

## Závěr

Katastr nemovitostí a evidence nemovitostí obecně má v našich zemích dlouholetou tradici, zemskými deskami počínaje, dnešním katastrem nemovitostí v digitalizované podobě konče. Hlavním úkolem katastru nemovitostí do budoucna bude vyrovnat se s obdobím druhé poloviny 20. století, kdy praxe evidence nemovitostí značně upadla a vznikla tak řada sporných situací, které bude stále nutno řešit. Jedná se především o problematiku duplicitních zápisů<sup>1</sup> a neznámého vlastníka. Dokončení digitalizace souboru geodetických informací bude taktéž pro budoucí praxi a kvalitu katastru nemovitostí stěžejní. Přípravovaná rekodifikace soukromého práva a především obnovení zásady „superficies solo cedit“ a znovuzavedení práva stavby bude představovat, pokud tato nová úprava bude přijata, citelnou změnu v dosavadní praxi vedení katastru a promítne se do života většiny obyvatel. Z hlediska právní jistoty v majetkoprávních vztazích je podle autora taková změna vítaná, protože bude představovat posílení postavení vlastníků především v tom, že je bude více chránit proti neoprávněným stavebníkům a poskytne jim tak dostatečné prostředky k ochraně jejich vlastnického práva.

Hlavním cílem práce bylo poskytnout širší náhled na problematiku katastru nemovitostí a zápisů do něj, přičemž u jednotlivých forem zápisů do katastru se autor pokusil vždy odhalit problematická místa právní úpravy či praxe, přičemž s pomocí judikatury nabízí řešení dané problematické situace a eventuálně uvedl svůj názor na věc, případně možné návrhy de lege ferenda, které by vedly k zjednodušení, případně vyjasnění problematiky.

V rámci řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je podle autora největším současným problémem právní úprava opravných prostředků proti rozhodnutí o povolení, resp. zamítnutí vkladu do katastru. Jak již bylo uvedeno v příslušných kapitolách, autor by doporučoval, aby se zákonodárci snažili o konkrétnější a dokonalejší právní úpravu, která by poskytovala jasnou odpověď na to, jaké opravné prostředky lze uplatnit, na základě jakého právního předpisu a v jaké lhůtě. Současná právní úprava je poměrně matoucí a ke zjištění správného postupu je zapotřebí nastudovat rovněž judikaturu k této problematice, což nelze po laické veřejnosti požadovat. Zákon by měl hovořit jednoznačně a i laik by měl z jeho textu vyčíst a pochopit, jaká práva mu svědčí. V připravované novele zákona o zápisech se chystá změna zákona právě ve vztahu k zamítnutému návrhu na vklad, kdy bude jako opravný

---

<sup>1</sup> Viz. níže.

prostředek připuštěna pouze žaloba podle páté části občanského soudního řádu, což autor hodnotí jako pozitivní krok k vyjasnění problematické pasáže zákona.

U zápisů do katastru nemovitostí formou záznamu by autor chtěl připomenout hlavně duplicitní zápis a problémy s ním spojené. Kořeny problému duplicit je třeba hledat v minulosti, v období od padesátých let 20. století takřka do začátku devadesátých let téhož století, kdy utrpěla evidence nemovitostí jako celek velkou ránu způsobenou tím, že přestala být důkladně evidována a zapisována práva k nemovitostem, byly prolomeny do té doby platné principy, což vedlo k chaosu, který se v současnosti může projevovat právě duplicitami. Tato nežádoucí situace může nastat i v současnosti, aniž by byla způsobena událostmi minulými. Hlavní příčinou je nedostatek pravomoci katastrálních úřadů k přezkoumání listin, na jejichž základě dochází k zápisům do katastru záznamem. Katastrální úřady zkoumají listiny jen z hlediska chyb v psaní nebo počtech nebo jiných zřejmých nesprávností. Právě rozšíření pravomocí katastrálních úřadů by podle autora mohlo přinést pozitivní změnu v řešení duplicit, kdy by katastrální úřady mohly posuzovat správnost listin i z jiných hledisek než dosud a na základě tohoto zkoumání, či poměřování listin by pak mohly rozhodnout, který z domnělých vlastníků je vlastníkem po právu. Případně by katastrální úřady mohly projevit více vlastní iniciativy při řešení duplicit tím způsobem, že by se snažily vést duplicitně zapsané vlastníky k dohodě, a to například přímo před katastrálním úřadem v rámci určitého smířčího řízení.

Autor by chtěl rovněž upozornit na zápis poznámky do katastru a její vztah ke vkladovému řízení. Samotný zápis poznámky neomezuje vlastníka v nakládání s nemovitostí, omezení je vždy založeno na základě rozhodnutí státního orgánu nebo právním úkonem. Avšak právě takové rozhodnutí nebo právní úkon mohou ovlivnit již probíhající vkladové řízení či platnost právního úkonu týkajícího se nemovitosti, která je tímto rozhodnutím ovlivněna. Autor proto doporučuje dobře studovat výpisy z katastru nemovitostí a případně blíže se informovat o zapsané poznámce předtím, než dotyčný podnikne určité právní kroky směřující k jakékoliv dispozici s nemovitostí

Vzhledem k současným trendům vývoje v podstatě ve všech oblastech lidského života, který spočívá ve stále častějším využívání informačních technologií, ať už pro usnadnění obchodního styku, respektive nabídky zboží, tak v oblastech státní správy, kdy se v současnosti rozjíždí projekt datových schránek, používají se rovněž elektronické podpisy apod., lze očekávat průnik informačních technologií rovněž do oblastí správy a fungování katastru nemovitostí. V současnosti již fungují projekty dálkový přístup či nahlížení do katastru nemovitostí, kdy pomocí webových aplikací může uživatel nahlížet do katastru a

získávat tak z něj údaje, které se svým rozsahem velmi blíží klasické tištěné verzi výpisu z katastru nemovitostí. Autor však vidí potenciál informačních technologií v rozšíření jejich používání při vkladovém řízení formou elektronicky podaného návrhu na vklad, jež by mohl být proveden prostřednictvím univerzálních formulářů přes speciální webovou aplikaci. Zřejmě by pak bylo nutné takto vyplněný formulář vytisknout, podepsat navrhovatelem, doplnit nutné přílohy a fyzicky doručit katastrálnímu úřadu (pracovišti). Takové řízení by bylo od počátku přehlednější a rychlejší. Časem by se zřejmě dospělo do fáze, kdy již nebude nutno podepsanou verzi formuláře doručovat, nýbrž tato bude plně nahrazena elektronickými podpisy.

V rámci úvah de lege ferenda lze přemýšlet rovněž o zavedení určitého prioritního, zrychleného vkladu do katastru za zvýšený poplatek. Podobné služby fungují v zahraničí a autor nevidí důvod, proč by podobná služba nemohla vzniknout rovněž u nás. Cena, respektive správní poplatek za takovou službu by měl být nastaven tak, aby tato služba nebyla příliš „levná“, tedy aby nenastala situace, kdy by si každý připlatil za zrychlení vkladového řízení a ti zbývající, kteří by této službě nevyužili, nebyli tímto postupem příliš zasaženi, tedy aby nedocházelo k neúměrnému prodlužování celého řízení. To by pochopitelně mohlo být zajištěno stanovením lhůt, do kdy je nutné vklad provést a řízení ukončit. V případě, že by nebyla lhůta dodržena, uplatnila by se sankce vůči správnímu orgánu v podobě částečného či úplného vrácení zaplaceného správního poplatku.

Do budoucna by bylo rovněž užitečné uvažovat o přijetí právní úpravy, která by řešila problematiku neznámého vlastníka, a to komplexně, aby byla odstraněna nedostatečnost a nejednoznačnost současné právní úpravy. Zákon by měl zavést jasná pravidla postupu při dispozicích s majetkem neznámého vlastníka, a to např. formou oznámení v místě, kde se nemovitost nachází, případně jiným vhodným způsobem, např. formou elektronické databáze, že existuje určitý zájem, který může vést ke změně vlastnického práva k takové nemovitosti, stanovením lhůty, ve které by se mohl případný vlastník takové nemovitosti přihlásit apod.