

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Miroslav Čoček

ZÁPISY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Katedra: Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce: 1. září 2010

„Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.“

Ve Zlíně dne 1. září 2010

.....

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval především vedoucí mé práce paní JUDr. Martině Frankové, Ph.D., za podnětné připomínky, postřehy a rady a také svým rodičům za pomoc při gramatické korektuře práce.

Obsah:

1 Úvod	4
2 Katastr nemovitostí	5
2.1 Z historie evidence nemovitostí v našich zemích	5
2.2 Katastr nemovitostí obecně	10
2.2.1 Funkce katastru nemovitostí	11
2.3 Předmět katastru nemovitostí	15
2.4 Obsah katastru nemovitostí	18
2.4.1 Digitalizace	19
2.5 Zásady katastru nemovitostí a jeho vedení	20
3 Zápis právních vztahů do katastru nemovitostí	23
3.1 Zápis do katastru nemovitostí formou vkladu	24
3.1.1 Vklad do katastru nemovitostí, pojem a předmět	24
3.1.2 Vkladové řízení obecně	25
3.1.2.1 Věcná a místní příslušnost katastrálních úřadů	25
3.1.2.2 Účastníci řízení	26
3.1.3 Zahájení řízení o povolení vkladu	27
3.1.3.1 Náležitosti návrhu na vklad	29
3.1.3.2 Přílohy návrhu na vklad	30
3.1.4 Přezkumná činnost katastrálního úřadu	31
3.1.5 Přerušení a zastavení řízení o povolení vkladu	36
3.1.5.1 Přerušení řízení	36
3.1.5.2 Zastavení řízení	38
3.1.6 Rozhodnutí o návrhu na vklad	39
3.1.6.1 Rozhodnutí o povolení vkladu	39
3.1.6.2 Rozhodnutí o zamítnutí vkladu	41
3.2 Zápis do katastru nemovitostí formou záznamu	43
3.2.1 Záznam a správní řád	45
3.2.2 Proces záznamu	46
3.2.3 Duplicitní zápis	47
3.3 Zápis do katastru nemovitostí formou poznámky	50
3.3.1 Proces zápisu poznámky	52

4 Závěr	53
5 Seznam použité literatury	56
6 Record into cadastre	60

1 Úvod

Pro svou diplomovou práci si autor zvolil téma týkající se zápisů do katastru nemovitostí. Hlavním důvodem pro volbu tohoto tématu je praktický význam problematiky katastru nemovitostí a zápisů do katastru. Fyzické i právnické osoby se s problematikou zápisů do katastru setkávají dnes a denně a autor považuje za velmi přínosné, že se může právě tímto tématem hlouběji zabývat, přičemž poznatky zde načerpané bezpochyby využije i ve své budoucí praxi.

Cílem diplomové práce je poskytnout ucelený pohled na problematiku katastru nemovitostí a zápisů do katastru, kdy hlavním předmětem práce budou převážně jednotlivé formy zápisů do katastru nemovitostí, přičemž nejvíce prostoru bude věnováno problematice vkladového řízení, jelikož autor považuje vkladové řízení z hlediska praxe za nejčastěji využívanou a rovněž z hlediska procesu nejsložitější formu zápisu do katastru.

Úvodní kapitoly diplomové práce se zabývají obecněji katastrem nemovitostí, nejprve historií evidence nemovitostí v našich zemích, jež představuje úvod do problematiky vůbec, a posléze současným katastrem, předmětem, obsahem a zásadami katastru nemovitostí.

Hlavní těžiště práce je obsaženo v kapitole, věnované zápisům právních vztahů do katastru nemovitostí, kde se autor nejprve věnuje problematice vkladového řízení se všemi náležitostmi, které k tomuto tématu patří. Jak již bylo naznačeno výše, vkladové řízení bude stěžejním tématem práce. Cílem autora bylo poskytnout systematický výklad ke kapitole, od všeobecných otázek vymezení pojmu, předmětu, přes jednotlivé etapy řízení až po otázku opravných prostředků a soudního přezkumu rozhodnutí katastrálních úřadů. V kapitole, týkající se záznamu do katastru nemovitostí, byla hlavním tématem problematika duplicitních zápisů, kdy se autor pokusil prezentovat názory, postupy a doporučení vycházející z praxe. V poslední z hlavních kapitol, věnované poznámce, autor nabízí obecné seznámení s touto formou zápisu s přihlédnutím k účinkům takového zápisu.

Závěr práce shrnuje získané poznatky, zejména upozorňuje na spornou právní úpravu, přičemž se snaží nabídnout názor autora na problematiku a připojit několik úvah de lege ferenda.

Text práce je dokončen k právnímu stavu ke dni 1. září 2010.

2 Katastr nemovitostí

2.1 Z historie evidence nemovitostí v našich zemích

Prvním historicky doloženým prostředkem evidence nemovitostí byly tzv. **zemské desky**, které sloužily k zápisům převodů vlastnictví a zatěžování pozemků věcnými právy, avšak pouze ve vztahu k šlechtickému majetku. Hlavní význam zápisu spočíval v tom, že se zapsaný majetek stával dědičným majetkem rodu. Ještě dříve však sloužily zemské desky k zápisům o soudních sporech. Podle svého účelu se rozlišovaly desky půhonné, trhové, zápisné a památné.¹

Gruntovní knihy, které byly zakládány po vzoru zemských desek, sloužily k právnímu zajištění majetku měšťanů a poddaných. Přibližně v 16. století mělo již každé panství svou gruntovní knihu.²

K zápisům převážně povinností poddaných k vrchnosti sloužily tzv. **urbáře**, jež jsou historicky starším pramenem než gruntovní knihy, nešlo v nich však primárně o evidenci nemovitostí. Povinnosti poddaných spočívaly převážně v odvádění naturálních nebo peněžitých dávek majitelům panství či statků nebo v robotní povinnosti.³

Po třicetileté válce (1618-1648) v důsledku konfliktu stavů a dvora⁴ došlo k vytvoření pevného, řádného a spravedlivějšího katastru poddaných, a to na základě generální vizitace celé země prováděné stavovskými komisemi, který byl vytvořen za účelem výběru daní z půdy od poddaných. Takto vzniklá **první berní rula** (1654) byla soupisem pozemků, poddanských usedlostí a vybavenosti těchto usedlostí, přičemž se zjišťovala výměra půdy, její kvalita, vše však pouze hrubým odhadem. I když znamenal tento rustikální katastr určitý pokrok, ve skutečnosti byla jeho hodnota snižována nemožností plnit řádně úkoly vizitačních komisí v důsledku naprostého nedostatku času. Proto byla řada údajů pouze převzata z urbářů, od informátorů apod.⁵

¹ Půhonné desky se zabývaly trestně právní agendou, do desek trhových se zaznamenávaly změny v držbě. Za vlády Karla IV. byly založeny desky zápisné, které sloužily k zápisům dluhů. Podle velikosti dluhu se rozlišovaly desky zápisné menší a větší. V druhé polovině 15. století vznikly desky památné k zápisům rozsudků zemského soudu a usnesení zemského sněmu.

Zemské desky. Dostupný z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Zemsk%C3%A9_desky .

² Pozemkové knihy, matriky, záduší, berní rulla. Dostupný z: http://kemrove.unas.cz/1grunt_knihy.htm .

³ Urbář. Dostupný z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Urb%C3%A1%C5%99> .

⁴ Vrchnost nepřiznávala skutečný stav poddaných a odváděla tak jen část svých příjmů, což postupně přestalo stačit i na financování chodu dvora.

⁵ Berní rula 1654. Dostupný z: <http://zdvorily.wz.cz/bernirula.htm> .

Hrabě Kinský se zasloužil o reformu berního systému v letech 1683-1684, kdy došlo ke změnám ve výpočtech daňové povinnosti, neodstranil však nepřesnosti ve výměrách. Takto upravená berní rula byla nazývána **druhou berní rulou** a platila až do vzniku prvního tereziánského katastru.

Obdobou první berní ruly byly na Moravě tzv. **lánové rejstříky** (1656-1658).

Hlavními důvody pro další revizi první a druhé berní ruly byly již zmiňované nepřesnosti rustikálního katastru a dále také fakt, že byla evidována právě pouze rustikální půda, nikoliv dominikální. Období v podstatě již od počátku 18.století je charakterizováno neustálým bojem dvora a stavů o zdanění panské půdy. Marie Terezie usilovala o zavedení jednotného katastru poddanské a panské půdy pro přehlednější a spravedlivější správu daní, což se ve výsledku pro silný odpor šlechty nezdařilo. **První tereziánský katastr** (1748) nepřinesl příliš nového, snad jen odstraňoval nejzásadnější nedostatky druhé berní ruly týkající se bonity půdy. Teprve **druhý tereziánský katastr** (1757) zahrnul rovněž dominikální půdu a zavedl rozlišení bonity půdy dokonce do 8 kategorií podle úrodnosti. V běžném životě však neznamenal zásadnější změnu.⁶

Patentem císaře Josefa II. byl v roce 1785 zaveden tzv. **josefovský katastr**, jehož největším přínosem bylo to, že byl založen na výsledcích skutečného měření v terénu. Poprvé se rovněž setkáváme s pojmem pozemek, jež nahradil dosud používanou usedlost. Měření byla dokončena v roce 1789, kdy vstoupil operát josefovského katastru v platnost. Josefovský katastr nerozlišoval poddanskou a panskou půdu a také z toho důvodu byl po smrti císaře Josefa II. na nátlak šlechty částečně zrušen. Daně šlechty byly vybírány opět na základě předchozího tereziánského katastru, byly zachovány výměry josefovského katastru, proto od této doby hovoříme o tzv. **tereziánsko-josefovském katastru**, který byl využíván až do roku 1860.

V roce 1811 byl císařským patentem č. 946 vyhlášen Všeobecný zákoník občanský, který mimo jiné zakotvil pro praxi a funkci katastru zcela klíčové zásady.⁷

Základy dnešního katastru nemovitostí můžeme hledat v roce 1817, kdy byl vydán patent císaře Františka I. o dani pozemkové a vyměření půdy, jejímž základem byl tzv.

⁶ Berní ruly. Dostupný z: http://krovak.webpark.cz/katastr/hiskat_ruly.htm .

Tereziánský katastr. Dostupný z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Terezi%C3%A1nsk%C3%BD_katastr .

⁷ Stavba je součástí pozemku (superficies solo cedit) a k převodu vlastnictví nemovitostí je třeba zápis do pozemkových knih (intabulační zásada).

stabilní katastr. Tento katastr měl být stálým soupisem pozemků, které byly podrobené dani, proto byl nazýván „stabilní“. Pro každou obec byla vytvořena samostatná mapa v měřítku 1:2880, a to kvalifikovanými osobami.⁸ Hranice pozemků byly řádně vyšetřeny a označeny. Pozemky byly zobrazeny a očíslovány jako parcely. Katastrální operát tvořil:

- měřický operát (geometrické zaměření a zobrazení všech pozemků)
- písemný operát (soupis všech pozemků a jejich vlastníků)
- vceňovací operát (druhové a bonitní rozdělení pozemků)

Problémem stabilního katastru byla jeho nepřesnost a neaktuálnost v důsledku toho, že nebylo zajištěno jeho pravidelné a systematické udržování. Tento problém měl být vyřešen tzv. reambulací stabilního katastru, která proběhla v letech 1869 – 1881. Tímto procesem mělo dojít k doplnění měřického a písemného operátu dle skutečného stavu a následně k tzv. všeobecnému vceňování a vtřídění pozemků. Při tomto procesu však docházelo k chybným krokům v důsledku spěchu, neodbornosti a povrchnosti úprav. Původně zdařilé dílo tak tímto ztrácelo na své kvalitě.

V roce 1874 byl přijat zákon o založení nových **pozemkových knih**,⁹ jelikož původní úprava již nevyhovovala potřebám soudů ani obyvatel. Nové pozemkové knihy měly evidovat veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené. Pozemkové knihy byly dle zákona veřejné, s čímž souvisela rovněž intabulační zásada, tedy že práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem do těchto knih. Zákonem bylo stanoveno, že se katastr musí udržovat v souladu se skutečným a právním stavem, aby nadále nedocházelo k jeho stárnutí. Od roku 1898 se pak v katastru užívá metrické míry. Pro nové zaměřování se začalo místo metody grafické využívat metody číselného měření.

Katastrální zákon z roku 1927 přinesl zásadní změnu účelu nyní již **pozemkového katastru**.¹⁰ Katastr od přijetí uvedeného zákona slouží nikoliv jako prostředek k vyměřování daňové povinnosti obyvatel, nýbrž hlavně jako prostředek právní a všeobecně hospodářský. Díky moderním, podrobným a přesným zobrazovacím metodám katastrální mapy dosáhly velmi vysoké úrovně. Zpravidla šlo o zobrazení v měřítku 1:1000 nebo 1:2000. Katastrální zákon rovněž zavedl novou zobrazovací soustavu platnou pro veškeré prováděné měřické práce, odstraňující nedostatky předchozí triangulace a zobrazení – Jednotnou

⁸ Myšleno civilními a vojenskými geometry.

⁹ Dřívější pozemkové knihy jako nástupci zemských desek byly nejednotně vedené na různých úrovních.

¹⁰ Dříve katastr daně pozemkové.

trigonometrickou síť katastrální (JTŠK). Zákon přímo definoval pojmy pozemku a parcely, u parcel byl v katastru vždy uveden držitel, výměra, vzdělávání (kultura), jakostní třída a katastrální výtěžek. Obsahem pozemkového katastru byly součástí podstatné, vedlejší a pomocné. Mezi podstatné části řadíme:

- měřický operát (katastrální mapa a příruční katastrální mapa)
- písemný operát (rejstřík parcel, rejstřík držitelů atd.)
- sbírka listin
- úhrnné výkazy

Měřický a písemný operát byl veřejnosti přístupný, přičemž bylo možné do operátů nejen nahlížet, ale také pořizovat si výpisy, opisy a náčrtky.

2. světová válka, poválečné konfiskace a následné přiděly, revize tzv. první pozemkové reformy a vyhlášení tzv. druhé pozemkové reformy však vnesly chaos do skutečností evidovaných v pozemkovém katastru, zejména vlastnických práv k nemovitostem. Změny nebyly často vůbec zaznamenány, vyznačeny v mapách apod. Pozemkové knihy ztrácely na významu, byly prolomeny dříve platné a uznávané principy. **Zákon č. 90/1947 Sb. o provedení knihovního pořádku** stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek (1947) znamenal zásadní zjednodušení vyznačení konfiskovaného majetku a zápis přiděleného majetku novým vlastníků, zavedením tzv. předběžných knihovních vložek došlo k zásadnímu zásahu do právních, technických a metodických principů vedení pozemkových knih a katastru. Formální postupy se zjednodušovaly, byly používány méně přesné metody, upřesnění, vytyčení a zaměření přidělů prováděly nekvalifikované osoby, přičemž tyto procesy z velké části nebyly vůbec dokončeny, stejně jako scelovací řízení. To vše vedlo k nekvalitnímu a nekompletnímu zaevidování vlastnictví, se kterým se ještě dnes v rámci pozemkových úprav potýkáme.

Přijetí nového občanského zákoníku¹¹ znamenalo zrušení principu, že stavba je součástí pozemku (zásada superficies solo cedit), zásady intabulační, tedy zrušil konstitutivní charakter zápisu do pozemkové knihy, vlastnictví se nabývalo již smlouvou samotnou. Z těchto důvodů pak pozemková kniha i katastr absolutně ztratil svůj význam. Negativní postoj režimu k osobnímu vlastnictví a plánovaná zemědělská výroba vedly k vytvoření

¹¹ Zákon č. 141/1950 Sb., který vstoupil v platnost 1.1.1951.

Jednotné evidence půdy (1956), kde již hraje roli pouze to, kdo půdu obhospodařuje, nikoliv kdo ji vlastní. Evidence soukromých práv prakticky přestala existovat.

Nabytím účinnosti nového občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.), zákona o evidenci nemovitostí (zákon č. 22/1964 Sb.) a notářského řádu (zákon č. 95/1963 Sb.) byla uskutečněna další zásadní změna v oblasti úpravy evidence a nabývání práv občanů. **Evidence nemovitostí** představovala komplexní zdroj zachycující veškeré údaje o nemovitostech na území Československa, slučovala tedy dřívější funkce pozemkové knihy a pozemkového katastru. Evidence nemovitostí se skládala z:

- měřického operátu (pozemková, pracovní a evidenční mapa)
- písemného operátu (list vlastnictví, evidenční list, výkaz změn, soupis parcel, seznam uživatelů a vlastníků atd.)
- sbírky listin
- sumarizačních výkazů

Nová právní úprava však neobnovila intabulační princip, vlastnictví se nabývalo nikoliv pouze smlouvou, nýbrž její registrací u státního notářství. S požadavkem komplexnosti evidence nemovitostí vyvstala potřeba doplnit aktuální stav právních vztahů k nemovitostem, jelikož tyto vztahy nebyly od roku 1951 nikde evidovány. Tento proces probíhající dle Směrnice pro komplexní zakládání evidence nemovitostí, trvající od roku 1964-1988, znamenal celkem úspěšné došetření aktuálního právního stavu a doplnění sbírky listin a pro další vývoj právních vztahů se ukázal být zcela zásadním.

K řešení otázky map se přistoupilo ještě dříve. Nekvalitní mapové podklady jednotné evidence půdy měly být nahrazeny novými pozemkovými mapami, které byly vytvářeny za pomoci dřívějších neudržovaných katastrálních map, jen pokud byly tyto nedostačující, použilo se map jednotné evidence půdy. Nové mapování probíhalo na základě výsledků technicko-hospodářského mapování (1961-1981), posléze na základě výsledků tvorby základní mapy velkého měřítka (1981-1992).

V praxi však často docházelo k nedůslednostem a nerespektování úpravy.

Z důvodů změny politického režimu, obnovy práva a pořádku a rozsáhlých privatizací a restitucí vyvstala naléhavá potřeba nahradit nevyhovující evidenci nemovitostí fungujícím katastrem.

Nová právní úprava, představovaná zákonem č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, nabyla účinnosti k 1.1.1993. Stejně jako evidence nemovitostí v sobě **katastr nemovitostí** integroval funkce bývalé pozemkové knihy a bývalého pozemkového katastru, byla obnovena intabulační zásada, správa katastru nemovitostí byla svěřena katastrálním úřadům jako územním orgánům státní správy zeměměřičství a katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí v rámci kontinuity vychází z předchozí evidence nemovitostí, což s sebou nese řadu problémů, se kterými se dodnes v praxi vypořádává.¹²

Podrobněji k současnému katastru nemovitostí v následujících kapitolách.

2.2 Katastr nemovitostí obecně

Jak již bylo výše uvedeno, základem právní úpravy současné evidence nemovitostí obecně a právních vztahů s ní souvisejících, včetně zápisů věcných práv do katastru nemovitostí, jsou v našem právním systému především dva zákony, a to **zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky** (dále jen „katastrální zákon“) a **zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem** (dále jen „zákon o zápisech“). Katastrálním zákonem byl tedy k 1.1.1993 zřízen katastr nemovitostí České republiky (dál jen „katastr nemovitostí“ nebo „katastr“). Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru jsou také údaje o právech k nemovitostem, a to o vlastnickém právu, zástavním právu, právu odpovídajícímu věcnému břemeni, předkupnímu právu s účinky věcného práva a o dalších právech, o kterých tak stanoví katastrální zákon v § 2 odst.4. Katastr nemovitostí svou koncepcí navazuje jak na pozemkový katastr zavedený v roce 1927 a pozemkové knihy (obnovením intabulačního principu), tak na evidenci nemovitostí, založenou zákonem o evidenci nemovitostí z roku 1964, jež obsahovala veškeré údaje o nemovitostech, a slučovala tak funkce dřívějšího pozemkového katastru a pozemkových knih, avšak u níž se neuplatňoval intabulační princip ani princip materiální publicity.

¹² Katastr nemovitostí po kapkách. Dostupný z: <http://www.zememeric.cz/1-2-98/knkapky.html> .

Stručná historie katastru nemovitostí. Dostupný z:

http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-katastr_historie .

2.2.1 Funkce katastru nemovitostí

Základními funkcemi katastru nemovitostí jsou funkce evidenční, informační a ochranná.

Evidenční funkce spočívá v podrobné evidenci informací o nemovitostech na území České republiky. Jaké nemovitosti a jaké údaje o nemovitostech se v katastru evidují, o tom více v kapitolách o předmětu a obsahu katastru nemovitostí.

Informační funkce je úzce propojena s funkcí evidenční, kdy jsou v katastru evidované údaje zpřístupněny veřejnosti na základě ustanovení § 21 katastrálního zákona, jež zakotvuje veřejnost katastru nemovitostí a možnost nahlížet do něj a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. To se týká všech údajů souboru geodetických informací a souboru popisných informací. Poskytování údajů z katastru upravuje jak katastrální zákon,¹³ tak vyhláška ČÚZK č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů.

Právě tato vyhláška upravuje několik forem poskytování údajů z katastru, mezi něž patří nahlížení do katastru nemovitostí, s výjimkou sbírky listin a přehledu vlastnictví z území České republiky, nebo ústní informace, výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a souboru popisných informací a identifikace parcel ve formě veřejných listin, ověřené opisy nebo kopie listin ze sbírky listin katastru, reprografické kopie z katastrálního operátu, tiskové výstupy, dálkový přístup, kopie na technické nosiče dat, kopie katastrální mapy s orientačním zákresem pozemkové držby dřívějších pozemkových evidencí, srovnávací sestavení parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru nebo prosté kopie ze sbírky listin katastru.

V praxi se nejčastěji pracuje s **výpisem z katastru nemovitostí**, který se člení na záhlaví a části A-F (včetně podčásti B1). Záhlaví obsahuje údaje o datu a času provedení výpisu, ke kterým prokazuje stav evidovaný v KN, dále označení okresu, obce a katastrálního území, číslo listu vlastnictví a informace o druhu číslování parcel.

V části A najdeme informaci o vlastníkovi nebo spoluvlastnících (s uvedením jejich podílu), případně duplicitní zápis vlastnictví. V části B se evidují údaje o nemovitostech,¹⁴

¹³ Ustanovení § 21 a § 22 katastrálního zákona.

¹⁴ Nemovitostmi chápeme dle občanského zákoníku pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

tedy pozemcích, budovách, bytech a nebytových prostorech, ve vztahu k vlastníkům a jiným oprávněným uvedeným v části A.

U pozemků je třeba dbát na to, zda jsou tyto vedeny ve dvou nebo v jedné číselné řadě.¹⁵ V praxi postačí při identifikaci pozemků uvádět parcelní číslo pozemku a katastrální území, kde se nachází, ostatní údaje nejsou závazné.

Závaznými údaji pro označení budov jsou číslo popisné, případně číslo evidenční, parcelní číslo pozemku, na kterém budova stojí a katastrální území. Autor považuje za důležité připomenout, že se chystá obnovení právní zásady „superficies solo cedit“ v našem právním řádu,¹⁶ což chápe jako velmi pozitivní krok, jež bezesporu zabrání vzniku řady sporů a utvrdí právní jistotu v majetkoprávních vztazích, jelikož stavby budou nově součástí pozemku. Především problematika neoprávněné stavby by tímto měla být zjednodušena, jelikož v důsledku zakotvení zásady „superficies solo cedit“ se již nebude uplatňovat hledisko účelnosti při nařízení odstranění stavby a obecně se celý spor vlastníka pozemku a stavebníka zjednoduší. Stavebník bude za předpokladu, že vlastník pozemku stavbu na svém pozemku nebude chtít, povinen tuto stavbu na své náklady odstranit a uvést pozemek do původního stavu.¹⁷ Pozice stavebníka tak bude znatelně oslabena a povede jistě k větší kázní v této v současnosti problematické oblasti. Vztahy vzniklé před účinností nového občanského zákoníku, kdy vlastníkem pozemku a stavby na pozemku budou osoby odlišné, budou řešeny zákonným předkupním právem vlastníka pozemku ke stavbě a naopak. Novinkou by pak mělo být též právo stavby, které bude umožňovat stavbu na cizím pozemku a autor předpokládá, že právě formou zřízení práva stavby na cizím pozemku by mohly být v praxi řešeny případné rozpory mezi vlastníky pozemků a staveb po účinnosti nového občanského zákoníku.¹⁸ Hlavním pozitivem nové právní úpravy je podle autora posílení právní jistoty vlastníků a naopak oslabení pozice neoprávněných stavebníků, jimž současná právní úprava dávala větší prostor ke zneužití právní úpravy právě z důvodu absence superficiální zásady.

U bytů a nebytových jednotek se vede vždy jeden list vlastnictví pro všechny vlastníky a všechny jednotky¹⁹ a další listy vlastnictví pro každou jednotku se všemi součástmi. Závaznými údaji jsou číslo bytové jednotky, číslo popisné, případně číslo evidenční budovy,

¹⁵ U pozemků vedených ve dvou číselných řadách se rozlišují pozemky stavební a pozemkové, přičemž ve smlouvách je nutno tyto odlišně označit.

¹⁶ Jak vyplývá z Důvodové zprávy k vládnímu návrhu nového občanského zákoníku, str. 124. Dostupný z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny_mce-storage/files/Duvodova_zprava_OZ_LRV_090430_final.pdf .

¹⁷ S výjimkou stavebníka v dobré víře.

¹⁸ Stavba na cizím pozemku. Dostupný z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-na-cizim-pozemku-7055.html> . Pohlová A.: Vlastnictví pozemku a stavby. Dostupný z: http://pravnicaradce.ihned.cz/c4-10078260-18556070-F00000_d-vlastnictvi-pozemku-a-stavby .

¹⁹ Neobsahuje část C a D výpisu z katastru nemovitostí.

parcelní číslo pozemku a katastrální území, uvádí se vždy rovněž výše podílu na společných částech domu.

V části B1 jsou zapsána zvýhodnění, tedy zpravidla věcná práva odpovídající věcnému břemeni ve prospěch dané nemovitosti. V části C se naopak zapisují omezení vlastnického práva k nemovitostem uvedeným v části B, jimiž může být exekuce, exekuční příkaz, dražební vyhláška, předběžné opatření, konkurs, insolvence a rovněž zde bývají zapsána věcná břemena, zástavní práva či předkupní právo smluvní. Obsahem části D jsou zapsané poznámky o podaných žalobách, jež mohou mít za následek zápis záznamem, o vydaných předběžných opatřeních a další údaje, jež se vážou k osobám v části A nebo nemovitostem v části B. V části E jsou obsaženy informace o nabývacích titulech, tedy listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny vlastnického práva a dalších práv uvedených v části A. Část F se vztahuje pouze k zemědělským pozemkům a informuje, zda a do kterých takových parcel zasahují tzv. bonitní díly parcely.²⁰

Současný trend využívání informačních technologií a jejich rozvoje bude dle názoru autora v budoucnu klíčový rovněž v oblasti získávání údajů z katastru nemovitostí. Již dnes fungující služby jako dálkový přístup a nahlížení do katastru nemovitostí, jež využívají webové aplikace k tomu, aby zájemce mohl nahlédnout a vyexportovat údaje z katastru nemovitostí, čeká dle autora v budoucnu další rozvoj a nárůst aktivních uživatelů těchto aplikací. Výstupy z těchto aplikací stále nemají formálně takovou váhu²¹ jako výpis z katastru nemovitostí, rovněž z důvodu stále probíhající digitalizace souboru geodetických informací katastrálního operátu nejsou informace, které jsou k dispozici prostřednictvím výše jmenovaných služeb, vždy aktuální a kompletní, což se ale v budoucnu jistě změní.

Ochranná funkce katastru nemovitostí vyplývá již ze samotného katastrálního zákona, který v ustanovení § 1 odst. 3 uvádí, že katastr je zdrojem informací sloužících k ochraně práv k nemovitostem, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství a kulturních památek.

Z hlediska ochrany nemovitostí je klíčový bod 6 přílohy ke katastrální vyhlášce, která rozlišuje jednotlivé typy a způsoby ochrany nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí. Typy ochrany nemovitosti se dělí na ochranu přírody a krajiny, památkovou ochranu, ochranu přírodních léčivých lázní, přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodní minerální vody,

²⁰ BPEJ, tedy bonitované půdně ekonomické jednotky.

²¹ Nejsou považovány za veřejné listiny ve smyslu §22 katastrálního zákona.

ochranu nerostného bohatství, ochranu značky geodetického bodu, jinou ochranu pozemku, ochranu vodního díla a ochranu vodního zdroje.

Ochrana práv k nemovitostem ve spojení s katastrem nemovitostí nemůže být v současné době považována za dokonalou. Především dřívější socialistický režim, pro který byla prioritní užívací práva, nikoliv vlastnická, vnesl svou nedůsledností ve vztahu k evidenci práv k nemovitostem do této oblasti chaos, se kterým se dodnes občané a soudy vypořádávají. Především problematika duplicitních zápisů²² a neznámých vlastníků má své kořeny právě v tomto období. Problematika neznámého vlastníka má v podstatě tři podoby. Vlastník nemovitosti buď není vůbec znám, zřejmě již nežije²³ nebo jej nelze spolehlivě identifikovat.²⁴ Řešení této složité situace nabízí zákon pouze u zemědělských pozemků,²⁵ avšak u ostatních nemovitostí chybí taková právní úprava, která by spolehlivě a jednoznačně upravila postup směřující k odstranění této problematice oblasti katastru. Negativní důsledky tohoto stavu spočívají především v tom, že osoby, jež mají zájem disponovat s těmito nemovitostmi musí vynaložit značné úsilí, aby byl zjištěn vlastník²⁶ a nebo mohou možná marně čekat, až bude tato problematika vyřešena legislativní cestou. Nabízené řešení využitím úpravy § 135 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) o nalezení věci ztracené nebude možné, především pro složitost určení, kdy byla nemovitost opouštěna a kým byla nalezena, spolehlivě využívat.²⁷ Z důvodu právní jistoty v majetkoprávních vztazích autor shledává jako nejvhodnější a v praxi posléze nejlépe aplikovatelný postup legislativní cestou přijetím nové právní úpravy, která se soustředí právě na problematiku neznámého vlastníka v katastru a jejího řešení.

Z hlediska právní jistoty je důležité ustanovení § 11 zákona o zápisech, které uvádí, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Tato jistota pramení především z toho, že i za předpokladu, že by se po čase prokázalo, že dotyčný nabytí předmětnou nemovitost od nevlastníka, avšak vycházel

²² Více v kapitole 3.2.3 Duplicitní zápis.

²³ Jako vlastníci jsou zde zapsané osoby narozené ještě v 19. století.

²⁴ Osoby jsou v katastru označeny pouze jménem a příjmením.

²⁵ Viz. § 15 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶ Snaha vyhledat vlastníka, zjistit jeho úmrtí a tím iniciovat dodatečné dědické řízení, iniciovat řízení o prohlášení za mrtvého, tento postup je ale složitý a časově náročný.

²⁷ Katastr nemovitostí: Pozemky neznámých vlastníků. Dostupný z:

<http://www.uzsvm.cz/story.php?id=1029&search=h%C3%A1jen%C3%AD> .

při tom ze zápisu v katastru nemovitostí a byl tedy v dobré víře, by mu zákon dával možnost vydržení vlastnického práva.²⁸

2.3 Předmět katastru nemovitostí

Předmět evidence v katastru nemovitostí je upraven v § 2 odst. 1 a 2 katastrálního zákona, přičemž z uvedeného výčtu tohoto ustanovení je již zřejmé, že v katastru nemovitostí nejsou evidovány všechny typy nemovitostí, které bychom mohli na základě legální definice obsažené v § 119 odst. 2 občanského zákoníku,²⁹ za nemovitosti považovat.

Co má být předmětem evidence v katastru je samozřejmě otázka, na jejíž zodpovězení existuje celá řada názorů a i v praxi jednotlivých států se setkáme s různorodou úpravou. Dle názoru autora by měla být právní úprava katastru taková, aby katastr dobře plnil své funkce a přitom nekladl až zbytečný důraz na maličkosti a zanedbatelné otázky, proto považuje českou právní úpravu za poměrně zdařilou. Za poněkud problematické však považuje to, že nejsou evidovány stavby podzemní, přičemž ve skutečnosti mohou být tyto stavby velmi rozsáhlé (kupříkladu pražské metro).

Předmětem evidence jsou dle katastrálního zákona pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory a výčet uzavírají stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis. V katastru nemovitostí se naopak neevidují drobné stavby.³⁰ Z hlediska systematiky katastru je nutné uvést, že se nemovitosti evidují podle katastrálních území.³¹

Pozemkem se pro účely katastrálního zákona³² rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního

²⁸ Za splnění podmínky nepřetržité desetileté držby nemovitosti, viz. ustanovení § 134 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).

²⁹ Dle § 119 odst. 2 OZ jsou nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

³⁰ Katastrální zákon za drobné stavby v ustanovení § 27 písm. m) pozitivním výčtem považuje stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Stejně ustanovení obsahuje i negativní výčet staveb, které se za drobné stavby nepovažují, jsou to 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.

³¹ Katastrálním územím se dle § 27 písm. h) rozumí technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.

³² Ustanovení § 27 písm. a) katastrálního zákona.

území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Pozemky se podle § 2 odst. 3 katastrálního zákona člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (tyto jsou souhrnně označovány jako „zemědělské pozemky“), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Charakteristiky jednotlivých druhů pozemků jsou uvedeny v příloze vyhlášky 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální vyhláška“), pod bodem 1. V katastru nemovitostí se u pozemků dále eviduje způsob využití, případně typ a způsob ochrany dle bodů 2 a 6 přílohy katastrální vyhlášky.

Pozemky se v katastru evidují v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací jako parcely. Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.³³ Katastrální vyhláška pak konkretizuje, jaké údaje o parcele se evidují.³⁴

V praxi je zcela zásadní a nutné důsledně odlišovat pojmy pozemku a parcely, protože pozemek *„nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí.“*³⁵

Pokud v terénu neexistují hranice zemědělských a lesních pozemků a tyto pozemky jsou sloučeny do větších půdních celků, evidují se pouze v souboru popisných informací jako parcely zjednodušené evidence,³⁶ a to do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav dle zákona č.139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, či v rámci zpracování katastrálních map do digitální podoby (obnova katastrálního operátu přepracováním). V katastru se můžeme setkat s několika různými zjednodušenými evidencemi, jsou to evidence vycházející z údajů pozemkové knihy (označována jako pozemkový katastr – PK), evidence vycházející z údajů evidence nemovitostí (označována jako původ evidence nemovitostí – EN) a evidence

³³ Ustanovení § 27 písm. b) katastrálního zákona a § 4 odst. 1 katastrální vyhlášky.

³⁴ Dle ustanovení § 8 odst. 1 katastrální vyhlášky se o parcele evidují příslušnost do katastrálního území, rozlišení a druh číslování parcel, parcelní číslo, výměra parcely, kód způsobu určení výměry, druh pozemku a způsob využití pozemku, typ a způsob ochrany nemovitosti, číslo listu vlastnictví, právní vztahy a další práva, označení listu katastrální mapy, další údaje dle § 12 katastrální vyhlášky a souřadnice definičního bodu parcely v S-JTSK.

³⁵ Z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27.6.2007, sp.zn. 22 Cdo 2271/2006.

³⁶ Ustanovení § 29 odst. 3 katastrálního zákona a §4 odst. 2 katastrální vyhlášky.

vycházející z údajů grafických přiděľů (označována jako původ přiděľový plán či jiný doklad – GP).

Ne všechny stavby spojené se zemí pevným základem jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, nýbrž jen ty, které odpovídají definici **budovy**.³⁷ Musí se tedy jednat o nadzemní stavbu, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Další podmínkou je přidělení popisného nebo evidenčního čísla této budově, u budov, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděľuje je rozhodující, že nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Budovy se v katastru evidují v souboru popisných informací údaji o parcele, na níž je tato budova umístěna, a v souboru geodetických informací průnikem vnějšího obvodu budovy s terénem, u netypických budov svislým průmětem vnějšího obvodu na terén. Katastrální vyhláška pak opět konkretizuje, jaké údaje o budově se evidují.³⁸ Katastrální vyhláška v bodech 2a a 2b přílohy č. 1 dále rozlišuje jednotlivé typy budov, způsob jejich využití a také způsob ochrany budov, který je totožný se způsoby ochrany u pozemků.

Zákon č.254/2001 Sb., o vodách (dále jen „zákon o vodách“), v ustanovení § 20 odst. 1 rozšiřuje předmět evidence katastru též na přehradu, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. Podrobnosti vymezení vodních děl stanoví vyhláška Ministerstva zeměděľství č.23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.

Byty a nebytové prostory jsou předmětem občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 OZ, přičemž samotnou definici bytu a nebytového prostoru nalezneme v § 2 zákona č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), ve znění pozdějších předpisů. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Byty a nebytové prostory se evidují jako

³⁷ Ustanovení § 27 písm. k) katastrálního zákona.

³⁸ Ustanovení § 9 odst. 1 katastrální vyhlášky.

jednotky³⁹ v souboru popisných informací údají vztaženými k evidované budově, zahrnují údaje o vlastníku bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru. Katastrální vyhláška konkretizuje evidované údaje⁴⁰ a v bodu 2c přílohy č. 1 rozlišuje typy a způsoby využití jednotek.

Rozestavěné budovy,⁴¹ byty a nebytové prostory⁴² jsou za podmínek stanovených katastrálním zákonem také předmětem evidence katastru nemovitostí. Stane se tak v případě, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná oprávněná osoba,⁴³ případně dojde-li ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nim.⁴⁴

2.4 Obsah katastru nemovitostí

Katastrální zákon v ustanovení § 3 rámcově vymezuje, co je obsahem katastru. Dle toho katastr obsahuje:

- a) geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,⁴⁵
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- c) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona,⁴⁶
- d) údaje o podrobných polohových bodových polích,⁴⁷
- e) místní a pomístní názvosloví.⁴⁸

Podrobněji se obsahem katastru zabývá katastrální vyhláška v ustanoveních § 6 až § 15.

³⁹ Dle ustanovení § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů rozumíme jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu na základě prohlášení vlastníka budovy dle § 4 téhož zákona.

⁴⁰ Ustanovení § 9 odst. 2 katastrální vyhlášky.

⁴¹ Ustanovení § 27 písm. l) katastrálního zákona.

⁴² Ustanovení § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů.

⁴³ Viz. § 2 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona.

⁴⁴ Viz § 2 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona.

⁴⁵ Ustanovení § 27 písm. e) a f).

⁴⁶ Ustanovení § 2 odst. 4 katastrálního zákona ve spojení s § 1 odst. 1 zákona o zápisech.

⁴⁷ Ustanovení § 14 katastrální vyhlášky.

⁴⁸ Ustanovení § 15 katastrální vyhlášky.

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Podle § 4 odst. 2 katastrálního zákona pak katastrální operát tvoří:

- a) soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření
- b) soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a jiných skutečnostech uvedených v § 2 odst. 4 písm. b) až i),
- c) souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru,
- d) dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
- e) sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

Katastrální vyhláška se v ustanoveních § 16 až § 20 podrobněji zabývá jednotlivými částmi katastrálního operátu.

2.4.1 Digitalizace

Katastrální operát v posledních letech prošel a částečně stále prochází změnou své podoby v důsledku procesu obnovy katastrálního operátu, tzv. digitalizace.

Soubor popisných informací, jehož výstupem je v praxi výpis z katastru nemovitostí, byl již plně digitalizován. Na druhou stranu soubor geodetických informací prochází v současné době stále procesem digitalizace, přičemž dosud byla do digitální podoby převedena téměř polovina území České republiky.

Obnovu katastrálního operátu lze provést novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací nebo na podkladě pozemkových úprav. Z hlediska participace vlastníků na obnově katastrálního operátu a ochrany jejich práv nás budou více zajímat první dva způsoby obnovy katastrálního operátu, tedy obnova novým mapováním a přepracováním. Je důležité připomenout, že v procesu obnovy katastrálního operátu nedochází k zásahům do práv vlastníků.⁴⁹

⁴⁹ Změna výměry pozemku vlastníka se nepovažuje za zásah do práv vlastníka.

K obnově novým mapováním se přistupuje v situaci, kdy geometrické a polohové určení nemovitostí nevyhovuje současnému vedení katastru, případně kdy dojde ke ztrátě, zničení či poškození katastrálního operátu v takové míře, kdy již není možné nebo účelné ho rekonstruovat z dokumentovaných podkladů platného stavu.⁵⁰ Děje se tak zjišťováním průběhu hranic přímo v terénu, a to za účasti pracovníků katastrálního úřadu, zástupců obce a dalších orgánů určených katastrálním úřadem a také za účasti pozvaných vlastníků a jiných oprávněných nebo jejich zástupců.⁵¹

Obnova katastrálního operátu přepracováním se provádí tzv. „od stolu“, kdy se převádí katastrální mapa z grafické formy do formy grafického počítačového souboru.⁵²

Pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním a přepracováním je společná fáze vyložení obnoveného katastrálního operátu, kdy katastrální úřad v součinnosti s obcí umožní veřejnosti nahlédnout do navrhovaných úprav katastrálního operátu, a to zpravidla vyvěšením na úřední desce obce. Vlastníci a jiní oprávnění mohou během vyložení a v zákonné lhůtě 15 dnů ode dne skončení vyložení operátu podat námitky proti obsahu obnoveného katastrálního operátu, o nichž rozhoduje katastrální úřad.⁵³ Proti rozhodnutí katastrálního úřadu je přípustné odvolání k zeměměřičskému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu je dotčená nemovitost.⁵⁴

Po skončení řízení o námitkách, případně pokud nebyly tyto podány, vyhlásí katastrální úřad platnost obnoveného katastrálního operátu.⁵⁵ Od této chvíle se stává dosavadní katastrální operát neplatným a nadále se používá obnovený katastrální operát.

Po vyhlášení obnovy nadále existuje možnost opravy chyb v obnoveném katastrálním operátu, pokud tyto vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, nepřesností při měření, zobrazení v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel.⁵⁶

2.5 Zásady katastru nemovitostí a jeho vedení

Zásady v úpravě problematiky katastru nemovitostí chápeme jako určitá základní, obecná pravidla, která buď přímo nebo nepřímo vyplývají z právní úpravy dané oblasti.

⁵⁰ Viz. ustanovení § 13a katastrálního zákona.

⁵¹ Podrobněji viz. ustanovení § 54 an. katastrální vyhlášky.

⁵² Podrobněji viz. ustanovení § 63 an. katastrální vyhlášky.

⁵³ Ustanovení § 16 katastrálního zákona.

⁵⁴ V souladu s ustanovením § 16 odst. 4 katastrálního zákona a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

⁵⁵ Lze i v případě, kdy nebylo o některých námitkách pravomocně rozhodnuto, pokud je tato okolnost vyznačena v katastru. Po nabytí právní moci rozhodnutí o námitkách je toto vyznačení odstraněno.

⁵⁶ Viz. ustanovení § 8 katastrálního zákona.

Zásady jako celek však slouží převážně k tomu, aby pomáhaly plnit hlavní cíle katastru, ke kterým patří zejména jistota v právních vztazích k nemovitostem, ochrana práv k nemovitostem a také zabezpečení možnosti aktivně získávat určité údaje o nemovitostech, jež jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Zásada legality spočívá především v tom, že veškerá pravidla pro vedení katastru, údaje do něj zapisované, náležitosti zápisu, práva a povinnosti fyzických a právnických osob a orgánů státní správy jsou stanoveny zákonem a musí tedy probíhat v souladu s právem. Projevuje se např. v povinnosti katastrálního úřadu zkoumat u předložených listin, zda tyto splňují předpoklady pro zápis do katastru.

Zásada veřejnosti (formální publicity) přímo vyplývá z ustanovení § 21 katastrálního zákona. Podle něj je katastr nemovitostí veřejný, tudíž každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy, nebo náčrty a získávat z něj další údaje konkretizované v zákoně. Veřejnost katastrálního operátu však lze ze zákonných důvodů omezit.⁵⁷

Zásada materiální publicity je zakotvena v § 11 zákona o zápisech, který výslovně stanoví, že: „*ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.*“ Tato zásada tedy nezakládá absolutní ochranu toho, kdo vychází ze zápisu v katastru. Tento má však pouze dobrou víru.

V návaznosti na zásadu materiální publicity vyplývá z ustanovení § 16 téhož zákona **zásada materiální pravdy**, která se projevuje v souvislosti se zápisy, které byly učiněny před účinností zápisového zákona. Toto ustanovení zakládá v jejich prospěch vyvratitelnou domněnku pravdivosti těchto zápisů.

Řízení o povolení vkladu se zahajuje dnem doručení písemného návrhu, tedy je pouze na vůli účastníků daného právního vztahu, zda bude řízení o vkladu zahájeno. To je projevem **dispoziční zásady**, která je upravena v ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech. Projevem této zásady je také to, že účastník, který podal návrh na vklad může zúžit předmět návrhu, případně může vzít návrh na vklad zpět.

Zásada oficiality, jako protiklad zásady dispoziční, se uplatňuje pouze u zápisů práv do katastru formou záznamu.⁵⁸ K zápisu práva do katastru dochází na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Katastrální úřad v takovém případě pouze zjišťuje, zda je předložená listina bez chyb v psaní

⁵⁷ Např. na základě zákona č.412/2005 Sb. o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti.

⁵⁸ Viz. § 7 a § 8 zákona o zápisech.

nebo počtech a bez jiných nesprávností. Je-li taková listina bez uvedených nedostatků, je katastrální úřad povinen provést zápis.

Zásada priority přímo vyplývá z ustanovení § 12 odst. 2 zápisového zákona. Pořadí zápisů právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí se tak řídí dobou, v níž došel návrh na vklad nebo listina k provedení záznamu do katastru nemovitostí.⁵⁹ Projevem této zásady je i tzv. plomba.⁶⁰ Katastrální úřad vede o vkladech a záznamech samostatný protokol, ve kterém eviduje došlé návrhy na vklad, výsledky o řízení, rozhodnutí a listiny určené k záznamu.

Intabulační zásada se vztahuje pouze na zápisy práv formou vkladu. Platí tedy, že ke vzniku, změně nebo zániku věcných práv zapisovaných k nemovitostem v katastru nemovitostí dojde až samotným dnem zápisu, či výmazu vkladu práva do katastru, má tedy konstitutivní účinky. Tento princip byl v našem právním řádu opět obnoven k 1.1.1993. Naopak při zápisu věcných práv záznamem se uplatňuje **princip evidenční**, kdy samotný zápis má pouze deklaratorní účinky.

⁵⁹ Z odůvodnění rozsudku KS v Brně k 35 Ca 2/94 z 6.1.1995.

⁶⁰ Plomba je dle § 12 odst. 1 písm. a) katastrální vyhlášky upozorněním, že zapsaný právní vztah a další práva jsou dotčeny změnou a katastrální úřad ji v souladu s ustanovením § 12 odst. 1 zákona o zápisech vyznačí následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru.

3 Zápisy právních vztahů do katastru nemovitostí

Do katastru se podle znění § 2 odst. 4 písm. a) katastrálního zákona zapisují právní vztahy, které taxativně vyjmenovává zápisový zákon v ustanovení § 1 odst. 1, tedy právo vlastnické, zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva, přičemž tato věcná práva lze zapsat do katastru jen k nemovitostem evidovaným v katastru. Katastrální vyhláška⁶¹ konkretizuje, v jakém rozsahu se jednotlivá věcná práva evidují, respektive jaké náležitosti jsou pro účely evidence vyžadovány. U vlastnického práva jsou to kupříkladu údaje o vlastníkovi, spoluvlastnický podíl a údaje o předmětné nemovitosti. U práv k cizím věcem je pak evidovaný rozsah podobný, zahrnuje především označení typu právního vztahu, označení stran, tedy osoby oprávněné/povinné, věřitele/dlužníka, specifikaci nemovitostí, jichž se právní vztah týká, označení listiny, na jejímž základě došlo ke vzniku právního vztahu, uvedení spisové značky řízení, pod kterým došlo k zápisu práva do katastru.

Katastrální zákon dále v ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) až i) rozšiřuje zapisované právní vztahy o další, které již však nemají charakter věcných práv a proto se také do katastru zapisují způsobem obdobným záznamu.⁶²

Zákon o zápisech rozlišuje tři druhy zápisů, jimiž jsou vklad, záznam a poznámka. Stručnou definici všech druhů pak najdeme v § 14 zápisového zákona. K jednotlivým druhům zápisů podrobněji v následujících kapitolách.

⁶¹ Viz. ustanovení § 10 a § 11 katastrální vyhlášky.

⁶² Viz. ustanovení § 7 odst. 1 věta druhá zákona o zápisech.

3.1 Zápisy právních vztahů do katastru nemovitostí formou vkladu

3.1.1 Vklad do katastru nemovitostí, pojem a předmět

Vklad jako jediný ze tří druhů zápisů má konstitutivní (právotvorné) účinky pro vznik, změnu nebo zánik vlastnického práva a jiných věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí.⁶³ Jedná se o práva k nemovitostem, která jsou zapisována zpravidla na základě právních úkonů, jejichž výčet a bližší specifikaci obsahuje katastrální vyhláška v ustanovení § 36 (dále jen smlouvy).⁶⁴ Smlouva je tedy v tomto případě právním důvodem vzniku práva (titulus) a vklad právním způsobem (modus) vzniku práva. „Bez platného nabývacího titulu nemůže právo vkladem vzniknout a naopak pouze nabývací titul není dostačující pro vznik práva k nemovitosti evidované v katastru.“⁶⁵ Za předmět vkladu však nelze považovat tyto samotné smlouvy, jak k tomu v právní praxi někdy dochází, nýbrž právě práva, která jsou těmito smlouvami založena a na jejich základě zapisována.⁶⁶

Zápisový zákon chápe pod pojmem vkladu práva jak zápis vkladu práva, tak i výmaz vkladu práva. Ze zákona ale dále neplyne, že by bylo možné každý vklad práva také vymazat. Možností výmazu vlastnického práva se zabýval KS v Hradci Králové.⁶⁷ Ten uvádí, že je možné např. povolit výmaz vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni smluvně sjednaný, za splnění zákonných podmínek. To ovšem neplatí o vlastnickém právu k nemovitostem, u nějž může nastat pouze změna, a to novým návrhem na vklad vlastnického práva či rozhodnutím. S tímto názorem je dle autora možné souhlasit jen do určité míry, a to jedná-li se o relativní zánik vlastnického práva, tedy v případě, je-li zánik vlastnického práva k určité věci u jednoho subjektu spojen se vznikem vlastnického práva k téže věci u subjektu jiného.⁶⁸

⁶³ Viz. ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech.

⁶⁴ Dle § 36 katastrální vyhlášky jsou těmito právními úkony: smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti (např. smlouva kupní, darovací, směnná), smlouva o zástavním právu a smlouva o podzástavním právu k nemovitosti, smlouva o věcném břemeni, smlouva o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva, prohlášení vlastníka budovy dle zákona o vlastnictví bytů, není-li přílohou smlouvy o převodu vlastnického práva k první převáděné jednotce, smlouva o převodu jednotky, prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti nebo do jiného obdobného jmění právnické osoby, dohoda o vypořádání společného jmění manželů a smlouva o vypořádání vzájemných majetkových vztahů pro dobu rozvodu, dohoda o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů, dohoda všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy, prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy, dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem a smlouva o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku.

⁶⁵ Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 54.

⁶⁶ Viz. ustanovení § 1 odst. 1, § 2 odst. 1 zákona o zápisech a § 36 katastrální vyhlášky.

⁶⁷ Z odůvodnění rozsudku KS v Hradci Králové k 30 Ca 130/98-20 z 28.7.1999.

⁶⁸ Smluvní převod, smrt vlastníka, uplynutí vydržecí doby apod.

Naopak v případě absolutního zániku vlastnického práva, kdy dojde k zániku věci samotné, se tento názor zcela jistě neuplatní.

3.1.2 Vkladové řízení obecně

Vklad do katastru lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu vydaného v řízení o povolení vkladu. Řízení o povolení vkladu je zvláštním druhem správního řízení,⁶⁹ ve kterém se objevuje celá řada výjimek, které byly zakotveny ještě za účinnosti předchozího správního řádu.⁷⁰ Tyto výjimky lze použít s odvoláním na ustanovení § 180 odst. 1 správního řádu, který v určitých případech umožňuje použít správní řád subsidiárně. V plném rozsahu se pak správní řád uplatňuje pouze v řízení o povolení vkladu, nikoliv však při povolení záznamu nebo poznámky. Vkladové řízení v sobě zahrnuje rozhodovací činnost katastrálního úřadu o tom, „*zda listina přiložená k návrhu na vklad splňuje požadavky uvedené v § 5 odst. 1 zápisového zákona a zda lze na jejím základě povolit vklad práva do katastru nemovitostí, a dále zahrnuje technický postup samotného provedení vkladu do katastru nemovitostí, se kterým je spojen vznik, změna nebo zánik věcného práva k nemovitosti.*“⁷¹

Vkladové řízení je ovládáno zásadou priority, legality, zásadou dispoziční a zásadou intabulační.⁷²

3.1.2.1 Věcná a místní příslušnost katastrálních úřadů

O výkon správy katastru i samotné řízení o povolení vkladu se stará celkem 14 katastrálních úřadů působících v každém kraji. Ústředním orgány státní správy katastru je Český úřad zeměměřičský a katastrální.⁷³ Katastrální úřady se dále vnitřně člení na katastrální pracoviště.

Věcná příslušnost katastrálních úřadů k rozhodování v řízení o povolení vkladu vyplývá z ustanovení § 5 zákona č. 359/1992 Sb. o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

⁶⁹ Na základě zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“).

⁷⁰ Zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení.

⁷¹ Trajer, V.: Katastr nemovitostí. Vydání první. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 55.

⁷² Viz. kapitola Zásady katastru nemovitostí a jeho vedení.

⁷³ Viz. zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Místní příslušnost se určuje v řízeních týkajících se nemovitostí dle místa, kde se nemovitost nachází.⁷⁴ Správní řád počítá v ustanovení § 11 odst. 2 správního řádu s případy, kdy dochází ke konfliktu místní příslušnosti více katastrálních úřadů a určuje, že řízení je v takovém případě příslušný provést ten, u něhož byla jako první podána žádost. V řízení o povolení vkladu na základě smlouvy, jejímž předmětem jsou nemovitosti spadající do územní působnosti více katastrálních úřadů, rozhoduje katastrální úřad vždy jen ve vztahu k nemovitosti spadající do jeho působnosti, návrh na vklad se tak podává u všech místně příslušných katastrálních úřadů. Zvláštním případem je situace, kdy se návrh na vklad podává pouze jednomu místně příslušnému katastrálnímu úřadu, ač jsou předmětem smlouvy nemovitosti evidované v obvodech územní působnosti více katastrálních úřadů.⁷⁵ Děje se tak v případech, kdy je předmětem smlouvy směna nemovitostí, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání společného jmění manželů nebo zřízení věcného břemene.

V případě, dojde-li podání správnímu orgánu, který není k rozhodnutí věcně nebo místně příslušný, bezodkladně toto podání usnesením postoupí příslušnému správnímu orgánu a uvědomí o tom navrhovatele. V praxi se však celkem běžně můžeme setkat se situací, kdy je návrh na vklad podán sice u místně příslušného katastrálního úřadu, avšak nikoliv u místně příslušného katastrálního pracoviště. Postup je pak takový, že pracoviště, které tento návrh na vklad přijalo opatří návrh podacím razítkem, údajem čísla podacího deníku nebo spisovou značkou a dnem doručení. Tentýž den pak odešle místně příslušnému katastrálnímu pracovišti kopii té části podání, která postačí pro zápis podání do příslušného přehledu řízení a k vyznačení plomby. Originál návrhu je zaslán příslušnému katastrálnímu pracovišti poštou následující pracovní den. Místně příslušné katastrální pracoviště je pak vázáno údajem o dni doručení, uvedeným v podacím razítku katastrálního pracoviště, jemuž byl návrh jako prvním doručen.⁷⁶

3.1.2.2 Účastníci řízení

Správní řád upravuje účastenství ve správním řízení poměrně široce. Za účastníky považuje žadatele, dotčené osoby a další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutí dotčeny na svých právech nebo povinnostech. V pochybnostech přiznává postavení účastníků i osobám, které pouze tvrdí, že jsou účastníky, aniž by to jakýmkoliv způsobem dokázaly.

⁷⁴ Jak vyplývá z ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) správního řádu.

⁷⁵ Viz. ustanovení § 37 odst. 2 katastrální vyhlášky.

⁷⁶ Srov. Český úřad zeměměřický a katastrální: Jednací řád katastrálního úřadu. Praha 2005.

Z důvodu odstranění pochybností o tom, kdo je či není účastníkem, obsahuje zápisový zákon speciální úpravu účastenství vztahující se na řízení o povolení vkladu. Podle ní jsou účastníky řízení o povolení vkladu účastníci právního úkonu, na jehož podkladě má dojít k zápisu práva do katastru. „*Účastníky řízení o povolení vkladu práva nejsou ti, kdo nejsou účastníky takového právního úkonu, ani ti, jimž zvláštní právní předpis zjednává práva, kterými se mohou ohradit proti právnímu stavu dovršenému zápisem do katastru, např. dovoláním se relativní neplatnosti právního úkonu nebo uplatněním práva proti nabyvateli.*“⁷⁷

Problematická se může zdát judikatura Ústavního soudu, která se ve svých názorech na účastenství v minulosti značně rozcházela. V nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 279/95 ze dne 11.6.1997 se Ústavní soud přiklonil na stranu správního řádu a jeho úpravy účastenství z důvodu ochrany vlastnického práva spoluvlastníků, kteří nebyli účastníky smlouvy, na jejímž základě má dojít ke vkladu práva. Ke zcela opačnému názoru dospěl Ústavní soud v rozhodnutí ze dne 30. 5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99, kdy se přiklání naopak na stranu zápisového zákona a jeho úpravy účastenství v ustanovení § 4 odst. 1. Důvodem je příliš široké pojetí úpravy účastenství ve správním řádu, jež by mohlo vést k pochybnostem a sporům v souvislosti s okruhem účastníků vkladového řízení. V praxi je preferován spíše druhý názor přiklánějící se k úpravě v zápisovém zákoně, která se jeví být pro úpravu vztahů v rámci vkladového řízení dostačující.

Autor se rovněž přiklání k druhému názoru Ústavního soudu, přičemž nevidí jediný problém v tom, že by mohly vzniknout spory v souvislosti s okruhem účastníků vkladového řízení, nýbrž mohly by vznikat i spory mezi účastníky samotnými. Vůle účastníků právního úkonu dohodnout se je daná, jinak by se tito právního úkonu vůbec neúčastnili. Představa, že se vkladového řízení účastní i osoby, které nejsou stranami takového právního úkonu, je značně problematická zejména proto, že jejich názor na věc může být v dané chvíli zcela odlišný. Takový výklad by pak znatelně nabourával princip smluvní volnosti, respektive jeho promítnutí v právní sféře tím, že by celá řada řízení o povolení vkladu nebyla vůbec zahájena, respektive byla by nabourána z důvodu sporů účastníků, stávala by se složitějšími apod.

3.1.3 Zahájení řízení o povolení vkladu

Řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí je dle § 4 odst. 2 zápisového zákona zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich

⁷⁷ Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 70.

katastrálnímu úřadu. Pro upřesnění je třeba vycházet rovněž z ustanovení § 44 odst. 1 správního řádu, který pro řádné zahájení řízení vyžaduje doručení věcně a místně příslušnému orgánu, v našem případě tedy místně příslušnému katastrálnímu úřadu (pracovišti), v jehož obvodu se předmětná nemovitost nachází. Pokud není tato podmínka splněna, postupuje se, jak již bylo výše uvedeno, tak, že je podání usnesením postoupeno příslušnému orgánu, v našem případě tedy příslušnému katastrálnímu úřadu (pracovišti).

Vkladové řízení je striktně ovládáno dispoziční zásadou, řízení může být proto zahájeno jen a pouze na návrh účastníků řízení nebo některého z nich. Takle úprava představuje poměrně zásadní odchylku od obecné úpravy ve správním řádu.⁷⁸ Z hlediska procesní ekonomie je vhodnější, aby bylo řízení zahajováno na společný návrh účastníků řízení. Pokud se tak nestane, je nutné v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 správního řádu vyrozumět ostatní účastníky řízení o zahájení řízení.

Z hlediska procesních práv účastníků a dispozice s předmětem řízení je nutné podotknout, že nový správní řád rozděluje účastníky řízení do několika kategorií s různým procesním postavením. Rozhodující je, zda účastník podepsal či nepodepsal návrh na vklad. Pokud ne, nemá pak postavení žadatele, nýbrž pouze účastníka. Žadatel může například vzít návrh na vklad zpět, případně jej zúžit či jinak s ním disponovat. Z ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu vyplývá, že v takovém případě je vyžadován souhlas ostatních žadatelů. To se však netýká účastníků, kteří nemají postavení žadatelů. Jejich souhlas či vyjádření se nevyžaduje, což zcela zásadně oslabuje jejich procesní práva a jejich postavení v řízení. Proto je v praxi více než vhodné dbát na to, aby všichni účastníci podepsovali návrh na vklad, aby pak měli v řízení postavení žadatelů a nebyli tak ochuzeni o svá práva.

Dispoziční zásada ovlivňuje rovněž to, o jakých právech bude katastrální úřad v řízení rozhodovat. Výhradně účastníci v návrhu na zahájení řízení určují, jakých věcných práv se bude řízení týkat, i pokud je v listině, na jejímž základě má být vklad proveden, uvedeno více těchto práv. Katastrální úřad je pak tímto vymezením vázán a rozhoduje jen o těch právech, o jejichž vklad bylo v návrhu požádáno.⁷⁹

Účastníci by se měli snažit sepsat takové podání, které obsahuje jediný návrh na zahájení řízení, jelikož za každý podaný návrh se platí správní poplatek.⁸⁰ Správní poplatek se

⁷⁸ Správní řád výslovně připouští a upravuje zahájení řízení o žádosti (ustanovení § 44 správního řádu) a zahájení řízení z moci úřední (ustanovení § 46 správního řádu).

⁷⁹ Srov. rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 26.2.1999, sp. zn. 33 Ca 167/1998-10, rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 28.12.1994, sp. zn. 33 Ca 154/1994-10.

⁸⁰ Správní poplatek činí v souladu s položkou č.120 zákona č.634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění (dále jen „zákon o správních poplatcích“) 500 Kč za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. V budoucnu však lze očekávat, že tato úprava dozná změny. Současný návrh novely

nevrací ani v případě zamítnutí návrhu na vklad či v případě zastavení řízení. Řízení o povolení vkladu může být zahájeno kdykoliv po sepsání listiny, na jejímž základě má být proveden vklad práva do katastru. Pro podání návrhu na zahájení řízení není stanovena žádná lhůta, kdy k podání dojde, záleží pouze na vůli účastníků. V minulosti se v souvislosti s plynutím času u smluv o nemovitostech uplatňovala nevyvratitelná domněnka, že pokud nebude do tří let od uzavření smlouvy podán návrh na registraci státním notářstvím, platí, že účastníci od smlouvy odstoupili (§ 47 odst. 3 OZ ve znění účinném do 31. 12. 1992). Je rovněž nutné zdůraznit, že rozhodnutí a povolení vkladu není rozhodnutím podle § 47 OZ (v platném znění), jelikož ke smlouvě o převodu nemovitosti není nutné žádné rozhodnutí jakéhokoliv orgánu.

3.1.3.1 Náležitosti návrhu na vklad

Návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu neboli návrh na vklad práva je podáním, u něhož zákon vyžaduje písemnou formu. Takové podání se pak posuzuje podle svého skutečného obsahu, nikoliv tedy na základě jeho označení. Správní řád připouští kromě klasického písemného podání též podání ústní do protokolu, v elektronické podobě podepsané zaručeným elektronickým podpisem nebo také pomocí jiných technických prostředků za předpokladu, že bude takové podání do pěti dnů potvrzeno nebo doplněno jednou z prvních tří forem. Správní řád rovněž vyžaduje, aby byl takový návrh podepsán, nejsou však vyžadovány úředně ověřené podpisy.

Z právní úpravy a rovněž z rozhodovací praxe soudů vychází požadavek na určitost a srozumitelnost návrhu na vklad, kladoucí důraz převážně na správné označování nemovitostí, které jsou předmětem smluv, na jejichž základě mají být zapsána věcná práva do katastru.⁸¹ Náležitosti návrhu na zahájení řízení jsou vyjmenovány v ustanovení § 4 odst. 3 zápisového zákona, jsou jimi označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, označení účastníků řízení a označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Účastníci řízení musí být identifikováni jménem a příjmením, trvalým pobytem a rodným číslem u fyzických osob nebo názvem, sídlem a identifikačním číslem u právnických osob. Správní řád obsahuje odlišnou úpravu v požadavku na identifikaci fyzické osoby na

zákona o správních poplatcích počítá s navýšením poplatku tím způsobem, že se bude za první zapisovanou nemovitost a právo platit 500 Kč, za každou další pak 300 Kč, přičemž bude stanovena maximální částka 20000 Kč, kterou bude možno za zápis vkladem zaplatit. Původně návrh počítal s poplatkem 500 Kč za každou nemovitost a právo, ten však byl zamítnut.

⁸¹ Srov. rozsudek Krajského soudu v Brně k 35 Ca 60/96 z 30.4.1997, rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové k 30 Ca 206/97-18 z 6.1.1998.

základě kritéria data narození⁸², zápisový zákon uvádí rodné číslo. Vzhledem k tomu, že z rodného čísla lze poměrně snadno odvodit také datum narození, dá se předpokládat, že v praxi se nebude striktně vyžadovat uvádění obou kritérií, tedy jak data narození, tak rodného čísla současně.

Jak již bylo výše řečeno, katastrální úřad je vázán podaným návrhem na zahájení řízení o vkladu co do rozsahu práv, která mají být zapsána, proto je důležité, aby byla tato práva řádně označena. Katastrální úřad nemůže učinit předmětem řízení práva, která nebyla předmětem návrhu, a to ani v případě, že byla uvedena ve smlouvě, podle níž má být vklad věcných práv do katastru povolen.⁸³

3.1.3.2 Přílohy návrhu na vklad

Přílohami návrhu na zahájení řízení o vkladu jsou podle ustanovení § 4 odst. 4 zápisového zákona:

- **listina, na jejímž základě má být proveden zápis do katastru.** Takovou listinou mohou být smlouvy, prohlášení či dohody, které jsou blíže vyjmenovány v katastrální vyhlášce.⁸⁴ Předkládají se vždy v počtu vyhotovení o dva větším, než je počet účastníků. Na manžele se hledí jako na samostatné účastníky řízení. Jestliže dochází na základě listiny ke směně nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních území, předkládají se listiny v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad. „*Nedostatečný počet stejnopisů smlouvy je odstranitelným nedostatkem návrhu*“ na vklad a jako takový „*nemůže vést k zamítnutí návrhu.*“⁸⁵ Listina se předkládá buď v originále, nebo jako úředně ověřený opis či kopie.⁸⁶ Je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, je neoddelitelnou součástí listiny také geometrický plán, který slouží k zaměření nového stavu, případně také k vymezení rozsahu věcného břemene. Změna listiny v průběhu řízení o povolení vkladu do katastru je nepřípustná, a to z toho důvodu, že ke vkladu práva na základě smlouvy dochází ke dni podání návrhu na vklad.⁸⁷ To rovněž potvrzuje ve svém rozhodnutí MS v Praze⁸⁸, podle něhož po podání návrhu na vklad není možné činit žádné jiné zásahy do listiny, neboť listina je přezkoumávána v té podobě, v jaké byla katastrálnímu úřadu spolu s návrhem předložena.

⁸² Viz. ustanovení § 37 odst. 2 správního řádu.

⁸³ Viz. odůvodnění rozsudku Městského soudu v Praze k 33 C 27/2005-25 z 31.10.2006.

⁸⁴ Viz. ustanovení § 36 katastrální vyhlášky.

⁸⁵ Z odůvodnění k rozsudku Městského soudu v Praze k 33 Ca 71/95 z 31.10.1995.

⁸⁶ Zákon č.358/1992 Sb., notářský řád (dále jen „notářský řád“), zákon č.21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o ověřování“).

⁸⁷ Viz. rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě k 22 Ca 166/96 z 31.1.1996.

⁸⁸ Viz. odůvodnění k rozhodnutí Městského soudu v Praze k 33 Ca 11/98-10 z 30.7.1998.

- **plná moc** se vyžaduje v případě, kdy je účastník řízení zastoupen zmocněncem. Z dikce zákona vyplývá, že se tato povinnost přikládat plnou moc k návrhu na vklad vztahuje pouze na plné moci procesní. Přikládá se jako originál nebo úředně ověřená kopie.

- **výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku**, který se přikládá v případě, je-li účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku. Přikládá se jako originál, úředně ověřený opis nebo kopie, musí být platný, tzn. že musí obsahovat údaje odpovídající skutečnému stavu ke dni podání návrhu na vklad.

- **listina prokazující oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu**, jehož právní účinky nastaly před 1.lednem 1993. Přikládá se jako originál nebo úředně ověřená kopie, a to v jednom vyhotovení. V praxi se s těmito listinami setkáme spíše pod názvem „nabývací tituly“ (neplatí pro všechny takové listiny).

- **úředně ověřený překlad listiny**, na základě které má být zapsáno právo do katastru, a to v případě, že tato listiny není sepsána v českém jazyce.

- **další přílohy** v souvislosti s dokládáním skutečností zkoumaných katastrálním úřadem dle § 5 odst. 1 zápisového zákona. Takovými přílohami mohou být např. rozhodnutí, souhlas, potvrzení, jež najdeme v ustanovení § 37 odst. 7 katastrální vyhlášky.

Zjistí-li katastrální úřad, že je návrh na zahájení řízení o povolení vkladu neúplný, tedy že nemá předepsané náležitosti stanovené v § 4 odst. 3 zápisového zákona, ani přílohy uvedené v § 4 odst. 4 zápisového zákona, katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků, a to v přiměřené lhůtě vzhledem k povaze vytýkaného nedostatku. Katastrální úřad rovněž navrhovatele upozorní, že v případě neodstranění nedostatků bude řízení zastaveno.

Katastrální úřad zaznamenává došlé návrhy na vklad a výsledek řízení o vkladu do protokolu o vkladech. U dotčených nemovitostí a jednotek vyznačí v souboru popisných informací plombu, která vyjadřuje, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, a to nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru.

3.1.4 Přezkumná činnost katastrálního úřadu

Při přezkumné činnosti se katastrální úřad soustředí pouze na některé aspekty platnosti smlouvy, které jsou taxativně vyjmenovány v ustanovení § 5 odst. 1 zápisového zákona. Ostatní aspekty, které nejsou předmětem přezkumné činnosti katastrálního úřadu, však samy o

sobě mohou způsobit relativní či absolutní neplatnost smlouvy.⁸⁹ Paradoxně tak může dojít k situaci, kdy bude povolen vklad do katastru na základě takové neplatné smlouvy. Katastrální úřad však v takovém případě již nemůže vrátit stav zápisu v katastru do původního stavu před vkladem. V praxi pak v takovém případě soudy poučují navrhovatele, aby žalovali nikoliv na neplatnost smlouvy, nýbrž na určení právního vztahu. V takovém rozhodnutí soudu se pak jasně vymezuje, kdo je vlastníkem, popř. zda jiná věcná práva existují či nikoliv. Na základě takového rozhodnutí může být následně proveden zápis do katastru nemovitostí formou záznamu. Podle autora se v budoucnu můžeme setkat s diskusemi na toto téma a jeho řešení, kupříkladu o zavedení určitého institutu návratu v předešlý stav zápisu, tato problematika však není tím nejožehavějším problémem, který by v současnosti ztěžoval praxi zápisů do katastru nemovitostí a současná právní úprava nabízí řešení takové situace, ač možná zdánlivě komplikované, proto nějakou změnu v brzké době spíše nelze očekávat.

Katastrální úřad zkoumá, zda **stav zápisu v katastru není na překážku navrhovanému vkladu**. Stav zápisu v katastru se musí shodovat s tím, co uvádí listina, na jejímž základě má být zápis proveden. Pokud se tyto údaje neshodují, katastrální úřad návrh na vklad zamítne. Rozpor těchto údajů může být spatřován buď v tom, že předmětná nemovitost není vůbec zapsána v katastru nemovitostí a nebo v tom, že v katastru a v listině jsou uváděni rozdílní vlastníci předmětné nemovitosti. Pokud se převody práv týkají v katastru dosud neevidované nemovitosti, musí být nejprve tato nemovitost do katastru zapsána, až pak může dojít k převodu práv k této nemovitosti. Ustálená praxe katastrálních úřadů vyžaduje zápis takové nemovitosti do katastru nejpozději s návrhem na vklad práva. Nejzávažnějším rozporem bránícím vkladu práva je rozpor mezi zápisem v katastru a v listině, pokud tyto uvádějí různé vlastníky téže nemovitosti. To může být způsobeno tím, že někdo chtěl uvést druhého v omyl a nebo tím, že k přechodu práva dochází bez nutnosti vkladu práv (zpravidla formou záznamu; např. pokud usnesení soudu o dědictví nebylo předloženo katastrálnímu úřadu k záznamu). Takový stav musí být rovněž dán do souladu, jinak nelze vklad povolit. Rozpor může být i formálního charakteru, např. při změně jména osoby, trvalého bydliště atd.. I takové údaje musí být dány do souladu se skutečným stavem doložením listin dokládajících takové změny.⁹⁰

Vklad práva není možný, aniž by existovala návaznost na předcházející zápis v katastru. Zjistí-li katastrální úřad, že tato návaznost neexistuje, nemůže pak sám na základě přezkoumání listiny, na jejímž základě byl proveden předchozí zápis v katastru, rozhodnout o

⁸⁹ Např. kdy právní úkon nebyl učiněn svobodně a vážně dle § 37 OZ.

⁹⁰ Ustanovení § 32 katastrální vyhlášky.

platnosti či neplatnosti právního úkonu v listině obsaženého a o tom, zda vlastník, který byl na základě této listiny zapsán, je či není vlastníkem.⁹¹

Dalším aspektem, který katastrální úřad zkoumá, je skutečnost, **zda předložené listiny odůvodňují navrhovaný vklad**. Důležité je, aby byly určité a srozumitelné údaje týkající se převodu vlastnického či zřízení nebo zániku jiného práva. Ostatní údaje, které jsou z hlediska řízení o povolení vkladu bezvýznamné, nejsou předmětem zkoumání katastrálního úřadu.

Problém může nastat ve chvíli, kdy jeden z účastníků odstoupí od smlouvy. Stane-li se tak před podáním návrhu na vklad, je pak řešení jednoznačné. Jelikož katastrální úřad zkoumá předložené listiny ke dni podání návrhu na vklad, bude takový návrh na základě smlouvy, která byla zrušena, zamítnut. Složitější se však jeví situace, kdy k odstoupení smlouvy dojde až po podání návrhu na vklad. Hlavní otázkou pak je, zda posuzovat smlouvu podle stavu ke dni podání návrhu na vklad, kdy by tedy smlouva byla stále platná, nebo zda se přiklonit k názoru, že odstoupením od smlouvy se tato ruší od počátku a navrhovaný vklad by pak nebyl odůvodněn obsahem takové smlouvy. Krajský soud v Praze ve svém rozsudku sp.zn. 45 Ca 224/99-24 z 3.2.2000 jednoznačně podpořil druhý zmiňovaný názor. Jelikož je taková smlouva od počátku zrušena, „*navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin a není tudíž splněna podmínka vkladu podle § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech.*“

Určitost a srozumitelnost právního úkonu, který se týká převodu vlastnického práva, zřízení nebo zániku jiného práva, je dalším aspektem, který je katastrální úřad povinen zkoumat. Vůle účastníků takového právního úkonu musí být jasně patrná.

Určitost právního úkonu je v praxi dána především správnou identifikací předmětných nemovitostí a účastníků takového právního úkonu. Z hlediska identifikace nemovitostí se velká část soudů přiklání k názoru, že předmětné nemovitosti mají být identifikovány v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 katastrálního zákona.⁹² Odlišný názor však vyslovil Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. IV. ÚS 298/98 z 21.9.1998. Ústavní soud vychází z toho, že zápisový zákon „*sám požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu blíže nedefinuje ani neodkazuje na žádný jiný předpis, který by tak činil.*“ Z tohoto důvodu pak uvádí, že „*nelze automaticky aplikovat výlučně ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona.*“ Vyslovuje také názor, že lze v průběhu řízení doplnit údaje v listině, na jejímž základě dochází k zápisu práva tak, aby mohlo být realizováno rozhodnutí o povolení vkladu. Ústavní

⁹¹ Z odůvodnění Krajského soudu v Plzni k 30 Ca 434/99-50 z 27.9.2000.

⁹² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1900/1996 z 28.1.1998, rozsudek Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 22 Ca 27/97 z 25.3.1997, rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem sp. zn. 16 Ca 664/1996 z 18.2.1997.

soud se ve svém nálezu opírá a vychází především z rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 30.4.1997, sp. zn. 35 Ca 37/97.

Názor Ústavního soudu se však dle názoru autora v tomto případě jeví přinejmenším jako problematický, ne-li nesprávný. Znění ustanovení § 5 odst. 1 poslední věty zákona o zápisech výslovně stanoví, že k přezkumu v témž paragrafu vyjmenovaných skutečností dochází ke dni podání návrhu na vklad. To, že Ústavní soud připouští doplňující či pozměňující dodatky k listině i po podání návrhu na vklad, je zcela zjevně v rozporu s tímto ustanovením, stejně tak lze shledávat rozpor s konstrukcí právních účinků vkladu zakotvených v témž zákoně. Uvedený názor vyplývá rovněž z rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 28.11.1997, sp. zn. 33 Ca 109/1997 a rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.12.1999, sp. zn. 16 Ca 129/1999.

Otázka, zda je **právní úkon učiněn v předepsané formě**, je dalším zkoumaným aspektem ze strany katastrálního úřadu. Písemnou formu musí mít smlouvy o převodu nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků.⁹³ Při nedodržení předepsané písemné formy budou takové smlouvy dle ustanovení § 40 odst. 1 OZ absolutně neplatné. Písemná forma je buď prostá (písemnost a podpis) nebo kvalifikovaná (úřední zápis), přičemž kvalifikovaná forma se užívá např. v případě, kdy účastník právního úkonu neumí nebo nemůže číst nebo psát. Úředním zápisem chápeme notářský zápis ve smyslu ustanovení § 62 odst. 1 notářského řádu.

Základními náležitostmi jsou tedy písemnost a podpis účastníků, a pokud jde o smlouvy o převodu nemovitostí, musí být podpisy účastníků na téže listině.⁹⁴ Pro platnost a účinnost smlouvy není nutné, aby byly takové podpisy úředně ověřené. Podpisy však hrají v rámci přezkumu katastrálního úřadu významnou roli při zjišťování, zda se jedná skutečně o projevy vůle účastníků smlouvy. Katastrální vyhláška stanoví několik způsobů, kdy lze považovat projev vůle osob za zjištěný, např. úřední ověření podpisů na prvopisu smlouvy, sepsání smlouvy formou notářského zápisu, prohlášení advokáta o pravosti podpisu a další.⁹⁵

Katastrální úřad rovněž zkoumá, zda jsou **účastníci řízení oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu**, tedy především zda je vlastník nemovitosti, která je evidována v katastru, oprávněn s ní nakládat. Katastrální úřad při tom vychází především z údajů zapsaných v katastru nemovitostí. Vlastník, který nabyl právo k nemovitosti před 1. 1. 1993, je povinen přiložit k návrhu na vklad také listinu, která prokazuje oprávnění vlastníka

⁹³ Ustanovení § 46 odst. 2 OZ.

⁹⁴ Ustanovení § 40 odst. 3 OZ ve spojení s § 46 odst. 2 OZ.

⁹⁵ Viz. ustanovení § 37 odst. 6 katastrální vyhlášky.

k nemovitosti, v praxi také nazývanou nabývací titul. Nepředložení takové listiny může mít za následek zastavení řízení, a to za podmínek výzvy k předložení takové listiny ve stanovené lhůtě návrhovatelem, poučení o možnosti zastavení řízení a následným nepředložení takové listiny, přičemž návrhovač netvrdí, že listinu nemá k dispozici.⁹⁶

Předposledním aspektem přezkumné činnosti katastrálního úřadu je skutečnost, zda není **účastník řízení omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu**. Předmětem zkoumání jsou v zákoně výlučně vyjmenované skutečnosti. Katastrální úřad tak například vůbec nezkoumá závazkové omezení účastníka řízení, i když i to může omezit vlastníka nemovitosti ve smluvní volnosti.

Zákonná omezení nalezneme v řadě předpisů a mohou mít povahu omezení v nakládání s nemovitostí (např. § 3 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, § 25 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích) či omezení v nabývání nemovitostí (např. § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon).

Omezení smluvní volnosti vlastníka nemovitosti rozhodnutím státního orgánu je např. územní rozhodnutí stavebního úřadu ve smyslu § 77 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, kdy bude vlastník dotčené nemovitosti omezen v nakládání s nemovitostí v souladu s podmínkami stanovenými v takovém rozhodnutí státního orgánu. Omezení rozhodnutím soudu spočívá především v zákazu zcizovat nemovitosti (usnesení o předběžném opatření, usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku, usnesení o nařízení exekuce, exekuční příkaz).⁹⁷

Katastrální úřad zkoumá, zda byl **k právnímu úkonu účastníka řízení udělen souhlas podle zvláštního předpisu**. Zápisový zákon sám v ustanovení § 5 odst. 1 písm. g) odkazuje na § 28 OZ, podle kterého zákonný zástupce potřebuje schválení soudu k nakládání s majetkem zastoupeného, nejde-li o běžnou záležitost. Bez schválení soudu by byl takový úkon zástupce neplatný, respektive nedovršený.

Soudy se v minulosti zabývaly otázkou, zda lze nedostatek schválení právního úkonu soudem zhojit schválením až po podání návrhu na vklad. Současná judikatura se k tomuto problému staví jednoznačně, přičemž uvádí, že takový nedostatek dodatečně nelze zhojit, je však otázka, zda musí pravomocné rozhodnutí soudu o schválení úkonu ke dni podání návrhu

⁹⁶ Viz. stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, publikované pod R 44/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

⁹⁷ Srov. rozsudek Krajského soudu v Ostravě z 27. 5. 1993, sp. zn. 22 Ca 145/93.

pouze existovat nebo zda musí být nedílnou součástí smlouvy. Tomuto problému se věnuje v odůvodnění k rozhodnutí z 31. 7. 1998, sp. zn. 33 Ca 82/98-8, Městský soud v Praze. „Rozhodnutí, kterým soud pravomocně schválil právní úkon zákonných zástupců nezletilého, musí být nedílnou součástí listiny, podle které má být zapsáno právo do katastru. Bez tohoto schválení nelze totiž úkon zákonných zástupců nezletilého považovat za úplný, platný, respektive dovršený.“ Stejný právní názor vyslovil Městský soud v Praze ve svém rozhodnutí sp. zn. 33 Ca 110/98-9 z 30. 9. 1998. Autor s takovým posouzením rovněž souhlasí, a to především z toho důvodu, že katastrální úřad v rámci své přezkumné činnosti zkoumá splnění náležitosti udělení souhlasu k právnímu úkonu v souladu s ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech ke dni podání návrhu na vklad.

3.1.5 Přerušování a zastavení řízení o povolení vkladu

3.1.5.1 Přerušování řízení

Přerušování řízení je situace, kdy správní orgán nenařizuje jednání, neprovádí dokazování ani nevydává žádné správní akty. Řízení lze přerušit na dobu nezbytně nutnou k tomu, aby mohla být odstraněna překážka řízení. Z toho vyplývá, že doba přerušování řízení je individuální dle konkrétní situace a důvodu přerušování. O přerušování řízení vydává katastrální úřad usnesení, jež se oznamuje všem účastníkům řízení doručením stejnopisu písemného vyhotovení usnesení, a to do vlastních rukou. Důsledky přerušování řízení upravuje § 65 odst. 1 správního řádu a spočívají především v tom, že se zastavuje běh lhůt k provádění úkonů v řízení a rovněž lhůta pro vydání rozhodnutí (neběží již ode dne vzniku překážky). Po odpadnutí překážky nebo po uplynutí lhůty stanovené správním orgánem, příp. požádá-li o to účastník, řízení pokračuje, což správní orgán účastníkům oznámí a provede o tom záznam do spisu.

Proti usnesení o přerušování řízení o povolení vkladu do katastru je přípustné odvolání k příslušnému zeměměřičskému a katastrálnímu inspektorátu, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení usnesení katastrálního úřadu o přerušování řízení o povolení vkladu do katastru.

Správní orgán může řízení přerušit za podmínek v § 64 odst. 1 správního řádu a rovněž na požádání žadatele ve smyslu ustanovení § 64 odst. 2 správního řádu.

Usnesení o přerušování řízení vydané současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad může katastrální úřad vydat v případě, kdy návrh na vklad nemá předepsané

náležitosti⁹⁸ nebo k němu nejsou připojeny předepsané přílohy.⁹⁹ Tento postup vychází z ustanovení § 5 odst. 5 zápisového zákona a odpovídá rovněž ustanovení § 45 odst. 2 správního řádu. Z konstrukce ustanovení § 64 odst. 1 písm. a) vyplývá, že je na správním uvážení katastrálního úřadu, zda takové řízení přeruší nebo zda postačí ona výzva k odstranění nedostatků návrhu, aniž by bylo řízení přerušeno.

Usnesení o přerušení řízení vydané současně s výzvou k zaplacení správního poplatku může katastrální úřad vydat v případě, pokud není při přijetí návrhu na vklad uhrazen správní poplatek ve výši 500 Kč,¹⁰⁰ a to formou kolkových známek vylepených na návrhu na vklad nebo převodem na zvláštní účet, který se potvrzuje dokladem o uhrazení správního poplatku, pokud nejde o případ osvobození od správního poplatku. Stejně jako v předchozím případě záleží na správním uvážení katastrálního úřadu, zda spolu s výzvou k zaplacení správního poplatku řízení přeruší či nikoliv.

Usnesení o přerušení řízení vydané z důvodu řešení předběžné otázky může katastrální úřad vydat v případě, pokud vydání rozhodnutí o povolení vkladu závisí na řešení otázky, o níž probíhá řízení před příslušným orgánem veřejné moci. Katastrální úřad zváží, zda možnosti přerušení řízení využije či nikoliv.

Usnesení o přerušení řízení do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi může katastrální úřad vydat v případě, vznikne-li katastrálnímu úřadu povinnost ustanovit opatrovníka ve smyslu § 32 správního řádu. V řízení o povolení vkladu k takové situaci může dojít např. v případě zdravotního postižení účastníka řízení v průběhu vkladového řízení nebo pokud je navrhovatelem osoba nezpůsobilá k právním úkonům, která nemůže být z důvodu kolize zájmů zastoupena zákonným zástupcem. Uplatňuje se správní uvážení katastrálního úřadu, zda řízení z důvodu ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi přeruší.

Usnesení o přerušení řízení vydané na požádání žadatele je od předchozích případů odlišné převážně tím, že se v tomto případě neuplatňuje správní uvážení katastrálního úřadu. Pokud je v řízení žadatelů více, musí s přerušením souhlasit všichni žadatelé. Dle ustanovení § 64 odst. 4 správního řádu katastrální úřad při určení doby přerušení přihlíží rovněž k návrhu účastníka (účastníků).

⁹⁸ Viz. ustanovení § 4 odst. 3 zápisového zákona a § 45 odst. 1 správního řádu.

⁹⁹ Dle ustanovení § 4 odst. 4 zápisového zákona.

¹⁰⁰ Položka č. 120 přílohy zákona č.634/2004 Sb., o správních poplatcích (dále jen „zákon o správních poplatcích“)

3.1.5.2 Zastavení řízení

K zastavení řízení může dojít z důvodu neodstranění nedostatků návrhu, jak vyplývá z ustanovení § 5 odst. 5 zápisového zákona a rovněž z důvodů taxativně vyjmenovaných v § 66 odst. 1 správního řádu. O zastavení řízení vydá katastrální úřad usnesení, které se doručuje všem účastníkům řízení.

Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení se mohou účastníci řízení o povolení vkladu do katastru odvolat k příslušnému zeměměřičskému a katastrálnímu inspektorátu do patnácti dnů od doručení takového rozhodnutí.

Z důvodů zastavení řízení jmenovaných v § 66 odst. 1 správního řádu přichází v rámci řízení o vkladu v úvahu hlavně zpětvzetí žádosti žadatelem, neodstranění podstatných vad žádosti žadatelem v určené lhůtě, nezaplacení správního poplatku žadatelem ve stanovené lhůtě, zjištění překážky řízení a zánik věci nebo práva.

V případě zastavení řízení z důvodu zpětvzetí žádosti žadatelem je rozhodující jeho vůle, respektive vůle všech žadatelů, jelikož katastrální úřad neuplatňuje správní uvážení. Právo vzít žádost zpět lze uplatnit po celou dobu řízení, pokud ještě není pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu.

Z ustanovení § 5 odst. 5 zápisového zákona vyplývá jako důvod pro zastavení řízení o vkladu neodstranění nedostatků návrhu navrhovatelem. Obdobně pak správní řád jako důvod zastavení řízení o vkladu uvádí neodstranění podstatných vad žádosti žadatelem v určené lhůtě, což zahrnuje i vymezení obsažené v zápisovém zákoně. Uplyne-li tedy lhůta, aniž by došlo k nápravě, katastrální úřad řízení zastaví (neuplatňuje se správní uvážení). Existuje však možnost prominutí zmeškání úkonu,¹⁰¹ pokud žadatel nemohl učinit potřebné úkony z důvodu překážky (chápeme závažné důvody, které nastaly bez zavinění žadatele, přičemž je prokazuje žadatel), a pokud požádá o prominutí zmeškání do 15 dnů ode dne, kdy taková překážka pominula.

V podstatě totožný postup se uplatňuje v případě zastavení řízení z důvodu nezaplacení správního poplatku ve stanovené lhůtě. I zde lze totiž využít institutu navrácení v předešlý stav.

Překážkou řízení rozumíme zahájení řízení o téže věci u jiného správního orgánu. Z pohledu řízení o vkladu tato situace může nastat, pokud je předmětem vkladového řízení směna nemovitostí evidovaných v obvodech územní působnosti více katastrálních úřadů.¹⁰²

¹⁰¹ Viz. ustanovení § 41 správního řádu.

¹⁰² Viz. ustanovení § 37 odst. 2 katastrální vyhlášky.

Řízení vede a o povolení vkladu rozhoduje katastrální úřad, jemuž byl návrh na zahájení řízení o povolení vkladu doručen jako prvním.

Správní řád výslovně neupravuje jako důvod zastavení řízení zúžení předmětu žádosti. V takovém případě však katastrální úřad rozhodne za podmínek § 66 odst. 1 písm. a) obdobně jako při zastavení celého řízení usnesením o částečném zastavení řízení. V dalším řízení pak katastrální úřad zkoumá, zda je právní úkon týkající se zúženého předmětu žádosti oddělitelný od právního úkonu týkajícího se zbývajících práv nebo nemovitostí. Není-li tomu tak, bude vklad zamítnut z důvodu neodůvodněnosti předloženými listinami.¹⁰³

3.1.6 Rozhodnutí o návrhu na vklad

Samotnému rozhodnutí předchází přezkumná činnost katastrálního úřadu dle ustanovení § 5 odst. 1 zápisového zákona. Jsou-li splněny podmínky vkladu, katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu. Nejsou-li však splněny podmínky, katastrální úřad návrh na vklad zamítne.¹⁰⁴

Lhůty pro vydání rozhodnutí upravuje správní řád v ustanovení § 71 tak, že správní orgán je povinen vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu, pro případ, že tak nelze učinit bezodkladně stanoví lhůtu 30 dnů, která může být výjimečně prodloužena o dalších 30 dnů.

3.1.6.1 Rozhodnutí o povolení vkladu

Rozhodnutí o povolení vkladu vydá katastrální úřad za předpokladu, že jsou splněny podmínky pro povolení vkladu. Takové rozhodnutí se zpravidla provede zápisem ve spisu.¹⁰⁵ Nejedná se tedy o písemné vyhotovení, tudíž se ani nedoručuje. Účastník však může požadovat písemné potvrzení, které je katastrální úřad dle § 67 odst. 3 správního řádu povinen na požádání vystavit. Katastrální úřad povolí vklad písemným rozhodnutím v případech, kdy rozhodnutím není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině, v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí nebo když je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci.¹⁰⁶ Takové rozhodnutí se oznamuje doručením, případně se předá osobně účastníku řízení přítomnému na katastrálním úřadě.

¹⁰³ Srov. Český úřad zeměměřický a katastrální: Jednací řád katastrálního úřadu, č.j. ČÚZK 6900/2005-22 ve znění dodatku č.1 č.j. ČÚZK 3007/2006-22.. Praha 2005.

¹⁰⁴ Stejně postupuje, ztratil-li návrh dle zvláštního zákona své právní účinky.

¹⁰⁵ Viz. ustanovení § 5 odst. 3 zápisového zákona ve spojení s § 67 odst. 2 správního řádu.

¹⁰⁶ Ustanovení § 38 odst. 3 katastrální vyhlášky.

Dnem právní moci rozhodnutí o povolení vkladu je buď den vyznačení rozhodnutí o povolení ve spisu, případně den oznámení (doručení, předání) písemného vyhotovení rozhodnutí o povolení vkladu (v případech, kdy se vyhotovuje písemné rozhodnutí).¹⁰⁷

Proti rozhodnutím o povolení vkladu není dle ustanovení § 5 odst. 3 zápisového zákona přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.¹⁰⁸ V praxi tedy může nastat situace, kdy je vklad proveden nesprávně a ani katastrální úřad ani účastníci řízení o povolení vkladu nemohou zjednat žádným způsobem nápravu či dosáhnout zrušení rozhodnutí o povolení vkladu. Jedinou možností k nápravě takové situace je určovací žaloba podle § 80 písm. c) OSŘ. Ke vztahu rozhodnutí o povolení vkladu a možnosti podat určovací žalobu se vyjádřil Nejvyšší soud v rozhodnutí z 21.6.2005, sp. zn. Cdo 2237/2004, kde uvádí, že samotné přezkoumání a pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem „*nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení sám posoudil platnost sporné smlouvy podle příslušných ustanovení zákona. Obsahem rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu není prohlášení smlouvy o převodu nemovitosti za platnou či neplatnou, ale povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele.*“ Autor zastává ten názor, že by v této oblasti mohl být zákonodárce více konkrétní, respektive mohl by přinejmenším nabídnout určité vodítko (zmínit možnost podat určovací žalobu), jak postupovat v situaci, kdy je vklad proveden nesprávně, jak je uvedeno výše. Pouhé konstatování, že proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek je dle názoru autora nedostačující. Zákon by pochopitelně neměl katastrálním úřadům svěřovat pravomoc rozhodovat o platnosti smluv, na jejichž základě došlo k zápisu, to by totiž znamenalo nejen nárůst pracovních povinností, ale hlavně by tím bylo zasahováno do pravomoci soudů jako orgánů projednávajících a rozhodujících spory.

Samotné provedení vkladu spočívá v aktualizaci údajů katastru. Tato operace se nazývá „*Zplatnění budoucího stavu – Provedení vkladu*“. Katastrální úřad pak vyznačí na prvopisech smlouvy nebo jejich úředně ověřených opisech nebo kopiích doložku o povolení a provedení vkladu,¹⁰⁹ k té katastrální úřad připojí otisk razítka katastrálního úřadu se státním znakem, datum a podpis odpovědného zaměstnance katastrálního úřadu a takto doložkami o povolení a provedení vkladu opatřené smlouvy se doručují všem účastníkům.

¹⁰⁷ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu z 23. 2. 2006, sp. zn. 29 Cdo 1149/2006.

¹⁰⁸ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu z 18. 4. 2006, sp. zn. 652/2006.

¹⁰⁹ V souladu s ustanovením § 38 odst. 2 a 4 katastrální vyhlášky.

V situaci, kdy je v návrhu na vklad navrhováno vložení více práv, která jsou navzájem oddělitelná a mohla by být vložena i samostatně, a takovému návrhu nelze z důvodu nedostatku předložené listiny v plném rozsahu vyhovět, může katastrální úřad se souhlasem účastníků rozhodnout o částečném povolení vkladu. Výsledkem takového řízení bude vždy písemné rozhodnutí. Proti rozhodnutí, kterým se částečně vklad povoluje, není opravný prostředek a tato část rozhodnutí nabývá právní moci okamžikem doručení účastníkům. Zamítavá část rozhodnutí nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí dvouměsíční lhůty.¹¹⁰

3.1.6.2 Rozhodnutí o zamítnutí vkladu

Katastrální úřad rozhodne o zamítnutí návrhu na vklad v případě, jestliže zjistí v rámci své přezkumné činnosti, že nejsou splněny podmínky povolení vkladu. Stejně postupuje v případě, pozbude-li návrh na vklad právní účinky.¹¹¹ V odůvodnění katastrální úřad uvede důvody zamítnutí návrhu na vklad.

Takové rozhodnutí katastrální úřad vyhotoví v písemné formě, stejnopisy rozhodnutí podepíše oprávněná úřední osoba, pod její podpis se uvede její jméno (jména), příjmení a funkce a označí se kulatým razítkem katastrálního úřadu s malým státním znakem. Takové rozhodnutí se posléze doručí všem účastníkům řízení.

Proti zamítavému rozhodnutí nelze podat opravný prostředek ve smyslu ustanovení § 5 odst. 4 zápisového zákona, o čemž katastrální úřad poučí účastníky řízení. Namísto toho je však možné podat žalobu podle části páté občanského soudního řádu.¹¹² Žaloba se podává u

¹¹⁰ Stejně jako každé jiné zamítavé rozhodnutí.

¹¹¹ Např. dle ustanovení § 76f odst. 2 OSŘ bylo-li účastníku předběžným opatřením uloženo nenakládat s určitou nemovitostí (dle ustanovení § 74 a násl. OSŘ), pozbývá návrh na vklad práva týkajícího se této nemovitosti, o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, své právní účinky

¹¹² Judikatura se k tomuto staví jednoznačně. Např. podle rozhodnutí zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů ze dne 14.8.2006, sp. zn. 64/2005-30 „proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na povolení vkladu práva do katastru není ani po 1. 1. 2003 přípustné odvolání; v úvahu připadá jen podání žaloby podle páté části občanského soudního řádu“ a ze dne 14.8.2006, sp. zn. Konf 45/2005-22, které říká, že: „Ustanovení § 5 odst. 4 zákona o zápisech bylo nepřímo novelizované článkem XXV bodem 1 zákona č. 151/2002 Sb. Tento článek stanoví, že ve věcech uvedených v § 244 OSŘ ve znění účinném od 1.1.2003, tj. tam, kde správní orgán rozhodl podle zvláštního zákona o sporu nebo o jiné právní věci vyplývající z občanskoprávních, pracovních, rodinných a obchodních vztahů, v nichž zvláštní předpis svěřuje soudu rozhodování o opravných prostředcích proti rozhodnutím správních orgánů podle části páté hlavy třetí OSŘ ve znění účinném k 31.12.2002, lze ode dne účinnosti zákona č. 151/2002 Sb. Podat žalobu podle části páté OSŘ za podmínky jím stanovených. Na ustanovení § 5 odst. 4 zákona o zápisech je tedy třeba nyní pohlížet tak, že se nepodává opravný prostředek k soudu, ale žaloba podle nové páté části OSŘ. Takto pojmá právní úprava přitom vylučuje odvolací řízení před správním orgánem, neboť v důsledku přechodného ustanovení článku XXV bodu 1 zákona č. 151/2002 Sb. je nepoužitelná první část věty třetí, v níž se upravuje pravomoc katastrálního úřadu k takovému rozhodování.“ Argumentaci zvláštního senátu posléze potvrdil i

krajského soudu, v jehož obvodu má sídlo katastrální úřad, který rozhodnutí vydal,¹¹³ ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí a musí být nejpozději v poslední den lhůty doručena. Názor autora vyslovený výše o opravných prostředcích při povolení vkladu by našel zřejmě větší uplatnění zde. Proč nedošlo právě v úpravě opravných prostředků proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu k nějaké legislativní změně, která by vyjasnila celou problematiku? I když judikatura tuto situaci a řešení jednoznačně popsala, přijde autoru nepochopitelné, proč právě zde zákonodárci nesáhli k novelizaci, která by zcela konkrétně a jednoznačně popsala, jaký opravný prostředek se podává. Současná úprava v zákoně o zápisech nekoresponduje se skutečným právním stavem.

„Po uplynutí dvouměsíční lhůty ode dne doručení rozhodnutí posledního účastníku se katastrální úřad písemně dotáže příslušného krajského (městského) soudu, zda k němu nebyla podána žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na povolení vkladu. Nebyla-li žaloba podána, katastrální úřad vyznačí den právní moci rozhodnutí o zamítnutí vkladu na prvopisu rozhodnutí uloženém ve spisu doložkou, ke které se připojí datum a podpis oprávněné úřední osoby katastrálního úřadu. V detailu řízení se vyznačí datum nabytí právní moci.“¹¹⁴ Byla-li podána žaloba, katastrální úřad zašle krajskému soudu originál spisu a připojí své stanovisko. O povolení vkladu se rozhodne až pravomocným rozsudkem soudu.

Ústavní soud, který ve svém usnesení Pl. ÚS 22/06 z 8.2.2007 označil výklad zvláštního senátu za ústavně konformní a pro obecné soudy závazný.

¹¹³ Viz ustanovení § 249 odst. 2 a § 250 odst. 2 OSŘ.

¹¹⁴ Český úřad zeměměřický a katastrální: Jednací řád katastrálního úřadu, č.j. ČÚZK 6900/2005-22 ve znění dodatku č.1 č.j. ČÚZK 3007/2006-22.. Praha 2005. Čl. 22 odst. 6.

3.2 Zápisy právních vztahů do katastru nemovitostí formou záznamu

Záznam se užívá při zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním.¹¹⁵ Práva uvedená v § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona se zapisují způsobem obdobným záznamu. Základem pro zápis práv záznamem je existence listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují předmětné právní vztahy. Tyto listiny zasílají jejich zhotovitelé katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich právní moci, příp. do 30 dnů od vyhotovení. Na rozdíl od zápisu vkladem se zde uplatňuje zásada evidenční, zápis formou záznamu má tedy deklaratorní účinky. Formou záznamu se zapisují práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla nezávisle na provedení záznamu. Zápis v katastru nemá žádný vliv na jejich existenci.

Práva zapisovaná záznamem **na základě zákona** jsou např. vlastnické právo vzniklé zhotovením, děděním, věcná práva, která vznikla na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, na základě zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů, přeměna práva osobního užívání pozemku na vlastnictví fyzické osoby ve smyslu ustanovení § 872 OZ a další.

Záznamem se zapisují rovněž věcná práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla **rozhodnutím státního orgánu**, tedy např. usnesením soudu o dědictví rozhodnutím dle § 175q OSŘ, rozhodnutím soudu o určení právního vztahu podle § 80 písm. c) OSŘ, usnesením soudu o zřízení soudcovského zástavního práva podle § 338b OSŘ, rozhodnutím pozemkového úřadu podle § 9 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění, o schválení dohody o vydání nemovitosti, rozhodnutím pozemkového úřadu o určení vlastnictví podle § 9 odst. 4 téhož zákona, pokud nedošlo k dohodě o vydání nemovitosti, rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu podle zákona o vyvlastnění, rozhodnutím soudu o přikázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku dle § 135c odst. 2 OZ a další.

Věcná práva zapisovaná do katastru záznamem **na základě příklepu licitátora ve veřejné dražbě** mohou být např. vlastnické právo vzniklé při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti v soudní dražbě podle § 335a a násl. OSŘ, práva vzniklá na základě veřejné

¹¹⁵ Viz. ustanovení § 7 odst. 1 zákona o zápisech.

dražby ve smyslu ustanovení § 14 zákona č. 92/1991, o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů a další.

Věcná práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla **vydržením, přírůstkem nebo zpracováním** jsou charakterizovaná v odpovídajících ustanoveních OZ.¹¹⁶

V souladu s ustanovením § 7 odst. 1 zápisového zákona a § 39 odst. 1 katastrální vyhlášky se záznamem zapisují právní vztahy k nemovitostem na základě listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem, předložených příslušnými státními orgány přímo k zápisu do katastru (s tím souvisí povinnost státních orgánů zasílat vyhotovené listiny katastrálnímu úřadu k provedení záznamu v zákonem stanovené lhůtě) nebo přiložených k ohlášení vlastníka či jiného oprávněného (s tím souvisí povinnost vlastníka nebo jiných oprávněných ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů, které se zapisují do katastru, ohledně jejich nemovitostí).

Listiny potvrzující nebo osvědčující právní vztahy k nemovitostem a jejich výčet najdeme v § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky.

Dalším důležitým momentem je podmíněnost vzniku, změny nebo zániku práva podle zvláštního předpisu existencí určité právní skutečnosti.¹¹⁷ Není-li podmíněn žádnou právní skutečností a nemovitosti jsou v takovém zvláštním předpisu označeny podle katastrálního zákona,¹¹⁸ nemusí být ohlášení ničím doloženo. V takovém případě postačí odkaz v ohlášení na příslušné ustanovení zvláštního právního předpisu, které jmenovitě uvádí komu, ke kterým nemovitostem a jaké právo vzniklo, změnilo se či zaniklo. Naopak v situaci, kdy je vznik, změna nebo zánik práva podle zvláštního předpisu vázán na existenci určité právní skutečnosti a ve zvláštním předpisu není stanoveno, jaká listina má být přílohou ohlášení a navíc ohlašovatel nemůže doložit nabytí práva ani listinou jmenovanou v ustanovení § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky, lze provést zápis na základě ohlášení doloženého:

- souhlasným prohlášením o vzniku, změně nebo zániku práva osobou, již zapsané právo zaniklo nebo se omezilo a osobou, již právo vzniklo nebo se rozšířilo (dále jen „souhlasné prohlášení“); náležitosti souhlasného prohlášení upravuje ustanovení § 40 odst. 3 katastrální vyhlášky, jedná se především o označení osob, které činí souhlasné prohlášení, označení nemovitostí údajů podle katastrálního zákona, označení práva, které je předmětem souhlasného prohlášení, označení předpisu, na jehož základě došlo

¹¹⁶ Ustanovení § 134, § 135 a § 135b OZ.

¹¹⁷ Viz. ustanovení § 40 katastrální vyhlášky.

¹¹⁸ V souladu s ustanovením § 5 odst. 1 katastrálního zákona.

ke vzniku práva a uvedení, že práva k nemovitosti nejsou mezi osobami, které prohlášení činí, sporná ani pochybná.

- potvrzením o zániku práva osobou, v jejíž prospěch je zaniklé právo dosud zapsáno (dále jen „potvrzení o zániku práva“); náležitostmi potvrzení musí být ve smyslu ustanovení § 40 odst. 4 katastrální vyhlášky označení osoby vydávající potvrzení a osoby, jejíž právo zaniklo, označení nemovitostí údaji podle katastrálního zákona, označení práva, které zaniklo, označení předpisu, na jehož základě došlo k zániku práva a uvedení právních skutečností, které k zániku práva vedly.

Podpisy na listinách musí být ověřeny některým ze způsobů uvedených v § 37 odst. 6 katastrální vyhlášky,¹¹⁹ pokud se nejedná o veřejnou listinu či listinu vyhotovenou oprávněným orgánem při výkonu soudní moci, státní správy nebo samosprávy.¹²⁰

Katastrální vyhláška se v ustanovení § 41 až 44 konkrétně věnuje zvláštním případům, kdy se pro zápis vyžaduje právě ohlášení doložené společným prohlášením či potvrzením a blíže specifikuje, jaké náležitosti jsou v jednotlivých případech pro zápis vyžadovány. Katastrální vyhláška se zde věnuje např. zápisu vlastnického práva nově vzniklé obce vzniklého podle zvl. předpisu,¹²¹ zápisu vlastnického práva k nové jednotce vystavěné v domě na základě smlouvy o výstavbě, zániku společného jmění manželů a vzniku podílového spoluvlastnictví bývalých manželů, zápisu vlastnického práva k nemovitostem z privatizovaného majetku a dalším.

3.2.1 Záznam a správní řád

Zápis do katastru nemovitostí formou záznamu z hlediska procesního není správním řízením. Je rovněž sporné, zda se na něj správní řád, i když v omezené míře, vůbec vztahuje. Ustanovení § 177 odst. 1 nám říká, že se základní zásady činnosti správních orgánů¹²² použijí při výkonu veřejné správy, i když zákon stanoví, že se správní řád neužije, ale sám úpravu odpovídající těmto zásadám neobsahuje. Odst. 2 téhož ustanovení dále stanoví, že pokud správní orgán provádí úkony, na které se nevztahují části druhá a třetí tohoto zákona,

¹¹⁹ Katastrální úřad považuje projev vůle osob za zjištěný, jestliže vlastnoruční podpisy na listině byly úředně ověřeny podle zvláštního právního předpisu, listina byla sepsána formou notářského zápisu, listina obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu, právnická osoba předložila podpisový vzor ověřený jedním z předchozích způsobů shodný s podpisem na listině a výpis z obchodního nebo jiného zákonného rejstříku, účastník uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem

¹²⁰ Ustanovení § 39 odst. 2 katastrální vyhlášky.

¹²¹ Dle ustanovení § 22 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění zákona č. 234/2006 Sb..

¹²² Ustanovení § 2 až § 8 správního řádu.

postupuje obdobně podle části čtvrté. Při neprovedení záznamu tudíž nelze podat žádný opravný prostředek.¹²³ Problematikou záznamu a správního řádu se v minulosti několikrát zabýval Ústavní soud, který dokonce vyslovil zcela opačné názory. Dnes už je však judikatura názorově jednotná, zejména v nálezů z 7. 4. 1998, sp. zn. II. ÚS 315/98 a z 3. 5. 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99 vyslovuje Ústavní soud jednoznačně názor, že na provedení záznamu se správní řád nevztahuje.

Autor rovněž nepovažuje za sporné to, že záznamové řízení není správním řízením. Zejména fakt, že zákon o zápisech neuvádí u záznamu odkaz na zákon o správním řízení, tak jak to dělá u vkladu a rovněž to, že u záznamu katastrální úřad nevydává žádné rozhodnutí, nýbrž jen deklaratorně konstatuje existenci určitého právního vztahu, hovoří proti aplikaci ustanovení o správním řízení u záznamu.

3.2.2 Proces záznamu

Provedení záznamu není vydáním rozhodnutí, což koresponduje rovněž s evidenčním principem, má tudíž pouze deklaratorní účinky. Katastrální úřad se v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 zápisového zákona omezuje pouze na zjištění, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez zřejmých nesprávností. Katastrální vyhláška upřesňuje zkoumaná kritéria na čitelnost u listin, právní moc u rozhodnutí katastrální vyhláškou jmenovaných, klade důraz rovněž na označení nemovitostí dle katastrálního zákona a návaznost právních vztahů a jejich změn v souladu s dosavadním stavem zápisů v katastru. Pokud listina vyhovuje, tzn. nemá vady uvedené v § 8 odst. 1 zápisového zákona, provede katastrální úřad záznam. V případě, že taková listina má v zákoně uvedené nedostatky, vrátí katastrální úřad listinu v závislosti na charakteru chyb tomu, kdo ji vyhotovil, případně tomu, kdo ji předložil s ohlášením, s uvedením zjištěných nedostatků, nebo si chybějící podklady vyžádá.¹²⁴ Součástí průvodního dopisu o vrácení listiny k opravě nebo ve výzvě k doplnění je i konkrétní výčet chyb a nedostatků a poučení o případných důsledcích nesplnění povinnosti odstranit chyby nebo nesprávnosti v dané lhůtě.¹²⁵

¹²³ Nejvyšší správní soud v odůvodnění z 24. 6. 2004 k 2 Ans 1/2004-64 konstatoval, že jelikož není zápis záznamem proveden ve správním řízení a není ani osvědčením, nýbrž se jedná o evidenci práv vzniklých rozhodnutím jiných orgánů či na základě právních skutečností, pak není-li katastrálním úřadem požadovaný záznam v katastru nemovitostí proveden, nejedná se o nečinnost, jež by bylo možno odstranit žalobou. Katastrální úřad totiž nemá žádnou právní povinnost vydat věcné rozhodnutí či osvědčení.

¹²⁴ Viz. ustanovení § 45 odst. 2 zákona o zápisech.

¹²⁵ Lhůta 30 dnů od doručení výzvy podle § 10 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona, pokud je vyhotovitelem listiny vlastník či jiný oprávněný, lhůta stanovená katastrálním úřadem podle § 11 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona, pokud je vyhotovitelem listiny obec při výkonu tzv. přenesené působnosti nebo lhůta stanovená

Katastrální úřad vede v souladu s katastrální vyhláškou protokol o záznamech, kde zaznamenává došlá rozhodnutí a jiné listiny určené k záznamu právních vztahů do katastru a informace o vyřízení záznamu. Na podkladě rozhodnutí a jiných listin se v souboru popisných informací u dotčených nemovitostí a jednotek vyznačí plomba, která indikuje, že jsou právní vztahy dotčeny změnou. Po provedení záznamu se plomba odstraní. Rozhodnutí a jiné listiny se poté založí do sbírky listin.

O provedení zápisu práva záznamem se již dotčené osoby nevyrozumívají, jak to stanovila dříve platná vyhláška.¹²⁶

3.2.3 Duplicitní zápis

Katastrální vyhláška v ustanovení § 45 odst. 3 vysloveně počítá s případy, kdy je katastrálnímu úřadu doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, které svědčí o vlastnictví jiných osob k téže nemovitosti. Katastrální úřad, který je těmito listinami vázán a není tudíž oprávněn posuzovat a rozhodovat o tom, kdo je skutečným vlastníkem, vyjádří tuto okolnost duplicitním zápisem. Než tak učiní, upozorní na tuto skutečnost vyhotovitele listiny a dotáže se, zda při vyhotovení nedošlo k chybě v psaní nebo počtech nebo k jiné zřejmé nesprávnosti a zda na zápisu údajů dle listiny trvá.¹²⁷ Dotčené osoby označované za vlastníky jsou o této skutečnosti vyrozuměny s doporučením, jak postupovat při odstranění duplicity. Pro odstranění takové stavu, který je z hlediska právní jistoty zjevně nežádoucí, se vyžaduje buď dohoda, v praxi preferovaná, ať už formou dohody o narovnání či uznání vlastnického práva s náležitostmi dle § 40 odst. 3 katastrální vyhlášky, nebo rozhodnutí soudu na základě určovací žaloby dle ustanovení § 80 písm. c) OSŘ.¹²⁸ V praxi se pro řešení duplicit, resp. triplicit atd., užívá přibližně ve stejné míře dohody i žalob.

Při řešení soudní cestou je z hlediska právní jistoty preferována kladná (pozitivní) formulace žalobního petitu znějící tak, že žalobce je vlastníkem předmětné nemovitosti, kterou pak soud v případě vyhovění žalobě převezme do výroku rozsudku. Negativní

katastrálním úřadem podle § 12 odst. 1 katastrálního zákona, pokud listinu předložil k zápisu státní orgán, popř. kraj, pokud je vyhotovitelem listiny při výkonu tzv. přenesené působnosti podle § 29 a násl. zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁶ Vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb. ve znění vyhlášek č. 179/1998 Sb., č. 113/2000 Sb. a č. 163/2001 Sb.

¹²⁷ Srov. Český úřad zeměměřický a katastrální: Jednací řád katastrálního úřadu, č.j. ČÚZK 6900/2005-22 ve znění dodatku č.1 č.j. ČÚZK 3007/2006-22.. Praha 2005. Čl. 27 odst. 8.

¹²⁸ Srov. usnesení pléna Ústavního soudu k Pl. ÚS 34/97 z 27. 5. 1998.

formulace by zněla tak, že by se popíralo vlastnické právo žalovaného. Pozitivní určení vlastnického práva má přednost před negativním určením, protože z negativního určení nevyplývá jistě, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti. Podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemovitostí nemůže být rozhodnutí, jímž by právo nebo právní vztah byl určen negativně, neboť takové rozhodnutí by nemohlo vytvořit podklad pro vyjasnění právních vztahů mezi účastníky.¹²⁹ Avšak i zamítavému rozhodnutí soudu a zejména pak jeho odůvodnění je třeba věnovat pozornost, jelikož pokud zde soud dojde k závěru, že žalobce není vlastníkem, je takový výrok pro účastníky i soud závazný, neboť deklaruje neexistenci vlastnického práva žalobce k této věci.¹³⁰ Správná formulace žalobního petitu, především jeho určitost, hraje důležitou roli v případě žalob na určení spoluvlastnických podílů na předmětné nemovitosti. Formulace by měla být taková, aby z výroku rozhodnutí soudu přímo vyplývaly podíly všech spoluvlastníků, nikoliv jen žalobce, předejde se tak nejasnostem právě ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům, jejich podílům na věci a následným sporům.¹³¹ Pro praxi soudů týkající se duplicit je zásadní, aby tyto vždy zkoumaly, zda má řešená otázka vztah k dnešnímu právnímu stavu a tím pádem i k řešenému problému, jinak řečeno zda je právní zájem na předmětu sporu. Můžeme se pak totiž setkat s naprosto zbytečnými soudními spory, které nejen že z hlediska aktuálního právního stavu nic neřeší, nýbrž vytvářejí nové konfliktní situace a jsou živnou půdou pro další spory.¹³²

Duplicitní zápis vlastnictví nelze provést na základě rozhodnutí státního orgánu o určení vlastnického práva, pokud byly dotčené osoby účastníky daného řízení nebo se jedná o rozhodnutí, které je podle zákona závazné pro každého.¹³³ Obdobně se postupuje při duplicitním zápisu jiných než vlastnických práv.

Z pohledu autora je současná právní úprava problematiky záznamu především ve vztahu k duplicitním zápisům nedostatečná, resp. dle jeho názoru by bylo možno tuto problematiku řešit jiným způsobem. Současná právní úprava problém v podstatě vůbec neřeší, naopak vytváří spíše prostor pro další spory. Autor by považoval za vhodné, kdyby se de lege ferenda katastrální úřady neomezovaly pouze na konstatování a záznam duplicity, nýbrž se svou činností snažily tento problém odstranit, protože oddalování vyjasnění právních vztahů

¹²⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002.

¹³⁰ Z odůvodnění Nejvyššího soudu k 33 Cdo 1074/98 z 27. 10. 1999.

¹³¹ Viz. Balák, F. Poznámka k rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 238/2005. Právní rozhledy, 2006, č.20, s.759.

¹³² Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu z 8.4.2003, sp. zn. 22 Cdo 1997/2001, rozhodnutí Nejvyššího soudu ze 13. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1445/2004.

¹³³ Viz. ustanovení § 45 odst. 3 katastrální vyhlášky.

není řešením. Kupříkladu aktivní vedení osob označovaných za vlastníky k dohodě, případně iniciování řízení před katastrálním úřadem, které by rozhodlo o tom, kdo je vlastníkem, by dle názoru autora mohlo přinést zcela zásadní a pozitivní změnu v současné právní teorii i praxi řešení duplicit, jelikož právě katastrální úřady jsou těmi nejkompetentnějšími orgány, jež by měly o vlastnictví k nemovitostem rozhodovat. Pochopitelně by to znamenalo úsporu práce a času na straně soudů a nárůst na straně katastrálních úřadů s nutností zvýšení počtu kvalifikovaných zaměstnanců a potřebného technického zázemí katastrálních úřadů, hlavním pozitivem by však bylo okamžité řešení problémů, zdokonalování údajů evidovaných v katastru nemovitostí a tudíž i posílení právní jistoty ve vztahu k údajům v katastru.

3.3 Zápisy do katastru nemovitostí formou poznámky

Poznámka, jako úkon katastrálního úřadu, slouží k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.¹³⁴ Poznámka neslouží k zápisu práv, tak jako vklad nebo záznam, ale má pouze informativní charakter. Účelem je upozornit na skutečnost zahájení určitého řízení, na jehož základě se může změnit právní stav, který je vyznačen v katastru, nebo na skutečnost, že vlastník nemovitosti je v důsledku rozhodnutí státního orgánu omezen na svých právech tak, že je mu zakázáno nakládat s předmětnou nemovitostí. Od zápisu poznámkou do katastru nemovitostí tedy zpravidla nikdo nemůže úspěšně tvrdit, že o zapsaných skutečnostech nevěděl. U vad zjevných nebo takových, které lze zjistit z příslušné evidence nemovitostí, nelze uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady, ledaže zcizitel výslovně ujistil, že věc nemá právní vady.¹³⁵ Proto se v praxi ve smlouvách o nemovitostech zpravidla setkáváme s ujištěním, kdy vlastník výslovně prohlašuje, že na nemovitosti neváznou věcná práva ani jiné právní vady.¹³⁶ Zápis poznámky není závazným údajem katastru ve smyslu ustanovení § 20 KatZ, má však velký význam, v souladu s ustanovením § 11 zákona o zápisech, pro posouzení dobré víry v právních úkonech týkajících se nemovitostí, jelikož ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.¹³⁷

Zápis poznámky do katastru nijak neovlivňuje ani neomezuje práva vlastníka ani smluvní volnost. Takové omezení musí vyplývat vždy přímo z konkrétní listiny. Pokud je v katastru nemovitostí proveden zápis poznámkou, katastrální úřad k němu přihlíží v rámci vkladového řízení z úřední povinnosti, kdy zkoumá, zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem smlouvy.

Dle § 9 odst. 1 zápisového zákona zapíše katastrální úřad poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, insolvenčního správce, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

¹³⁴ Ustanovení § 14 odst. 3 zákona o zápisech.

¹³⁵ Viz. ustanovení § 500 OZ.

¹³⁶ Srov. Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 205, 206.

¹³⁷ Srov. ustanovení § 13 zákona o zápisech, § 500 OZ.

Ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zápisového zákona obsahuje demonstrativní výčet skutečností, na jejichž základě se poznámka zapíše do katastru. Poznámka se zapíše na základě:

- návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
- návrhu na zřízení soudcovského zástavního práva
- exekučního příkazu k prodeji nemovitosti
- exekučního příkazu k prodeji podniku
- usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí
- usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku
- usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti
- vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka
- usnesení o nařízení předběžného opatření
- oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
- žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu
- jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru

Dle ustanovení § 9 odst. 1 písm. b) se poznámka zapíše na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru, tzn. že tato poznámka upozorňuje osoby nahlížející do katastru na možnou změnu v osobě vlastníka u dané nemovitosti. Tím může být např. návrh na přikázání neoprávněné stavby do rukou vlastníka pozemku,¹³⁸ návrh na zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání,¹³⁹ určovací žaloby nebo žaloby na plnění (vyklizení nemovitosti).¹⁴⁰

Zápis poznámky na základě usnesení o nařízení exekuce dle ustanovení § 9 odst. 1 písm. c) zápisového zákona zajišťuje katastrální úřad, v obvodu jehož územní působnosti se nachází soud, který toto usnesení vydal, ke všem listům vlastnictví v České republice, na kterých je osoba označená jako povinný vedena jako vlastník či spoluvlastník nemovitosti.¹⁴¹

¹³⁸ Ustanovení § 135c OZ.

¹³⁹ Ustanovení § 142 odst. 1 OZ.

¹⁴⁰ Ustanovení § 80 písm. b) a c) OSŘ.

¹⁴¹ Viz. ustanovení § 9 odst. 3 zákona o zápisech.

Stejně zajišťuje katastrální úřad zápis poznámky dle § 9 odst. 1 písm. d) a e), pokud se tyto týkají majetkové podstaty dlužníka, a rovněž dle písm. f) téhož ustanovení.

Katastrální úřad zruší poznámku, pokud pominou důvody pro její vyznačení. Učiní tak v souladu s § 10 zápisového zákona na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena.

3.3.1 Proces zápisu poznámky

Postup při zápisu poznámky do katastru je v podstatě totožný jako u záznamu, což vyplývá jak ze zápisového zákona,¹⁴² tak z úpravy v katastrální vyhlášce. Listiny určené k zápisu či výmazu poznámky se zaznamenávají v protokolu o záznamech v souladu s § 46 odst. 1 katastrální vyhlášky. U dotčených nemovitostí a jednotek se vyznačí plomba.

Rozdíl mezi zápisem záznamem a poznámkou lze spatřovat v tom, že katastrální úřad zapíše poznámku na základě rozhodnutí příslušného orgánu bez ohledu na právní moc nebo vykonatelnost tohoto rozhodnutí.

Lhůta pro provedení zápisu poznámky v katastru činí dle § 5 odst. 3 písm. c) katastrálního zákona 30 dnů po doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky. Stejná lhůta platí i pro zrušení poznámky po doručení listiny, dle které pominuly důvody pro vyznačení této poznámky.

¹⁴² Dle ustanovení § 9 odst. 2 zákona o zápisech se při zápisu poznámkou postupuje přiměřeně podle ustanovení § 8 téhož zákona.

4 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 zápisů¹⁴³ 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

¹⁴³ 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 projevat 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.

5 Seznam použité literatury, právních předpisů a ostatních pramenů

Použitá literatura

Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007.

Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti. Praha: C. H. Beck, 2003.

Trajer, V.: Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006.

Trajer, V. – Trajerová, P.: Katastr nemovitostí. 2. aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2010.

Články

Kostík, R.: Duplicitní zápis v katastru nemovitostí a příčiny jeho vzniku. Právní rozhledy č.20/2009, str.722-727.

K otázce pravomoci při rozhodování o zamítnutí vkladu do katastru nemovitostí. Bulletin advokacie č.1/2007, str.48-51.

Internet

Slavíková, H.: Nástin základních principů ovládajících katastr nemovitostí s ohledem na jejich historii resp. na příčiny dnešních problémů ve sféře věcných práv k nemovitostem.

Dostupný z:

<http://www.epravo.cz/top/clanky/nastin-zakladnich-principu-ovladajicich-katastr-nemovitosti-s-ohledem-na-jejich-historii-resp-na-priviny-dnesnich-problemu-ve-sfere-vecnych-prav-k-nemovitostem-22009.html>

Vládní návrh nového Občanského zákoníku, důvodová zpráva. Dostupný z:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>

Pohlová, A.: Vlastnictví pozemku a stavby. Dostupný z:

http://pravniradce.ihned.cz/c4-10078260-18556070-F00000_d-vlastnictvi-pozemku-a-stavby

Stavba na cizím pozemku. Dostupný z:

<http://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-na-cizim-pozemku-7055.html>

Výpis z katastru nemovitostí. Dostupný z:

<http://www.katastrnemovitostinahlizeni.cz/index.html>

Katastr nemovitostí: Pozemky neznámých vlastníků. Dostupný z:

<http://www.uzsvm.cz/story.php?ide=1029&search=h%C3%A1jen%C3%AD>

Baudyš, P.: Duplicitní zápis vlastnictví aneb vyvolávání sporů. Dostupný z:

http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/art_5001/duplicitni-zapis-vlastnictvi-aneb-vyvolavani-sporu.aspx

K řešení problematiky tzv. duplicitního zápisu v katastru nemovitostí. K možnosti, aby negativní určovací výrok byl podkladem zápisu do katastru nemovitostí. Dostupný z:

http://www.ipravnik.cz/cz/judikatura/rozhodnuti-civilni/ap_10/pd_9/txtexpresion_rozsudku/art_4775/detail.aspx

Katastr nemovitostí – duplicitní zápis vlastnictví. Dostupný z:

<http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-duplicitni-zapis-vlastnictvi-10189.html>

Chalupa, L.: K otázce zápisu poznámky do katastru nemovitostí. Dostupný z:

http://www.akchalupa.cz/clanky/2000_8.htm

Musilová, D. – Sabevová, P.: Novela zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Dostupný z:

<http://www.epravo.cz/top/clanky/novela-zakona-o-zapisech-vlastnickych-a-jinych-vecnych-prav-k-nemovitostem-59218.html>

Stručná historie katastru nemovitostí. Dostupný z:

http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-katastr_historie

Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách. Dostupný z:

<http://www.zememeric.cz/1-2-98/knkapky.html>

Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století. Dostupný z:

http://books.google.cz/books?id=qst74a_RU0gC&printsec=frontcover&dq=%C4%8Cesk%C3%A9+katastry+od+11.+do+21.+stolet%C3%AD&cd=1#v=onepage&q&f=false

Maneta, P.: Katastr nemovitostí. Dostupný z:

http://wiki.cs.vsb.cz/images/3/39/K_N.pdf

Urbář. Dostupný z:

<http://cs.wikipedia.org/wiki/Urb%C3%A1%C5%99>

Zemské desky. Dostupný z:

http://cs.wikipedia.org/wiki/Zemsk%C3%A9_desky

Pozemkové knihy, Matriky, Záduší, Berní rula. Dostupné z:

http://kemrove.unas.cz/1grunt_knihy.htm

Berní ruly. Dostupný z:

http://krovak.webpark.cz/katastr/hiskat_ruly.htm#2

Berní rula 1654. Dostupný z:

<http://zdvorily.wz.cz/bernirula.htm>

Tereziánský katastr. Dostupný z:

http://cs.wikipedia.org/wiki/Terezi%C3%A1nsk%C3%BD_katastr

Právní předpisy

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

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

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 359/1992 Sb., zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

Zákon č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu a o změně některých zákonů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

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.

Interní předpisy

Český úřad zeměměřický a katastrální: Jednací řád katastrálního úřadu, č.j. ČÚZK 6900/2005-22 ve znění dodatku č.1 č.j.ČÚZK 3007/2006-22. Praha 2005.

Opatření Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, č.j. 3294/2002-22.

Pokyny č. 14 (původní znění) Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 14. 3. 1995 č.j. 92/1995-23 pro zápis údajů do katastru nemovitostí poznámkou, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 8. 1996 č.j. 3475/1996-23, dodatku č. 2 ze dne 26. 1. 2001 č.j. 89/2001-23.

6 Record into cadastre

The purpose of my thesis is to analyze czech legislation regarding czech cadastre, to research, if there are some problematic subjects and to present some of my own suggestions de lege ferenda. The reason, why I chose this subject, is that all people have to deal with record into cadastre at least once in their lives, so I thought it would be useful to present something like a manual for everybody, in which I analyze what forms of record are available, how do they work, what are the problems etc.

The thesis is composed of three main chapters, which are subdivided into parts.

Chapter One is introductory and defines the basic elements of czech cadastre. It is subdivided into five parts. First part focuses on history of czech cadastre from the first real estate registry attempts in bohemian and moravian lands until today's cadastre. This part helps us to understand, where are the main reasons of today's problems regarding cadastre. Second part describes basic elements of czech cadastre, its functions and acts that govern the whole subject. Third part is about the subject of czech cadastre, that means it names which realties are recorded in cadastre and what information about these is registered. Fourth part concerns about the content of cadastre, which is divided into sections of geodetic, geometric, written informations and collection of documents. Fifth part studies the basic principles concerning czech cadastre.

Chapter Two represents the main theme of the whole thesis. It is the analysis of the three possible forms of record into cadastre, which are entry, record and note. These three forms of registration match the fragmentation of this chapter into three parts. The main purpose of these parts is to offer systematic interpretation of their subject. First I try to deal with the general issues, then I explore the proceedings regarding entry, record and note and in the end I examine, what are the questionable elements of czech legislation and practical functioning of czech cadastre or record into cadastre.

The conclusion of diploma thesis are drawn in Chapter Three. It summarizes especially the problematic parts of czech legislation and practical functioning of czech cadastre. Czech cadastre passes through a process of digitizing of geodetic informations in cadastre, which would be the main goal in upcoming years. Another important goal will be to solve the problems regarding duplicate records and unknown owner, which depress the legal certainty in the field of property rights. The best way how to do it will be to pass a new bill governing these problems by setting clear rules, procedures, that will clarify the legal relations and restore the legal certainty in property rights. I also presume that information

technologies will increase their influence regarding record into cadastre and its forms, that in the future it will be possible to pass the proces of entry completely by using the internet.

Key words

katastr nemovitostí

zápisy do katastru nemovitostí

vklad, záznam, poznámka

cadastre, real estate cadastre

record into cadastre

entry, record, note