návrhu na vklad je zahájeno dnem, kdy je doručen písemný návrh účastníka nebo účastníků právního úkonu. Vezme-li jeden z účastníků, kteří podali návrh na vklad, svůj návrh zpět a toto zpětvzetí nedoloží souhlasem ostatních navrhovatelů, katastrální úřad oznámí tuto skutečnost ostatním navrhovatelům s výzvou, aby do stanovené doby se k tomuto zpětvzetí vyjádřili. Pokud ostatní navrhovatelé do stanovené doby nedoručí katastrálnímu úřadu svůj souhlas se zpětvzetím návrhu, katastrální úřad k podanému zpětvzetí návrhu nepřihlíží a pokračuje v řízení. V případech, kdy řízení o návrhu na vklad do katastru nemovitostí podléhá povinnosti zaplatit správní poplatek, je zaplacení poplatku podmínkou pro pokračování řízení. Zaplacení poplatku se prokazuje kolkovou známkou, která musí být k návrhu připojena. V případě, že správní poplatek není uhrazen, katastrální úřad přeruší řízení o návrhu na vklad do katastru nemovitostí. V řízení pak pokračuje až po uhrazení správního poplatku. Doručený návrh na vklad katastrální úřad neprodleně zaznamená v protokolu o vkladech. Návrh na vklad je označen číslem a je u něj zaznamenán přesný čas přijetí. Nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu na vklad pak katastrální úřad

⁵¹ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí České republiky, Praha 2005, str. 92.

⁵² Ustanovení §4, odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

vyznačí v souboru popisných informací katastru nemovitostí tzv. plombu. Tato plomba značí, že právní vztahy zapsané v katastru nemovitostí jsou dotčeny změnou. Dále pokračuje katastrální úřad v řízení o povolení vkladu tím, že přezkoumává listiny, na jejichž základě má být vklad proveden. Katastrální úřad zkoumá listiny z hledisek, která jsou taxativně uvedena v zákoně o zápisech vlastnických a jiných věcných práv v § 5, odst. 1. Katastrální úřad však nezkoumá platnost listin. Zkoumá pouze některé znaky neplatnosti právního úkonu, a to zda návrh na vklad do katastru nemovitostí splňuje všechny zákonem stanovené náležitosti.⁵³ Pokud návrh na zahájení řízení nesplňuje předepsané náležitosti stanovené zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv v §4, odst. 3 a 4, vyzve katastrální úřad navrhovatele, aby v přiměřené lhůtě nedostatky odstranil. Tuto lhůtu stanoví katastrální úřad. Pokud navrhovatel v uvedené lhůtě nedostatky neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví. Na tento následek musí být navrhovatel upozorněn ve výzvě k doplnění náležitostí. Pokud nejsou podmínky vkladu, které stanoví zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv v § 5 odst. 1 splněny, katastrální úřad rozhodne tak, že návrh zamítne. Stejně bude katastrální úřad postupovat, pokud návrh podle zvláštního zákona ztratí své právní účinky.⁵⁴ Rozhodnutí o zamítnutí vkladu do katastru nemovitostí katastrální úřad doručí všem účastníkům řízení. V případě, že jsou podmínky vkladu splněny, příslušný katastrální úřad rozhodne o tom, že se vklad do katastru nemovitostí povoluje. Den povolení vkladu do katastru nemovitostí vyznačí katastrální úřad zápisem ve spisu. Na přezkoumávaných listinách katastrální úřad vyznačí dobu podání návrhu na vklad a skutečnost, že k vkladu nebo k výmazu z katastru nemovitostí došlo. V této doložce uvede, který katastrální úřad a které katastrální pracoviště vklad provedlo. Součástí doložky je i spisová značka rozhodnutí o povolení vkladu a uvedení data, kdy byl vklad práva zapsán do katastru nemovitostí a od kdy nastávají právní účinky vkladu. V případě, že jde o vklad práva k nemovitostem evidovaným v územní působnosti více katastrálních úřadů, uvede se v doložce za spisovou značkou katastrálního úřadu, který o vkladu rozhodoval, název katastrálního úřadu společně příslušného k provedení vkladu a spisová značka, pod kterou byl vklad proveden. Je-li vklad povolen pravomocným rozhodnutím soudu, musí katastrální úřad připojit na listinu, na základě níž byl vklad povolen také doložku. Tato

⁵³ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí ČR, Praha 2005, str. 101

⁵⁴ Zvláštním zákonem se má na mysli občanský soudní řád, konkrétně § 76e odst. 2.

doložka kromě shora popsaných náležitostí obsahuje označení rozhodnutí soudu, kterým byl vklad práva povolen. Po vkladu do katastru nemovitostí katastrální úřad odstraní plombu vyznačenou v souboru popisných informací. Rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí může katastrální úřad učinit pouze záznamem ve spisu. V těchto případech se za doručení rozhodnutí považuje doručení opisů kupní smlouvy s vyznačenou doložkou o provedení vkladu do katastru nemovitostí.⁵⁵ Písemným rozhodnutím povoluje katastrální úřad vklad do katastru nemovitostí jen v některých případech. Takové případy jsou vyjmenovány v § 38 odst. 3 vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou 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.⁵⁶ Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv výslovně vylučuje i žalobu ve správním soudnictví.⁵⁷ Po vkladu práva do katastru nemovitostí katastrální úřad založí listiny do spisu a spis založí do sbírky listin.

5.5 Řízení o záznamu práv k nemovitostem

Na rozdíl od vkladu práva do katastru nemovitostí, záznam práva k nemovitostem nemá konstitutivní povahu. Věcná práva tedy vznikají nezávisle na záznamu. Z tohoto plynou rozdíly při řízení o záznamu oproti vkladovému řízení. Podkladem pro záznam práv jsou listiny, které podle zvláštního právního předpisu osvědčují nebo potvrzují právní vztahy k nemovitostem. Tyto listiny předkládají státní orgány přímo k zápisu do katastru nemovitostí, nebo jsou přiloženy k ohlášení vlastníka či jiného oprávněného. Poté, co je katastrálnímu úřadu doručena listina, na jejímž základě má být proveden záznam, katastrální úřad nejpozději následující pracovní den vyznačí plombu v souboru popisných informací katastru nemovitostí. V řízení o zápisu katastrální úřad nejdříve zkoumá, zda je listina čitelná a zda případná rozhodnutí v ní

⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.9. 2002, sp. zn. 33 Odo 716/2002

⁵⁶ Katastrální úřad povolí vklad písemným rozhodnutím v případech, kdy rozhodnutím není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině, když v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí (například při obnově katastrálního operátu), nebo kdy je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci.

⁵⁷ §5, odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

obsažená jsou pravomocná. Listiny jsou také přezkoumávány z hlediska, zda právní vztahy, které potvrzují nebo osvědčují, mají oporu v dosavadním stavu zápisů v katastru nemovitostí. Dále katastrální úřad zjišťuje, zda jsou nemovitosti v listinách označeny podle katastrálního zákona.⁵⁸ Katastrální úřad také zkoumá, zda listiny neobsahují chyby v psaní a počtech nebo jiné zjevné nesprávnosti. V případě, kdy listina nevyhovuje výše zmíněným požadavkům, katastrální úřad ji vrátí vyhotoviteli nebo tomu, kdo listinu předložil s ohlášením. Zároveň s tím katastrální úřad uvede zjištěné nedostatky a vyzve účastníky k doplnění chybějících údajů. Tyto zjištěné nedostatky katastrální úřad uvádí v průvodním dopisu o vrácení listiny.⁵⁹ V některých případech si katastrální úřad může chybějící podklady vyžádat. Doplnit chybějící údaje v listinách musí účastníci do 30 dnů ode dne, kdy jim byla doručena výzva katastrálním úřadem. Bez dalšího postupu katastrální úřad listinu vrátí předkladateli, pokud je listina pro zápis do katastru nemovitostí bezpředmětná, což znamená, že listina nemůže mít účinky předpokládané zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv. Pokud do uplynutí této lhůty nebude zjednána náprava, katastrální úřad záznam práv neprovede a odstraní plombu. Vyhláška č. 26/2007 Sb. výslovně řeší situaci, kdy je katastrálnímu úřadu doručeno více pravomocných rozhodnutí nebo jiných listin, ze kterých vyplývá duplicitní zápis o vlastnictví různých osob k jedné nemovitosti⁶⁰. Katastrální úřad v takovém případě provede duplicitní zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí. Zároveň je katastrální úřad povinen o této skutečnosti vyrozumět osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky. Ve svém vyrozumění katastrální úřad poučí tyto osoby o tom, že duplicitní zápis práva bude odstraněn na podkladě pravomocného rozhodnutí soudu, nebo shodným prohlášením o vlastnictví předmětné nemovitosti. Duplicitní zápis také může být odstraněn jednostranným prohlášením o tom, že vlastnictví druhé osoby nebude zpochybňováno. Duplicitní zápis však nemůže být katastrálním úřadem proveden, pokud se zápis vlastnictví do katastru nemovitostí provádí na základě rozhodnutí státního orgánu o určení vlastnického práva v případě, že dotčené osoby byly účastníky daného řízení, nebo v případě, že se jedná o rozhodnutí, které je podle zákona závazné po každého. Po provedení zápisu do katastru nemovitostí

⁵⁸ Na označení nemovitostí jsou kladeny stejné nároky jako při návrhu na vklad.

⁵⁹ Vyplývá tak z jednacího řádu pro katastrální úřady, čl. 27 odst. 4.

⁶⁰ § 45, odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb.

katastrální úřad odstraní plombu v souboru popisných informací katastru nemovitostí. Vyrozumění katastrálního úřadu o provedení zápisu se týká pouze osob, jejichž právo podle provedeného zápisu vzniklo nebo se rozšířilo a osob, jejichž právo podle provedeného zápisu zaniklo nebo se omezilo. Dopis s vyrozuměním zašle katastrální úřad na adresu těchto osob uvedenou v katastru nemovitostí, popřípadě na jinou adresu, na které se podle zjištění katastrálního úřadu zdržují. Katastrální úřad nevyrozumí dotčené osoby v případě, že záznam byl proveden na základě listiny, u níž podmínkou její účinnosti nebo nabytí právní moci je doručení této listiny účastníkům řízení vyhotovitelem takovéto listiny. V tomto případě jsou dotčené osoby o případných změnách zápisů v katastru nemovitostí již informovány v původním řízení, jehož byly účastníky, a vyrozumění katastrálním úřadem by tak bylo nadbytečné.

5.6 Řízení o zápisu poznámky

Při zápisu poznámky postupuje katastrální úřad přiměřeně podle ustanovení o záznamu. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv vyjmenovává v ustanovení § 9 odst. 1 právní úkony, na jejichž základě poznámku zapíše.⁶¹ Zápis poznámky a její výmaz na základě usnesení soudu o nařízení exekuce zajistí katastrální úřad, v jehož obvodu územní působnosti se nachází soud, který usnesení vydal, ke všem listům vlastnictví v České republice, na kterých je osoba označená jako povinný vedena jako vlastník nebo spoluvlastník nemovitosti. Zápis nebo výmaz poznámky provede katastrální úřad v tomto případě bezodkladně, takže se neuplatní ustanovení § 12 zákona o zápisech věcných práv do katastru nemovitostí. Obdobně bude katastrální úřad postupovat při zápisu a výmazu poznámky v případech rozhodnutí podle § 9 odst. 2 písm. d) a e) zákona o zápisech věcných práv. Listiny, které slouží jako podklad pro

⁶¹ Jde například o rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora a další.

zápis nebo výmaz poznámky se zaznamenávají v protokolu o záznamech a u dotčených nemovitostí a jednotek se vyznačí plomba. Plombu musí katastrální úřad vyznačit nejpozději následující pracovní den po doručení listiny. Katastrální úřad následně zkoumá, zda listina je čitelná, zda jsou nemovitosti v listině označené v souladu s údaji katastru nemovitostí a zda neobsahují chyby v psaní a počítání nebo jiné zjevné nesprávnosti. V listině musí být také jednoznačně identifikováni vlastníci nemovitostí, jichž se poznámka týká. Poznámku zapíše katastrální úřad bez ohledu na právní moc rozhodnutí příslušných orgánů. Pro výmaz poznámky je již však nutné právní moc rozhodnutí doložit. Pokud listina nemá některé z výše uvedených náležitostí, katastrální úřad ji vrátí s popisem zjištěných nedostatků tomu, kdo ji předložil nebo tomu, kdo ji vyhotovil. Katastrální úřad si také může chybějící podklad vyžádat. Poznámku zruší katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění. Poznámku katastrální úřad zruší také na základě rozhodnutí nebo oznámení správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby, popřípadě k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly. Po zápisu nebo výmazu poznámky katastrální úřad odstraní plombu a listinu založí do sbírky listin. Plombu katastrální úřad odstraní také po marném uplynutí lhůty k odstranění zjištěných nedostatků.

5.7 Zápis dalších práv do katastru nemovitostí

Zákon o katastru nemovitostí v § 2 odst. 4 písm. b) až i) stanoví další práva, která se zapisují do katastru nemovitostí. Postup při zapisování těchto práv je upraven ve vyhlášce Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.⁶² Při zápisu těchto práv se

⁶² 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, (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška).

postupuje přiměřeně podle ustanovení § 39 až 42, § 45 a 46. Katastrální úřad tak postupuje přiměřeně jako při zápisu záznamu. Katastrální úřad provede zápis na základě ohlášení oprávněného z dalšího práva. Ohlášení musí být doplněno listinou, která dokládá změnu. Listiny určené k zápisu dalších práv do katastru nemovitostí se zaznamenávají v protokolu o záznamech a u dotčených nemovitostí se vyznačí plomba. Nemovitosti musí být v listině označeny v souladu s katastrálním zákonem. Podpisy na listinách nemusí být úředně ověřeny. V případech, že jiné právo vzniká v souvislosti s vznikem vlastnického práva státu nebo územního samosprávného celku a předložená listina dokládá společný vznik těchto práv, zápis dalšího práva se provede v rámci vkladu nebo záznamu vlastnického práva. Pokud později dojde k zániku vlastnického práva státu nebo územního samosprávného celku, od něhož jsou další práva odvozena, katastrální úřad provede výmaz práva společně se vkladem nebo záznamem, jímž je zapisován zánik příslušného vlastnického práva. Po zápisu dalšího práva do katastru nemovitostí nebo výmazu práva, katastrální úřad odstraní plombu a založí příslušnou listinu do sbírky listin.

5.8 Zápis jiných údajů do katastru nemovitostí

Do katastru nemovitostí se zapisují i jiné údaje, které nesouvisí nebo nemusí vždy souviset se změnou vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.⁶³ Tyto údaje doplňují informace o nemovitostech evidovaných v katastru nemovitostí, a tím přispívají k jeho informační funkci. Jedná se například o změny údajů vedených v katastru nemovitostí, které se týkají obcí, katastrálních území, nemovitostí, vlastníků a jiných oprávněných osob.

Právní úpravu zápisu jiných práv do katastru nemovitostí provádí zákon o katastru nemovitostí České republiky a katastrální vyhláška. Jedná se o jednu z činností katastrálních úřadů při vedení katastru nemovitostí. Zápis jiných údajů a jejich změn provádí katastrální úřad na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného. Pokud je k zápisu nebo změně údajů potřeba rozhodnutí nebo souhlas státního orgánu podle

⁶³Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí České republiky, Praha 2005, str. 158.

zvláštního zákona, musí být rozhodnutí nebo souhlas přílohou ohlášení. V případě, kdy se změna jiných údajů katastru nemovitostí vyplývající z rozhodnutí vydaného příslušným správním orgánem podle zvláštního právního předpisu dotýká většího počtu vlastníků a jiných oprávněných, postačuje, je-li ohlášení změny učiněno kteroukoliv z dotčených osob v postavení vlastníka nebo jiného oprávněného. Podkladem pro zápis nebo změnu jiných údajů může také být rozhodnutí, souhlas nebo oznámení příslušného státního orgánu podle zvláštního předpisu, pokud tento zvláštní předpis zároveň stanoví státnímu orgánu povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru nemovitostí. Podkladem pro zápis nebo změnu údajů v katastru nemovitostí mohou být také informace převzaté katastrálním úřadem z informačních systémů, registrů, rejstříků a evidencí veřejné správy, nebo informace vyšetřené katastrálním úřadem. Katastrální úřad může převzít údaje z informačních systémů, pokud zápisem v nich dochází ke vzniku skutečností v nich uvedených, nebo pokud údaje v nich uvedené požívají ochrany dobré víry v pravdivost těchto údajů.⁶⁴ V případě, že údaje v informačních systémech nepožívají ochrany dobré víry, může je katastrální úřad porovnat se stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Pokud katastrální úřad zjistí, že údaje v katastru nemovitostí a v informačním systému jsou v rozporu, vyšetří příčiny těchto rozporů. Po skončení šetření musí katastrální úřad uvést údaje v katastru nemovitostí do souladu s vyšetřeným stavem. Zákon o katastru nemovitostí zároveň taxativně vyjmenovává údaje, které není možné z informačních systémů, registrů, nebo evidencí veřejné správy přejímat. Jsou to údaje o právních vztazích, závazné údaje katastru nemovitostí⁶⁵ a údaje o polohovém určení nemovitostí a katastrálních území. Podrobnou procesní úpravu činnosti katastrálních úřadů při zápisu jiných údajů obsahuje katastrální vyhláška v § 49 a Jednací řád pro katastrální úřady.

Listiny, na jejichž základě má být proveden zápis jiných údajů, katastrální úřad zaznamenává v protokolu o záznamech a přidělí jim spisovou značku řízení. Při zápisu jiných údajů katastrální úřad nevyznačuje plombu v katastru nemovitostí.⁶⁶ Katastrální úřad listiny přezkoumává z několika hledisek. Listiny musí být čitelné a pravomocné, nemovitosti v listinách musí být označeny v souladu s katastrálním zákonem. Listiny také nesmí obsahovat chyby v psaní a počítání nebo jiné zřejmé nesprávnosti. Pro

⁶⁴ Jedná se o zápisy v obchodním rejstříku.

⁶⁵ § 20 z. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí.

listiny, které jsou podkladem pro zápis jiných údajů do katastru nemovitostí, také obdobně platí § 37 odst. 3 až 5 katastrální vyhlášky. Pokud předložená listiny obsahuje chyby v psaní nebo počítání nebo jiné zjevné nesprávnosti, má katastrální úřad na výběr, zda listiny vrátí předkladateli nebo vyhotoviteli, nebo zda jej vyzve k doplnění listiny. Katastrální úřad vrátí listiny, nebo vyzve k doplnění listin prostřednictvím průvodního dopisu, kde popíše chyby listiny a důvody pro vrácení listin nebo důvody pro její doplnění. Dopis zároveň obsahuje poučení o následcích neodstranění chyb v listinách, nebo nedoplnění listin v předepsané lhůtě. V případě, že listiny nebudou upraveny nebo doplněny ve stanovené lhůtě, katastrální úřad řízení ukončí. Tuto skutečnost následně poznamená do spisu. V případě, že listiny jsou bezvadné, katastrální úřad zapíše jiný údaj do katastru nemovitostí. Zápisem jiného údaje do katastru nemovitostí se rozumí zápis změny údajů do souboru popisných informací katastru nemovitostí.⁶⁷ O provedeném zápisu jiných údajů nejsou předkladatelé nijak formálně uvědomováni. Po zápisu jiných údajů nebo jejich změny do katastru nemovitostí se listiny založí do sbírky listin.

5.9 Opravné prostředky v řízeních o vkladech věcných práv do katastru nemovitostí

Zákon o zápisech věcných práv do katastru nemovitostí výslovně vylučuje opravný prostředek proti rozhodnutí o povolení návrhu na vklad v rámci procesní úpravy v něm obsažené. Vylučuje také žalobu ve správním soudnictví. Stav zapsaný v katastru nemovitostí tak lze pouze napadnout v občanském soudním řízení, a to žalobou na určení vlastnictví. Názor, že se nelze žalobou podle § 244 a násl. občanského soudního řádu domáhat vydání rozsudku, aby byl návrh na vklad do katastru nemovitostí zamítnut, podporuje i judikatura Nejvyššího soudu České

⁶⁶ Vyplývá to z čl. 27 odst. 2 Jednacího řádu pro katastrální úřady.

⁶⁷ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí ČR, Praha 2005, str. 162.

Republiky.⁶⁸ Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je opravný prostředek přípustný. Ustanovení § 5 odst. 4 zákona o zápisech věcných práv stanoví, že pokud opravnému prostředku nevyhoví příslušný orgán republiky v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud. Podle důvodové zprávy k původnímu znění zákona o zápisech věcných práv do katastru nemovitostí může katastrální úřad vyhovět podanému odvolání proti zamítavému rozhodnutí o vkladu do katastru nemovitostí v režimu autoremedury. Pokud se tak nestane, má účastník možnost podat opravný prostředek proti zamítavému stanovění soudu.⁶⁹ Tato úprava byla zrušena změnou OSŘ a od 1. 1. 2003 neplatí.⁷⁰ Jediným opravným prostředkem je tak žaloba podle 5. části občanského soudního řádu. Podle § 249 odst. 2. uvádí, že krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech vkladu práva k nemovitostem. Jedná se o řízení sporné. Opravný prostředek musí účastník řízení podat ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad. Lhůta pro podání žaloby má podle judikatury Ústavního soudu procesněprávní charakter.⁷¹ Pokud je žaloba podána opožděně, soud musí žalobu odmítnout. Příslušným je krajský soud, v jehož obvodu působnosti se nachází nemovitost, která byla předmětem zamítnutého návrhu na vklad. K návrhu je aktivně legitimován ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech dotčen rozhodnutím správního úřadu, v tomto případě se tedy bude jednat o katastrální úřad. Nejedná se tedy pouze o účastníky řízení před katastrálním úřadem, ale i o jiné dotčené osoby. Účastníkem řízení však není katastrální úřad. Soud rozhodnutím buď žalobu zamítne jako neopodstatněnou v případě, že katastrální úřad rozhodl správně, nebo v opačném případě rozhodne ve věci sám rozsudkem. Svým rozsudkem soud nahradí rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Právní mocí rozsudku, kterým byl povolen vklad, však nedochází k zápisu práva do katastru nemovitostí automaticky. Žalobce musí sám doručit rozsudek katastrálnímu úřadu. Teprve pak může katastrální úřad zápis provést. Usnesením soud rozhoduje v případech, kdy žalobu odmítá. Usnesením soud také rozhoduje v případě zastavení řízení. Občanský soudní

⁶⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.7.2006, sp. zn. 30 Cdo 1720/2005.

⁶⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

⁷⁰ Zákon č. 151/2002 Sb., o změně některých zákonů v souvislosti s přijetím soudního řádu správního.

⁷¹ Nález Ústavního soudu ze dne 26. 7. 2006, sp. zn. II. ÚS 300/06. Citovaným nálezem se Ústavní soud odklonil od předchozích rozhodnutí Nejvyššího soudu, která tuto lhůtu považovala za hmotněprávní.

řád stanoví, že v případech, kdy soud žalobu odmítl, zamítl, nebo žalobce vzal žalobu zpět, rozhodnutí katastrálního úřadu zůstává nedotčeno. Pokud účastník řízení vzal po podání opravného prostředku zpět svůj návrh na vklad, soud řízení usnesením zastaví, zároveň s tím pozbývá účinnosti rozhodnutí katastrálního úřadu.

5.10 Opravné prostředky proti jiným rozhodnutím katastrálního úřadu

Jednací řád katastrálního úřadu upravuje v člancích 61. a 62. přezkumné řízení a obnovu řízení před katastrálním úřadem. Tyto instituty se však v žádném případě neuplatní v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Přezkumné řízení může katastrální úřad zahájit na podnět účastníka. Katastrální úřad může vlastní pravomocné rozhodnutí přezkoumat za podmínky, že ve věci rozhodoval v posledním stupni. Rozhodnutím v přezkumném řízení může katastrální úřad pouze plně vyhovět účastníkovi, který podal podnět k zahájení přezkumného řízení. Rozhodnutím nesmí být způsobena újma ostatním účastníkům, pokud tito se změnou nevylovili souhlas. Souhlas musí vyslovit všichni účastníci, jichž se rozhodovaná věc týká. Pokud nelze rozhodnout některým z výše popsanych způsobů, předá katastrální úřad věc nadřízenému správnímu úřadu. Při předání věci katastrální úřad předá veškerý spisový materiál a své vyjádření k podnětu k přezkumnému řízení.

Obnovu řízení katastrální úřad zahájí na základě žádosti účastníka řízení ve věci, ve které katastrální úřad rozhodoval v posledním stupni. Katastrální úřad postupuje při obnově řízení podle příslušných ustanovení správního řádu o obnově řízení. Ve věcech správních poplatků katastrální úřad postupuje podle příslušných ustanovení zákona o správě daní a poplatků. Pokud katastrální úřad ve věci, jejíž obnova se navrhuje, nerozhodoval v posledním stupni, postoupí návrh příslušnému odvolacímu orgánu. Průběh řízení o obnově i obnoveného řízení zaznamenává katastrální úřad v příslušném protokolu o řízení.

6. Obnova katastrálního operátu

Obnovu katastrálního operátu upravuje zákon o katastru nemovitostí. Podrobnosti rozvíjí katastrální vyhláška. Katastrální úřad také vydal návody pro obnovu operátu novým mapováním⁷². Obnovou katastrálního operátu je vyhotovení nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací katastrálního operátu. Obnova katastrálního operátu se provádí novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací, nebo na podkladě pozemkových úprav. Katastrální operát se obnovuje zpravidla v rozsahu jednoho katastrálního území. Katastrální úřad zahajuje obnovu operátu bez návrhu. Platí zásada, že existující právní vztahy k nemovitostem nesmí být obnovou katastrálního operátu měněny.⁷³ Tuto zásadu vyslovil i nejvyšší soud ve svém rozsudku.⁷⁴

6.1 Obnova katastrálního operátu novým mapováním

K obnově katastrálního operátu novým mapováním katastrální úřad přistoupí, pokud geometrické určení a polohové určení nemovitostí již nevyhovuje současnému vedení katastru. K obnově se přistoupí také, pokud dojde ke zničení, ztrátě nebo poškození katastrálního operátu, a ten není možné nebo účelné rekonstruovat z dokumentovaných podkladů platného stavu. Oznámení o obnově katastrálního operátu novým mapováním musí katastrální úřad zveřejnit nejméně s šestiměsíčním předstihem. Pokud se obnova týká jen části katastrálního území, je lhůta dvouměsíční. Oznámení katastrální úřad zasílá obci, pozemkovému úřadu, osobám, které v daném katastrálním území vlastní rozsáhlý nemovitý majetek, nebo takový majetek spravují. Vždy musí oznámení zaslat také Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a Pozemkovému fondu České republiky. Samotná obnova se skládá z několika etap, které jsou podrobně rozepsány v návodu pro obnovu operátu. Po přípravě obnovy přistoupí katastrální úřad ke zjišťování průběhu hranic. Hranicí myslí zákon nejen hranice

⁷² Návod pro obnovu katastrálního operátu a převod, č.j. 6530/2007-22, Český úřad zeměměřičský a katastrální.

⁷³ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí české republiky, Praha 2005, str. 170.

⁷⁴ Sp. zn. 22 Cdo 1840/2003.

pozemků, ale i vnější obvod staveb, hranice územních správních jednotek a hranice katastrálních území. Zjišťování hranic provádí komise. Komise je složená z pracovníků katastrálního úřadu, ze zástupců obce a zástupců dalších, katastrálním úřadem určených orgánů. Při obnově katastrálního operátu novým mapováním může katastrální úřad provést přečíslování parcel. Zjišťování hranic se provádí za účasti pozvaných vlastníků. O výsledcích zjišťování je vyhotoven protokol. Výsledkem obnovy katastrálního operátu je vyhotovení obnoveného souboru geodetických informací a obnoveného souboru popisných informací. Vyhotoveny musí být ve formě digitální katastrální mapy. Oba tyto soubory katastrální úřad vyloží na dobu nejméně deseti pracovních dní v obci, v které se obnovuje katastrální operát, k veřejnému nahlédnutí. Vlastníci a jiní oprávnění mohou během vyložení obnoveného katastrálního operátu a ve lhůtě patnácti dnů ode dne, kdy skončilo jeho vyložení, podat námitky proti obsahu obnoveného katastrálního operátu. O podaných námitkách rozhoduje katastrální úřad. Proti rozhodnutí o námitkách je možné podat odvolání k zeměměřičskému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu leží dotčená nemovitost. Den, kterým nabude obnovený katastrální operát platnosti, určuje katastrální úřad. Začátek platnosti obnoveného katastrálního operátu je uveden v oznámení obce o vyložení obnoveného katastrálního operátu. Katastrální úřad vyhlásí obnovený operát za platný, pokud ve stanovené lhůtě nebyly podány námitky, nebo již bylo o námitkách pravomocně rozhodnuto. Dnem vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu pozbývá platnosti dosavadní operát. Nadále je tak již používán pouze obnovený katastrální operát. Vybrané části neplatného katastrálního operátu se však stávají archiváliemi, a to pro jejich dokumentární hodnotu.

6.2 Obnova katastrálního operátu přepracováním

Předmětem obnovy katastrálního operátu přepracováním jsou grafické katastrální mapy⁷⁵. Tyto mapy se převádějí do formy grafického počítačového souboru. Výsledkem je tak digitální katastrální mapa. Katastrální úřad musí zveřejnit oznámení o zahájení obnovy katastrálního operátu přepracováním nejméně dva měsíce předem na úřední desce. Oznámení také zašle územně příslušné obci s žádostí o jeho zveřejnění. Při obnově přepracováním provádí katastrální úřad revizi katastru. Revizi provádí v rozsahu alespoň podle § 50 odst. 4 písm. a), e), f), h, a i) katastrální vyhlášky, provede také doplnění údajů podle § 50 odst. 4 písm. g) katastrální vyhlášky. Další činnosti katastrálního úřadu při obnově operátu přepracováním uvádí § 63 odst. 3 písm. b) až e). Při obnově katastrálního operátu přepracováním lze změnit číslování parcel, a to z důvodu přehlednosti. Po skončení obnovy operátu se obnovený operát vyloží stejným způsobem jako v případě obnovy novým mapováním. Stejný režim má i uplatňování a vyřizování námitek. Úprava vyhlášení platnosti katastrálního operátu obnoveného přepracováním je stejná jako u operátu obnoveného novým mapováním.

6.3 Obnova katastrálního operátu na podkladě pozemkových úprav

Při tomto způsobu obnovy katastrálních operátů se využívá výsledků komplexních pozemkových úprav. Při této činnosti spolupracují katastrální úřady s pozemkovými úřady. Pozemkové úpravy se provádějí na základě zákona o pozemkových úpravách.⁷⁶ Výsledkem pozemkových úprav je nové uspořádání vlastnických práv k pozemkům a s nimi souvisejících věcných břemen. Dále se funkčně a prostorově uspořádávají pozemky tak, aby se vytvořily podmínky pro jejich hospodárné využití vlastníky. Na základě pozemkových úprav v katastrálním území vyhlásí katastrální úřad platnost obnoveného operátu. Proti takto obnovenému operátu

⁷⁵ Jedná se o mapy podle § 16 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 26/2007 Sb.

⁷⁶ Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a k jinému zemědělskému majetku.

nelze vznést námitky podle § 16 zákona o katastru nemovitostí. Jinak se vyhlášení platnosti takto obnoveného katastrálního operátu řídí obecnou úpravou.

6.4 Oprava chyb v katastru nemovitostí

Oprava chyb v katastru nemovitostí představuje činnost, kterou katastrální úřad zajišťuje soulad obsahu operátů katastru nemovitostí se skutečným stavem. Úprava je obsažena v § 8 zákona o katastru nemovitostí, podrobnosti obsahuje katastrální vyhláška v § 52 a § 53. Opravou chyb v katastrálních operátech nemohou být dotčeny právní vztahy k nemovitostem, pokud jejich změna není doložena listinou.⁷⁷ Oprava údajů v katastrálním operátu se zahajuje na písemný návrh vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného, popřípadě ji může katastrální úřad zahájit i bez návrhu. Tímto postupem opravuje katastrální úřad chybné údaje katastru nemovitostí, která vznikly buď zřejmým omylem při vedení a obnově katastru nemovitostí, nebo nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem⁷⁸. Pokud chybné údaje v katastrálním operátu vznikly na základě nesprávností listin, které byly podkladem pro zápis chybných údajů, katastrální úřad chyby opraví na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil, nebo kdo je oprávněn listinu opravit. O opravě chyb vede katastrální úřad protokol. K opravě chybného údaje má katastrální úřad na základě návrhu lhůtu 30 dnů, ve zvláště odůvodněných případech se lhůta prodlužuje na dnů 60. Lhůta začíná běžet dnem doručení návrhu. O provedené opravě chyb v katastrálním operátu informuje katastrální úřad vlastníky nebo dotčené osoby oznámením, které jim doručuje. Oznámením také informuje vlastníky a dotčené osoby o tom, že chybu neopravil, protože se podle katastrálního úřadu nejedná o chybu. Součástí oznámení musí být i poučení o tom, že je možné podle § 8 odst. 5 zákona o

⁷⁷ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí České republiky, Praha 2005, str. 176.

⁷⁸ Vyhláška ČUZK č. 126/1993 Sb.

katastru nemovitostí vyjádřit nesouhlas s provedenou úpravou, nebo s tím, že se o chybu nejedná.

Pokud vlastník nebo jiný oprávněný vyjádří nesouhlas ve lhůtě 30 dnů, zahájí katastrální úřad správní řízení o opravě chyby v katastrálním operátu. Řízení je podrobně upraveno v jednacím řádu pro katastrální úřady⁷⁹. Řízení je zahájeno dnem, kdy je katastrálnímu úřadu nesouhlas doručen. Zahájení řízení katastrální úřad účastníkům řízení ihned písemně oznámí. V řízení katastrální úřad znovu přezkoumá všechny důvody, které vedly k opravě chyb, nebo k závěru, že se o chyby nejednalo. V případě složité skutkové situace může úřad nařídit ústní jednání. O ústním jednání se vyhotovuje protokol. Před rozhodnutím ve věci katastrální úřad oznámí všem účastníkům řízení, že se mohou ve stanovené lhůtě seznámit s podklady pro připravované rozhodnutí, popř. navrhnout nové důkazy. Poté katastrální úřad vydá rozhodnutí ve věci opravy chyb v katastrálním operátu. Toto rozhodnutí se doručuje do vlastních rukou účastníků řízení. Účastníci proti němu mohou podat ve lhůtě 15 dnů odvolání ke katastrálnímu a zeměměřičskému inspektorátu, v jehož obvodu je dotčená nemovitost.

⁷⁹ Čl. 34 a násl. Jednacího řádu pro katastrální úřad, Praha 2005

7. Závěr

7.1 Současný stav zápisů věcných práv

Současný stav zápisů věcných práv do katastru nemovitostí lze považovat v zásadě za uspokojivý. Právní úprava umožňuje relativně snadné nakládání s nemovitostmi, a zároveň katastr nemovitostí dobře plní úlohu zdroje informací o věcných právech k nemovitostem v něm evidovaným.

Katastr nemovitostí České republiky navazuje na stav, který zde byl před jeho vznikem, a to jak na stav od roku 1. 1. 1951 do 1. 1. 1993, tak i na pozemkové knihy a prvorepublikový katastr. Tato návaznost je velmi důležitá pro kontinuitu právních vztahů. Zároveň s sebou přináší i problémy. Systém zápisů věcných práv v období let 1951 až 1992 se řídil jinými principy než dnes a samozřejmě i technické provedení je dnes jiné. Tyto odlišnosti se nejvíce projevují v omezení materiální dobré víry pouze na ty zápisy věcných práv k nemovitostem, které byly učiněny po 1. 1. 1993. Pouze vůči těmto zápisům se uplatňuje dobrá víra toho, kdo vychází ze stavu zapsaného v katastru nemovitostí. Posílení a zdůraznění zásady materiální dobré víry by velmi posílilo důvěru v katastr nemovitostí. Zároveň by se i výrazně zvýšila právní jistota všech osob, které jsou subjekty právních vztahů k nemovitostem.

Důležitou vlastností katastru nemovitostí je jeho informační hodnota. Získávání informací o věcných právech a nemovitostech evidovaných v katastru nemovitostí je v současnosti velmi snadné, což je nesporný klad dnešního stavu. Velmi rychlé je především získávání informací pomocí dálkového internetového přístupu do katastru nemovitostí. K dispozici jsou nejen údaje o věcných právech, vlastnících a dalších oprávněných osobách, ale i digitální katastrální mapy.

Řízení o návrhu na vklad věcného práva do katastru nemovitostí vede příslušný katastrální úřad. Lhůtu pro trvání řízení určuje správní řád a stanoví ji na 30 dní, ve zvláštních případech pak 60 dnů. Dodržování těchto lhůt v současnosti nečiní katastrálním úřadům větší problémy. Dřívější stav, kdy u některých katastrálních úřadů vkladové řízení trvalo neúměrně dlouhou dobu, se již zlepšil. Vklad je základním

druhem zápisu věcných práv do katastru nemovitostí. Záznam, jako další druh zápisu, je však téměř stejně častým důvodem zápisu věcných práv do katastru nemovitostí.⁸⁰

7.2 Úvahy de lege ferenda

V současném systému evidence věcných práv k nemovitostem se neuplatňuje zásada superficies solo cedit. Tato zásada se uplatňovala při evidenci nemovitostí v zemských deskách a pozemkových knihách. Tato zásada doslova znamená, že povrch ustupuje půdě. Stavby, které se nacházejí na pozemku tak jsou součástí pozemku, vlastníkem pozemku i staveb je vždy stejná osoba. Podle mého názoru by bylo vhodné tuto zásadu obnovit, což by vedlo ke značnému zjednodušení vlastnických vztahů k nemovitostem na území České republiky.⁸¹ Této změně by však muselo předcházet vypořádání a změny některých současných vlastnických vztahů mezi vlastníky pozemků a vlastníky staveb. Vypořádání by bylo nutné z hlediska toho, že tato zásada není v současnosti uplatňována a v mnoha případech jsou vlastníky pozemků a staveb na nich umístěných odlišné osoby.

Další změnou by mělo být posílení principu materiální dobré víry tak, aby se vztahoval na všechny zápisy věcných práv, evidovaných v katastru nemovitostí. Velmi by se tím posílila právní jistota osob, které vstupují do právních vztahů týkajících se nemovitostí. Tyto osoby by se mohly v mnohem větší míře než dnes spolehnout na stav zápisů v katastru nemovitostí. Současný stav technologií umožňuje každému, aby si velmi snadno ověřil stav zapsaný v katastru nemovitostí. Vlastníci nemovitostí se tak při náležité péči nemusí obávat, že by jejich nemovitost mohla nabýt jiná osoba v dobré víře bez jejich vědomí. Zároveň by se však měla změnit právní úprava tak, aby

⁸⁰ Viz. Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí ČR, Praha 2005, tabulky na stranách 68 a 119.

⁸¹ Se znovuobnovením tohoto principu počítá návrh nového občanského zákoníku, viz <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html#4> .

katastrální úřad zkoumal předložené listiny z více hledisek než je tomu dosud. Zvláště by se katastrální úřad musel zaměřit na to, zda listiny skutečně vyjadřují vůli osob ke zbavení se či omezení svých věcných práv k nemovitostem. V případě pochybností by pak měl katastrální úřad vyzvat strany právního úkonu, aby svou vůli dodatečně potvrdily před katastrálním úřadem. Posílení principu materiální dobré víry by vyžadovalo i další změny. Inspiraci pro tyto změny je možné hledat i v právní úpravě, která platila na území České republiky v období tzv. první republiky.

Seznam zkratk

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka.

ČUZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální.

Katastrální vyhláška – 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).

KÚ - katastrální úřad.

KP – katastrální pracoviště.

ř. z. – říšský zákon

Sb. – Sbírka zákonů

Sb. z. a n. – Sbírka zákonů a nařízení

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

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

Seznam použité literatury

Bibliografie

Bumba Jan, České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, a.s., Praha 2007

Burdová Pavla, Desky zemské království českého, Státní ústřední archiv, Praha 1990

Drobník Jaroslav, Základy pozemkového práva, Nakladatelství Eva Rozkotová, Praha 2010

Kuba Bohumil, Olivová Květa, Katastr nemovitostí České republiky, 9. aktualizované vydání, Linde, Praha 2005

Knappová Marta a kol., Občanské právo hmotné, 4. aktualizované a doplněné vydání, Aspi, Praha 2005

Trajer Václav, Katastr nemovitostí, Aspi, Praha 2006

Vrcha Pavel, Zápisy věcných práv k nemovitostem, Newsletter, Praha 1999

Internetové prameny

Zásady řízení o vkladu do katastru nemovitostí. Dostupný z WWW:
<http://www.epravo.cz/top/clanky/zasady-rizeni-o-vkladu-do-katastru-nemovitosti-6272.html>

Vlastnictví a další věcná práva. Dostupný z WWW:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html#4>

Použitá soudní judikatura

Nález Ústavního soudu ČR, ze dne 26. července 2006, sp. zn. II. ÚS 300/2006.

Nález Ústavního soudu ČR, ze dne 1. srpna 2003, sp. zn. II ÚS 349/2003.

Nález Ústavního soudu ČR, ze dne 16. září, sp. zn. II ÚS 91/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. 28 Cdo 3045/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 3. ledna 2003, Sp. zn. 22 Cdo 1840/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 26. září 2002, sp. zn. 33 Odo 716/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 29. října 1997, sp. zn. 2 Cdon 1505/97.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR, ze dne 31. července 2006, sp. zn. 30 Cdo 1720/2005.

Příloha:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 14.12.2010 11:37:08

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.



Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538728 Říčany**
Kat. území: **717207 Pacov u Říčan** List vlastnictví: **132**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Š [redacted] H [redacted] Ing., Cukrovarnická 781/47, Praha 6, Střešovice, 162 00 Praha 616	[redacted]	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 398		56 zastavěná plocha a nádvoří		
238/11		519 ostatní plocha	zeleň	
241/11		446 ostatní plocha	zeleň	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Pacov, č.e. 99	rod.rekr		St. 398

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 3210/1995

Pro: Šubrtová Helena Ing., Cukrovarnická 781/47, Praha 6, Střešovice, 162 00 Praha 616
POLVZ:14/1996 Z-9000014/1996-209
RČ/IČO: 605919/1138

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-14/2009-209 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.12.2010 12:15:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Summary

The records to the real estate cadastre

The topics of my diploma thesis are records of the real rights in to the real estate cadastre. The aim of the thesis is to describe the real cadastre of the Czech Republic, the real rights that are subject of records and procedure of records. It deals with the history of the real estate registering too.

The thesis consists of seven chapters, each dealing with different aspects of the topic.

The first chapter is introductory and briefly describes the topic and structure of the thesis. It also describes the methodology that I used in the thesis.

The second chapter describes historical evolution of real estate cadastre in the Czech Republic. The first attempt to register the real property was made at the end of 13th century.

Next chapter is divided into several subchapters. The first subchapter describes the real estate cadastre. It focuses on functions and aims of the cadastre. Next topics are principles that govern the real estate cadastre. To understand the principles is very important for realizing how the real estate cadastre works. Today's principles outline the proprietary rights of an individual owner. I must outline that Czech law does not know the superficies solo cedit principle. Therefore the owner of a land could differ from the one who owns a building on the same site. The third subchapter explains publicity of the real estate cadastre. Public access to the real estate cadastre is one of the essential principles. Next subchapter deals with object of the land register. The objects are real estates. Civil code knows two types of real estates, land and building. In the land register are registered lands and building. Subject to registration are also flats and commercial units according to special statute. Registered are also buildings, flats and units under construction. The last subchapter explains what a certificate of ownership is.

Chapter four explains which real rights are registered in the real cadastre. The real rights are defined by the law of real rights registering. Its list is exhaustive. The

most important is the property right. The right to hold the property is protected by the constitution.

The fifth chapter deals with procedural aspects of registering real rights into the real cadastre. The chapter is divided into several subchapters. Czech law knows three types of records in the real cadastre. The first is an input. Input is possible only on basis of proposal submitted by the participants of the legal act that is intended to change the real rights. The other types of listings are records and notes. The largest attention is paid to the input into the real cadastre. Next subchapter deals with procedure of recording into the real cadastre. It means questions of functional and local jurisdiction to real rights registering. The jurisdiction has the real cadastre office. Important topic in this chapter is also reviews of the decisions made real cadastre authorities.

The chapter six deals with maintainance of the real estate cadastre. To maintain the real cadastre is important to assure that real cadastre could fulfil its aims. It must be current and be according to real state. The maintenance is provided by the real cadastre office.

The last chapter characterises the current state of the real cadastre of the Czech Republic. The second part of the last chapter is focused on the proposals how to improve the real estate cadastre.

Zápisy do katastru nemovitostí – abstrakt v českém jazyce

Tématem této diplomové práce jsou zápisy věcných práv do katastru nemovitostí České republiky. Diplomová práce nejdříve krátce nastiňuje historii evidence právních vztahů k nemovitostem na území České republiky. Těžištěm diplomové práce je popis současného stavu katastru nemovitostí a evidování věcných práv. Diplomová práce vysvětluje co je předmětem evidence v katastru nemovitostí a která věcná práva se do katastru nemovitostí zapisují. Pozornost je věnována i dalším údajům, které katastr nemovitostí obsahuje. Další část diplomové práce popisuje činnosti katastrálního úřadu při vedení a údržbě katastru nemovitostí. V závěru práce je shrnut současný stav katastru a zároveň vysloveny některé úvahy de lege ferenda.

The records to the real estate cadastre - abstract in English

The topics of this master's degree thesis are records of the real rights into the real estate cadastre of the Czech republic. The thessis briefly describes the history of real estate cadastre in the Czech Republic. The main part of the thesis describes the current state of the real estate cadastre and the records of the real rights. The thesis explains what is sujet of records and which real rights are registered in the real estate cadastre. Attention is paid to other information recorded in the real estate cadastre. Next part of the thesis describes the procedure of the records into the real estate cadastre. In the end of the thesis is analysed the current state of the real estate cadastre. The proposals how to improve the real estate cadastre are provided too.

Seznam klíčových slov

Katastr nemovitostí - real estate cadastre.

Věcná práva – real rights

Zápis – record

