

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Mgr. Zuzana Princová

Katastr nemovitostí

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: prof. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Tematický okruh: katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 18.4.2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 295 793 znaků včetně mezer.

Mgr. Zuzana Princová v. r.
rigorozantka

V Praze dne 18.4.2023

Poděkování

Ráda bych na tomto místě poděkovala prof. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D., který souhlasil s vedením mé práce a po celou dobu mi ochotně a přátelsky poskytoval cenné rady.

ÚVOD	8
1 KATASTR NEMOVITOSTÍ	11
1.1 ÚČEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ	12
1.2 POJMY DLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA A JEJICH VYMEZENÍ	14
1.2.1 <i>Pozemek</i>	14
1.2.2 <i>Parcela</i>	15
1.2.3 <i>Parcely stavební a pozemkové</i>	15
1.2.4 <i>Geometrické a polohové určení nemovitosti</i>	15
1.2.5 <i>Výměra parcely</i>	16
1.2.6 <i>Katastrální území</i>	16
1.2.7 <i>Katastrální mapa</i>	17
1.2.8 <i>Geometrický plán</i>	18
1.2.9 <i>Identifikace parcel</i>	18
1.2.10 <i>Budova</i>	18
1.2.11 <i>Drobná stavba</i>	19
1.3 PŘEDMĚT EVIDENCE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	19
2 HISTORIE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	22
2.1 PRVOTNÍ VZNIK ZEMĚMĚŘICTVÍ A POZEMKOVÉ EVIDENCE	22
2.2 VÝVOJ KATASTRU VE STŘEDOVĚKU A NOVOVĚKU.....	23
2.3 KATASTR NEMOVITOSTÍ MEZI LETY 1811–1927	24
2.4 EVIDENCE POZEMKŮ MEZI LETY 1927–1964	25
2.5 EVIDENCE POZEMKŮ MEZI LETY 1964–1992	26
2.6 KATASTR NEMOVITOSTÍ PO ROCE 1989	27
2.7 KATASTR NEMOVITOSTÍ OD ROKU 2014	28
3 ZÁSADY	30
3.1 ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY	30
3.2 ZÁSADA INTABULAČNÍ	32
3.3 ZÁSADA DISPOZIČNÍ	34
3.4 ZÁSADA PRIORITY	35
3.5 ZÁSADA LEGALITY	36
3.6 ZÁSADA FORMÁLNÍ PUBLICITY	37
3.7 ZÁSADA SUPERFICIES SOLO CEDIT	38
3.8 ZÁSADA PŘEHLEDNOSTI	40
3.9 ZÁSADA ZÁVAZNOSTI.....	41
3.10 ZÁSADA ÚPLATNOSTI	41
4 PODÁNÍ NA KATASTR NEMOVITOSTÍ	42
4.1 VKLAD A NÁVRH NA VKLAD	42
4.1.1 <i>Přílohy návrhu na vklad</i>	45
4.1.2 <i>Rozhodnutí o vkladu</i>	46
4.1.3 <i>Návrh na vklad pomocí internetové aplikace</i>	47
4.2 ZÁZNAM.....	50
4.2.1 <i>Návrh na záznam</i>	51
4.3 POZNÁMKA.....	52
4.3.1 <i>Poznámka k osobě</i>	53
4.3.2 <i>Poznámka k nemovitosti</i>	54
4.3.3 <i>Poznámka spornosti</i>	56
4.4 OZNÁMENÍ ZMĚN.....	57

4.5	VYZNAČENÍ PLOMBY	58
5	DIGITALIZACE KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	59
5.1	PAPÍROVÉ PODÁNÍ NA KATASTR NEMOVITOSTÍ	59
5.2	ELEKTRONICKÁ PODÁNÍ NA KATASTR NEMOVITOSTÍ	59
5.2.1	<i>Návrhy na vklad</i>	60
5.2.2	<i>Technické parametry pro doručování</i>	62
5.3	OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU	64
5.3.1	Obnova katastrálního operátu novým mapováním.....	64
5.3.2	Obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací 65	
5.3.3	Obnova katastrálního operátu na podkladě pozemkových úprav.....	66
5.4	DIGITALIZACE: RADOSTNÉ ZLEPŠENÍ, ČI NUTNÉ ZLO?.....	66
6	GEOMETRICKÝ PLÁN.....	69
6.1	K ČEMU GEOMETRICKÝ PLÁN SLOUŽÍ A PROČ JE NUTNÉ HO VYHOTOVOVAT?.....	69
6.2	PODMÍNKY PRO POSKYTOVÁNÍ ZEMĚMĚŘIČSKÝCH SLUŽEB	72
6.3	PŘÍPRAVA A VYHOTOVENÍ GEOMETRICKÉHO PLÁNU.....	73
6.4	OVĚŘENÍ A POTVRZENÍ GEOMETRICKÉHO PLÁNU A ODEVZDÁNÍ ZÁKAZNÍKOVÍ	75
6.5	KONVERZE GEOMETRICKÉHO PLÁNU	77
6.6	JAK VYPADÁ HOTOVÝ GEOMETRICKÝ PLÁN?.....	79
7	KATASTRÁLNÍ MAPA.....	81
7.1	POLOHOPIS	81
7.2	POPIS KATASTRÁLNÍ MAPY	82
7.3	KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY	82
7.4	GEOMETRICKÉ URČENÍ A POLOHOVÉ URČENÍ.....	83
7.5	KATASTR2 ANEB MAPOVÉ NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	84
7.6	IKATASTR2 ANEB MOBILNÍ APLIKACE	85
8	POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	87
8.1	NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU OSOBNĚ.....	88
8.2	NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU POMOCÍ INTERNETU.....	88
8.3	DÁLKOVÝ PŘÍSTUP DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	89
8.4	VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	89
8.5	OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ V SOUVISLOSTI S KATASTREM NEMOVITOSTÍ.....	94
8.5.1	<i>Zneužívání osobních informací</i>	94
8.5.2	<i>Podvod</i>	95
8.5.3	<i>Jak se lze podvodům bránit? Aneb hlídací pes</i>	96
8.5.4	<i>Právní úprava</i>	98
9	JUDIKATURA	100
9.1	FORMA SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ	100
9.2	ÚČINNOST SMLOUVY PŘI PŘEVODU NEMOVITÉ VĚCI – INTABULACE	101
9.3	NÁVAZNOST VKLADU NA ZÁPISY UVEDENÉ V KATASTRU	102
9.4	PŘESAHA ČÁSTI STAVBY DO PROSTORU NAD CIZÍM POZEMKEM	103
9.5	ŽALOBA DLE § 986 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU – LEGITIMACE	104
9.6	PŘEDBĚŽNÁ OTÁZKA VE VĚCI SPOLUVLASTNICTVÍ	105
10	KATASTR NEMOVITOSTÍ V CIZÍCH ZEMÍCH	107
10.1	RAKOUSKO.....	107

10.2	NĚMECKO.....	109
10.3	VELKÁ BRITÁNIE	110
10.4	ŘECKO.....	113
10.5	SLOVENSKO.....	114
10.6	ŠPANĚLSKO	116
	ZÁVĚR.....	118
	ABSTRAKT	130

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A DEFINIC

Katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
Starý/Dřívější katastrální zákon	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
Katastrální vyhláška	vyhláška č. 357/2013, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
Stránky katastru	webové stránky Státní správy zeměměřictví a katastru
Zeměměřický zákon	zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením

ÚVOD

Tématem této rigorózní práce je katastr nemovitostí. Katastr nemovitostí je upraven konkrétně v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v zákoně č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, a samozřejmě také v několika prováděcích předpisech. Vzhledem k tomu, že s katastrem nemovitostí se za svůj život setká naprostá většina populace, jedná se pro mnohé o velmi aktuální a mnohdy i palčivé téma. Některé úkony a řízení probíhající před úřadem bývají komplikované a pro velkou část populace i špatně srozumitelné. Autorka si klade za cíl poskytnout ucelený přehled platné právní úpravy a přiblížit katastr nemovitostí čtenáři z hlediska občanského práva. Nebude se však v této práci podrobně zabývat správním řízením a jeho nástrahami, pokud ho bude zmiňovat, tak spíše doplňkově a pouze k poskytnutí již zmiňovaného uceleného přehledu problematiky katastru nemovitostí.

Autorka si toto téma vybrala z několika důvodů. Prvním a nejdůležitějším důvodem je dlouhodobý zájem autorky o nemovitosti, který osvědčila již ve své diplomové práci na téma „Nájem bytu“. Autorka se také zabývá nemovitostmi i po pracovní stránce, uvítala proto výzvu v podobě sepsání rigorózní práce k prohlubování své kvalifikace. Druhým důvodem je skutečnost, že 1. 1. 2014 vstoupil v účinnost občanský zákoník, který nahradil starý občanský zákoník, a došlo tak k podstatným změnám v celém odvětví soukromého práva. Tyto změny se dotkly mimo jiné i zásad, které ovlivňují zápisy do katastru nemovitostí, byl přijat katastrální zákon č. 256/2013 Sb., spolu s katastrální vyhláškou č. 357/2013 Sb., a celé nemovitostní odvětví se dočkalo velkých změn. Ačkoli se nyní, osm let po nabytí účinnosti této nové soukromoprávní úpravy, mnohé vztahy již ustálily a nejasné situace vyjasnily, autorka se i přesto domnívá, že mnoho ucelených shrnutí této právní úpravy nebylo sepsáno, a považuje proto toto téma za atraktivní, originální a tím pádem i vhodné k sepsání rigorózní práce.

Informace, které budou podkladem pro sepsání této rigorózní práce, plánuje autorka zkoumat pomocí několika vědeckých metod, zejména pak metodou analytickou a metodou komparativní. Druhou zmíněnou metodu autorka využije hlavně v poslední kapitole, která se bude zabývat právní úpravou katastru nemovitostí v cizích zemích.

Autorka plánuje tuto práci rozdělit do několika kapitol, vzhledem k širšímu rozsahu práce konkrétně do deseti, v jejichž rámci se bude zabývat katastrem nemovitostí a tématy úzce souvisejícími.

V první kapitole se autorka plánuje věnovat hlavně teorii, konkrétně definici teoretických pojmů, které jsou pro problematiku katastru nemovitostí esenciální. Primárně vymezí pojem samotného katastru nemovitostí, zákonnou definici a jeho účel. Dále se bude

zabývat jednotlivými pojmy, které upravuje katastrální zákon a které budou v práci dále používány.

Druhá kapitola bude zaměřena na historii, aby byla práce zasazena do historického kontextu a aby bylo na první pohled jasné, jaké vývojové tendence ovlivnily a vytvořily katastr nemovitostí až do dnešní podoby.

Třetí kapitola bude ještě stále velmi teoretická, budou v ní totiž rozebrány zásady procházející celou katastrální problematikou. Autorka se plánuje zabývat zásadami materiální a formální publicity, intabulace, legality, veřejnosti, dispoziční, superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě) a také pár dalšími, ne tak známými zásadami.

Čtvrtá kapitola bude již praktičtější, zde se bude autorka věnovat typům podání, tzn. primárně návrhu na vklad, zápisu a poznámce (jak k osobě, tak nemovitosti či spornosti). Jak bylo již zmíněno, tato práce je psaná na katedře občanského práva, nemá v žádném případě sloužit jako podrobný návod, jak na správní řízení. Aby však mohl být podán přesvědčivý a věrný obraz fungování katastru nemovitostí, považuje autorka za zcela nezbytné typy podání zmínit a věnovat se jim, byť zcela jistě ne v rozsahu, jaký by si zasloužily v případě, že by tato práce byla psaná na katedře správního práva. V této kapitole bude vysvětlen také jeden z esenciálních pojmů týkajících se katastru, a sice „plomba“.

Pátá kapitola se bude týkat velmi často skloňovaného tématu dnešní doby – digitalizace. Je digitalizace přínosem, nebo nikoli? Probíhá digitalizace na úseku katastru nemovitostí? Na tyto a mnohé další otázky se bude autorka snažit odpovědět právě v této kapitole. Objasní také to, v jaké formě je možné činit podání vůči katastrálním úřadům, a dotkne se i požadavků na elektronická podání, která se sice na první pohled mohou jevit jednoduše, v praxi však jejich splnění může být složitější.

Šestá kapitola se zaměří na geometrický plán. Tato kapitola pojem geometrického plánu podrobně vysvětlí, odkáže na platnou právní úpravu a nastíní proces vyhotovování tohoto plánu. Byť může vyhotovování působit jednoduše, jedná se o přísně formalizovaný proces. Autorka také popíše již vyhotovený geometrický plán, aby měl čtenář lepší představu o jeho podobě.

Sedmá kapitola se bude zabývat katastrální mapou. Katastrální mapa, spolu s geometrickým plánem, je s katastrem neodmyslitelně spojena, díky ní lze přesně zjistit, kde se daná nemovitost nachází. Autorka vysvětlí několik pojmů a následně se zaměří na možnost nahlížení do digitálních map online. Lze tak činit pomocí speciálních webových stránek nebo pomocí aplikace z mobilního zařízení, což může být pro některé pohodlnější.

Osmá kapitola se bude týkat údajů v katastru nemovitostí a problematiky jejich poskytování. Autorka zmíní dva typy nahlížení do katastru, osobní a pomocí internetu. Přiblíží, co si představit pod pojmem dálkové nahlížení do katastru a popíše, co výstup z katastru, získaný třeba právě pomocí dálkové nahlížení, obsahuje. Vzhledem k tomu, že katastr poskytuje různé údaje, musí nutně narážet i na problematiku ochrany osobních údajů, které se autorka také lehce dotkne. Díky existenci principu veřejnosti a skutečnosti, že katastr je veřejným seznamem, má k údajům přístup téměř každý a s tím souvisí podvody, k nimž dochází. I přes stále větší vynalézavost podvodníků se však lze těmto podvodům bránit, autorka tedy nastíní i možnosti ochrany.

Devátá kapitola bude zpracovávat judikaturu týkající se primárně katastru nemovitostí. Tato kapitola bude speciální tím, že se jedná o nejnovější judikaturu, rozhodnutí, která vyšla mezi lety 2019–2022. Z toho důvodu autorka považuje za důležité zmínit některá rozhodnutí Nejvyššího soudu a ve stručnosti nastínit skutkové stavy, jež těmto rozhodnutím předcházely. Vzhledem k relativní novosti a neznámosti těchto rozhodnutí autorka věří, že bude jejich zmínění pro čtenáře přínosné.

V poslední, desáté kapitole se autorka plánuje vydat za hranice českého katastru nemovitostí a stručně představit katastr i v jiných zemích. Primárně se autorka plánuje zaměřit na evropské země, zmíní Německo a Rakousko jako naše nejbližší německy mluvící sousedy. Stručně se dotkne i Řecka, ačkoli řecký jazyk neovládá a předpokládá, že práce se zdroji bude pouze omezená: nicméně Řecko do nedávna katastr nemovitostí vůbec nemělo, což se zdá pro moderní demokratický stát téměř nemyslitelné. Autorka se tedy pokusí zjistit, jaký je současný stav. Zmíněno bude i Španělsko jako další zástupce jižanských evropských zemí.

Lze tedy konstatovat, že zaměření této práce bude primárně teoretické s poznámkami z praxe, podpořené katastrální judikaturou. Teoretická rovina bude prostupovat celou práci, nicméně autorka se pokusí ozvláštnit teorii pomocí praktických poznatků např. při popisu používání nástrojů a systémů katastru či výstupů z katastru.

1 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je definován v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Jedná se o *veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem*, jak stanoví § 1 odst. 1. V odstavci dva je potom dále stanoveno, že je *katastr zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a také pro tvorbu dalších informačních systémů*.

Definice tedy stanoví, že je katastr veřejným seznamem. Definici tohoto pojmu bychom však v našem právním řádu hledali bez úspěchu, zákonodárce s tímto pojmem nicméně často pracuje. V takovém seznamu jsou obsaženy informace, které jsou přístupné každému a každý má možnost se s nimi seznámit.¹

Můžeme tedy konstatovat, že je tento veřejný seznam definován prostřednictvím svého obsahu.² Obsah katastru je dále upraven v § 3 katastrálního zákona. Na rozdíl od dřívějšího katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, došlo k podstatné změně v názvu. Zákonodárce vypustil slova „České republiky“, což učinil z jednoduchého důvodu: před rozpadem České a Slovenské Federativní Republiky název značil, že zde budou evidovány nemovitosti pouze na území České republiky, nikoli na území Slovenska. Po rozdělení však tato nutnost odpadla a název mohl být z toho důvodu zjednodušen, jak vysvětluje komentář ke katastrálnímu zákonu. Údaje, které jsou do tohoto veřejného seznamu zapisovány, však nenalezneme přímo v zákoně, nicméně ve vyhlášce č. 357/2013, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Jak již bylo řečeno, v katastru jsou taktéž evidována práva k nemovitostem a při neexistenci pozemkové knihy je katastr jediným veřejným seznamem, který obsahuje ucelené údaje o právech k nemovitostem.³

¹ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. S. 2. § 1.

² BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 2. § 1.

³ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 2. § 1.

1.1 Účel katastru nemovitostí

Účel katastru je vymezený v již zmiňovaném odstavci 2 § 1 zákona. Historicky byl vymezen již v zákoně č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení, kde byl na prvním místě dlouhého výčtu zmíněn podklad pro výběr daní a dávek s držbou pozemků spojených. Výčet dále obsahoval i podklad pro převod nemovitostí a realitní úvěr.

Účel v zákoně č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, byl silně ovlivněn socialismem na území dnešní České republiky, účel byl proto formulován tak, aby byl primárně v souladu s ideologií. Zjednodušeně řečeno, katastr byl potřebný pro plánování a řízení hospodářství, jak stanovoval hned § 1 tohoto zákona.

V předchůdci současného katastrálního zákona, v zákoně č. 344/1992 Sb., účel stanoven vůbec nebyl. Dodán byl až novelou z roku 2000, č. 120/2000 Sb., která však byla přijata z důvodu harmonizace českého práva s evropským, konkrétně se směrnicí Evropského parlamentu Rady 95/46/EC. Směrnice se týkala zpracování osobních údajů a v zákoně bylo nutné uvést, pro které účely jsou v katastru obsažené údaje vedeny, neboť komunitární právo umožňuje sběr a užití informací o fyzických osobách a jejich majetku bez jejich výslovného souhlasu pouze k tomu účelu, k němuž jsou podle zákona určeny.⁴ Pokud by tedy bylo nutné žádat souhlas např. vlastníka budovy nebo pozemku s vedením jeho údajů v katastru, podle názoru v komentáři Wolters Kluwer by nebylo vůbec možné katastr provozovat.

Pokud se přesuneme k současné právní úpravě, na prvním místě výčtu nalezneme účel **ochrany práv k nemovitostem**. Zákonodárce kladl velký důraz na ochranu dobré víry ve správnost údajů zapsaných v seznamu, u každé nemovitosti musí být zapsán její vlastník. Aby se osoby nahlížející do tohoto seznamu nemohly zmýlit, dochází k evidenci mnoha údajů, které jsou konkrétně upraveny v § 4 katastrálního zákona. Podrobně budou rozebrány v podkapitole „Obsah katastru“.

Na druhé místo výčtu umístil zákonodárce účel **daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění**. Jedná se zcela jistě, i z historického hlediska, o jednu z nejdůležitějších funkcí katastru. Na základě těchto údajů podává vlastník předmětné nemovitosti každý rok daňové přiznání, vždy do 31. ledna. Z každého pozemku, stavby a jednotky platí daň stanovenou zákonem.

Třetím účelem je **ochrana životního prostředí**. Co se skrývá pod tímto pojmem, není definováno v katastrálním zákoně, nicméně v zákoně č. 17/1992 Sb., o životním prostředí. Jak

⁴ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 4. § 1.

však stanoví důvodová zpráva, není třeba zdůrazňovat ochranu zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa, jak tomu bylo ve starém katastrálním zákoně, neboť je samozřejmou ochranou životního prostředí.⁵

Na čtvrtém místě nalezneme **ochranu nerostného bohatství**. Ta je významná z toho důvodu, že se zapisuje do katastru nemovitostí, konkrétně jako upozornění, jak stanoví § 21 odst. 1 katastrální vyhlášky. Nicméně nerostné bohatství je součástí životního prostředí, lze si proto položit otázku, z jakého důvodu se zákonodárce rozhodl nerostné bohatství zdůraznit. Dle mého názoru z důvodu vyšší ochrany, aby tato konkrétní součást životního prostředí mohla být zapsána do katastru.

Jako pátý účel zmiňuje zákon **ochranu zájmů státní památkové péče**. Je samozřejmě v zájmu státu, aby na svém území chránil památky, které reflektují vývoj a minulost naší země. Pokud je nějaký objekt kulturní památkou, zapisuje se tato skutečnost do katastru společně se způsobem ochrany, tzn. např. památková rezervace. V případě, že se vlastník rozhodne takovou památku prodat, má povinnost ji nejprve nabídnout ministerstvu ke koupi. Typy a způsoby ochrany nemovitostí nalezneme v bodě 7 přílohy ke katastrální vyhlášce.

Na šestém místě zákonodárce uvádí **účel rozvoje území**. Mapy nahrané v systému katastru jsou důležitým podkladem pro vypracování dokumentů, na jejichž základě pak dochází k rozvoji území. Rozvoj je upraven v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Katastr poskytuje také informace sloužící k **účelu oceňování nemovitostí**. V případě, že je potřeba nějakou nemovitost ocenit, např. kvůli prodeji, vycházejí znalci z údajů uvedených právě v katastru. Při oceňování se řídí postupy uvedenými ve speciálním zákoně č. 152/1997 Sb., o oceňování majetku a o znění některých zákonů. Oceňují se pozemky, jednotky i stavby.

Na posledním místě jsou uvedeny **účely vědecké, hospodářské a statistické**. Jak stanoví komentář Wolters Kluwer, záměrem je, aby byl účel katastru stanoven co nejdříve,⁶ a z toho důvodu jsou zde uvedeny i tyto účely.

Písmeno b) druhého odstavce však uvádí ještě jeden důležitější účel: tvorbu dalších systémů k účelům, jež byly zmíněny výše. Veřejné instituce, ale i soukromé subjekty mohou vést vlastní agendové informační systémy.⁷ Informace do těchto systémů získávají právě

⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), č. 256/2013 Dz. § 1.

⁶ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 11. § 1.

⁷ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 11. § 1.

z katastru nemovitostí, v souladu s vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

1.2 Pojmy dle katastrálního zákona a jejich vymezení

Poté, co jsme vymezili samotný katastr nemovitostí, je nutné vymezit také několik základních pojmů, s kterými zákon pracuje. Tyto pojmy nalezneme konkrétně v § 2 katastrálního zákona.

1.2.1 Pozemek

Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, jak je stanoveno v § 2 písm. a) katastrálního zákona.

Pozemek je bezesporu nemovitou věcí ve smyslu § 498 odst. 1 občanského zákoníku. V § 506 je dále specifikováno, co je součástí pozemku. Hovoříme o prostoru nad povrchem i pod povrchem, o stavbách zřízených na pozemku a jiných zařízeních (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Zákon dále také stanoví, že je součástí pozemku i rostlinstvo, které na něm vzešlo. Negativní vymezení pozemku pak upravuje § 506 odst. 2: *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

Součástí pozemku nejsou věci označené občanským zákoníkem nebo jinými právními předpisy za věci nemovité, jako je tomu u podzemních staveb se samostatným účelovým určením. Další negativní vymezení nalezneme v § 509 OZ, kde se hovoří mimo jiné např. o vodovodech, kanalizaci nebo inženýrských sítích.

Je také nutné dbát na rozdíl mezi pojmy pozemek a parcela. Nejvyšší soud ve svém usnesení 22 Cdo1577/2018 judikoval, že *zatímco pozemek je věcí v právním slova smyslu, parcela je zobrazením pozemku do katastrální mapy. Vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku.*

1.2.2 Parcela

Pod písmenem b) v § 2 katastrálního zákona nalezneme pojem parcela. Parcela je *pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*. Jedná se o pozemek, který se nachází venku, v přírodě. Aby mohl být tento pozemek zakreslen a evidován v katastru nemovitostí, musí být ohraničen, tzn. oddělen od zbytku zemského povrchu a geometricky a polohově určen. Následně je zakreslen do mapy a je mu přiděleno parcelní číslo. S takovým pozemkem lze potom dále disponovat, např. ho prodat, darovat atd. Jak judikoval Nejvyšší soud ve svém usnesení 22 Cdo 1762/2014 Sb., pozemek, který je součástí parcely, je také způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva.

1.2.3 Parcely stavební a pozemkové

Zákon také rozlišuje dva druhy parcel, parcely stavební a pozemkové. Stavební parcela je *pozemek, který je evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří*. Pozemkovou parcelou je *pozemek, který není stavební parcelou*. Tyto parcely jsou taktéž upraveny v § 2 katastrálního zákona, pod písmeny c) a d).

Rozdělení na stavební a pozemkové parcely je významné v těch katastrálních územích, kde byly k číslování parcel použity dvě stejné číselné řady. Aby se od sebe parcely i přes stejné číslo odlišily, je před stavebními parcelami zkratka „St.“. Pokud se však bude jednat o pozemkovou parcelu, žádná zkratka zde uvedena nebude. Při vyhledávání parcely pomocí dálkového přístupu v katastru je proto v některých katastrálních územích nutné v rozhraní zaškrtnout, o jaký typ se jedná. Dvě číselné řady má např. katastrální území Drachkov (okres Benešov).

1.2.4 Geometrické a polohové určení nemovitosti

Pod písmenem e) nalezneme geometrické určení nemovitosti. *Geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území je určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině*. Tvar a rozměr nemovitosti musí být určen speciálními geodetickými metodami. Pod písmenem f) se skrývá *polohové určení nemovitosti a katastrálního území*, čímž se rozumí *určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím*. Určuje se opět pomocí geodetických metod. Kritéria přesnosti zaměření jsou stanovena v příloze v bodech 13 a 15 katastrální vyhlášky.

1.2.5 Výměra parcely

Dalším pojmem, který zákon upravuje, je výměra parcely. Výměra parcely je *vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku*, jak stanoví § 2 písmeno g). Na rozdíl od geometrického určení nemovitosti není výměra parcely závazným údajem dle § 51 katastrálního zákona. To znamená, že lze tento údaj měnit i bez souhlasu vlastníka. Lze ji změnit z několika důvodů, které jsou vymezeny v § 37 katastrální vyhlášky, např. při změně hranic pozemků (tzn. při scelování nebo naopak rozdělování pozemků) a při určení hranice pozemků soudem anebo při změně geometrického určení pozemku (bez změny hranic).

1.2.6 Katastrální území

Písmeno h) obsahuje definici katastrálního území. Myslí se jím *technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí*. Katastrální území začala vznikat v první polovině 19. století (tehdy se jim říkalo katastrální obce) v souvislosti se zakládáním katastru daně pozemkové.⁸ Podle údajů z roku 2019 dosahoval počet těchto území 13 076.⁹

Každé území má svůj jedinečný název a šestimístné číslo (např. k. ú. Kobyličky – okres Hlavní město Praha – 730475). Může se samozřejmě stát, že dojde ke změně názvu takového území. Děje se tak však spíše ojediněle. Historii změn názvů nalezneme na webových stránkách Státní správy zeměměřictví a katastru v pdf formátu. Název změnilo např. území Hoštka u Roudnice nad Labem v roce 2007 a přejmenovalo se na prostou Hoštku. Poslední změnou prošlo katastrální území Březno u Loun, které se přejmenovalo na Březno u Postoloprta v roce 2020. V roce 2021 vzniklo prozatím poslední a nejnovější¹⁰ katastrální území Třešně u Záhoří.

Katastrální vyhláška v § 9 odst. 1 dále stanovuje údaje, které se vedou o katastrálním území: název katastrálního území; číselný kód; název a číselný kód obce, v jejímž územním obvodu katastrální území leží; název a číselný kód kraje podle ústavního zákona o vytvoření vyšších územních samosprávných celků, okresu, ve kterém katastrální území leží; druh

⁸ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 25. § 2.

⁹ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Digitalizace katastrálních map a další postup obnovy katastrálního operátu*. In: *cuzk.cz* [online], 26. června 2020 [cit. 5. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx>

¹⁰ Tyto informace se vztahují k datu 5. 5. 2022.

číslování parcel a souřadnice definičního bodu katastrálního území v S-JTSK. Druhý odstavec poté zdůrazňuje skutečnost, že název území je v rámci ČR jedinečný. Z důvodu, aby nemohlo dojít k záměně jednoho území za druhé, jak uvádí komentář Wolters Kluwer.¹¹ Všechny názvy musí schvalovat Český úřad zeměměřický a katastrální.

Katastrální území není neměnné, jeho změnu upravuje katastrální vyhláška. Ke změně hranic, která není shodná s hranicí obce nebo městského obvodu nebo městské části statutárního města, dochází sloučením území, oddělením části území a následným připojením této části k jinému, vytvořením nového území nebo nahrazením pohyblivé hranice pevnou hranicí, jak stanoví § 31 odst. 2 vyhlášky. Další možnosti změn jsou potom upraveny v § 31 – § 34.

1.2.7 Katastrální mapa

Pod písmenem i) nalezneme pojem katastrální mapy. Jedná se o *polohopisnou mapu velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků.*

Katastrální mapy mohou mít dvě podoby: hmotnou a elektronickou. Ačkoli by se dalo předpokládat, že v dnešní technické době budou všechny mapy již v digitální podobě, není tomu tak. Stále ještě existují mapy, které jsou pouze v podobě hmotné. Tyto mapy jsou vedeny na transparentní fólii a aktuálnost obsahu těchto map je zajišťována manuálně klasickými rýsovacími pomůckami.¹² Jak již naznačuje tento popis, skýtají mnoho nevýhod, mimo jiné to, že nahlédnutí do nich je možné pouze osobně na příslušném katastrálním úřadě, není tedy možnost nahlížení pomocí dálkového přístupu. Další nevýhodou, kterou je nutné zmínit, je také relativně snadná možnost zničení, např. při povodni, požáru atd. Vzhledem k této nepraktičnosti dochází k postupnému převodu map do digitalizované podoby. Díky elektronické podobě se tak mapy stávají téměř nezničitelnými a je také možné do nich snadněji nahlížet v rámci celého území České republiky.

K 31. 12. 2019 byl celkový počet území s digitální mapou 12 995.¹³

¹¹ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 26. § 2.

¹² BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. § 2. S. 12.

¹³ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Digitalizace katastrálních map a další postup obnovy katastrálního operátu*. In: *cuzk.cz* [online], 26. června 2020 [cit. 5. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace>

1.2.8 Geometrický plán

V písmenu j) § 2 je upraven geometrický plán. Geometrickým plánem se rozumí *technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací*. Tento plán vyhotovují specializovaní zeměměřičtí inženýři, kteří mají ukončené středoškolské nebo vysokoškolské vzdělání, a na jeho základě pak dochází k zápisu do katastru nemovitostí. Vyhotovuje se v případě, že má být zapsáno právo, které se týká pouze části pozemku.¹⁴ Tyto zeměměřické služby poskytují osoby na základě živnostenského oprávnění, plán nevyhotovují orgány státu, tzn. ani katastrální úřady, nýbrž soukromé osoby. Podrobněji bude problematika geometrického plánu rozpracována v kapitole č. 6 „Geometrický plán“.

1.2.9 Identifikace parcel

Písmeno k) upravuje pojem identifikace parcel. Jedná se o *porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v katastrálním operátu se zápisem, popřípadě zákresem, v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích orgánů veřejné moci nebo v katastrálním operátu se stavem k určitému datu*. Identifikace je dále upravena § 6 odst. 6 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Dochází vlastně k porovnání stavu parcel dle staré katastrální mapy a současného stavu dle nejnovější mapy. Děje se tak v případě, že potřebujeme nahlédnout do starší mapy, pokud dokumenty, které máme k dispozici, na tuto starší mapu odkazují.

1.2.10 Budova

Pojem budovy je upraven v písmenu l) § 2 katastrálního zákona. Budovou je tedy myšlena *nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*. Tento pojem v průběhu let prošel zajímavým vývojem. Ve starém katastrálním zákoně definovaný nebyl, jeho definici přinesla až novela č. 89/1996 Sb. Do té doby používal zákon pojem „stavba“. Stavbou však mohla být míněna jakákoliv stavba spojená se zemí pevným základem, což byl již znak nemovitosti, ale přesto předmětem evidování taková stavba nikdy nebyla.¹⁵ Novela ale určila, že předmětem evidence nebyla jakákoliv stavba, ale budova, a to navíc taková, která byla

¹⁴ HOLÝ, Jaroslav. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí*. In: *cuzk.cz* [online], 21. března 2019 [cit. 6. května 2022]. Dostupné online z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddelitelnou-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti?browser=full>

¹⁵ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 29. § 2.

spojená se zemí pevným základem. Definice se nacházela taktéž v § 2, stejně jako v současném katastrálním zákoně. Změnou oproti starému katastrálnímu zákonu však je, že do katastru není možné od 1. ledna 2014 zapisovat rozestavěné budovy.¹⁶

1.2.11 Drobná stavba

Zákon nezapomíná ani na specifikaci pojmu drobná stavba, který je upraven v písmenu m) § 2 a jedná se zároveň o poslední pojem, který je v tomto ustanovení obsažen. Její definice je poměrně dlouhá a říká, že drobnou stavbou se rozumí *stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla*. Tento pojem byl dříve upraven ve stavebních předpisech, nicméně současná právní úprava drobnou stavbu neupravuje. Vzhledem k tomu, že katastr s tímto pojmem v minulosti pracoval, bylo nutné jej zachovat, a z toho důvodu ho zákonodárce včlenil do katastrálního zákona, obsah katastru by totiž neměl být pokud možno bezdůvodně zužován ani rozšiřován, neboť sběr dat pro katastr nemovitostí trvá dlouhá léta.

Můžeme však konstatovat, že tento pojem má spíše historický význam vzhledem k tomu, že v celém zákoně je zmíněn pouze třikrát, a to sice v § 3 odst. 1 písm. c), § 4 odst. 1 písm. b) a v § 8 písm. d).

1.3 Předmět evidence katastru nemovitostí

Jak bylo již zmíněno, katastr nemovitostí je veřejný seznam, co je jeho předmětem, to upravuje § 3 katastrálního zákona. Primárně se tedy jedná o evidenci pozemků v podobě parcel. Pojem pozemku jako věci nemovité, pojem parcely a následné rozdělení parcel na stavební a pozemkové byly podrobněji vysvětleny v kapitole 1.2 Pojmy. Co se však v tomto seznamu neeviduje, jsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu stanoví, že evidence těchto staveb je nereálná vzhledem k tomu, že katastr ani v České republice, ani nikde jinde na světě není na tuto evidenci technicky připraven.

¹⁶ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-564-0. S. 412.

V katastru také nalezneme budovy, které nejsou součástí pozemku ani práva stavby a je jim zároveň přiděleno číslo evidenční nebo číslo popisné. Jak již bylo zmíněno, stavba je podle občanského zákoníku součástí pozemku. Nicméně stará právní úprava tento přístup neměla, mohlo tedy docházet k situacím, kdy byl odlišný vlastník pozemku a stavby na něm se nacházející. Pokud se tedy do dnešního dne nemovitosti s takovými vlastnickými vztahy zachovaly, bude se jednat o samostatné věci zapisované do katastru.

Předmětem evidence jsou také budovy, kterým se číslo evidenční ani popisné nepřiděluje a zároveň nejsou součástí pozemku. Tyto budovy se evidují ve stejném rozsahu jako dle starého katastrálního zákona. Typicky se může jednat např. o garáže, stodoly či tovární haly.¹⁷

Zákon také stanovuje evidenci jednotky podle občanského zákoníku. Jednotka je definována v § 1159, přičemž zahrnuje *byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné*. Stará právní úprava, konkrétně zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vymezovala byt jako soubor místností, o kterých bylo stavebním úřadem rozhodnuto, že jsou určeny k bydlení. Lze zde proto spatřovat odklon, kdy zákonodárce nechává soukromoprávní vztahy upravovat převážně vlastníky dle soukromého práva a odebírá tuto možnost orgánům veřejné moci. Údaje vyžadované katastrem k evidenci jednotky jsou určeny v § 13 katastrální vyhlášky.

V katastru nalezneme také údaje o jednotkách vymezených podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Zde hovoříme o jednotkách, které vznikly před 31. prosincem 2013. Vzhledem k již zmíněným jednotkám vytvořeným dle občanského zákoníku, tzn. po 1. 1. 2014, dochází v katastru k tzv. dualitě. Podle zákona o vlastnictví bytů byla jednotka definována jako *byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona*. Tento zákon byl sice zrušen, nicméně takto vytvořené jednotky v katastru stále zůstávají. Dokonce mohou tyto jednotky v takových nemovitostech stále vznikat, a to buď na základě smlouvy o výstavbě, nebo na základě změny prohlášení vlastníka.¹⁸ Vzhledem k rozdílnému charakteru jednotek však platí, že v nemovitosti mohou vznikat pouze dle jednoho nebo druhého zákona, jejich kombinace však není možná.

Z katastru lze také vyčíst informace týkající se práva stavby. Jedná se o věcné právo, přičemž osoba odlišná od vlastníka pozemku, takzvaný stavebník, může mít na povrchu nebo

¹⁷ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. S. 21. § 3.

¹⁸ ŠUSTROVÁ, Daniela. HOLÝ, Jaroslav. RAŠKA, Martin. *Katastrální vyhláška. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1. S. 54. § 13.

pod povrchem stavbu. Stavba může již existovat nebo může teprve vzniknout v budoucnu. Údaje, které se o právu stavby evidují, stanoví katastrální vyhláška ve svém § 12. Údaj o pozemku, ke kterému je právo stavby zřízeno, lze nalézt v části B listu vlastnictví. Ve stejné části se nachází také údaj o dočasnosti, resp. délce trvání, tohoto práva, může být totiž zřízeno maximálně na dobu 99 let.

Nelze také opomenout evidenci nemovitostí, o nichž to stanoví jiný právní předpis. Takovým předpisem je vodní zákon, č. 254/2001 Sb. V § 20 zmiňuje *přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, a také stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem*. Údaje, které jsou o vodních dílech zapisovány do katastru, stanoví § 11 katastrální vyhlášky. Zajímavostí může být, že hrobka, ačkoli nemovitá věc, však předmětem evidence katastru nemovitostí není,¹⁹ její evidence není stanovena ani v § 3 katastrálního zákona, ani v jiných právních předpisech.

¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. února 2018, sp.zn. 7 Tdo 62/2018. Nejvyšší soud se zabýval otázkou vlastnického práva k hrobce a ve svém usnesení judikoval, že k jeho přechodu není třeba vkladu do katastru nemovitostí, ale dochází k němu přímo na základě uzavřené smlouvy.

2 HISTORIE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Ačkoli by se mohlo zdát, že je katastr nemovitostí a celá tato evidence výdobytkem moderní doby, není tomu tak. Již v minulosti chtěli mít panovníci přehled o majetcích, které vlastnili jejich poddaní, a později i šlechta, aby jim mohla být vyměřena adekvátní daň. Můžeme tedy konstatovat, že minimálně v minulosti byla funkce poplatková jednou z nejdůležitějších, ne-li dokonce nejdůležitější funkcí vůbec.

Mezi další impulzy, které postupně vedly k nutnosti zavedení zeměměřictví a pozemkové evidence, lze také řadit rozvoj obchodu a obecně obchodování se vzdálenými zeměmi a také zakládání různých sídel a s tím spojenou nutnost evidence nemovitostních majetků.

2.1 Prvotní vznik zeměměřictví a pozemkové evidence

Slovo katastr má svůj původ v latině, přičemž je možné tento pojem odvodit ze dvou slov: caput, které znamená „hlava“, a capistrum, které označuje „soupis podle hlav“ (později též podle jakékoli jednotky).²⁰

O pozemkové evidenci ve starověkém Egyptě nemáme příliš podrobné informace, co lze však s určitostí říci, že zcela jistě nějaký druh pozemkové evidence existoval. Z počátku 2. tisíciletí př. n. l. se totiž dochoval papyrus, tzv. Komogramatikus, kde byly jednoduše načrtnuty pozemky a jejich rozdělení: na pozemky královské, chrámové, městské, soukromé, neúrodné, zahrady a pastviny města Kerkosiris.²¹

První zmínky o jednoduchých pozemkových evidencích a náčrtcích, které lze považovat za základy zeměměřictví, byly i ve starověkém Římě a antickém Řecku. V Řecku můžeme zmínit Hippodama z Milétu, kterého pověřilo lidové shromáždění již v roce 476 př. n. l. navrhnutím obytné čtvrti u přístavu Pireus.²² Jeho návrhem pak bylo inspirováno další zakládání měst, jako je např. Milétos, Olynthos atd.

²⁰ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 6. října 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

²¹ PLÁNKA, Ladislav. *Dějiny zeměměřictví: Katastr*. In: *hgf.vsb.cz* [online], [cit. 6. října 2022]. Dostupné online z https://www.hgf.vsb.cz/export/sites/hgf/544/.content/galerie-souboru/planka/dejiny_zememericvtvi/DEJINY_Z_08_KATASTR_STUDENTI.pdf

²² PLÁNKA, Ladislav. *Dějiny zeměměřictví: Katastr*. In: *hgf.vsb.cz* [online], [cit. 6. října 2022]. Dostupné online z https://www.hgf.vsb.cz/export/sites/hgf/544/.content/galerie-souboru/planka/dejiny_zememericvtvi/DEJINY_Z_08_KATASTR_STUDENTI.pdf

2.2 Vývoj katastru ve středověku a novověku

Snahu o podrobnější evidenci můžeme spatřovat až ve středověku, konkrétně kolem 13. až 14. století. Šlechta si zapisovala své majetky do zemských knih, které byly vedeny Úřadem desek zemských. Původně se do těchto knih zapisovaly spory, později však převzaly funkci evidování majetku. Nejprve byly zemské desky zavedeny v Čechách ve 13. století, o století později, tedy ve 14., pak byly zavedeny na Moravě a v 15. ve Slezsku.

Společně s pozemkovými knihami existovaly také tzv. urbáře, kam se zapisovaly držebnosti a povinnosti poddaných,²³ až do roku 1650. Zapisovaly se sem např. roboty nebo peněžité dávky. Urbáře tedy vedla vrchnost, a zatímco panské pozemky podléhaly dani, na poddanské se až do roku 1706 daň nevztahovala.

Po skončení třicetileté války však Český sněm rozhodl o vzniku rustikálního katastru (jinak také první berní rula). Učinil tak z důvodu, aby vznikl celistvý přehled o všech poddanských pozemcích v Čechách. Platil však pouze mezi lety 1674–1683 a následně ho vystřídal druhý rustikální katastr (jinak také druhá berní rula), který platil do roku 1748.

Na Moravě mezitím vznikly mezi lety 1656–1658 a následně mezi lety 1669–1697 tzv. lánové rejstříky, které představovaly obdobu rustikálních katastrů.²⁴

Rustikální katastry a lánové rejstříky byly nicméně roku 1749 nahrazeny tzv. třetí berní rulou a díky ní vstoupil v platnost první tereziánský katastr rustikální. Brzy nato však začala generální visitace všech pozemků, díky níž měly být pozemky daněny spravedlivěji. Výsledkem tohoto procesu byl elaborát známý pod názvem Exaequatorium dominicale (panské vyrovnání) z roku 1757,²⁵ přičemž o tento panský katastr se usilovalo téměř půl století.²⁶ Na základě tohoto elaborátu pak v témže roce vznikla čtvrtá berní rula, které se také říkalo tereziánský katastr. Tento katastr se skládal z druhého rustikálního katastru a panského vyrovnání.

Ani tereziánský katastr však neměl dlouhého trvání. V roce 1785 určil Josef II. patentem, že se všechny úrodné pozemky (jak dominikální, tak rustikální) zaměří, zobrazí a

²³ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 10. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

²⁴ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 10. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

²⁵ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 10. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

²⁶ BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1. S. 34.

určí jejich výměry a hrubý výnos podle úrodnosti.²⁷ Tento katastr, nazývaný josefovský katastr, byl historicky první pozemkovou evidencí, která vycházela z údajů, jež byly skutečně naměřeny v terénu. Je také důležité zmínit, že do doby účinnosti josefovského katastru si všechny předchozí katastry všímaly pouze nesvobodné, tzn. rustikální (selské), půdy jakožto předmětu vyměřování daní, zatímco panská (dominikální), tzn. církevní a šlechtická, půda byla od daní buď zcela osvobozena, nebo podléhala podstatně mírnějšímu zdanění.²⁸ To se však změnilo právě tímto katastrem, který stanovil rovnost v právním postavení půdy bez ohledu na to, zda se jednalo o rustikál či dominikál.²⁹

Toto nové uspořádání se ale nelíbilo šlechtě, po smrti Josefa II. se proto zasadila o jeho zrušení, ke kterému došlo v roce 1790. Byl tedy v platnosti pouhý jeden rok.

Josefský katastr byl proto nahrazen opětovně katastrem tereziánským. Nicméně proti josefskému nebyl tak přesný, došlo proto ke spojení principu těchto dvou katastrů a díky tomu mohl vzniknout tereziánsko-josefský katastr. Výměry byly převzaty z josefského,³⁰ ale šlechtě zůstaly výhody z ocenění exaequatoris (tzn. dominikální půda se evidovala dle principů panského vyrovnání).

2.3 Katastr nemovitostí mezi lety 1811–1927

Větší stability se katastr dočkal až přijetím Všeobecného zákoníku občanského v roce 1811. Tento zákoník totiž obsahoval právní úpravu, jež se významně dotkla i katastru. Jedná se konkrétně o princip „superficio solo cedit“, který stanovil, že stavba je součástí pozemku, a také nutnost zápisu do pozemkových knih, aby mohlo dojít k převodu nemovitostí.

Základy katastru v podobě, v jaké ho známe dnes, byly založeny patentem císaře Františka I. z roku 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy.³¹ Pozemky byly profesionálně zaměřeny a následně očíslovány a zakresleny do mapy jako parcely. V roce 1871 byl následně přijat zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona (o pozemkových knihách). Knihy byly veřejné a zákon také obsahoval úpravu zápisů do katastru. Stanovil, že vlastnické právo je

²⁷ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 10. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

²⁸ BUMBA, Jan. *Zeměměřické právo: zeměměřictví a katastr v technicko-právních souvislostech: metodická příručka*. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-510-9. S. 9.

²⁹ BUMBA, Jan. *Zeměměřické právo: zeměměřictví a katastr v technicko-právních souvislostech: metodická příručka*. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-510-9. S. 15.

³⁰ BUMBA, Jan. *Zeměměřické právo: zeměměřictví a katastr v technicko-právních souvislostech: metodická příručka*. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-510-9. S. 18.

³¹ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 10. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

nabýváno tzv. intabulací, to znamená teprve zápisem do těchto knih. Díky zavedení tohoto principu došlo k posílení souladu mezi skutečností a stavem, který je evidovaný.

Ačkoli byl tento katastr ve své době velmi pokrokový, brzy se ukázalo, že se údaje zde evidované musí neustále obnovovat, jinak bude docházet k jejich zastarávání, a z toho důvodu došlo v roce 1896 k jeho revizi. Katastr daně pozemkové poté platil až do roku 1927.³²

2.4 Evidence pozemků mezi lety 1927–1964

V roce 1927 byl přijat zákon č. 177/1927 Sb. z. a. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon). Tímto zákonem se z katastru stala oficiálně pouze pozemková evidence. Mapy a jejich zaměření se staly přesnějšími a vzrostla jejich kvalita. Stále se jednalo o veřejnou evidenci, která byla velmi přesná a spolehlivá. Nicméně její udržování a doplňování novými údaji probíhalo pouze do roku 1938, kdy se začalo schylovat k druhé světové válce. Evidence začala pomalu chátrat a skutečný stav se pomalu, ale jistě začal rozcházet se stavem evidovaným.

Po roce 1945 začal panovat lehký zmatek, k němuž přispěly poválečné konfiskace a následující přidělové řízení. Po válce byl odebrán majetek Němcům, Maďarům a dalším osobám kvůli dekretům prezidenta, konkrétně dekretem č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, a dekretem č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci. Následně byl tento majetek přidělen v rámci přidělového řízení jiným osobám do vlastnictví. Tyto změny se dotkly velké části území státu, hovoří se až o jedné třetině.³³ Zasaženo bylo hlavně pohraničí státu. Zásada intabulace, která do té doby ovládala zápisy, byla prolomena, a stejně tak byla dotčena právní jistota osob. Vlastnické právo přecházelo na přidělce dnem převzetí držby.³⁴

Kvůli tomuto systému se však v katastrální evidenci rozpoutal naprostý chaos, který byl podpořen ještě skutečností, že na některých územích docházelo ke kombinaci přidělového a scelovacího řízení. Pozemky nebyly přesně zaměřovány, do map byly zakreslovány

³² Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 10. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

³³ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 11. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

³⁴ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 11. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

zjednodušeně, což samozřejmě vedlo k velkým nepřesnostem. Tuto situaci ještě podpořil zákonodárce přijetím zákona č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek, který připustil používání provizorních a málo přesných měřických podkladů.³⁵ Přidělované pozemky a budovy nebyly zaměřeny, nedocházelo ani k zakreslení hranic do map. Některé ze scelovacích řízení však nebyly dovedeny ke zdárnému konci ani do současné doby, proto byl přijat zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, který umožňuje pozemkovým úřadům tato řízení dokončit.

V roce 1951 pak nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník neboli střední občanský zákoník, který stanovil, že stavba nebude součástí pozemku. Prolomil tak římskou zásadu *superficies solo cedit*, která již byla zmíněna a podrobně bude rozebrána v kapitole č. 3. „Zásady“. Dále bylo také v ustanovení § 112 řečeno, že se převod vlastnictví k nemovitostem zapisuje do pozemkových a železničních knih, avšak jen s deklaratorním účinkem,³⁶ to znamená, že došlo k opuštění intabulačního principu, a to na dalších cca padesát let.

V roce 1956 byla založena Jednotná evidence půdy. S rozvojem socialismu začalo být totiž důležité, kdo půdu obhospodařuje, nikoli to, kdo ji vlastní, a pozemkový katastr byl opuštěn.³⁷

2.5 Evidence pozemků mezi lety 1964–1992

V roce 1964 nabyl účinnosti zákon č. 40/1964, občanský zákoník, společně se zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, a zákonem č. 95/1963 Sb., notářským řádem. Jak však již bylo naznačeno v předchozích odstavcích, intabulační princip obnoven nebyl. Nemovitosti byly evidovány v Evidenci nemovitostí, jednalo se však o socialistické nemovitosti nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Evidence zajišťovala potřeby národního hospodářství, jak bylo stanoveno v § 1 zákona č. 22/1964 Sb.

Aby byl zajištěn soulad skutečného stavu se zápisy vedenými v evidenci, byla vytvořena tzv. ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru.

³⁵ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 11. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

³⁶ DVORÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3. S. 88.

³⁷ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 11. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

Pokud tedy došlo k nějaké změně, museli ji tito uživatelé do patnácti dnů ohlásit. Údaje byly závazné jen pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi.³⁸

2.6 Katastr nemovitostí po roce 1989

Po sametové revoluci v roce 1989 se dočkala dosavadní právní úprava velkých změn. Bylo přijato několik zákonů, mimo jiné zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), a také zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Evidence nemovitostí byla shledána zastaralou a naprosto nevyhovující pro moderní demokratický stát, proto byla nahrazena Katastrem nemovitostí České republiky. Státní správu jednotlivých území zajišťovaly jednotlivé katastrální úřady. Novelou občanského zákoníku č. 264/1992 Sb. byl s účinností od 1. 1. 1993 opuštěn dosavadní konsenzuální princip u převodu nemovitostí, jenž byl nastolen středním občanským zákoníkem, a došlo k jeho nahrazení principem intabulačním.³⁹ Zápisy a způsob jejich provedení byly upraveny v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Katastr převzal operát evidence nemovitostí. Vzhledem k tomu, že již od začátku bylo nutné řešit chybějící údaje týkající se pozemků, které byly za minulého režimu užívány socialistickými organizacemi, došlo k založení zjednodušené evidence pozemků. Zjednodušená evidence pozemků obsahuje alespoň parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytkovou výměru (po majetkoprávně provedených změnách) a údaj o vlastníku.⁴⁰ Tyto pozemky však nenajdeme v platných mapách, stále je ještě nutné nahlížet do map předchozí pozemkové evidence.

Vzhledem k tomu, že jednotlivé katastrální mapy byly vedeny vždy příslušným úřadem, a pokud do nich chtěla osoba nahlédnout, musela cestovat klidně přes celou republiku, začalo postupně docházet k digitalizaci. Přelomový byl rok 2001, kdy byl do provozu uveden nový Informační systém katastru nemovitostí.⁴¹ Dnes je proto možné, aby každý nahlížel do tohoto

³⁸ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 11. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

³⁹ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3. S. 93.

⁴⁰ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 11. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

⁴¹ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. Předmluva. S. 7.

seznamu i elektronicky pomocí dálkového přístupu (buď jako registrovaný nebo neregistrovaný uživatel).

2.7 Katastr nemovitostí od roku 2014

V roce 2012 vstoupil v platnost nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti 1. 1. 2014. Na tuto skutečnost bylo nutné reagovat i novou úpravou katastru nemovitostí, pouhá novela zákona však nebyla dostačující, a z toho důvodu byl přijat nový zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Byl také přijat zákon č. 257/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí. V účinnosti nicméně zůstal zákon č. 359/1992 Sb., České národní rady o zeměměřických a katastrálních orgánech. Tento zákon zřídil Český úřad zeměměřický a katastrální jako ústřední správní úřad, Zeměměřický úřad jako jiný správní úřad a zeměměřické a katastrální inspektoráty, jak je stanoveno v § 1 a § 2 tohoto zákona.

Občanský zákoník s sebou přinesl změnu definice nemovitých věcí, která byla reflektována v § 2 katastrálního zákona, v předmětu evidence. Po více než padesáti letech se také navrátil princip superficies solo cedit, tedy povrch ustupuje půdě (tento princip je podrobně vysvětlen v kapitole č. 3. „Zásady“).

Rozšířil se také seznam práv zapisovaných do katastru, nově přibylo právo stavby, budoucí zástavní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví a mnoho dalších.⁴²

Důsledně se začala také uplatňovat zásada materiální publicity, která bude podrobněji rozebrána v kapitole č. 3. „Zásady“.

Došlo také ke změně zápisů do katastru. Typy zápisů nejsou upraveny v občanském zákoníku, jednotlivé typy jsou rozlišeny až v katastrálním zákoně. Hovoříme o vkladu, záznamu a poznámce, názvy těchto zápisů jsou stejné jako za starého katastrálního zákona. Nicméně se změnil význam těchto zápisů.⁴³ Vklad již nemá pouze konstitutivní účinek, může mít i účinek deklaratorní. Děje se tak z toho důvodu, že dosavadní zápisy záznamem se prováděly bez jakéhokoli návrhu osob, kterých se zápis týkal, mnohdy bez jejich vědomí, a o provedeném záznamu se dotčení vlastníci ani nevyrozumívali. Proti provedení či neprovedení záznamu se také nebylo možno nijak bránit.⁴⁴ Proto se nakonec zákonodárce rozhodl, že se zápisy věcných práv budou provádět pomocí vkladu. Stejně tak se jím zapisují práva vzniklá

⁴² BAREŠOVÁ, Eva. *Katastr nemovitostí a nový občanský zákoník. Komorní listy*, 2012, č. 2, s. 10–15.

⁴³ BAREŠOVÁ, Eva. *Katastr nemovitostí a nový občanský zákoník. Komorní listy*, 2012, č. 2, s. 10–15.

⁴⁴ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. Předmluva. S. 7.

jak na základě smlouvy, tak na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Záznamem se naopak zapisují práva odvozená od vlastnického práva státu, kraje nebo obce.⁴⁵ Význam poznámky zůstal stejný jako za staré právní úpravy.

Kromě již dvou výše zmíněných zákonů byly přijaty také prováděcí předpisy, vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

⁴⁵ BAREŠOVÁ, Eva. *Katastr nemovitostí a nový občanský zákoník*. Komorní listy, 2012, č. 2, s. 10–15.

3 ZÁSADY

Spolu s účinností katastrálního zákona z roku 2013 došlo v rámci reformace soukromého práva taktéž ke změně zásad, na kterých katastr stál. Nehovoříme však o nových zásadách, ale spíše o návratu k principům, které byly dobře známy v minulosti.

3.1 Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity představuje vlastní smysl evidence katastru nemovitostí,⁴⁶ přičemž byla zavedena spolu s novým občanským zákoníkem. Její úpravu nalezneme konkrétně v ustanovení § 980 – § 986, která upravují vedení veřejných seznamů, mezi něž se řadí i katastr nemovitostí, jak bylo vysvětleno v předchozích kapitolách. Tento pojem však nelze zaměňovat s pojmem „veřejný rejstřík“, který je naopak souhrnným označením pro veřejné evidence fyzických i právnických osob.⁴⁷

Platí tedy, že *„je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznanost zapsaného údaje“*, jak stanoví § 980 odst. 1. Důležitý je tedy samotný okamžik zapsání práva, od něhož se má za to, že každý měl možnost se se zápisem seznámit, a proto nikoho neomlouvá, pokud tak neučinil. Okamžikem zapsání se také má za to, že zapsaný stav v katastru odpovídá skutečnosti (§ 980 odst. 2). Povinnost seznámení se s údaji uvedenými v katastru však neznamena pouze povinnost seznámit se se zapsaným věcným právem: nesmíme zapomínat ani na případné poznámky, např. spornosti, pořadí aj. Všechny tyto zápisy by totiž mohly oslabit zapsané věcné právo.

Platí také, že: *„je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje“*, jak stanoví § 980 odst. 2. Stanoví tedy předpoklad, že zápisy učiněné do tohoto veřejného seznamu jsou pravdivé a v případě, že byl zápis vymazán, právo neexistuje. Představuje ochranu dobré víry ve stav uvedený ve veřejném seznamu (v našem případě v katastru nemovitostí) a taktéž dobrou víru ve skutečnost, že skutečný stav odpovídá stavu zapsanému. Hovoříme zde o negativní domněnce, která je samostatně stojící vůči domněnce v první větě. Vztahuje se pouze na práva, která byla do veřejného seznamu zapsána a poté z něj vymazána, avšak nikoli na práva, která do veřejného seznamu z jakéhokoli

⁴⁶ NEVEČEŘALOVÁ, Anna. Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí. In: [online], 28. června 2013 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>

⁴⁷ DOLEČEK, Marek. Katastrální zákon a související otázky In: *businessinfo.cz* [online], 29. října 2018 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/2/>

důvodu zapsána nebyla vůbec.⁴⁸ Pokud bychom však chtěli zjistit, která práva byla z katastru vymazána, není to možné. Můžeme si totiž opatřit buď aktuální výpis, nebo historický, který však bude reflektovat stav zapsaný v minulosti. Úplný výpis s patrnými změnami, jako např. v případě obchodního rejstříku, ale očekávat nemůžeme.

Obě domněnky uvedené v ustanovení § 980 odst. 2 jsou vyvratitelné,⁴⁹ to znamená, že pokud by někdo tvrdil, že je stav skutečný v rozporu se stavem zapsaným, nesl by důkazní břemeno. Naopak ten, kdo vycházel při právním jednání z údajů zapsaných v katastru, nemusí navrhopvat žádné důkazy svědčící pro to, že údaj v katastru je správný a že takový údaj odpovídá skutečnosti.⁵⁰ Žádné důkazy nemusí označit ani ve sporném řízení, a přesto mu to nelze přičítat k tíži, má však stále povinnost dostavit se k soudu či jinak reagovat na výzvu soudu k vyjádření.⁵¹ Soud však stavem v katastru nemovitostí vázán není, avšak ten, komu zapsané právo svědčí, bude mít nepochybně v případném sporu silnější procesní postavení.

Ustanovení § 984 odst. 1, které provádí zásadu materiální publicity,⁵² stanoví, že: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře*⁵³ *od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*“ Toto ustanovení upravuje vztahy zapisované do katastru mezi nabyvatelem práva k věci, který toto právo nabyl od neoprávněného zapsaného v katastru, a oprávněného vlastníka, který (resp. jeho právo) však z nějakého důvodu v katastru zapsaný není. Je nutné zdůraznit, že se musí jednat o úplatné nabytí, na bezúplatné se tedy toto ustanovení nevztahuje. Důsledkem ustanovení je, že nabyvatele práva chrání zásada materiální publicity, přičemž se na zapsaný právní stav hledí tak, jako by byl skutečným právním vztahem, i když tomu tak ve skutečnosti není.⁵⁴

Stav dle § 984 je však možné prolomit § 958 občanského zákoníku. Platí totiž, že: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu...*“ Toto ustanovení

⁴⁸ DOLEČEK, Marek. *Katastrální zákon a související otázky*. In: *businessinfo.cz* [online], 29. října 2018 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/2/>

⁴⁹ Vyvratitelnost potvrdil i Ústavní soud České republiky ve svém usnesení ze dne 18. února 2020, sp. zn. 3852/17.

⁵⁰ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-564-0. S. 406.

⁵¹ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-564-0. S. 406.

⁵² PAVLŮ, Robert. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 987-80-7400-747-7. § 984. S. 1028.

⁵³ Ústavní soud České republiky judikoval ve svém rozhodnutí ze dne 11. srpna 2022, sp. zn. 3644/19, že ačkoli občanský zákoník ve svém ustanovení § 7 dobrou víru presumuje, důkazní povinnost leží na osobě, která tvrdí, že nabyvatel nejednal v dobré víře. Má-li být existence dobré víry vyloučena, musí se tak stát skutečnostími vyvracejícími přímo dobrou víru o stavu zapsaném ve veřejném seznamu.

⁵⁴ PAVLŮ, Robert. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 987-80-7400-747-7. § 984. S. 1030.

upravuje případ, kdy je ve veřejném seznamu zapsán stav, který neodpovídá skutečnosti. Nedojde však k dohodě mezi dotčenými osobami (např. neoprávněně zapsanou a nezapsanou), nezapsaná se tedy brání pomocí podání žádosti o zápis poznámky, která reflektuje, že se tato osoba domáhá odstranění nesouladu. Tato poznámka se podle komentářové literatury⁵⁵ nazývá poznámkou rozepře. Po svém zapsání do veřejného seznamu platí vůči každému, jehož právo bylo následně do seznamu zapsáno: třetí osoby se tedy nemohou dovolávat dobré víry v pravdivý stav zapsaný ve veřejném seznamu.

Ustanovení § 986 říká, že „*Kdo tvrdí, že je ve svém právu*⁵⁶ *dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.*“ Je zde tedy upravena možnost výmazu zápisu ve veřejném seznamu, který byl proveden bez právního důvodu. Nejprve je nutné zapsat do veřejného seznamu poznámku tzv. spornosti, následně uplatnit své právo u soudu. Pokud však ani do dvou měsíců od doručení žádosti o zapsání nebylo právo uplatněno, orgán poznámku z veřejného seznamu vymaže. Tímto ustanovením dochází taktéž k prolomení zásady materiální publicity v § 984.

Můžeme tedy konstatovat, že zásada materiální publicity je obecně chápána jako ochrana důvěry třetích osob ve správnost údajů zapsaných ve veřejném seznamu a možnost odvozovat z ní určité právní následky.⁵⁷ Naplno se začala uplatňovat nikoli od 1. ledna 2014, ale až od 1. ledna 2015, jak stanovilo přechodné ustanovení § 3064 občanského zákoníku

3.2 Zásada intabulační

Další důležitou zásadou je bezpochyby zásada intabulační. Stanoví, že změny v právech k nemovitostem zapsaných v katastru nemovitostí jsou účinné až zápisem těchto změn v katastru.⁵⁸ Tuto zásadu také můžeme nazývat jako vkladovou, právotvornou či konstitutivní.⁵⁹

⁵⁵ PAVLŮ, Robert. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 987-80-7400-747-7. § 985. S. 1033.

⁵⁶ Krajský soud v Ústí nad Labem ve svém rozhodnutí ze dne 14. srpna 2019, sp. zn. 15 A 138/2017 – 50, judikoval, že smyslem § 986 občanského zákoníku je ochrana osob oprávněných z věcných práv, ačkoli by formulace „ve svém právu“ mohla působit matoucím dojmem.

⁵⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. září 2017, sp. zn. 22 Cdo 5330/2015.

⁵⁸ DOLEČEK, Marek. *Katastrální zákon a související otázky*. In: *businessinfo.cz* [online], 29. října 2018 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/2/>

⁵⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastr nemovitostí: nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014*. In: *bulletin-advokacie.cz* [online], 30. dubna 2014 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014>

Ke změně tedy dojde až na základě úspěšně provedeného vkladového řízení tzv. vydáním rozhodnutí o vkladu.

V § 6 katastrálního zákona je potom stanoveno, že se vkladem zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht. Toto ustanovení současně upravuje i právotvorný princip: k převodu vlastnického práva nestačí pouhá právní skutečnost ve formě smlouvy mezi stranami, k převodu dojde až druhým krokem, a to sice následným vložением do katastru nemovitostí. Smlouva tedy pouze vytváří závazkově právní jednání mezi převodcem a nabyvatelem.⁶⁰ Tato dvoufázovost byla judikována Nejvyšším soudem už v roce 2010, rozhodnutím 30 Cdo 3991/2010: „*Smlouva o převodu nemovitostí představuje tzv. titulus adquirendi. I když z takové smlouvy vznikají jejím účastníkům práva a povinnosti, ke vzniku vlastnického práva podle ní ještě nedochází; ten nastává (modus adquirendi) až vkladem (tzv. intabulací) vlastnického práva do katastru nemovitostí...*“

Návrh na vklad lze podat jak v elektronické, tak v papírové podobě, katastrální úřad musí přijmout obě varianty. Nicméně, jak bude podrobněji rozebráno v následujících kapitolách, elektronický návrh na vklad musí splňovat poměrně velké množství náležitostí (např. v případě, že je přílohou geometrický plán, je nutné, aby byl opatřen kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem), v některých případech proto může být jednodušší návrh podat v písemné podobě.

Účinky vkladu do katastru mohou být dvojího typu: konstitutivní, tzn. zakládají, mění nebo ruší práva a povinnosti, nebo deklaratorní, tzn. pouze potvrzují vznik, změnu nebo zánik práv a povinností, přičemž je nutné rozlišit, jakým způsobem daná práva a povinnosti vznikly.

Pokud si tedy tuto situaci přiblížíme na konkrétním příkladu, kupující uzavře s prodávajícím kupní smlouvu k nemovitosti, ale vlastníkem se stává až v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí. Zápis do katastru bude mít v tomto případě konstitutivní účinek. Pokud by však do katastru bylo zapsáno právo, které vzniklo již dříve, např. na základě pravomocného soudního rozhodnutí, a zápis v katastru má tuto skutečnost pouze potvrdit, jednalo by se o zápis s deklaratorními účinky (např. v případě rozhodnutí o soudním smíru ve smyslu § 1114 občanského zákoníku).⁶¹

⁶⁰ JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2. S. 71.

⁶¹ URBANEC, David. HRADIL, Aleš. *Účinky převodu vlastnického práva k nemovitosti při schválení dohody o vypořádání SJM soudním smírem*. In: *epravo.cz* [online], 22. října 2015 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z <https://www.epravo.cz/top/clanky/ucinky-prevodu-vlastnickeho-prava-k-nemovitosti-pri-schvaleni-dohody-o-vyporadani-sjm-soudnim-smirem-99376.html>

Tento princip u nás platil už od roku 1811 až do roku 1950, tzn. do konce účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., středního občanského zákoníku. Od 1. 1. 1950 však došlo k jeho nahrazení principem konsenzuálním (vlastnictví bylo převáděno samotnou smlouvou).⁶² Obnoven byl současným občanským zákoníkem v roce 2014.

3.3 Zásada dispoziční

Dispoziční zásada znamená, že řízení je zahájeno vždy na základě návrhu účastníků.⁶³ Katastrální úřad není oprávněn sám z moci úřední zahájit vkladové řízení, pokud by zjistil, že ohledně určité (v katastru evidované) nemovitosti byla mezi konkrétními účastníky uzavřena věcná smlouva.⁶⁴ Katastrální úřad také nemůže rozhodovat ve větší šíři, než jaká je vymezena v podaném návrhu. Pokud by tedy např. zjistil, že se navrhovatel v návrhu na vklad domáhá vkladu pouze některých nemovitostí označených ve vkladové listině, nemůže svévolně rozhodnout o vkladu všech, byť by byly označeny ve vkladové listině, ale nikoli v samotném návrhu. Může však navrhovatele na tuto skutečnost upozornit.

Ustanovení § 14 katastrálního zákona obsahuje, které náležitosti musí návrh splňovat. Výjimka je nicméně stanovena v odstavci 2 tohoto ustanovení, kde je řečeno, že „*vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem*“.

Tento způsob zahájení řízení je specifický pro katastrální zákon, správní řád s ním nepočítá. Nejde totiž ani o zahájení řízení o žádosti ve smyslu § 44 správního řádu, ani o zahájení řízení z moci úřední ve smyslu § 46 správního řádu.⁶⁵ Zahájení řízení z těchto důvodů je nicméně podmíněno splněním několika podmínek: dojití listiny od soudu nebo exekutora (listina může být taktéž vyhotovena notářem v případech, kdy notář vystupuje v řízení jako soudní komisař); listinu musí vyhotovit právě ten orgán, který ji následně katastrálnímu úřadu odešle; a v neposlední řadě je takto odeslaná listina pouze potvrzením o právu, které se zapisuje vkladem.⁶⁶ V okamžiku, kdy je tedy předmětná vkladová listina

⁶² JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2. S. 100.

⁶³ DOLEČEK, Marek. *Katastrální zákon a související otázky*. In: *businessinfo.cz* [online], 29. října 2018 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/2/>

⁶⁴ JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2. S. 72.

⁶⁵ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. S. 59. § 14.

⁶⁶ DOLEČEK, Marek. *Katastrální zákon a související otázky*. In: *businessinfo.cz* [online], 29. října 2018 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/2/>

doručena katastrálnímu úřadu, je úkolem úřadu, aby zhodnotil, jaké právo bude na jejím základě zapisováno, sám inicioval vkladové řízení a taktéž si vymezil jeho předmět. Tato listina bude odeslána samotná, nebude k ní připojen samotný návrh na vklad. Poté příslušný pracovník úřadu sám rozhodne, zda vklad povolí nebo zamítne. Tato problematika bude podrobněji rozebrána v kapitole 4 „Podání na katastr nemovitostí“.

3.4 Zásada priority

Další důležitou zásadou, kterou nesmíme opomenout, je zásada priority. Upravuje ji občanský zákoník ve svém § 982. Stanoví, že *pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.* Katastrální zákon dále specifikuje dobu podání ve svém § 9 konkrétně odst. 2: *„Pořadí zápisů (...) se řídí (...) okamžikem, ve kterém byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.“* Tímto okamžikem je myšleno, který den, hodinu a minutu byl návrh podán, jak stanoví správní řád, který bude v takovém případě použit, konkrétně jeho § 145. V případě, že dojde k podání více návrhů současně, bude se zkoumat, který z nich byl podán dříve k poštovní přepravě. Pokud žádným z těchto způsobů nelze určit, který z návrhů byl podán první, bude prioritou určena na základě losu, o kterém musí být sepsán protokol.

Skutečnost, že se pořadí zápisů řídí okamžikem doručení, má také protikorupční charakter, pracovníci katastrálního úřadu nemohou s okamžikem vzniku právních účinků svévolně manipulovat, např. řízení zbytečně prodlužovat, a tím okamžik účinků právních vztahů oddalovat, jelikož je tento okamžik spjat s okamžikem podání návrhu.⁶⁷

Pokud bychom porovnali tuto zásadu dle současného katastrálního zákona a starého katastrálního zákona, právní účinky se odvozovaly ode dne, kdy byl návrh podán.

Se zásadou priority souvisí také přechodné ustanovení uvedené v občanském zákoníku, konkrétně § 3065. Toto ustanovení stanovilo oprávněným z věcných práv, která podle starého katastrálního zákona nepodléhala zápisu do katastru nemovitostí (to byla např. zákonná předkupní práva či břemena), dobu čtyř let k zápisu do katastru. Smyslem tohoto ustanovení je tedy poskytnout dostatečně dlouhou dobu oprávněným, aby mohli nechat svá práva zapsat. V případě, že v této době oprávněný nechal dotčené právo zapsat, nejpozději do 31. prosince 2017, neaplikovalo se ustanovení priority ze současného katastrálního zákona, pořadí takového práva se řídilo dobou jeho vzniku.⁶⁸

⁶⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), č. 256/2013 Dz. § 10.

⁶⁸ PAVLŮ, Robert. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 987-80-7400-747-7. § 3065. S. 3265.

Pokud však oprávněný z věcného práva své právo v této lhůtě zapsat nenechal, ustanovení § 981 se na něj aplikuje: *je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné*. To znamená, že pokud by vzniklo nějaké věcné právo později, ale oprávněný by si ho nechal zapsat, bylo by prioritní před dříve vzniklým, ale nezapsaným.

Zásada priority je standardně uplatňována ve všech civilizovaných zemích a přináší jistoty na poli realitního zprostředkování.⁶⁹

3.5 Zásada legality

Zásada legality je používána v souvislosti s přezkumnou činností katastrálních úřadů. Jakékoli podání, které je příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno, musí být pečlivě přezkoumáno, zda splňuje zákonem stanovené náležitosti. V případě, že by v něm nebyly obsaženy všechny požadované informace, nemohl by katastr daný zápis provést. Obecně je možné říci, že u vkladového řízení je přezkumná činnost širší než u zápisu záznamem a poznámkou.

Touto zásadou je tedy stanoveno, že správu, vedení, strukturu a také práva a povinnosti všech zúčastněných stanoví pouze zákon.⁷⁰ Dochází tedy k naplnění kontrolní funkce státu (tzv. ingerence)⁷¹, kterou provádí příslušné katastrální úřady.

Vklad může být do katastru nemovitostí proveden na základě dvou typů listin: listin soukromých (např. kupní smlouva dokládající převod nemovitosti) nebo listin veřejných (např. rozhodnutí notáře jako soudního komisaře v dědickém řízení). Katastrální zákon přitom přesně stanoví, jaké náležitosti mají být zkoumány, konkrétně v § 17. V případě soukromých listin: zda listina splňuje náležitosti pro zápis, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, formu právního jednání, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, případně zda k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu, neplatnost jednání a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru – tím dochází k zabránění duplicitních či vícenásobných zápisů vlastnického práva.⁷²

⁶⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), č. 256/2013 Dz. § 10.

⁷⁰ DOLEČEK, Marek. *Katastrální zákon a související otázky*. In: *businessinfo.cz* [online], 29. října 2018 [cit. 7. října 2022]. Dostupné online z <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/2/>

⁷¹ JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2. S. 72.

⁷² JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2. S. 72.

Případ vkladu na základě veřejné listiny upravuje § 17 odst. 2, katastr zkoumá zda: listina splňuje náležitosti pro zápis, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a v neposlední řadě také návaznost vkladů, aby nedocházelo ke zmiňovaným vícečetným zápisům vlastnictví.

U zápisu záznamem kritéria zkoumání náležitostí již nejsou tak přísná: jak bude dále vysvětleno, zápis ani poznámka nemají přesně stanovené formuláře na podání vyžadované katastrem, na rozdíl od vkladu, stačí tedy při tvorbě podání dodržet tyto náležitosti upravené v § 21 katastrálního zákona: podání návrhu oprávněnou osobou; listina musí být bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností; a navazuje na dosavadní zápisy v katastru.

3.6 Zásada formální publicity

Zásada formální publicity je upravena v § 980 odst. 2 občanského zákoníku. Stanoví domněnku, že je-li právo zapsáno ve veřejném seznamu, bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem. Domněnka je vyvratitelná, kdo by tedy tvrdil opak, nese důkazní břemeno⁷³ ohledně skutečnosti zakládající tento rozpor, jak vyplývá např. z judikátu Nejvyššího soudu NS 22 Cdo 328/2018.

Formální publicita je dále vyjádřena volnou přístupností veřejného seznamu, žadatel, který chce získat informace z katastru, tedy nemusí splňovat žádné podmínky, nemusí mít ani právní zájem na poskytnutí těchto údajů, jak je např. požadováno v Německu (podrobněji je tato problematika rozvedena v kapitole č. 11 „Katastr nemovitostí v cizích zemích“.) Veřejnost katastru je zakotvena v katastrálním zákoně, konkrétně v § 1 a § 52. Platí, že *každý má právo do katastru nahlížet a pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak*, jak je stanoveno v odst. 1 § 52. Získávání údajů z katastru bude podrobněji rozpracováno v kapitole č. 8 „Poskytování údajů z katastru nemovitostí.“

Tato zásada má v České republice dlouholetou tradici, která zde byla již za doby evidence nemovitostí pomocí pozemkových knih. K jejímu přerušení však došlo mezi lety 1964 až 1993, kdy byl v platnosti zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. V tomto období bylo nutné prokazovat oprávněný zájem při nahlížení do katastru, měly ho zejména orgány, které rozhodovaly o právních vztazích o nemovitostech (národní výbory, notářství), či měly ve správě nemovitý majetek (národní podniky). Oprávněný zájem měli také vlastníci nemovitostí či ti, kteří měli právo užívání (občané).

⁷³ PAVLŮ, Robert. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 987-80-7400-747-7. § 980. S. 1022.

Zásadu veřejnosti můžeme spatřovat i ve veřejné kontrole, kterou může opět provádět každý, který nahlédne do katastru a bude ověřovat, zda byl např. proveden vklad v souladu s vkladovou listinou. Do katastru nemovitostí lze nahlížet ve dvou režimech, v režimu anonymním a v režimu neanonymním, online či osobně na konkrétním úřadě.

3.7 Zásada superficies solo cedit

Tato zásada je jednou z nejstarších zásad vůbec, známá již ze starověkého Říma. Pozemky se stávaly samostatnými věcmi ohraničením.⁷⁴ Součástí pozemku ve starověkém Římě byly také movité věci, které s ním byly trvale spojeny (rostliny, stromy, domy atd.).⁷⁵ Pozemek byl nicméně vždy věcí hlavní – vlastník pozemku tedy vlastnil i budovy na něm se nacházející.

Zásada byla uplatňována již dříve i v českých zemích, nicméně v padesátých letech minulého století došlo k jejímu nahrazení režimem odděleného vlastnictví pozemku a budovy, což se dělo hlavně kvůli kolektivnímu zemědělství. V roce 2014, s účinností občanského zákoníku, však došlo k opětovnému zavedení této zásady spolu s právem stavby.

Používání této zásady však není žádnou výjimkou, je uplatňována i v jiných evropských zemích, jako např. v Německu či Rakousku.

Superficiální zásada je upravena v § 506 občanského zákoníku, a jedná se tedy o jednu ze zlomových zásad, kterou s sebou přinesla rekonstrukce soukromého práva v roce 2014. Doslova v překladu z latiny znamená „povrch ustupuje půdě“. Odstavec 1 stanoví, že: *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech, přičemž odstavec 2 dodává, že: Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.* Stavba se tedy na základě tohoto ustanovení stala součástí pozemku, na kterém se nachází, v případě, že pozemek i stavbu vlastní stejný vlastník a zároveň na budově a pozemku nevázla odlišná věcná práva, jejichž povaha spojení vylučovala.⁷⁶ Sjednocením vlastníka pozemku a nemovitosti dochází k naplnění této zásady. Taková byla situace v případě, kdy vznikl režim odděleného vlastnictví za starého občanského zákoníku. Dnes, za účinnosti občanského zákoníku, je uplatnění superficiální zásady automatické.

⁷⁴ PETR, Pavel. In: PETR, Pavel. *Právní rozhledy: Stará (ne)známá superficiální zásada*. Praha: C. H. Beck, 2012, č. 10. S. 370–374.

⁷⁵ PETR, Pavel. In: PETR, Pavel. *Právní rozhledy: Stará (ne)známá superficiální zásada*. Praha: C. H. Beck, 2012, č. 10. S. 370–374.

⁷⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie, 2014, č. 12, s. 64–66.

Občanský zákoník však počítá i s možností, kdy se stavba součástí pozemku nestane, tzn. vlastník pozemku a vlastník stavby jsou dvě rozdílné osoby: v ten okamžik zde vzniká zákonné předkupní právo mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, jak stanoví ve svém ustanovení § 3056 odst. 1. Toto se však nevztahuje na bytovou jednotku.

Zajímavostí také je, že stejně jako může dojít k uplatnění superficiální zásady v případě, že vlastník pozemku a vlastník budovy bude stejný (např. díky využití výše zmiňovaného předkupního práva), stejně tak je možné, aby došlo k rozdělení tohoto vlastnictví. K rozdělení může dojít v případě, kdy bude prokázáno, že budova je ve vlastnictví jiné osoby než pozemek (např. na základě rozhodnutí soudu).⁷⁷

Vzhledem k tomu, že dle tohoto ustanovení je součástí pozemku i prostor nad povrchem i pod povrchem, není možné, aby vlastník pozemku např. postavil střechu, která bude přesahovat na sousedův pozemek, jak judikoval Nejvyšší soud v NS 22 Cdo 2500/2008. Vždy by bylo nutné požádat souseda o jeho souhlas. Podobně se vyjádřil Nejvyšší soud o dva roky později v rozsudku NS 22 Cdo 1000/2010, kdy konstatoval, že „zasahovat částmi stavby (např. zateplením zdi, balkony apod.) do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné“. Součástí pozemku je taktéž rostlinstvo na něm vzešlé, jak stanoví § 507 občanského zákoníku.

Pojem stavby, o kterém ustanovení hovoří, však nikde oficiálně definovaný nenajdeme. Resp. najdeme ho vymezený ve stavebním zákoně, nicméně použití této definice by nebylo správné, jelikož má sloužit pro účely stavebního zákona. Navíc občanský zákoník ve svém § 1 odst. 1 stanoví, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. Z účelu obou právních předpisů je v neposlední řadě zřejmé, že zákonodárce neměl v úmyslu vymezením stavby totožně, neboť v každém případě sleduje jinou oblast regulace.⁷⁸ Komentářová literatura k pojmu stavby stanoví, že „stavbou je třeba rozumět budovy, veškeré další stavby zřízené na pozemku i jiná zařízení“.⁷⁹ Jedním z důležitých znaků je, že je výsledkem stavební činnosti člověka, jak judikoval Nejvyšší soud v NS 3 Cdon 265/1996, má kompaktní materiální podobu, je s pozemkem pevně spojena, její hmota se však od pozemku liší a má samostatný hospodářský účel.⁸⁰ Vzhledem ke všemu již uvedenému je jasné, že stavba

⁷⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie, 2014, č. 12, s. 64–66.

⁷⁸ NOVOTNÁ, Monika. KAAS ZAHOŘOVÁ, Eva. In: *epravo.cz* [online], 18. prosince 2014 [cit. 9. října 2022]. Dostupné online z <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-jako-pojem-obcanskeho-prava-96247.html>

⁷⁹ HUBKOVÁ, Pavlína. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 987-80-7400-747-7. § 506. S. 562.

⁸⁰ HUBKOVÁ, Pavlína. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 987-80-7400-747-7. § 506. S. 562.

sdílí osud s pozemkem. Pokud by tedy došlo např. k prodeji pozemku a následnému převodu, převádí se jak pozemek, tak stavba.

I z této zásady však existují určité výjimky. Jednou z nich je již zmiňované právo stavby, důležitý institut umožňující oddělené vlastnictví stavby a pozemku, resp. dva různé vlastníky existující na jednom místě. Platí, že pokud si stavebník nechá zřídit právo stavby, stavba bude podléhat režimu stavby a nebude součástí pozemku. Právo stavby je nehmotnou nemovitou věcí a zapisuje se do katastru nemovitostí vkladem, přičemž maximální doba trvání je možná v délce 99 let. Blíže je právo stavby upraveno v občanském zákoníku, konkrétně v ustanovení § 1240 a následujících.

Další výjimkou je tzv. superedifikát. Jedná se o dočasnou stavbu, kterou však není možné přenášet z místa na místo, aniž by došlo k narušení její podstaty, lze ji považovat za samostatnou věc nemovitou.⁸¹ Dobrým příkladem může být např. dočasná koncertní hala, dočasný venkovní stadion, který bude po skončení akce rozebrán. Naopak movitou věcí by byla věc, kterou by šlo přenést bez narušení její podstaty, takže např. stánek či stavební buňka.⁸²

Součástí stavby nebudou podzemní stavby se samostatným účelovým určením, liniové stavby, stavby dle starého občanského zákoníku, u nichž nedošlo ke sloučení vlastnického práva, či nemovitosti dle speciálních zákonů (např. ložiska nerostů dle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, tzv. horní zákon), tzn. ani v těchto případech nemůže dojít k uplatnění superficiální zásady.

3.8 Zásada přehlednosti

Tato zásada se někdy taktéž nazývá zásadou speciality. Úzce souvisí s katastrálními předpisy a požadavkem, aby bylo při evidenci údajů postupováno dle stanovených pravidel a aby v podkladových materiálech, na jejichž základě dochází k zápisům do katastru nemovitostí, byly nemovitosti označeny způsobem vyžadovaným dle právních předpisů.⁸³ Pokud tedy dochází např. ke vkladu vlastnického práva, vkladová listina a návrh na vklad musí obsahovat právními předpisy stanovené údaje, jinak katastr vklad nemůže provést.

⁸¹ HUBKOVÁ, Pavlína. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-747-7. § 506. S. 562.

⁸² HUBKOVÁ, Pavlína. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-747-7. § 506. S. 563.

⁸³ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2. S. 71.

3.9 Zásada závaznosti

Tato zásada je upravena v katastrálním zákoně, konkrétně v jeho § 51. Aby mohlo dojít k zápisu do katastru nemovitostí, je nutné učinit právní jednání, v němž musí být obsaženy údaje stanovené zákonem: parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, přičemž tyto údaje zákon prohlašuje za závazné.⁸⁴

3.10 Zásada úplatnosti

Poslední zásadou je poté zásada úplatnosti. Tato zásada vyjadřuje skutečnost, že ne všechny úkony katastrálního úřadu jsou činěny bezúplatně, naopak, valná většina je úplatná. Příkladem můžeme uvést výpis z katastru nemovitostí, podání návrhu na vklad či další úkony. Ke zpoplatnění dochází na základě zákona, konkrétně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, a vyhlášky o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Konkrétní sazby lze nalézt buď v přílohách k této vyhlášce, případně jsou také dostupné na webových stránkách Státní správy zeměměřictví a katastru.⁸⁵

Vzhledem k tomu, že např. cena za kopii katastrální mapy se počítá dle počtu stránek, je vždy nutné pečlivě zvažovat, jaké stránky jsou opravdu potřebné. Podobně v případě opisů a výpisů z katastru nemovitostí, kde je sazba stanovena na počet měrných jednotek v daném katastrálním území. Na jednom listu vlastnictví se mohou nacházet desítky nemovitostí, pokud tedy potřebujeme ověřit údaje pouze jedné, je v rámci šetření nákladů lepší požádat pouze o částečný výpis, který obsahuje tuto konkrétní nemovitost.

⁸⁴ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2. S. 305.

⁸⁵ *Sazebník úplat a správních poplatků* In: *cuzk.cz* [online], 25. května 2020 [cit. 10. října 2022]. Dostupné online z <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-%281%29.aspx>

4 Podání na katastr nemovitostí

Zápisy do katastru nemovitostí jsou upraveny v části druhé katastrálního zákona, konkrétně v § 6 – § 27. Jak stanoví § 6 tohoto zákona, zápisy lze činit třemi způsoby: vkladem, záznamem nebo poznámkou.

Na katastr nemovitostí je možné podávat listiny v listinné i elektronické podobě. Ačkoli by si pozorný čtenář řekl, že listina je ze své povahy hmotnou věcí a jako taková nemůže být podávána v elektronické podobě, katastrální zákon v § 7 odst. 1 z pojmu „listina“ učinil legislativní zkratku, rozumí se jí proto jak zápisy v listinné, tak elektronické podobě. Obě dvě formy jsou si rovny a pro zápis může být listina předložena v jedné nebo druhé podobě.⁸⁶ Listiny v listinné podobě musí být předkládány katastru v originále nebo jako úředně ověřené kopie. Vzhledem k tomu, že se zakládají do sbírky listin, není možné listiny předkládat ve formě prosté kopie. Žadatelé si totiž mohou ze sbírky listin pořizovat úředně ověřené kopie, to by však v případě prosté kopie nebylo možné.

Nemovitosti, na které je odkazováno v listinách, musí být také dostatečně označeny, aby např. nemohlo dojít k záměně, přičemž požadavky na údaje stanoví zákon. Katastrální zákon však pamatuje i na listiny, které byly sepsány před nabytím účinnosti katastrálního zákona, a to v ustanovení § 63 odst. 3 katastrálního zákona: *...jsou vkladovými listinami, i když nesplňují náležitosti předepsané tímto nebo jiným zákonem.* Hovoří se zde o listinách sepsaných do 31. prosince 2013, přičemž tyto listiny musí samozřejmě splňovat náležitosti požadované starým katastrálním zákonem. Náležitosti, které pak požaduje současný katastrální zákon, musí být uvedeny v návrhu na vklad.

4.1 Vklad a návrh na vklad

Vkladem se rozumí zápis do veřejného seznamu⁸⁷ a zapisují se jím věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht, jak stanoví § 6 katastrálního zákona. Katastrální zákon důsledně rozlišuje, které zápisy se zapisují vkladem a které záznamem, na rozdíl od občanského zákoníku, který tuto problematiku neřeší.

V ustanovení § 11 katastrálního zákona je poté stanoveno, že vkladem se do katastru zapisuje změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv, přičemž se jedná o tato práva: *vlastnické právo; právo stavby; věcné břemeno; zástavní právo; budoucí zástavní*

⁸⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. S. 63.

⁸⁷ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 90. § 6.

právo; podzástavní právo; předkupní právo; budoucí výměnek; přídatné spoluvlastnictví; správa svěřenského fondu; výhrada vlastnického práva; výhrada práva zpětné koupě; výhrada práva zpětného prodeje; zákaz zcizení nebo zatížení; výhrada práva lepšího kupce; ujednání o koupi na zkoušku; nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka; pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka; vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a také rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. Ustanovení § 12 dále stanoví, že vklad lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení. Vkladové řízení je správním řízením, pokud tedy není stanoveno jinak, řídí se ustanoveními dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Co se však správním řádem neřídí, jsou účastníci řízení, nejsou totiž vymezeni správním řádem, ale katastrálním zákonem, konkrétně § 13: *účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“) je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.* Navrhovatelem však mohou být všichni účastníci nebo také pouze jeden z nich, pro přiblížení situace je vhodné použít příměr z publikace Katastr nemovitostí: navrhovatelem je ten, kdo je na návrhu na vklad podepsán.⁸⁸ Můžeme si uvést příklad: osoba A převádí osobě B pozemek na základě kupní smlouvy. Osoba A i B jsou účastníky, navrhovateli mohou být opět obě nebo pouze jedna z nich.

Pokud má tedy dojít k samotnému řízení, musí dojít k podání návrhu na vklad.⁸⁹ Ten lze podat klasicky v papírové formě nebo elektronicky pomocí aplikace na stránkách nv.cuzk.cz. Návrh se podává na formuláři, který je přílohou vyhlášky č. 358/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Tento formulář je dostupný i v papírové podobě na všech katastrálních pracovištích. Podání elektronického návrhu na vklad má však jednu nespornou výhodu, a tou je unikátní čárový kód uvedený na poslední stránce návrhu. Tento kód je generován automaticky a při jeho načtení dojde k okamžitému „zaplombování“ dotčených nemovitostí,⁹⁰ což znamená, že jsou nemovitosti dotčeny nějakou změnou. Pojem plomby bude podrobněji vysvětlen v podkapitole č. 4.5 „Vyznačení plomby“.

Návrh na vklad musí samozřejmě splňovat různé náležitosti, o jaké se konkrétně jedná, stanoví § 14 katastrálního zákona: *označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen; označení účastníků vkladového řízení; označení nemovitostí a práv, která k nim mají být*

⁸⁸ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 71.

⁸⁹ Platí přitom, že „Návrh na vklad vlastnického či jiného věcného práva do katastru nemovitostí může být podán kteroukoliv ze smluvních stran časově neomezeně.“, jak judikoval Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí ze dne 10. dubna 2007, sp. zn. 30 Cdo 3236/2006.

⁹⁰ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 73.

*zapsána do katastru nebo z něj vymazána; a podpis navrhovatele.*⁹¹ Podání návrhu podléhá poplatkové povinnosti, přičemž lze poplatek hradit osobně na příslušném katastrálním úřadě, kolkovými známkami nebo bezhotovostně. Z praxe se domnívám, že nejčastějším způsobem je placení pomocí kolku. Poplatek činí v současné chvíli 2000 Kč, jak je stanoveno v zákoně č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, konkrétně v jeho příloze (položka 120, písm. a). Pokud by navrhovatel podával několik návrhů současně, poplatek samozřejmě hradí za každý návrh zvlášť. Pokud by navrhovatel podával návrh na vklad na základě listin, které souvisejí s veřejně prospěšnou stavbou, jak stanoví písm. b), poplatek za každý návrh činí 2000 Kč, ve svém souhrnu maximálně 20 000 Kč. Zákon také stanoví případy navrhovatelů, kteří jsou od poplatkové povinnosti osvobozeni, jedná se například o registrované církve a náboženské společnosti, orgány ochrany přírody pověřené výkonem státní správy a další. Katastrální úřad pak v takovém případě poplatek nevyžaduje, leda by společně s osvobozeným navrhovatelem podával návrh na vklad také navrhovatel neosvobozený, pak by celý poplatek musel neosvobozený navrhovatel uhradit. Pokud navrhovatel poplatek neuhradí, dojde k zastavení vkladového řízení.

Ve výjimečných případech lze zahájit vkladové řízení také bez návrhu. Tuto situaci upravuje § 14 odst. 2 katastrálního zákona: „*Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.*“ Pokud tedy osoba zmíněná v tomto odstavci odešle katastrálnímu úřadu pravomocné rozhodnutí pomocí datové schránky, zahájí katastr řízení i bez návrhu. Může se jednat např. o rozhodnutí soudu o rozdělení společného jmění manželů, pokud mají manželé ve společném vlastnictví např. byt nebo dům, nebo třeba o rozhodnutí notáře jako soudního komisaře o dědictví. Katastrální úřad pak dále komunikuje pouze s účastníky, nikoli se soudem nebo notářem. Pokud by však účastníci nereagovali na výzvu úřadu, např. týkající se doplnění údajů, řízení by bez potřebných údajů nemohlo proběhnout a došlo by k jeho zastavení. Toto rozhodnutí je nezvratné, účastníci by však mohli podat nový návrh na vklad, tentokrát by byli i navrhovateli, neminula by je proto úhrada poplatkové povinnosti.

⁹¹ K písemné formě se vyjadřoval Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí z 26. září 2018, sp. zn. 33 Cdo 3835/2017, přičemž konstatoval, že písemná forma právního úkonu předpokládá existenci dvou náležitostí – písemnosti (spočívající v tom, že obsah právního úkonu je zachycen v textu listiny) a podpisu jednající osoby, přičemž podpis musí být vlastnoruční.

4.1.1 Přílohy návrhu na vklad

Při podání návrhu na vklad však nestačí pouhé podání formuláře, tvrzené skutečnosti je třeba vždy dokázat. Z toho důvodu je k samotnému návrhu potřeba přiložit i některé přílohy. O jaké se jedná, lze vyčíst z § 11 – § 18 katastrálního zákona a z § 66 – § 70 katastrální vyhlášky. Podle § 15 katastrálního zákona je přílohou: *a) listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru (dále jen „vkladová listina“)*, přičemž tato listina může být soukromá i veřejná. Tuto listinu⁹² stačí přiložit pouze v jednom vyhotovení, pokud bude zápis dotčené nemovitosti zakreslen i do katastrální mapy, je nutné přiložit geometrický plán. Přesný způsob přikládání geometrického plánu ke vkladové listině bude podrobněji popsán v následujících kapitolách. Příkladali bychom ho např. v případě, kdy dochází k rozdělení pozemku. Vkladovou listinou může být např. kupní smlouva, darovací smlouva (v případě převodu vlastnického práva), zástavní smlouva při vzniku zástavy nebo třeba rozhodnutí o dědictví. Nikdy není stanoven taxativní výčet vkladových listin, záleží vždy na konkrétním případě. Ke vkladu je možné předložit prvopis vkladové listiny, její stejnopis nebo úředně ověřenou kopii.⁹³ Jak bylo již zmíněno v předchozí kapitole, vklad na základě prosté kopie možný není. Pokud byla vkladová listina sepsaná v jiném jazyce než v českém, musí být pochopitelně předložena s úředně ověřeným překladem.⁹⁴

Další přílohou je dle § 15 odst. 1 písm. b) *plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen*. Tato příloha není vždy nutná, podobně jako geometrický plán, nicméně není nikterak neobvyklé, že bývá přikládána. Děje se tak v případě, kdy je návrhovátelem zastoupen zmocněncem. Tento zmocněnec může jednat před katastrálním úřadem, práva a povinnosti z tohoto jednání však vznikají přímo zmocniteli. Zmocněnec jedná typicky osobně, nicméně je možné do plné moci vložit ustanovení, které umožní zmocněnci pověřit další osobu. Zmocněncem bývá typicky advokát, který, je-li tak ujednáno, může některými úkony pověřit např. svého koncipienta. Domnívám se, že jednání na základě plné moci je velmi

⁹² Nejvyšší soud České republiky však ve svém rozhodnutí z 22. prosince 2004, sp. zn. 30 Cdo 2180/2003 judikoval, že v případě vkladového řízení není podstatné, *kdy byla smlouva, podle níž byl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolen, předložena katastrálnímu úřadu, ale zda v okamžiku podání návrhu na vklad skutečně existovala*. Listinu lze tedy katastrálnímu úřadu předložit i dodatečně.

⁹³ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 77.

⁹⁴ VRCHA, Pavel. JANKŮ, Petra. VRCHOVÁ, Karin. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde, 2011. ISBN 978-80-7201-861-1. S. 135.

rozšířenou záležitostí, klienti si při převodu nemovitosti často sjednávají právní pomoc a je pro ně pohodlnější, pokud za ně advokát vyřídí celou záležitost včetně návrhu na vklad.

Pokud je však účastníkem vkladového řízení právnická osoba, jak stanoví § 15 odst. 1 písm. c), je nutné přikládat taktéž *výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce; výpis se nevyžaduje, pokud je vkladová listina veřejnou listinou*. Výpis z českého obchodního rejstříku je možné získat dálkově a bezplatně ze stránek Ministerstva spravedlnosti z portálu or.justice.cz, takový výpis tudíž není nutné přikládat. Pokud by se však jednalo o zahraniční právnickou osobu, je nutné přiložit výpis z obchodního rejstříku z dané země spolu s úředně ověřeným překladem. Stejně tak by bylo nutné přiložit výpis např. z rejstříku registrovaných církví a náboženských společností, který není veřejně přístupný.

Přílohou pak mohou být taktéž *další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu, například souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení*, jak stanoví písm. d). Těmito dalšími listinami může být např. souhlasné prohlášení jednoho z manželů v případě nakládání s nemovitostí druhým manželem patřící do společného jmění manželů.

4.1.2 Rozhodnutí o vkladu

Po podání návrhu na vklad však navrhovatel stále ještě nemá vyhráno, katastr nemovitostí totiž musí všechny listiny a práva přezkoumat, aby mohl v dané věci vydat rozhodnutí.

Po podání návrhu tedy musí katastr nemovitostí splnit svoji informační povinnost, která je mu uložena katastrálním zákonem, konkrétně § 16 odst. 1. Podle tohoto ustanovení musí informovat účastníka řízení nejpozději den poté, co ke změně došlo, že jsou právní poměry dotčeny změnou. Způsobů je hned několik: buď ho vyrozumí na adrese, kterou účastník uvedl v návrhu na vklad, nebo datovou schránkou. Účastník může také požádat, aby byl mu byla informace sdělena elektronicky, pomocí e-mailové komunikace nebo na mobilní telefon. Pokud má osoba zřízenou službu sledování změn, o které bude podrobně pojednáno v kapitole č. 8 „Poskytování údajů z katastru nemovitostí“, dojde k vyrozumění automaticky pomocí této služby. Jinak katastr zasílá oznámení datovou schránkou, případně na adresu místa trvalého pobytu nebo u cizozemců na adresu bydliště v cizině, jak stanoví § 14 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

Pokud je tedy v pořádku samotný návrh, zkoumá katastr vkladovou listinu, konkrétně: zda splňuje náležitosti, aby mohlo dojít ke vkladu; zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad; zda účastník není omezen v nakládání s nemovitostí; zda byl udělen účastníkovi souhlas k nakládání s nemovitostí podle jiného právního předpisu; zda z dosavadních zápisů v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné; a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.⁹⁵ Navrhovatel může s návrhem samozřejmě disponovat, může tudíž dojít k zpětvzetí návrhu nebo k jeho zúžení. V případě, že katastr nalezne nějakou vadu, např. podpis na vkladové listině není úředně ověřený, vyzve k nápravě.

V případě, že jsou však všechny náležitosti splněné, rozhodne katastrální úřad o povolení vkladu, nejdříve však 20 dní poté, co informoval o tom, že je nemovitost dotčená změnou. O jeho provedení informuje účastníky nejpozději do 5 dnů. V případě, že je některý z účastníků zastoupen zmocněncem, vyrozumí i tohoto zmocněnce.

Ve vyrozumění o provedení vkladu je označen katastrální úřad, který rozhodnutí vydal, spisová značka, datum vydání a je zde také označena listina, na jejímž základě byl proveden návrh na vklad. Nově evidované údaje jsou v dokumentu označeny červeným písmem, rušené údaje jsou černé a podtržené.

4.1.3 Návrh na vklad pomocí internetové aplikace

Jak bylo již zmíněno na začátku této kapitoly, návrh na vklad lze podat také elektronicky na webových stránkách nv.cuzk.cz. Není však nutné si tuto adresu pamatovat, po zadání jednoduchého hesla „návrh na vklad“ do google.cz prohlížeč tuto adresu bez problému nalezne. Když jsem tento postup vyzkoušela, nabídl mi dokonce hned první odkaz.

S touto aplikací mohou pracovat dva typy uživatelů: anonymní uživatelé a přihlášení uživatelé. Oba dva typy mají své výhody a nevýhody: anonymní uživatelé se sice nemusejí nikde registrovat, ale nemohou si ukládat rozpracované návrhy pod svým názvem – což je dle mého názoru nepříjemné, pokud navrhovatel tvoří větší množství návrhů, je těžké se orientovat ve dvaceti s názvem Úplný scénář, nicméně v případě uživatele, který převádí nemovitost jednou za život, tato funkce není podstatná. Pokud však navrhovatel používá tuto online aplikaci pravidelně, může být pro něj tato zdánlivá drobnost poměrně zásadní. Přihlášení uživatelé se sice musejí registrovat, což mohou učinit pomocí identity občana nebo pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí, ale mají možnost uložení rozpracovaného návrhu

⁹⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 173.

pod jedinečným názvem, použití zjednodušených scénářů a mohou přidávat nemovitosti z listu vlastnictví.

Pokud bych měla tyto dva typy porovnat, jednoznačně se přikláním k používání profilu registrovaného uživatele. Zprovoznění sice nejprve zabere nějaký čas, ale možnosti následného zjednodušení práce toto drobné zdržení dalece převyšují. Například funkce přidávání nemovitostí z listu vlastnictví. Je pravda, že v případě návrhu na vklad jedné nemovitosti nebude mít tato funkce velký význam. Ale v případě převodu většího množství nemovitostí možnost přidávání pozemků a jejich prosté zakliknutí významně zjednoduší práci.

V případě, že chce tedy navrhovatel podat nový návrh, na výše zmíněné webové stránce se mu objeví možnost „nový návrh“. Navrhovateli se opět nabízejí dvě možnosti: tvorba návrhu na vklad pomocí úplného scénáře a pomocí zjednodušeného scénáře. Zjednodušený scénář je však dostupný pouze pro registrované uživatele. Tuto možnost je vhodné používat v případě jednoduchého návrhu. Je třeba mít na paměti, že zjednodušený scénář opravdu může ulehčit práci, např. v případě, že osoba daruje/prodává vše, co má. Tento formulář má však různá omezení. Osobně proto doporučuji používání úplného scénáře, formulář není dlouhý a navrhovatel má alespoň jistotu, že nebude muset celý návrh předělávat v případě, že mu formulář nenabídne nějakou možnost.

Po rozkliknutí vybraného scénáře se navrhovateli otevře celý online formulář, který zde může poměrně jednoduše vyplnit. Pokud však již na nějakém návrhu pracoval, může si ho zobrazit pomocí tlačítek „otevřít návrh“ (kde se po kliknutí přihlášenému uživateli otevře návrh, na kterém pracoval naposledy).

Formulář je nutné vyplnit v několika jednoduchých krocích. Prvním je doplnění, o jaký typ nemovitosti se jedná: pozemek, stavba, jednotka nebo právo stavby. Podle typu nemovitosti se následně promění i formulář. Nemovitosti lze do návrhu přidat ručně nebo z listu vlastnictví, jak již bylo zmíněno, tato funkce je však pouze pro registrované uživatele. Třeba konkrétně i typu nemovitosti: parcela, je nutné vyplnit, o jaký typ nemovitosti se jedná, obec, katastrální území, v případě pozemku i parcelní číslo, zda je parcela vedena v katastru nebo teprve vzniká.

Druhým krokem je doplnění účastníků řízení. Účastníka lze přidat klasicky pomocí vyplnění tabulky nebo nabízí katastr zajímavou funkci doplnění údajů z obchodního rejstříku (pro oba typy uživatelů), vlastníků převáděných nemovitostí (pouze pro registrované) nebo subjektů vedených v katastru (opět pouze pro registrované). U účastníků lze také přidat jejich zástupce. Až do této chvíle si troufnu tvrdit, že lze návrh podat opravdu velmi jednoduše, nyní se však dostáváme do bodu, který může nezkušené navrhovatele lehce potrápit: účastníci jsou evidováni v první samostatné tabulce, zástupci v druhé. Při vyplňování údajů u účastníků je

nutné nezapomenout zaškrtnout, kdo z nich je navrhovatel. Pokud chceme navrhovateli přidat zástupce, jde to poměrně snadno: pouze zástupce vyplníme do druhé tabulky a dle pokynů v aplikaci následně přiřadíme zástupce danému navrhovateli. Dle mého názoru tato funkce vyžaduje pozorné čtení pokynů, nicméně po chvíli pátrání lze zástupce bez problémů přiřadit. Problém však může nastat v případě, kdy chceme přiřadit zástupce také druhému účastníkovi, jelikož formulář tuto možnost nenabízí, což může být při tvorbě návrhu matoucí. V praxi lze tuto situaci vyřešit tak, že v případě dvou účastníků označíme i druhého z nich za navrhovatele a pak mu zástupce přiřadíme. Pokud však nechceme, aby byl navrhovatel, lze tuto skutečnost reflektovat např. v přílohách návrhu. Vzniklo-li zastoupení na základě plné moci, lze tuto přílohu označit např. takto: Plná moc pro Jana Nováka pro zastupování společnosti ABC nemovitosti s.r.o., ze dne 1. 1. 2022.

V třetím kroku je pak nutné zadat podíly, k jejichž převodu dochází. Pokud tedy převádíme např. pozemky, do kolonky označíme podíly (1/2, 2/3 atd.). V případě převodu 100% podílu zapíšeme 1/1.

Ve čtvrtém kroku lze přidat jiná práva. Těmito právy jsou věcná břemena, tzn. služebnosti, reálná břemena, pacht, nájem a další. Navrhovatel nemusí sám nic složitě vymýšlet, stačí pouze zakliknout požadované právo v automatické nabídce a o jaký typ operace se jedná, zda o vklad, výmaz nebo změnu.

Vyplněním formuláře se dále posuneme k zadání doplňujících údajů. Zde je nutné přidat listiny, na jejichž základě právo vzniká a katastr bude moci provést samotný vklad (tzn. vkladovou listinu). Při prodeji pozemku by tedy takovou listinou byla kupní smlouva. Do příloh je následně možné přidat další listiny, pokud by tedy docházelo k prodeji pozemků mezi společnostmi a jedna by byla zastoupena na základě udělené plné moci, vyplníme zde plnou moc. Ráda bych na tomto místě upozornila na skutečnost, že ačkoli se listina, na jejímž základě právo vzniká, vyplňuje do jiné tabulky než samotné přílohy, při vygenerování samotného návrhu se potom všechny tyto listiny objeví v jedné tabulce s názvem Přílohy. Tuto listinu tak není vhodné dávat v návrhu taktéž do příloh, ačkoli by k tomu mohl online formulář svádět. V opačném případě by po vygenerování bylo nutné návrh upravit.

Poslední krokem je potom souhrn. Zde je velké tlačítko „stáhnout návrh na vklad“. Návrh se vygeneruje a stáhne ve formátu pdf. Katastr navrhovateli situaci zjednodušuje tím, že pod tímto tlačítkem se nachází souhrnné instrukce k podání návrhu na vklad. Jak o možnosti doručení návrhu, tak o povinnosti uhradit správní poplatek.

4.2 Záznam

Právní úprava záznamu před rokem 2014 se zásadně lišila od záznamu, jak ho známe dnes. Záznamem se od 1. ledna 2014 do katastru nemovitostí zapisují práva, která jsou odvozena od práva vlastnického (jak stanoví § 6 katastrálního zákona) a jsou vyhrazena pro specifické subjekty, a záznam nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik vlastnického práva k nemovité věci.⁹⁶

Tento typ zápisu je vyčleněn pro nemovitý majetek, který se nachází ve vlastnictví České republiky. Kdyby byla však na místě vlastníka, tzn. na listě vlastnictví v části A, uvedena pouze Česká republika, její kraj nebo obec, nahlízejícímu by to příliš nepomohlo. Z toho důvodu se do listu vlastnictví zapisuje i ten, kdo se o nemovitost stará. Záznamem však žádná práva nevznikají, nemění se ani nezanikají, jako je tomu v případě vkladu, má čistě evidenční účinky.⁹⁷ Ustanovení § 19 stanoví, jaké skutečnosti se záznamem zapisují:

a) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, čímž jsou myšlena např. státní zastupitelství, soudy, ministerstva a jiné správní úřady, přičemž pro hospodaření s majetkem státu platí pravidla uvedená v zákoně č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích;

b) právo hospodařit s majetkem státu, které mají státní podniky, jež reguluje zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku. Státním podnikem je např. Česká pošta, s.p.;

c) správa nemovitostí ve vlastnictví státu, kterou vykonával Pozemkový fond České republiky, který byl však k 1. 1. 2013 zrušen. Hospodaření s pozemky tak přešlo na Státní pozemkový úřad. Písmeno c) je tedy dnes prázdnou množinou, protože správu nemovitostí ve vlastnictví státu již žádná státní organizace nevykonává,⁹⁸ přičemž zde zůstalo z toho důvodu, že v době projednávání katastrálního zákona v Poslanecké sněmovně ještě nebylo jisté, zda dojde k realizaci transformace Pozemkového fondu;⁹⁹

d) majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy. V případě, že nemovitý majetek vlastní Hlavní město Praha, může ho svěřit do správy svým městským částem, přičemž je tato problematika regulována zákonem č. 131/2000 Sb., o

⁹⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 179.

⁹⁷ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 300. § 19.

⁹⁸ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. § 19. S. 92.

⁹⁹ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 308. § 19.

hlavním městě Praze, a statutem. Platí přitom, že majetek pro Hlavní město Prahu mohou platně nabývat její jednotlivé městské části pouze se souhlasem Rady hlavního města Prahy, jak judikoval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí,¹⁰⁰

e) majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst. Zde se jedná o stejnou situaci, která byla popsána v bodě d), majetek je však svěřen jednotlivým městským obvodům nebo městským částem daného statutárního města (např. Děčín, Brno, Mladá Boleslav) na základě zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a dále je upraven statutem jednotlivých měst;

f) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití. Organizační složky jsou upraveny zákonem č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, přičemž hospodaří jménem svého zřizovatele a nejsou účetní jednotkou;¹⁰¹

g) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření. Příspěvkové organizace jsou zřizovány dle zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů k neziskovým účelům.

4.2.1 Návrh na záznam

Podobně jako vklad i záznam je zapisován katastrem nemovitostí. Návrh na záznam je podáván v písemné formě,¹⁰² a jak stanoví katastrální zákon, konkrétně jeho ustanovení § 20 odst. 1: „*Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil.*“ Jak uvádí ve své publikaci Katastr nemovitostí Daniela Šustrová, orgán veřejné moci ani samosprávný celek pravděpodobně toto řízení zahajovat nebudou. Oprávněný zájem však bude mít bezpochyby oprávněný z věcného břemene nebo oprávněný z práva stavby.

Co se týká samotného návrhu na záznam, zákon mu nepředpisuje přesně stanovenou formu. Navrhovatel by však měl pamatovat na to, že z návrhu musí být jasné, jakému katastrálnímu úřadu je určen, o jakou nemovitost, případně nemovitosti, se jedná a jaké oprávnění má být do katastru zaneseno. Dále bude také katastr zkoumat, zda je řádně označena

¹⁰⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2008, sp. zn. 28 Cdo 4587/2007.

¹⁰¹ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. § 19. S. 92.

¹⁰² ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 181.

osoba, která návrh podává, a zda navrhovatel uvedl skutečnost, na jejímž základě si přeje zapsat dané oprávnění.

Návrh lze podat jak v klasické písemné podobě, tak v podobě elektronické. Katastrální úřad následně v protokolu o návrhu vyznačí osobu, která návrh podala, kdy byl protokol podán, pořadové číslo, údaje týkající se vlastníka předmětné nemovitosti a také označí danou nemovitost.

Za podání návrhu na záznam, na rozdíl od návrhu na vklad, není placen správní poplatek. O provedení, případně neprovedení, není dokonce ani vyhotoveno písemné rozhodnutí (zatímco v případě vkladu je vydáváno rozhodnutí o vkladu).

Katastrální zákon také v § 20 odst. 2 stanoví povinnost doložit návrh na záznam listinou, která osvědčuje právo, které chce osoba zapsat. Z toho důvodu je nutné, aby katastr poté, co byl návrh na záznam podán, tuto listinu přezkoumal a vyhodnotil, zda daná listina opravdu práva dokládá. Navrhovatel se totiž může dopustit mnoha chyb, jakými je například nedodání originálu listiny, ale pouhé prosté kopie. Chyby mohou spočívat také v počtech nebo psaní. Za chybu v počtech by mohl být považován případ, kdy jsou špatně uvedeny spoluvlastnické podíly nebo jejich součty.¹⁰³ O chybu v psaní by se jednalo v případě, kdy je text nesrozumitelný nebo pokud by taková chyba pozměňovala význam návrhu. V případě, že se však navrhovatel dopustí drobné nepřesnosti, jakou může být například překlep a záměna jednoho dvou písmen, o vadu se jednat nebude.

V případě, že se však navrhovatel všech možných chyb vyvaruje, provede katastrální úřad zápis do 30 dnů a danou listinu založí do sbírky listin. O provedení zápisu však nikoho neinformuje. Naopak, v případě, že listina nesplňuje podmínky, na jejichž základě může dojít k zápisu, listinu úřad vrátí tomu, kdo ji předložil, a písemně ho informuje o důvodech, z jakých nebyl zápis proveden.¹⁰⁴

4.3 Poznámka

Další možností, jak lze zapsat údaje do katastru nemovitostí, je zápis poznámkou. Pomocí ní se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných, jak stanoví § 6 katastrálního zákona. Poznámky dělíme na tři typy: poznámky k osobě, poznámky k nemovitosti a poznámky spornosti.

¹⁰³ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 182.

¹⁰⁴ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. § 21. S. 97.

Smyslem poznámek je upozornit na právně relevantní skutečnosti, které se mohou vztahovat k osobám, k nemovitostem či k právům zapsaným do katastru.¹⁰⁵ I u poznámky je zachována zásada formální publicity, v případě, že je tedy poznámka zapsána do katastru, tak se s ní každý může seznámit a případná neznalost tohoto zápisu jde k jeho tíži. Poznámka však může informovat o skutečnostech, na jejichž základě je dobrá víra¹⁰⁶ v pravdivost zápisu narušena, konkrétně např. v případě poznámky spornosti.

Jak stanoví katastrální zákon v § 22 odst. 1, poznámka bude do katastru nemovitostí zapsána *na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, Finančního analytického úřadu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána*. Podání by samozřejmě mělo obsahovat obvyklé náležitosti, jakými jsou označení katastrálního úřadu a co se podáním úřadu sleduje, jak stanoví komentář Beck ke katastrálnímu zákonu.

Návrh na zápis může být podán, stejně jako v případě zápisu, písemně nebo elektronicky, přijetí je vyznačeno v protokole. V průběhu celého řízení jsou pak do tohoto protokolu zapisovány jednotlivé úkony. Pro záznam a případný výmaz poznámky se přiměřeně použijí ustanovení týkající se záznamu. Tyto skutečnosti a mnohá úskalí, kterých je nutné se vyvarovat, jsou podrobně rozebrány výše v podkapitole „Návrh na záznam“.

V případě, že budou všechny náležitosti splněny, zapíše katastrální úřad poznámku do 30 dní ode dne doručení návrhu.

4.3.1 Poznámka k osobě

První z možných poznámek je poznámka k osobě. Zapisují se k osobě povinného, a to na základě předloženého podání nebo na základě údajů převzatých z jiného informačního systému.¹⁰⁷ Poté, co je podáno podání, na jehož základě má být zapsána poznámka, nedochází k tzv. zaplombování. Plomba, tedy upozornění, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, se totiž vyznačuje pouze v případě nemovitostí. Poznámka bude zapsána bezodkladně.

¹⁰⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 184.

¹⁰⁶ K dobré víře se vyjadřoval Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 5871/2016: Dobrá víra zaniká ve chvíli, kdy se držitel od kohokoli či jakýmkoliv způsobem dozví o skutečnostech, které u něj objektivně musí vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří, není tedy nutné, aby např. vlastník držitele vyhledal a poskytl mu důkazy, na základě kterých by doložil své vlastnictví. Postačí, pokud tímto jednáním vyvolá pochybnosti držitele o oprávněnosti jeho držby.

¹⁰⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 186.

K zápisu poznámek k osobě dochází v následujících případech, jak stanoví katastrální zákon v § 25 odst. 1:

a) V případě *vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek*. Vzhledem k tomu, že se právní úprava neustále dynamicky rozvíjí, od přijetí katastrálního zákona se dočkal změny i exekuční řád. Dnes se exekuce nenařizuje, mohlo by se proto zdát, že je toto písmeno ustanovení § 25 zbytečné, není tomu však tak. Je nutné respektovat smysl zákona, tzn. katastrální úřad vyrozumí soudní exekutor a bude zapsána poznámka o vyrozumění o zahájení exekuce.¹⁰⁸

b) Zapisuje se také *usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce*. Vydání tohoto předběžného opatření je upraveno v insolvenčním zákoně č. 182/2006 Sb., konkrétně v jeho § 113. V odst. 3 stejného ustanovení je pak stanoveno, že toto rozhodnutí se doručuje i příslušným katastrálním pracovištím, pokud se omezení týká majetkové podstaty zapisované do katastru.

c) Katastr zapisoval také *vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku*. Tato povinnost je stanovena insolvenčním zákonem, konkrétně jeho § 136. Povinnost vyrozumět katastrální úřad byla upravena v § 139, ta byla nicméně zrušena s účinností k 1. červnu 2022.

d) Zapisováno je i *rozhodnutí o prohlášení konkurzu*, přičemž tuto poznámku lze zapsat i na základě informací převzatých z informačního systému insolvenčního rejstříku.¹⁰⁹

e) A v neposlední řadě dochází také k zápisu poznámky na základě *jiného rozhodnutí než podle písmene d)*, *podle kterého osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její přesně nevymezenou částí*. Tato možnost poskytovaná zákonem je zde z důvodu, kdyby došlo v budoucnu k přijetí zákona, na jehož základě by mohl jiný orgán rozhodnout o omezení nakládání s majetkovou podstatou.

4.3.2 Poznámka k nemovitosti

Druhým typem poznámek, které lze zapsat, jsou poznámky k nemovitostem. Kompletní výčet těchto poznámek je v § 23 odst. 1 a 2 katastrálního zákona. Tento typ poznámek se do katastru zapisuje v případě, kdy se nějaké informace týkají evidovaných nemovitostí.

¹⁰⁸ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. § 25. S. 116.

¹⁰⁹ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 361. § 25.

Poznámky se tedy v tomto případě zobrazí na tom listu vlastnictví, na kterém je daná nemovitost evidována. Nesouvisí s žádnou konkrétní osobou. Lze je členit na poznámky vzniklé na základě veřejných listin, soukromých listin a procesních úkonů.¹¹⁰ Každá poznámka je pak v katastru stručně popsána.

Vzhledem k tomu, že se jedná o opravdu velké množství poznámek, které mohou být tímto způsobem zapsány (konkrétně 35 poznámek v odstavci 1 a 2 ustanovení § 23),¹¹¹ a tato práce nemá za cíl podrobně rozebírat jednotlivé poznámky a možnosti jejich zápisů a výmazů, rozhodla jsem se blíže přiblížit pouze poznámku zapsanou na základě usnesení o dražbě nedobrovolné, která je upravena v odst. 1 písm. j) a z mého pohledu stojí za zmínku. Všechny poznámky jsem se však rozhodla v práci uvést z toho důvodu, aby bylo pro čtenáře na první pohled jasné, jaké poznámky upravoval katastrální zákon v době psaní této práce.

Proces dražby nedobrovolné je podrobně upraven v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Jak stanoví tento zákon, dražba se provádí na základě písemné smlouvy o provedení

¹¹⁰ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. S. 190.

¹¹¹ Konkrétně zákon upravuje možnost zápisu následujících poznámek podle katastrálního zákona § 23 odst. 1: **a)** podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva; **b)** exekučním příkazem ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti; **c)** exekučním příkazem k postižení obchodního závodu; **d)** usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě; **e)** usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě; **f)** usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí postižením obchodního závodu; **g)** usnesení o dražební vyhláše o prodeji nemovitosti; **h)** vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka; **i)** rozhodnutí nebo usnesení o nařízení předběžného opatření; **j)** uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné; **k)** žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu; **l)** zahájení pozemkových úprav; **m)** rozhodnutí o schválení pozemkových úprav; **n)** jiném rozhodnutí než podle písmene m) nebo opatření obecné povahy, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nebo se kterým je zákonem spojeno omezení; **o)** podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapíše poznámka spornosti zápisu; **p)** výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti; **q)** dovolání se neúčinnosti právního jednání; **r)** právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky; **s)** výhradě přednostního pořadí pro jiné právo; **t)** přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu; **u)** odkladu zrušení spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví; **v)** ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku; **w)** výhradě souhlasu se zatížením práva stavby; **x)** zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti; **y)** závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh; **z)** závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého; **za)** stavbě, která není součástí pozemku; poznámky upravené v § 23 odst. 2: **a)** započetí výkonu zástavního práva; **b)** ujednání pořadí zástavních práv; **c)** uvolnění zástavního práva; **d)** svěřenském nástupnictví; **e)** zákazu nakládat s nemovitostí; **f)** dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu; **g)** předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových; **h)** omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků; **i)** společném zařízení ve veřejném zájmu; **j)** zákazu změny druhu nebo způsobu využití pozemku bez souhlasu pozemkového úřadu; **k)** vydání rozhodnutí o zřízení zástavního práva zdravotní pojišťovnou.

dražby, uzavírají ji navrhovatel s dražebníkem (§ 39 odst. 1). Smlouva musí obsahovat mnoho náležitostí, mezi nimi například i skutečnost, že se jedná o nedobrovolnou dražbu. Oznámení o dražbě zašle následně dražebník katastru nemovitostí (samozřejmě v případě, že je součástí dražby nemovitost evidovaná v katastru) spolu se svým úředně ověřeným podpisem. Oznámení musí zaslat také vlastníkovi předmětné nemovitosti, zástavci, dlužníkovi a zástavním věřitelům. Katastr následně zapíše poznámku.

4.3.3 Poznámka spornosti

Posledním typem poznámek, které mohou být registrovány v katastru nemovitostí, jsou poznámky spornosti. Slouží k vyvrácení dobré víry v případě, kdy je rozpor stavu skutečného se stavem evidovaným v katastru. Zápisem poznámky spornosti platí, že se každý s touto skutečností evidovanou katastrem mohl a měl seznámit, neuspěl by tedy ten, kdo by tvrdil, že o spornosti nevěděl.

Můžeme rozlišovat dva typy poznámek spornosti, a to sice poznámku spornosti podle § 985 občanského zákoníku (tzv. poznámka rozepře) a poznámku spornosti podle § 986 občanského zákoníku (tzv. poznámka spornosti zápisu).

Poznámka spornosti podle § 985 občanského zákoníku zní takto: *Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu (...).* Možností, jak může tento rozpor mezi dvěma stavy vzniknout, je poměrně hodně: chybný zápis ze strany katastru nemovitostí, chybějící počáteční důvod vzniku práva (právo bylo zapsáno na základě listiny, která se však později ukázala jako neplatná) nebo třeba vydržení.¹¹² Poznámka spornosti se zapisuje až poté, co je podána žaloba a její účinky působí pouze do budoucna. Zapisuje se na základě návrhu, v publikaci Katastr nemovitostí, která je napsaná Danielou Šustrovou, je však uvedeno zamyšlení, že ačkoli zákon ani prováděcí předpisy nepředpokládají, že by o žalobě mohl soud informovat katastrální úřad přímo, pokud by tak učinil, úřad by podání neodmítl.

Aby mohla být tato poznámka zapsána, je nutné doložit, že byla žaloba opravdu podána – to lze dokázat například pomocí stejnopisu žaloby opatřené razítkem soudu nebo pomocí potvrzení o odeslání (v případě podání učiněného datovou schránkou).

Druhým typem poznámky spornosti je tedy ta podle § 986 občanského zákoníku. Toto ustanovení v odst. 1 říká: *Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do*

¹¹² ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 206.

veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno (...). Tato poznámka chrání toho, jehož právo je v katastru již zapsáno, ale z nějakého důvodu dojde k omezení nebo vymazání tohoto práva. V okamžiku ukončení vkladového řízení jsou všichni účastníci vyrozuměni o provedených změnách. Pokud tedy osoba A, která byla vlastníkem nemovitosti, na základě tohoto rozhodnutí zjistí, že její právo bylo omezeno nebo vymazáno a vlastníkem je v současné chvíli osoba B, může do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděla, požádat o poznamenání poznámky spornosti (§ 986 odst. 2 občanského zákoníku). Aby bylo této žádosti vyhověno, kromě obecných náležitostí musí splňovat také dvě důležité podmínky: poznámka je ve prospěch osoby, která byla v katastru již dříve zapsána a nyní je vymazána, nebo ve prospěch osoby, jejíž vlastnické právo bylo omezeno zápisem věcného práva k věci cizí a zároveň došlo k zápisu na základě absolutně neplatného, zdánlivého nebo zrušeného právního jednání.¹¹³ Žádost v okamžiku podání není nutné podložit podanou žalobou – tuto skutečnost stačí doložit do dvou měsíců.

4.4 Oznámení změn

Zatímco katastrální zákon rozlišuje ve svém § 6 tři typy zápisu práv (vklad, záznam, poznámka), katastrální úřad na svých webových stránkách rozlišuje ještě čtvrtý typ podání, jedná se vlastně o ohlášení, konkrétně o oznámení změn. Oznámení změn však již není upraveno v části druhé katastrálního zákona (zápis práv do katastru), je ukryté v § 37, povinnosti vlastníků a jiných oprávněných. Odst. 1. konkrétně jeho písm. d) stanoví povinnost vlastníků *katastrálnímu úřadu ohlásit změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru vyplývajících z listin, které jsou příslušné orgány veřejné moci povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru.*

Katastrální úřad je založen v podstatě na ohlašovacím principu.¹¹⁴ Ohlašovat lze např. změnu využití stavby. Aby mohla být taková změna katastrem provedena, je nutné ji doložit listinou podanou spolu s oznámením změn (tou může být např. rozhodnutí stavebního úřadu).

¹¹³ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 208.

¹¹⁴ BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. In: BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3. S. 431. § 37.

4.5 Vyznačení plomby

Vyznačení plomby je důležitým úkonem katastrálního úřadu, byl již několikrát zmíněn v této práci. Co tedy znamená? Pojmeme plomby se rozumí, že jsou právní vztahy týkající se nemovitosti dotčeny nějakou změnou.

Jedná se o bezpečnostní opatření, které osoby nahlížející do katastru informuje o skutečnosti, že bylo učiněno podání, které nějakým způsobem zasahuje do vztahů zapsaných v katastru nemovitostí. Zapisuje se u zápisu vkladem, záznamem a poznámkou k nemovitosti nebo poznámkou spornosti.¹¹⁵ Tuto skutečnost katastrální úřad vyznačí nejpozději následující pracovní den od podání, ať návrhů nebo listin, na jejichž základě může být zapsáno právo. Zápis se promítne na listu vlastnictví, na němž se nachází dotčená nemovitost. Zapisuje se do části B „Nemovitosti“ (zde se před nemovitostí uvede velké písmeno „P“)¹¹⁶ a D „Jiné zápisy“. Standardně, pokud nedojde k žádnému podání, bude v této části napsáno: Plomby a upozornění – bez zápisu.

Plomba zůstává vyznačena v katastru po celou dobu řízení a po jeho skončení se automaticky odstraní, není třeba o odstranění žádat nebo kvůli němu podávat jakékoli podání.

¹¹⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 71.

¹¹⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Wolters Kluwer ČR, Praha 2018. ISBN 978-80-7598-152-3. S. 64.

5 Digitalizace katastru nemovitostí

Důležitým tématem, které poslední dobou rezonuje napříč českými legislativci a státními úřady, je bezpochyby digitalizace státní správy. Zatímco dříve bylo běžné s podáním dojít přímo na soud, úřad či jiné místo, dnes s rozvojem technologií se do popředí začínají dostávat další, pro mnohé pohodlnější a rychlejší způsoby.

Tato kapitola bude pomyslně rozdělena na dvě části: první část se bude věnovat digitalizaci ve formě možnosti podání na katastr v elektronické podobě a zároveň srovnání s klasickým papírovým podáním, zatímco druhá část se zaměří na obnovu katastrálního operátu právě formou moderních metod.

5.1 Papírové podání na katastr nemovitostí

Jak bylo již mnohokrát v této práci zmíněno, podání na katastr nemovitostí lze učinit dvěma způsoby: standardně buď v papírové formě, tzn. většinou osobně na příslušném katastrálním úřadu, nebo v elektronické formě.

Podání v papírové podobě lze učinit pro všechny typy zápisu: vklad, záznam i poznámku. Jediný návrh na vklad je však nutné podat pomocí formuláře poskytovaného katastrem nemovitostí, jak je stanoveno katastrálním zákonem v § 66 odst. 1 písm. d) ve spojení s vyhláškou č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Katastr poskytuje vzory formulářů i pro ostatní typy podání, jejich použití však není povinné. Vždy je nicméně nutné myslet na to, že podání musí splňovat jednotlivé náležitosti stanovené zákonem.

V případě, kdy se navrhovatel rozhodne učinit návrh na vklad do katastru nemovitostí pomocí papírového podání, musí kromě samotné vkladové listiny podat také formulář, jehož tiskopis lze získat na jakémkoli katastrálním úřadě v úředních hodinách. Formulář je také dostupný ke stažení a vytištění online na webových stránkách Státní správy zeměměřictví a katastru.¹¹⁷ Na těchto webových stránkách lze v pdf formátu stáhnout také ostatní vzorové formuláře, např. návrh na záznam, změna jiných údajů, poskytování údajů a další.

5.2 Elektronická podání na katastr nemovitostí

Elektronickým podáním je myšleno „doručování elektronických dokumentů s elektronickým podpisem (formou datových zpráv)“.¹¹⁸ Podání v této formě slouží

¹¹⁷ Formulář dostupný zde: <https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-vkladem/Navrh-na-vklad/Formular-navrhu-na-vklad.aspx>

¹¹⁸ *Formuláře a elektronická podání* In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. dubna 2022]. Dostupné online z <https://cuzk.cz/Formulare-a-elektronicka-podani>

k usnadnění komunikace občanů s úřadem, přičemž není nutné potvrzení v podobě doručování listinných dokumentů, dochází tak k urychlení komunikace mezi veřejností a úřady a zároveň ke snižování nákladů na straně podatele, jelikož nemusí tisknout všechny dokumenty. Dle mého názoru k popularitě podání v elektronické podobě přispěla i koronavirová krize kvůli různým omezením, jakými bylo například omezení otevírací doby úřadů, či z prosté obavy o své zdraví se mnoho lidí raději začalo uchýlovat k elektronickému podání.

Elektronicky tedy můžeme podávat návrh na vklad, záznam, poznámku nebo oznámení změn. Všechna tato podání lze vyplnit přímo na stránkách katastru pomocí formuláře, v případě návrhu na vklad je možné využít interaktivní aplikaci na webových stránkách katastru. Můžeme vyplnit buď tzv. zjednodušené návrhy (neboli přednastavené scénáře, ke kterým je však nutné přihlášení registrovaného uživatele), nebo úplné scénáře, přičemž každé elektronické podání musí splňovat technické parametry, které budou zmiňovány později. V případě tvorby složitějšího návrhu na vklad, např. při současném vkladu a výmazu několika desítek věcných břemen, doporučuji použití přednastaveného scénáře, v případě různých změn v průběhu vyplňování zjednoduší práci. Návrhy na vklad musí navíc splňovat speciální požadavky, které jsou stanoveny na stránkách katastru. Jedná se konkrétně o požadavky, které budou rozebrány v dalších podkapitolách.

5.2.1 Návrhy na vklad

Návrhy lze podávat v elektronické podobě pouze v případě, pokud existuje v elektronické podobě vkladová listina,¹¹⁹ jak je totiž stanoveno v katastrálním zákoně, konkrétně v jeho § 15 odst. 2, návrh na vklad bez vkladové listiny nevyvolává žádné právní účinky. Vkladová listina může již sama originálně vzniknout v elektronické podobě nebo do ní může být převedena z listinné podoby. Převod musí probíhat formou autorizované konverze. Pokud má být takto konvertována soukromá listina, např. kupní smlouva, na jejímž základě došlo ke koupi nemovitosti, je nezbytné před konverzí nechat úředně ověřit podpisy na listině.¹²⁰ Neověří-li navrhovatel podpisy ani jinak neprokáže pravost podpisů na listině, dojde k zastavení vkladového řízení a poplatek, který navrhovatel zaplatil, není možné vrátit.

¹¹⁹ PRINCOVÁ, Zuzana. *Elektronické podání jako alternativa papírové podoby*. In: *pravni prostor.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.pravni prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/elektronicke-podani-na-katastr-jako-alternativa-papirove-podoby>

¹²⁰ *Podání návrhu na vklad v elektronické podobě*. In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Podani-navrhu-na-vklad-v-elektronicke-podobe.aspx>

Listina může také sama vzniknout v elektronické podobě. Musí být nicméně splněny následující podmínky, které uvádí na svých webových stránkách Státní správa zeměměřictví a katastru:

1. dokument musí být v jednom ze stanovených formátů, buď ve formátu PDF nebo PDF/A;
2. dokument musí být všemi stranami podepsán elektronicky, přičemž je možný buď elektronický kvalifikovaný podpis, nebo zaručený elektronický podpis založený na kvalifikovaném certifikátu;¹²¹
3. podpisy je nutné vložit přímo do předmětné vkladové listiny v elektronické podobě za podmínek předchozího bodu a spolu s nimi je nutné přiložit také jejich certifikáty;
4. tyto certifikáty musí obsahovat identifikátor, na jehož základě je ověřena totožnost podepisujícího;
5. listina je opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem, přičemž toto časové razítko bylo připojeno poté, co byly připojeny všechny elektronické podpisy.¹²²

Pokud tedy máme k dispozici vkladovou listinu v elektronické podobě, můžeme podat i návrh na vklad v elektronické podobě. Návrh lze doručit buď e-mailem (el. poštou) na el. adresu podatelny,¹²³ nebo do datové schránky. Návrh podávaný pomocí e-mailu musí být podepsán uznávaným elektronickým podpisem a splňovat technické požadavky pro el. podání.¹²⁴ Podání zaslané pomocí datové schránky nicméně elektronický podpis nevyžaduje, jelikož se na ně vztahuje fikce podpisu podle § 18 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Pokud navrhovatel podává návrh pomocí datové schránky, je nutné, aby datová zpráva obsahovala dvě přílohy: samotný návrh na vklad (tzn. formulář) a vkladovou listinu (např. již zmiňovanou kupní smlouvu v případě prodeje nemovitosti).

¹²¹ Podání návrhu na vklad v elektronické podobě. In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Podani-navrhu-na-vklad-v-elektronicke-podobе.aspx>

¹²² Podání návrhu na vklad v elektronické podobě. In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Podani-navrhu-na-vklad-v-elektronicke-podobе.aspx>

¹²³ Každý katastrální úřad a zeměměřický a katastrální inspektorát má svoji jedinečnou elektronickou adresu a ID datové schránky. Podatel si díky tomu může vybrat, jakou formu doručení zvolí. Seznam všech elektronických podatelen a ID jejich datových stránek je k dohledání na webových stránkách Státní správy zeměměřictví a katastru zde: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Seznam-elektronickych-adres-podatelen-a-ID-datovyc.aspx>

¹²⁴ Podání návrhu na vklad v elektronické podobě. In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Podani-navrhu-na-vklad-v-elektronicke-podobе.aspx>

5.2.2 Technické parametry pro doručování

Samy oficiální stránky Státní správy zeměměřictví a katastru stanoví technické parametry a pravidla pro doručování všech typů podání, tzn. pro návrh na vklad, záznam, poznámku. Používání elektronických podpisů se řídí zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce. Dokumenty v elektronické podobě lze doručovat:

1. do příslušné datové schránky na adresu elektronické podatelny; nebo
2. na přenosném technickém nosiči dat.¹²⁵

Tyto technické nosiče lze doručit katastrálnímu úřadu buď osobně, nebo poštou, přičemž jsou povoleny formáty CD-ROM, DVD-ROM a USB flash disk. Na webových stránkách je však výslovně zdůrazněno, že není možné dokumenty dodat pomocí online úložišť ani pomocí cloudových úložišť. Pokud by i přes toto upozornění podavatel dodal pouze internetový odkaz, katastr s ním dále nebude pracovat.

Veškeré adresy elektronických podatelen a ID datových stránek jsou uvedeny na stránkách Státní správy zeměměřictví a katastru, jak již bylo zmíněno.

Pokud činíme některá podání tímto způsobem, musíme mít vždy na paměti, jaké formáty datových zpráv jsou povoleny. Jedná se o:

1. Portable Document Format (PDF) verze 1.7 a vyšší;
2. Rich Text Format (RTF);
3. prostý text (TXT) v kódové stránce Microsoft Windows 1250 nebo UTF-8;
4. Microsoft Office (DOC, XLS);
5. Office Open XML (DOCX, XLSX);
6. Open Document Format (ODT, ODS);
7. grafické formáty JPG/JPEG a PNG, pouze jako možná příloha k TXT.¹²⁶

Pokud však chceme zapsat nějaká práva do katastru, je přípustné pouze použití PDF formátu nebo PDF/A. Uznávaný elektronický podpis musí být součástí dokumentu a nesmíme zapomenout ani na vložení certifikátu, na němž je tento podpis založen. Tato pravidla se aplikují i na dokumenty, které na sobě mají uznávanou elektronickou pečeť nebo kvalifikované elektronické časové razítko.

¹²⁵ *Informace o elektronickém podání.* In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>

¹²⁶ Všechny výše uvedené formáty jsou uvedeny na webu Státní správy zeměměřictví a katastru: *Informace o elektronickém podání.* In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>

Katastr také na svých stránkách nedoporučuje používat v názvu diakritická znaménka, aby se předcházelo možným problémům. O jaké problémy se jedná, už nicméně není specifikováno. Každý dokument je také předáván jako právě jeden soubor,¹²⁷ není proto možné jeden dokument rozdělit do několika drobnějších, ani naopak dokumenty navzájem slučovat do jednoho většího. Důležité je také zmínit, že jsou stanovena poměrně přísná pravidla týkající se velikosti dokumentu. Na jednu stránku může připadnout pouze 300 kb, to však neplatí na dokumenty vzniklé provedením autorizované konverze. Maximální velikost přijímaných datových zpráv je 20 MB. Pokud by dokumenty přesáhly tuto velikost, nelze je podat datovou schránkou, ale pouze na nosiči dat, který je možné zaslat poštou anebo se s ním osobně dostavit na příslušný katastrální úřad. Zde vyvstává otázka, jak to bude fungovat v praxi: úřednice, u které bude podání učiněno, si pravděpodobně datový nosič otevře na počítači a prověří, zda byly katastru dodány veškeré dokumenty včetně příloh. Zatímco v případě písemného podání by vyznačila čas a datum do návrhu, v případě datového nosiče vydá osobě, která návrh dodala, papírové potvrzení.

Dokument musí vzniknout v elektronické podobě a v této podobě být i podepsán, leda by měl povahu kopie. Výjimkou jsou nicméně dokumenty, které vznikly konverzí.

Pokud je podán návrh pomoci e-mailu, musí obsahovat přílohy, které jsou podepsány uznávaným elektronickým podpisem. Naopak připuštěny nejsou následující případy:

1. Listiny jsou obsahem e-mailu nikoli jako příloha, ale jako vlastní text a e-mail jako celek je následně podepsán uznávaným elektronickým podpisem. Tato možnost není připuštěna z toho důvodu, že obsah samotných e-mailů nelze dlouhodobě uchovávat, na rozdíl od příloh v povoleném formátu.
2. Listiny jsou sice přiloženy k e-mailu jako příloha, ale uznávaným elektronickým podpisem je podepsán pouze samotný e-mail, nikoli jeho přílohy. Tato možnost není připuštěna z důvodu, že e-mail, který je řádně podepsán, nelze opět dlouhodobě uchovat.
3. Listiny jsou sice přiloženy jako přílohy e-mailu, přílohy však originálně vznikly v elektronické podobě, následně opatřeny náležitostmi, naskenovány a jako poslední podepsány zaručeným elektronickým podpisem. V tomto případě dokumentům chybí autorizovaná konverze.

Pokud je katastru doručen dokument, který je neúplný nebo poškozený a jeho obsah nelze identifikovat, ani nelze určit, kdo tento dokument odeslal, považuje se dokument

¹²⁷ *Informace o elektronickém podání.* In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisky-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>

za nedoručený.¹²⁸ Pokud je nicméně možné zjistit, kdo podání odeslal, úřad kontaktuje odesílatele a vyrozumí ho o zjištěné vadě a zároveň stanoví postup pro odstranění vady. Pokud se nepodaří vadu odstranit (např. odesílatel nespolupracuje s úřadem na jejím odstranění), dokument nebude zpracován.

5.3 Obnova katastrálního operátu

Vzhledem k tomu, že neustále dochází k rozvoji techniky a prostředků, díky nimž mohou být zachyceny a uchovávány informace v katastru nemovitostí, je nutné, aby katastr držel krok s dobou a na změny reagoval. Z tohoto důvodu počítá katastrální zákon s procesem tzv. obnovy katastrálního operátu, konkrétně v § 40. Podle tohoto ustanovení se jedná o „*vyhotovení nového souboru geodetických informací a nového souboru popisných informací v elektronické podobě*“. Obnovu lze přitom provádět třemi způsoby: *novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací nebo na podkladě výsledků pozemkových úprav*.

Tato obnova se standardně provádí v rámci celého katastrálního území, jak zdůrazňuje komentář Beck,¹²⁹ děje se tak za účelem zachování homogenity celého území. To je dle mého názoru logické a správné řešení, v případě, že by docházelo k postupné obnově po menších částech, by mohlo dojít k nepřesnostem způsobeným použitím např. různých metod v různé době technologického pokroku.

V rámci jednoho území lze také zkombinovat více metod, záleží vždy na uvážení daného katastrálního úřadu.

5.3.1 Obnova katastrálního operátu novým mapováním

Prvním ze způsobů obnovy katastrálního operátu je obnova pomocí nového mapování.

Původ map nacházejících se v katastru sahá až do 19. století, ne všechny mapy tak splňují technické požadavky pro svou evidenci. Z toho důvodu je nutné, aby postupně docházelo k jejich obnově.

Obnovu zajišťuje katastrální úřad, jak stanoví § 40 katastrálního zákona. Provádění obnovy oznamuje úřad obci, která následně s touto informací seznámí občany.

¹²⁸ *Informace o elektronickém podání*. In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>

¹²⁹ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. S. 144. § 40.

Po zveřejnění se katastrální úřad pouští do nového mapování, zásadní je potom přesné zjištění hranic (pozemků, obvodů budov a vodních děl).¹³⁰ Zjišťování hranic provádí komise složená nejenom ze zástupců katastrálního úřadu, ale i dalších orgánů veřejné moci, zejména zástupce obce, stavebního úřadu apod.¹³¹ Zjišťování se mohou účastnit i vlastníci pozemků, kteří jsou o tomto procesu vyrozuměni pomocí pozvánky. Jak doporučuje katastrální úřad na svých stránkách, účast vlastníka pozemku je žádoucí z důvodu vysvětlení možných nesouladů. S tímto názorem se ztotožňuji, domnívám se, že je vždy žádoucí, aby se vlastník staral o svá práva. Koneckonců tuto zásadu stanoví již stará římská zásada „Vigilantibus iura scripta sunt“.

Dalším krokem je samotné zaměření hranic v terénu, toho se však vlastníci většinou neúčastní. Nový katastrální operát, který tímto procesem vznikne, je následně po dobu 10 dnů přístupný k nahlížení veřejnosti v dané obci. Tento nový operát je taktéž dostupný online pomocí stisknutí tlačítka „Nahlížení do katastru nemovitostí“ na internetových stránkách.

Vlastník také nesmí zapomínat na to, že díky novému zaměření může dojít ke změně výměry pozemku, což je následně vlastník povinen reflektovat v přiznání k dani z nemovitých věcí.

5.3.2 Obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací

Druhým způsobem je obnova katastrálního operátu přepracováním. Jedná se o odborné převedení dosavadní katastrální mapy, vedené analogovým způsobem, do elektronické podoby.¹³² To stanoví i § 43 katastrálního zákona. Na rozdíl od první varianty, obnovy novým mapováním, v tomto případě nedochází k opětovnému vyměřování hranic v terénu ani k jejich zjišťování.¹³³ Podklady jsou totiž v dostatečně dobrém stavu, stačí proto pouhý převod analogových map do elektronické podoby.

Analogové mapy mohou být vedeny v několika souřadnicových systémech: S-JTSK, což je zkratka pro „Jednotnou trigonometrickou síť katastrální“, digitální mapa má pak zkratku

¹³⁰ Státní správa zeměměřičtví a katastru. *Obnova katastrálního operátu novým mapováním*. In: *cuzk.cz* [online], 13. srpna 2022 [cit. 8. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Obnova-katastralniho-operatu-a-povinnosti-vlastnik.aspx>

¹³¹ Státní správa zeměměřičtví a katastru. *Obnova katastrálního operátu novým mapováním*. In: *cuzk.cz* [online], 13. srpna 2022 [cit. 8. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Obnova-katastralniho-operatu-a-povinnosti-vlastnik.aspx>

¹³² ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 257.

¹³³ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Wolters Kluwer ČR, Praha 2018. ISBN 978-80-7598-152-3. S. 277.

DKM (neboli digitální katastrální mapa). Hranice pozemků byly v minulosti již zaměřeny, souřadnice se tak získají pomocí výpočtu.¹³⁴

V případě mapy vedené v jiném systému než výše zmíněném má pak vzniklá digitální mapa zkratku KMD (neboli katastrální mapa digitalizovaná). Hranice pozemků nebyly v minulosti zaměřeny, souřadnice bodů se proto získávají pomocí tzv. vektorizace.

Následuje porovnání získaných nových hodnot s hodnotami starými, pokud rozdíl mezi doposud evidovanou a nově zjištěnou hodnotou nepřekročí tzv. mezní odchylku, kterou upravuje příloha katastrální vyhlášky, katastrální úřad ponechá v operátu dosavadní údaj.¹³⁵

Z praxe katastrálního úřadu platí, že s tímto způsobem zaměření jsou spojeny i časté námitky vlastníků pozemků, kterým na základě tohoto měření byla snížena výměra jejich pozemků.

5.3.3 Obnova katastrálního operátu na podkladě pozemkových úprav

Třetím a zároveň posledním způsobem, jakým může být katastrální operát obnoven, je obnova na podkladě pozemkových úprav. Tento způsob obnovy je zcela jistě nejradikálnějším procesem ze všech výše uvedených. Takto vzniklý operát je zcela nový, nenavazuje na předcházející měření. Způsob takovéto obnovy je používán v případě, kdy dochází k novému prostorovému a funkčnímu uspořádání pozemků, jejich scelení nebo dělení.¹³⁶ Celý proces pozemkových úprav zabezpečuje Státní pozemkový úřad dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, přičemž výsledky těchto úprav pak využívá katastrální úřad.

5.4 Digitalizace: radostné zlepšení, či nutné zlo?

Po přečtení této kapitoly nám však nutně vyvstává otázka: je tedy digitalizace spíše přínosem, který nám práci usnadní, nebo spíše nepříjemnou vymožeností bez větší přidané hodnoty? Na tuto otázku se pokusím odpovědět v následujících řádcích.

Jak bylo již řečeno, digitalizace se netýká pouze samotného katastru nemovitostí, nýbrž celé veřejné správy. Pokud bychom se touto problematikou zabývali zeširoka, upravuje ji zákon č. 12/2020 Sb., o právu na digitální služby a změně některých zákonů. Tento zákon přitom stanoví povinnost veřejné správy poskytovat údaje v digitální podobě a taktéž umožnit digitální

¹³⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 257.

¹³⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 257.

¹³⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 258.

komunikaci či podání. Do 1. února 2021 také stanovil povinnost přijetí harmonogramu. Harmonogram a technické způsoby provedení digitalizace služeb veřejné správy na období 2021–2025 přijala vláda svým usnesením č. 84 přesně v poslední den této lhůty. Ministerstvo vnitra České republiky vytvořilo následně příručku digitalizace, v podstatě stručný návod pro jednotlivé správce agend, jak mají sestavit plán své digitalizace podle tohoto zákona. Vláda tedy rozhodně nezhálá a snaží se digitalizaci podpořit. Vystává zde ale otázka, proč tyto kroky nebyly podniknuty již dříve. O pravých důvodech se můžeme pravděpodobně pouze dohadovat, nicméně veřejná správa bývá často kritizována pro svou zkosnatělost a neochotu ke změně. Domnívám se proto, že teprve s celosvětovými tlaky na modernizaci postupů a digitalizaci systémů byla přijata výše zmíněná rozhodnutí. Druhým faktorem, který může hovořit v neprospěch digitalizace, budou zcela jistě zvýšené náklady na změny systémů a také nutnost zaškolení jednotlivých úředníků pro práci s těmito systémy. Dle mého názoru digitalizaci podpořila také pandemie onemocnění covid-19, díky níž se zjistilo, že není problém některé úkony činit na dálku.

Pokud se přesuneme k digitalizaci v rámci katastru nemovitostí, nese s sebou spoustu pozitiv, přičemž mezi hlavní pozitiva můžeme zcela jistě řadit usnadnění komunikace s úřadem vzhledem k tomu, že podání můžeme např. pomocí datové schránky podat v jakoukoli denní i noční hodinu; velkou úsporu času, když není nutné stát hodiny ve frontě na podatelně ve snaze učinit podání; či dokonce umožnění komunikace s katastrálním úřadem širšímu okruhu osob, zejména osobám, které mají zdravotní důvody, kvůli nimž se nemohou osobně na katastrální úřad dostavit (např. osoby s omezenou mobilitou).

Samozřejmě s sebou přináší i určitá negativa, jimiž může být znevýhodnění skupiny osob, která není technicky gramotná, případně nevlastní zařízení umožňující elektronickou komunikaci na dálku, nebo odmítá používat prostředky umožňující digitální komunikaci z důvodu obavy ze zneužití svých osobních údajů.

Pokud má tedy digitalizace tolik výhod, můžeme si pokládat otázku, zda by nebylo výhodnější osobní styky zrušit a umožnit občanům pouze možnost online komunikace. Je tedy možné vyžadovat za výše popsaných podmínek naprostou digitalizaci katastru nemovitostí? Domnívám se, že nikoliv. Mohlo by dojít ke zkrácení provozní doby úřadů za předpokladu, že část žadatelů bude své záležitosti vyřizovat online, či ke snížení počtu přepážek dle konkrétního pracoviště, ale zcela jistě bych nedoporučovala úplné zrušení. Mohly by být znevýhodněny skupiny osob, pro které je digitální komunikace z nějakého výše popsaného důvodu obtížná či nemožná, a v konečném důsledku, v případě fungování úřadu pouze online, také ke ztížení komunikace s úřadem. Pokud by totiž úřad neposílil oddělení, které komunikuje

s žadatelem telefonicky, vyřešily by se sice fyzické fronty před katastrálním úřadem, pravděpodobně by však došlo k přetížení telefonních linek a celou situaci by to pouze zkomplikovalo. Z praxe mohu doporučit, že v případě nejasnosti při podání online je někdy vhodnější na úřad zavolat a rychle se informovat, než komunikovat zdlouhavě např. e-mailem.

Zaměříme-li se na (ne)zvyhodňování některých skupin, nejlepším příkladem jsou dle mého názoru senioři. Dle údajů k 1. prosinci 2020 tvoří více než 1/5 populace,¹³⁷ a ačkoli můžeme dle dat zveřejňovaných Českým statistickým úřadem bez obav tvrdit, že schopnost užívat digitální prostředky seniory roste, neznamená to, že jsou všichni digitálně gramotní. Pro zajímavost, mobilní telefon v roce 2021 používalo celých 96 % seniorů, pouze 30 % však používá chytrý mobilní telefon. Co se týká internetu, ten používá pouze 43 % seniorů.¹³⁸ Pokud by chtěl tedy senior podat internetové podání, požádat si o výpis z katastru či pouze zřídit hlídacího psa, podle této statistiky by až 57 % seniorů nic z toho nemohlo učinit, protože nepoužívají internet.¹³⁹ I tento argument proto hovoří pro zachování obou možností kontaktu s katastrálním úřadem.

Teoreticky by se však dalo uvažovat o cenové diferenciaci služeb digitálních a analogových. Pokud by ceny za online úkony klesly, zcela jistě by to velkou část populace motivovalo ke snaze o online komunikaci. Obávám se, že nejvíce motivovaná by však byla mladší generace, ačkoli by cena byla rozhodujícím faktorem i pro seniory, pokud by však vedle sebe neměli např. příbuzné, kteří by jim pomohli, velmi pravděpodobně by se stejně raději šli na katastrální úřad zeptat, jak mají online úkon učinit. V takovém případě by pak jakákoli snaha o digitalizaci byla zbytečná.

Je tedy digitalizace přínosem, či nikoli? Dle mého názoru podpořeného o argumenty, které byly výše nastíněny, přínosem zcela jistě je a domnívám se, že velkému procentu populace může leckterá jednání usnadnit, ať už osobám, které se např. nemohou uvolnit z práce, nevyhovují jim otevírací hodiny katastrálního úřadu, je pro ně úřad daleko či jinak obtížně dostupný. Na druhou stranu s sebou digitalizace nese i některá negativa, která nelze opomíjet, a domnívám se, že snaha kompletně digitalizovat veřejnou správu bez analogové alternativy by mohla naopak situaci zkomplikovat.

¹³⁷ Český statistický úřad. *Senioři v ČR v datech – 2021. Demografické charakteristiky seniorů*. In: *czso.cz* [online], [cit. 21. října 2022]. Dostupné online z: <https://www.czso.cz/documents/10180/142141241/31003421k01.pdf/1c52a872-bba9-4774-8882-cb2510911f74?version=1.7>

¹³⁸ Český statistický úřad. *Senioři v ČR v datech – 2021. Senioři a informační technologie*. In: *czso.cz* [online], 14. ledna 2022, [cit. 21. října 2022]. Dostupné online z: <https://www.czso.cz/documents/10180/142141241/31003421k10.pdf/c7e9d60c-c62a-4177-a783-0bbf9bdba946?version=1.7>

¹³⁹ V této modelové situaci pomíjíme příbuzné, kteří by seniorovi s daným úkonem mohli pomoci.

6 GEOMETRICKÝ PLÁN

Součástí návrhu na vklad může být i geometrický plán, přičemž tento pojem už byl v této práci zmíněn na začátku v první kapitole, konkrétně v podkapitole „Pojmy dle katastrálního zákona“. Co to ale vlastně je? K čemu slouží? Na tyto otázky se bude snažit odpovědět tato kapitola.

Definici nabízí ve své knize Daniela Šustrová, přičemž geometrický plán je dle této definice výsledek zeměměřických činností využívaných pro účely katastru nemovitostí.¹⁴⁰ Jan Bumba a Milan Kocáb ve své publikaci uvádějí, že se jedná o návrh na nějakou změnu, která se má zobrazit v katastrální mapě, technický podklad pro právní listinu, jejíž bude geometrický plán nedílnou součástí a provede se podle ní zápis do katastru nemovitostí.¹⁴¹ Jako o technickém podkladu pro vyhotovování listin, na jejichž základě má dojít ke změnám v souboru geodetických a popisných informací, o něm hovoří katastrální zákon. Jak již bylo v této práci zmiňováno, vlastníci mají povinnost ohlašovat změny katastrálnímu úřadu. Tyto změny je pak nutné dokládat listinou, jak stanoví zákon. Pokud tedy dochází například k rozdělení pozemků, musí ohlašovatel doložit úřadu i geometrický plán, aby úřad věděl, jak se pozemky změnil, a tuto změnu zapsal do veřejného seznamu. Díky této ohlašovací povinnosti může docházet k neustálé aktualizaci informací, které jsou tam vedeny.

6.1 K čemu geometrický plán slouží a proč je nutné ho vyhotovovat?

Geometrický plán slouží jako nutný podklad a neoddělitelná součástí listiny¹⁴² pro zápis do katastru nemovitostí, avšak pouze v případě, kdy je předmět zápisu nutné zobrazit do katastrální mapy.¹⁴³

Povinnost pořídít geometrický plán může být vyžadována ve třech případech: katastrálním zákonem; jiným zákonem nebo právním předpisem; v případě, že ho sice nevyžaduje žádný zákon, ale vyžaduje ho praxe; anebo v případě, kdy není vyžadovaný samotný geometrický plán, stačí pouze záznam podrobného měření změn.

Povinnost přikládat geometrický plán při zápisu práv do katastru stanoví již katastrální zákon ve svém ustanovení § 7 odst. 3 jako povinnost v případě, týká-li se právo zapisované

¹⁴⁰ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 217.

¹⁴¹ BUMBA, Jan. KOCÁB, Milan. *Geometrický plán: příručka pro vyhotovitele i uživatele*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: Leges, 2011. ISBN 978-80-87212-82-0. S. 54.

¹⁴² HOLÝ, Jaroslav. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí*. In: *cuzk.cz* [online], 21. března 2019 [cit. 6. května 2022]. Dostupné online z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddelitelna-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti>

¹⁴³ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 217.

do evidence pouze části pozemku. V takovém případě musí být s listinou, na jejímž základě je právo zapisované, spjat geometrický plán.

Pokud hovoříme o povinnosti stanovené zákonem, můžeme zmínit například stavební zákon, zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, nebo zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Konkrétně zákon o vyvlastnění stanovuje tuto povinnost ve svém § 5 odst. 3: v případě, že je předmětem smlouvy pouze část pozemku a geometrický plán tuto část vymezuje, je geometrický plán nedílnou součástí návrhu na vklad.

Třetí je případ, kdy není plán vyžadovaný zákonem, ale praxí, případně takový předpis vyžaduje méně formální vyjádření navrhovaných změn týkajících se nemovitosti.¹⁴⁴ V takovém případě stačí pouhý zákres do katastrální mapy, například dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kde je v § 9 upraveno odnětí zemědělské půdy, a konkrétně jeho § 6 stanoví, jaké náležitosti musí splňovat žádost žadatele a co vše musí žadatel doložit, mimo jiné také zmiňovaný zákres navrhovaného odnětí v kopii katastrální mapy.

Poslední případ je blíže upraven v § 77 odst. 1 písm. c), jedná se o situaci, kdy opět není vyžadovaný geometrický plán, dokonce ani zákres do kopie katastrální mapy, dostačující je pouze zápis podrobného měření změn.

Samotný účel geometrického plánu je definovaný v § 79 katastrální vyhlášky. Vyhotovuje se pro:

a) Změnu hranice katastrálního území. Jak je patrné již z názvu tohoto písmene, plán se vyhotovuje v případě, kdy dojde ke změně hranic katastrálního území, tzn. hranice je posunuta, území se zvětší, zmenší nebo jinak změní. Může být nahrazen měřickou dokumentací v případě, kdy se týká obnovy katastrálního operátu. Podrobné podmínky lze nalézt v katastrálním zákoně, konkrétně v jeho § 29 odst. 1 písm. a), b).

b) Rozdělení pozemku.

c) Změnu hranice pozemku. Rozdělení pozemků bude jedním z častějších případů, kdy bývá vyhotovován geometrický plán, při tomto procesu vznikají zcela nové, do té doby neexistující parcely. V případě změny hranice je měněna hranice mezi dvěma pozemky, konkrétně její průběhy, zpravidla oddělováním a přičleňováním jejich částí.¹⁴⁵

d) Vyznačení nebo změnu obvodu budovy, která je hlavní stavbou na pozemku, a vodního díla. Plán je nutné vyhotovit v případě, kdy dochází ke změně budovy nebo vodního

¹⁴⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 218.

¹⁴⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. HOLÝ, Jaroslav. RAŠKA, Martin. *Katastrální vyhláška. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1. S. 330.

díla. Pokud by v této situaci zároveň docházelo k rozdělení nebo změně hranic pozemku, má tento účel v písm. d) přednost.¹⁴⁶

e) Určení hranic pozemků při pozemkových úpravách. Pozemkové úpravy jsou regulovány zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. V této souvislosti je nutné rozlišit geometrický plán na dva typy: plán k upřesnění obvodu pozemkových úprav a plán reflektující změnu pozemkové úpravy.¹⁴⁷

f) Doplnění souboru geodetických informací o pozemek dosud evidovaný zjednodušeným způsobem. Pozemek vedený zjednodušeným způsobem si podle § 93 odst. 1 katastrální vyhlášky doplňuje do souboru geodetických informací vlastní činností, může tak však učinit i na základě ohlášení vlastníka.

g) Opravu geometrického a polohového určení nemovitosti. Vzhledem k tomu, že geometrické a polohové určení nemovitosti provádějí lidé a nikoli stroje, je samozřejmě možné, že dojde v tomto určení k nějaké chybě. Ta musí být napravena, přičemž se tak děje vyhotovením nového geometrického plánu. Často se na takové chyby přijde v okamžiku, kdy je vyhotovován geometrický plán pro jiný účel.

h) Upřesnění nebo rekonstrukci údajů o parcele podle přidělového řízení. Dříve byly tyto údaje evidovány pomocí přidělového plánu, dnes však katastrální vyhláška s tímto pojmem nepracuje, nahradil ho geometrický plán.

i) Průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků. K vyhotovení geometrického plánu v tomto případě dochází, když je výsledkem zeměměřické činnosti pouhé zpřesnění hranic, nikoli jejich faktická změna.

j) Průběh hranice určené soudem. Tento typ geometrického plánu je vyhotoven v případě, kdy na jeho podkladě rozhoduje soud o určení hranice mezi pozemky, pokud je hranice neznatelná nebo pochybná.

k) Vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku. Pokud má být zřízeno věcné břemeno k části pozemku, bude tak učiněno na základě geometrického plánu. Jako příklad si můžeme uvést např. situaci, kdy chce vlastník obchodního centra zapsat do katastru právo zřízení signálních věží (resp. propagačních věží) stojících před centrem pro velkého nájemce

¹⁴⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela. HOLÝ, Jaroslav. RAŠKA, Martin. *Katastrální vyhláška. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1. S. 330.

¹⁴⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela. HOLÝ, Jaroslav. RAŠKA, Martin. *Katastrální vyhláška. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1. S. 330.

v centru. Vzhledem k tomu, že si však přeje, aby neměl tento nájemce možnost umístit signální věže kdekoli, ale pouze na úzkém pruhu pozemku před centrem, musí tento úzký pruh vymezit pomocí geometrického plánu, aby katastr přesně věděl, co má do veřejného seznamu zapsat.

Účel geometrického plánu se uvádí v jeho rámci do popisového pole, které následuje za výkazem dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí. Účelů může být více, přičemž není nutné, aby byl uveden účel stejnými slovy jako v § 79 katastrální vyhlášky, což stanoví příloha katastrální vyhlášky, konkrétně její bod 17.4: může být využit *popis v § 79 nebo lze účel vyjádřit jiným vhodným způsobem*.

6.2 Podmínky pro poskytování zeměměřičských služeb

Definice tedy stanoví, že je geometrický plán výsledkem zeměměřičských činností. Je tedy jasné, že tuto regulovanou činnost nemůže vykonávat jakákoli osoba, ale pouze osoba zeměměřiče. Zeměměřič musí splňovat poměrně přísné požadavky, aby mu bylo umožněno vyhotovovat, mimo jiné, geometrické plány.

Právní regulaci lze rozdělit do dvou oblastí: podmínky vyžadované zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon); a zákonem č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením (zeměměřický zákon).

Zeměměřictví je živností vázanou, přičemž přesné podmínky provozování této živnosti jsou stanoveny v příloze č. 2 k živnostenskému zákonu. Velmi zjednodušeně jsou zde stanoveny podmínky uznatelného buď vysokoškolského, středoškolského vzdělání nebo osvědčení o rekvalifikaci. Vzhledem k tomu, že se tato práce nezabývá popisem živnostenské činnosti, zde však nebudou tyto podmínky blíže rozebírány.

Zákon o zeměměřictví následně stanoví další podmínky, které musí být splněny. Zeměměřič musí být odborně způsobilou osobou, jak stanoví § 3 odst. 3 tohoto zákona, přičemž za způsobilou osobu *se považuje fyzická osoba s ukončeným středoškolským nebo vysokoškolským vzděláním zeměměřického směru*. Tato podmínka se vztahuje i na osoby, které vykonávají v průběhu vyhotovování plánu jiné činnosti, jakými jsou např. práce kreslířské, měřičské či výpočetní.¹⁴⁸ Samotný geometrický plán tak nemusí vyhotovovat konkrétní zeměměřič, kterého klient osloví s nabídkou na vyhotovení plánu. Plán můžou vyhotovit jeho zaměstnanci. Platí však, že vyhotovený plán musí být na závěr ověřen osobou, která má příslušné veřejnoprávní oprávnění pro ověření tohoto plánu. Zeměměřický zákon počítá celkem

¹⁴⁸ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 221.

se čtyřmi druhy oprávnění, konkrétně je upravuje v § 13 odst. 1. Geometrický plán je zahrnut v prvním typu pod písmenem a), přičemž je udělován Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. Osoba zeměměřiče však musí splňovat podmínky, které zde byly vyjmenované, a navíc složit ještě zkoušku odborné způsobilosti. Pokud by však osoba, jíž bylo úřední oprávnění uděleno, přestala splňovat některé z podmínek či spáchala přestupek, může jí být oprávnění Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním odebráno.

Jakým způsobem lze však poznat, že osoba nabízející své služby je opravdu kvalifikovaným zeměměřickým inženýrem a nikoli pouhým podvodníkem? Způsobů je několik: konkrétní typ oprávnění lze dokázat pomocí vyhotoveného úředního oprávnění¹⁴⁹ či ho lze najít na webových stránkách katastru nemovitostí.¹⁵⁰ Oprávnění je také uvedeno na kulatém razítku, kterým je povinně opatřen stejnopis geometrického plánu, či v elektronickém certifikátu v případě vyhotovení geometrického plánu v elektronické podobě.¹⁵¹

6.3 Příprava a vyhotovení geometrického plánu

Před zahájením procesu vyhotovování plánu musí nejprve dojít k přípravě a také k samotnému zadání pokynu k vyhotovení.

Jak bylo nastíněno již výše, ačkoli je zeměměřičská činnost regulována, pořád se jedná o běžnou obchodní záležitost. To znamená, že klient, který z nějakého důvodu potřebuje vyhotovit geometrický plán (např. se rozhodne prodat část svého pozemku), si vyhledá vhodného zeměměřického inženýra, jemuž zadá zakázku. Lze si ho vybrat buď pomocí seznamu uvedeného na stránkách Státní správy zeměměřictví a katastru, nebo jednoduše zadat do vyhledávače heslo, jako je např. zeměměřický inženýr Praha.

Tento inženýr, který přijme zakázku, následně musí začít s přípravou vyhotovování plánu. Nejprve musí požádat katastrální úřad o poskytnutí podkladů, jak stanoví § 83 odst. 1 písm. b) katastrální vyhlášky. Katastrální úřad mu je poskytne, pokud má však pochyby o tom, zda je žadající osoba odborně způsobilá, může žádat o předložení dokladu, který tuto způsobilost dokazuje, jak stanoví odst. 2 tohoto ustanovení. Pokud je třeba, přiřadí katastrální

¹⁴⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 223.

¹⁵⁰ Do vyhledávače google.cz stačí zadat jednoduché heslo „seznam úředně oprávněných zeměměřických inženýrů“ a vyhledávač nás rychle přeměruje na stránku katastru nemovitostí, konkrétně na adresu <https://www.cuzk.cz/Nabidky-a-zakazky/Seznam-UOZI.aspx>, kde je možné stáhnout excelovskou tabulku, kde je seznam geodetů, jejich jmen, adres a rozsahu oprávnění. Tabulka také nabízí možnost filtrování např. podle kraje, kde zeměměřičtí inženýři poskytují své služby.

¹⁵¹ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 223.

úřad také parcelní čísla nově vznikajících parcel. Inženýr následně musí pohlídat, aby nedošlo k záměně parcely stavební a pozemkové.¹⁵²

V dalším kroku inženýr začne se zeměměřičskými činnostmi v terénu, při kterých se zjišťuje, zda se nezměnila poloha bodů geometrického základu a identických bodů. Tuto činnost upravuje § 81 a § 75 katastrální vyhlášky, měření konkrétně § 81 odst. 4.

Může se také stát, že zeměměřický inženýr bude při výkonu své činnosti potřebovat vstupovat na některé pozemky, aby mohl vyhotovit plán. S tímto případem počítá zeměměřický zákon, který v § 7 odst. 1 stanoví, že má možnost vstupovat na pozemky, vždy však až po předchozím oznámení vlastníkovi nebo oprávněnému uživateli. Stejně tak toto ustanovení upravuje možnost vstupu do staveb pro inženýra či vstupu na pozemky či do staveb pro jeho pomocné pracovníky. Vyhotovitel by tedy měl písemně upozornit vlastníky těch nemovitostí, na které bude potřeba dle jeho názoru vstoupit např. z důvodu potřeby připojení na geometrický základ.¹⁵³ U nemovitostí, u nichž lze předpokládat, že jsou oplocené, by si měl předem písemně vyžádat souhlas ke vstupu, jelikož však není zákonem stanoven způsob udělení tohoto souhlasu, v praxi se můžeme setkat i se souvětimi typu: „Pokud do 15 dní neobdržíme negativní odpověď, budeme mít za to, že se vstupem souhlasíte.“¹⁵⁴

V § 8 tohoto zákona je upravena možnost umístění a zřizování značek na nemovitostech. Vlastník nemovitosti je povinen umístění strpět a zdržet se všeho, co by tyto značky mohlo poškodit (konkrétně odst. 4 § 8). Ustanovení §10 dále stanoví možnost náhrady za omezení vlastníka nebo oprávněného uživatele nemovitosti umístěním značek.

Po samotném měření v terénu následuje fáze kancelářské práce. Ačkoli by se mohlo zdát, že největší část práce má inženýr hotovou, není tomu tak. Zeměměřič musí velmi pozorně přenést měření z terénu na papír, pomocí souřadnice S-JTSK určí souřadnice lomových bodů nových hranic a výpočet výměř.¹⁵⁵ V případě vzniku nových parcel použije zeměměřič v plánu čísla, která mu byla přidělena katastrálním úřadem. Ten však následně s očíslovanými parcelami musí vyslovit svůj souhlas.

Následně vyhotoví zeměměřický inženýr samotný geometrický plán. Katastrální vyhláška v § 84 odst. 2 stanoví, že je plán vyhotovovaný v elektronické podobě, konkrétně je vyžadován formát PDF nebo PDF/A, jak je stanoveno v bodě 18.3 přílohy, není možné

¹⁵² Tyto pojmy byly podrobně vysvětleny v první kapitole „Katastr nemovitostí“.

¹⁵³ BUMBA, Jan. KOCÁB, Milan. *Geometrický plán: příručka pro vyhotovitele i uživatele*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: Leges, 2011. ISBN 978-80-87212-82-0. S. 86.

¹⁵⁴ BUMBA, Jan. KOCÁB, Milan. *Geometrický plán: příručka pro vyhotovitele i uživatele*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: Leges, 2011. ISBN 978-80-87212-82-0. S. 86.

¹⁵⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 227.

předložit geometrický plán k potvrzení katastrálnímu úřadu v listinné podobě. Tato varianta byla možná pouze do 30. června 2014, nicméně se stále větším důrazem na elektronizaci a digitalizaci celé státní správy bylo od této možnosti upuštěno. Požadavek na elektronickou formu vyplývá z požadavku katastrálního zákona, konkrétně z jeho § 7 odst. 1, který stanoví, že zápisy lze činit na základě listin v elektronické i písemné podobě, přičemž pojem listina je zde pouze legislativní zkratkou. Publikace Katastr nemovitostí vyslovuje názor, že je cílem této elektronizace umožnit spojení geometrických plánů s listinami v elektronické podobě, což potvrzuje, byť jinými slovy, i důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu: „*Požadavek na nemožnost zaměnitelnosti částí listin vyžaduje, aby celek předložený k zápisu do katastru byl vyhotoven kompletně buď v jedné, nebo druhé podobě.*“¹⁵⁶ Dalším důvodem může být také snaha o zvýšení efektivity komunikace mezi úřadem a zeměměřičem.

6.4 Ověření a potvrzení geometrického plánu a odevzdání zákazníkovi

V tuto chvíli má úředně oprávněný zeměměřický inženýr většinu práce hotovou, plán ověří, případně pokud plán vyhotovoval jeho zaměstnanec, zašle plán zeměměřickému inženýrovi, aby ho ověřil. Zeměměřiči musí být uděleno oprávnění podle § 13 odst. 1 písm. a) zeměměřického zákona.

Ověřuje, že vyhotovený geometrický plán odpovídá požadavkům zákona a platných právních předpisů. Pokud ano, opatří soubor v příslušném elektronickém formátu uznávaným elektronickým podpisem, připojí kvalifikovaný certifikát, na kterém je uznávaný el. podpis založen, a opatří jej elektronickým časovým razítkem.¹⁵⁷ V popisovém poli následně uvede své jméno, příjmení, číslo, které mu náleží v seznamu ověřovatelů, datum a číslo ověření. Nesmíme zapomínat, že zeměměřický inženýr, který geometrický plán potvrdí, odpovídá za odbornou úroveň jím ověřených výsledků zeměměřičské činnosti, jak stanoví §16 odst. 2 zeměměřického zákona.

V následném kroku musí inženýr požádat o potvrzení geometrického plánu katastrální úřad. Je nutné, aby vyplnil formulář, který je k dispozici na webových stránkách Státní správy zeměměřictví a katastru. Žádost je možné odeslat datovou schránkou, což je vzhledem k fikci podpisu dle mého názoru nejjednodušší a nejspolehlivější variantou, případně je možné odeslat žádost pomocí e-mailu, je však nutné žádost podepisovat uznávaným elektronickým podpisem.

¹⁵⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), č. 256/2013 Dz. § 7.

¹⁵⁷ HOLÝ, Jaroslav. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Geometrický plán jako neoddelitelná součást listiny a katastr nemovitostí*. In: *cuzk.cz* [online], 21. března 2019 [cit. 6. května 2022]. Dostupné online z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddelitelna-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti>

Vzhledem k tomu, že elektronických podpisů a stupňů jejich ověření existuje v současné chvíli poměrně velké množství, doporučila bych odeslání datovou schránkou, aby zbytečně nedošlo ke zdržení celého procesu. Je také nutné uhradit správní poplatek.

Katastr nemovitostí tuto žádost zaeviduje, a pokud shledá, že jsou splněny všechny náležitosti, potvrzení provede pověřený zaměstnanec katastrálního úřadu. Pokud shledá, že je plán v souladu s platnou právní úpravou, potvrdí ho podle § 85 odst. 3 katastrální vyhlášky – podepíše ho elektronickým podpisem, založeným na kvalifikovaném certifikátu. Vizualizovaná podoba tohoto podpisu obsahuje jméno, popřípadě jména, a příjmení tohoto zaměstnance, datum potvrzení a číslo protokolu o potvrzení geometrického plánu. K podpisu je taktéž nutné připojit certifikát a zároveň opatřit plán časovým razítkem. V případě vad plán nepotvrdí, má však povinnost sdělit ověřovateli tuto skutečnost písemnou formou, jak je stanoveno v § 86 odst. 1 katastrální vyhlášky.

Potvrzený plán je následně zaslán ověřovateli (osobě, která žádala o ověření), případně zmocněnci, pokud byl ověřovatel při tomto jednání zastoupen (e-mailem, datovou schránkou, případně je možné domluvit i osobní převzetí např. na flash disku).

Zde se příslušný zeměměřický inženýr dostává ke konci své práce: k odevzdání hotového a ověřeného plánu zákazníkovi.

Tento soubor má svůj jedinečný název, který je vytvořený podle bodu 18.1 přílohy ke katastrální vyhlášce: „xxxxx_GP_yyyyy.pdf“, kde „xxxxxx“ je číslo katastrálního území a „yyyyy“ je číslo záznamu podrobného měření změn, pod nímž katastrální úřad výsledky zeměměřičských činností dokumentuje.¹⁵⁸ Takto vyhotovený geometrický plán lze následně použít před katastrálním úřadem. Příkladem lze uvést následující situaci: Zákazník, který žádal o vyhotovení geometrického plánu, podá návrh na vklad, stane se tedy navrhovatelem. Vzhledem k tomu, že došlo k rozdělení jeho pozemku a následnému prodeji jedné parcely, nestačí podat samotný návrh na vklad, ale také vkladovou listinu (v našem případě jí bude kupní smlouva, na jejímž základě navrhovatel dokáže, že jednu parcelu prodal), jak bylo podrobně vysvětleno v předcházejících kapitolách. Jako přílohu musí taktéž přiložit geometrický plán, který dokládá rozdělení pozemku.

Společně s vyhotovením souboru v elektronické podobě může zákazník požádat také o vyhotovení jeho stejnopisu v listinné podobě. To může učinit pouze úředně oprávněný zeměměřický inženýr. V praxi je běžné, a lze to tudíž i doporučit, aby se zákazník při

¹⁵⁸ HOLÝ, Jaroslav. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí*. In: *cuzk.cz* [online], 21. března 2019 [cit. 6. května 2022]. Dostupné online z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddelitelna-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti>

vyhotovování geometrického plánu s inženýrem rovnou domluvil, kolik stejnopisů bude potřebovat. Tyto stejnopisy lze samozřejmě vyhotovit i dodatečně, teprve v případě potřeby, ale vzhledem k časové náročnosti procesu doporučuji raději vyhotovení již při zpracování plánu. Je také důležité zmínit, že stejnopis geometrického plánu může vyhotovit i jiný zeměměřický inženýr než ten, který vyhotovoval geometrický plán. Zeměměřický inženýr tedy vyhotoví kopii tohoto plánu, kterou opatří doložkou ve znění „*Ověřuje se, že tato kopie souhlasí s geometrickým plánem*“¹⁵⁹ podle § 16 odstavce 6 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

Určitě však není možné, aby si sám zákazník pořídil doma kopii na své kopírce a tu následně vydával za stejnopis geometrického plánu.

V praxi jsem však slyšela o případu, kdy docházelo k prodeji části pozemků a ke kupní smlouvě byl přiložen geometrický plán pouze v prosté kopii jako příloha. Takovýto plán nemá žádný právní význam, nelze jím prokazovat žádné skutečnosti, měl pouze čistě informativní charakter. Samozřejmě, při následně podaném návrhu na vklad byl již přiložen stejnopis.

6.5 Konverze geometrického plánu

Geometrický plán lze také konvertovat z elektronické do listinné podoby na kontaktním místě veřejné správy, tzn. na Czech Pointu, nebo takovou konverzi mohou provést advokáti. Při tomto procesu nicméně mohou nastat technické komplikace: jak bylo již výše zmíněno, při potvrzení geometrického plánu katastrální úřad umísťuje na dokument elektronický podpis. Podpis je v takzvané vizualizované podobě, jak stanoví § 85 odst. 3 katastrální vyhlášky. Provedením konverze však dochází ke smazání této vizualizované podoby a políčko „katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel“ zůstane prázdné.¹⁶⁰ Konverzní doložka obsahuje údaje o elektronickému podpisu, podepisující osobě i časovém razítku, na první pohled však není jasné, zda se příslušný elektronický podpis vztahuje právě k potvrzení plánu, a zda tedy úřad vyslovil souhlas s očíslováním parcel.¹⁶¹ Taktéž se ztratí samotné číslo

¹⁵⁹HOLÝ, Jaroslav. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí*. In: *cuzk.cz* [online], 21. března 2019 [cit. 6. května 2022]. Dostupné online z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddeditelna-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti>

¹⁶⁰ HOLÝ, Jaroslav. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí*. In: *cuzk.cz* [online], 21. března 2019 [cit. 6. května 2022]. Dostupné online z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddeditelna-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti>

¹⁶¹ HOLÝ, Jaroslav. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí*. In: *cuzk.cz* [online], 21. března 2019 [cit. 6. května 2022]. Dostupné online z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddeditelna-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti>

protokolu, které bylo plánu přiřazeno při procesu potvrzování. Ačkoli tedy zákon konverzi nezakazuje, vzhledem k technickým obtížím nebude patřit k preferovaným řešením.¹⁶²

Pokud byl GP vyhotoven podle staré právní úpravy, z listinné do elektronické podoby ho konvertovat nelze a veškerá podání vůči orgánům veřejné moci musí být činěna v listinné podobě. Konverzi výslovně vylučuje § 24 odstavec 4 písmeno b) zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

V případě podání na katastrální úřad musí být geometrický plán neoddělitelnou součástí listiny, nemůže být podán jako pouhá příloha, jak plyne z důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu.¹⁶³ Požadavek na neoddělitelnost stanoví i katastrální zákon, konkrétně v jeho § 48 odst. 1. Praktický komentář, na kterém se podílela Daniela Šustrová, dokonce říká, že musí být pevně spojen s listinou v jeden celek, aby bylo zabráněno rozešití a aby text v listině nemohl být následně pozměňován. Všechny listiny mohou být sešity sešíváčkou, v místě sešití bude listina přelepena a v místě přelepení bude označena razítkem nebo podpisem nebo bude listina sešita pečetním provázkem.¹⁶⁴ Naopak pevným spojením zcela jistě nebude secvaknutí kancelářskou sponkou (lze velmi jednoduše oddělit), kroužkovou vazbou či secvaknutí sešíváčkou bez následného zalepení sešití, jak stanoví komentář citovaný v předchozí větě. Musím říct, že hlavně posledně zmíněná alternativa mě velmi překvapila. Domnívám se, že když dojde k pevnému sešití sešíváčkou, listiny nelze jednoduše rozešít už vzhledem k tomu, že po rozešití by v dokumentech zůstaly dírký. Dle mého názoru je proto tento požadavek zbytečně tvrdý. Na druhou stranu je pravda, že zvyklostí je listiny sešít, následně přelepit bílým štítkem v místě sešití a opatřit razítkem, které zasahuje částečně jak na přelepku, tak na listinu. Dalším argumentem, který podporuje názor v komentáři, je skutečnost, že na komentáři se podíleli odborníci, mezi jinými i Daniela Šustrová, která pracovala do října roku 2021 jako ředitelka kanceláře ředitele Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu. Domnívám se proto, že tyto požadavky bude mít i katastrální úřad, a aby zbytečně nedocházelo ke zdržení procesu, příkláněla bych se z těchto důvodů k podání dle požadavků vyjmenovaných v komentáři.

Pokud je však geometrický plán spojen se soukromou listinou v elektronické podobě, lze jej předložit katastrálnímu úřadu v případě, že jsou obě písemnosti (např. kupní smlouva a

¹⁶² Konverze geometrického plánu naopak, tzn. z listinné podoby do elektronické, je dokonce výslovně vyloučena zákonem č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, Parlamentu České republiky, v § 24 odst. 4 písm. b). K této problematice se vyjadřoval i Nejvyšší soud České republiky, když ve svém rozhodnutí ze dne 8. února 2018, sp. zn. 19 Co 12/2018 uvedl, že: „Rozsudek, součástí jehož výroku je geometrický plán, nelze účinně doručit do datové schránky adresáta, neboť jedinečnost geometrického plánu nelze konverzí nahradit.“

¹⁶³ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

¹⁶⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Wolters Kluwer ČR, Praha 2018. ISBN 978-80-7598-152-3. S. 59.

plán) spojeny do jednoho datového souboru. GP však musí zůstat nedotčen, musí v souboru zůstat elektronické podpisy zeměměřiče a potvrzovatele a časová razítka. Výsledný soubor musí být podepsán účastníky s jejich uznávanými elektronickými podpisy¹⁶⁵ a opatřen kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem. Tento soubor lze poté poslat na příslušný katastrální úřad datovou schránkou společně s návrhem na vklad.

6.6 Jak vypadá hotový geometrický plán?

Obsah geometrického plánu je upraven v katastrální vyhlášce, konkrétně v § 84 odst. 2. Skládá se z několika částí: popisové pole, grafické znázornění, výkaz dosavadního a nového stavu údajů katastru, seznam souřadnic a výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

Prvním údajem, který uvidíme, je výkaz dosavadního a nového stavu. Tyto údaje jsou vedeny ve třech sloupcích, v prvním je evidovaný dosavadní stav, parcelní číslo, typ využití pozemku a rozloha. V druhém a třetím sloupci nalezneme stav nový. V druhém sloupci jsou uvedeny např. nově vzniklé parcely při spojování parcel spolu s jejich parcelními čísly, výměrou a způsobem využití. Třetí sloupec potom obsahuje porovnání se stavem evidence právních vztahů.

Popisové pole najdeme hned za výkazem dosavadního a nového stavu, pokud je tento výkaz krátký, tak hned na první straně. Popisové pole je velmi důležité vzhledem k tomu, že obsahuje hlavní identifikační údaje o geometrickém plánu. V levém horním rohu se nachází nadpis „Geometrický plán“ a dále je zde uvedeno, za jakým účelem byl plán vyhotoven, a údaje o vyhotoviteli. Nalezneme zde také jméno zeměměřického inženýra, který ověřil geometrický plán, datum ověření, číslo a číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičů. Dále jsou zde údaje o zeměměřickém inženýrovi, který ověřil stejnopis, což potvrzuje, že stejnopis je stejný jako originál v elektronické podobě, a na potvrzení je zde razítko zeměměřiče. Nesmíme zapomenout také na větu, že katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel, a údaje o katastrálním úřadu a zaměstnanci, který plán takto ověřil.

Grafické znázornění pak znamená výřez katastrální mapy, kde je zobrazený starý stav a taktéž reflektován stav nový. Zatímco dosavadní stav je zobrazen pomocí černých čar, nový je zakreslen pomocí čar červených. V případě rušení starého stavu, např. při scelování parcel,

¹⁶⁵ Elektronický podpis lze uznat za právní jednání FO, pokud certifikát obsahuje: jméno, příjmení podepisující osoby, údaj, který umožňuje jednoznačnou identifikaci podepisující osoby (např. datum narození, adresa trvalého bydliště nebo rodné číslo). Pokud certifikát nebude obsahovat tyto údaje, které umožní jednoznačnou identifikaci, předvolá oprávněná úřední osoba KÚ účastníka řízení a po předložení dokladu totožnosti jej protokolárně vyzve k uznání podpisu za vlastní.

je dosavadní černý stav přeškrtnutý červeně. Z důvodu tohoto odlišení je proto nutné, aby byl při vyhotovování stejnopisů geometrický plán vyhotovován vždy v barevném provedení.

7 KATASTRÁLNÍ MAPA

Katastrální mapu upravuje katastrální zákon a také katastrální vyhláška. Její definice, kterou nám poskytuje katastrální zákon, byla uvedena již v první kapitole s názvem „Definice“. Proto pouze na okraj zmíníme definici z katastrální vyhlášky, a to sice, že se jedná o *státní mapové dílo velkého měřítká a jejím obsahem je polohopis a popis*, jak je uvedeno v § 3 odst. 1 a 2 této vyhlášky, přičemž polohopis je vyjadřován v S-JTSK souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální, jak uvádí § 2 odst. 1 písm. h) katastrální vyhlášky.

Proč je ale vlastně katastrální mapa potřebná? Z poměrně prostého důvodu: zobrazuje parcely, budovy a další nemovitosti v grafické podobě. V mapě můžeme vyhledávat, jak bude přibliženo v další podkapitole, můžeme ji tisknout, usnadňuje nám orientaci a komunikaci s úřady. Pokud by neexistovala, musely by být všechny údaje velmi přesně písemně sepsané, přičemž se domnívám, že by byla vzájemná komunikace jak s úřady, tak s dalšími osobami velmi ztížená, ba dokonce nemožná. Dle mého názoru by spolu komunikující osoby stejně přikládaly k písemnému popisu i jednoduše načrtnutý a nepřesný plánec, velmi pravděpodobně by však i přesto docházelo k nedorozuměním v komunikaci.

Jak bylo zmíněno taktéž v první kapitole, katastrální mapa může mít dvě formy, digitální a analogovou, přičemž katastrální vyhláška připouští ve svém § 4 pouze digitální podobu. Katastrální mapa již nesmí vznikat ve své analogové podobě, nicméně pokud je dle staré právní úpravy vedena na plastové fólii, může být v této formě vedena pouze do obnovy katastrálního operátu. Snaha o kompletní digitalizaci a obnova katastrálního operátu je podrobně popsána v kapitole č. 5 s názvem „Digitalizace katastru nemovitostí“.

7.1 Polohopis

Polohopisem se rozumí veškerá liniová kresba a značky bodů polohových bodových polí, které se na mapě vyskytují.¹⁶⁶ Konkrétně se jedná o: hranice katastrálních území, hranice územních správních jednotek, státní hranice, hranice pozemků, obvodů budov a vodních děl evidovaných v katastru, další prvky polohopisu, hranice chráněných území a ochranných pásem a body polohového bodového pole. Další prvky polohopisu jsou most, propustek a tunel a obvody budov, přičemž všechny tyto body jsou stanoveny katastrální vyhláškou, konkrétně jejím § 5 odst. 1 a 2. Příloha ke katastrální vyhlášce, konkrétně její bod 10.1 až 10.3, dále

¹⁶⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela. HOLÝ, Jaroslav. RAŠKA, Martin. *Katastrální vyhláška. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1. S. 14.

stanoví konkrétní typy čar, včetně grafického zobrazení, které jsou používány, a stejně tak body a hranice.

Pro lepší porozumění můžeme velmi zjednodušeně říci, že se jedná o různé objekty, které katastrální mapu zpřesňují.

7.2 Popis katastrální mapy

Popis katastrální mapy doplňuje popis, přičemž rozšiřuje škálu informací, které je uživatel schopen z mapy vyčíst.¹⁶⁷ Popisem se rozumí čísla bodů polohového bodového pole, čísla hraničních znaků na státní hranici, místní a pomístní názvosloví (názvy územních samosprávných celků a částí obcí, pomístní jména pozemkových tratí ve standardizovaném znění atd.), mapové značky budov a vodních děl a označení parcel parcelními čísly a mapovými značkami, jak stanoví § 6 katastrální vyhlášky.

Zjednodušeně lze tedy konstatovat, že se jedná o různé názvy a popisky, které jsou uvedeny u objektů zobrazených v katastrální mapě.

Pokud si tedy chceme přiblížit polohopis a popis na nějakém příkladu, tak polohopisem může být např. státní hranice. Její název uvedený v katastrální mapě, tzn. např. Státní hranice se Spolkovou republikou Německo, je popisem, přičemž oba tyto údaje zpřesňují informace nacházející se v mapě.

7.3 Kopie katastrální mapy

Častým požadavkem, s kterým se katastrální úřad setkává, je žádost o vyhotovení kopie katastrální mapy. V případě, že se jedná o mapu v digitální formě, není poskytnutí žádný problém: může ji poskytnout jakýkoli katastrální úřad. Pokud však nedošlo k obnově katastrálního operátu a převodu mapy z analogové podoby do digitální, může být tato žádost větším oříškem: tuto kopii může poskytnout pouze katastrální úřad, v jehož obvodu územní působnosti se konkrétní nemovitost, a tím pádem i konkrétní mapa, nachází.

Žádost o poskytnutí kopie je možné vyhotovit v elektronické či písemné podobě. Kopii katastrální mapy lze také získat pomocí Dálkového přístupu do katastru nemovitostí (jak již bylo vysvětleno, tento přístup mají pouze registrovaní uživatelé). Domnívám se, že tato poslední zmíněná varianta je zcela jistě nejjednodušší. Pokud má žadatel zřízený svůj uživatelský účet, vytvoření kopie mapy vedené v digitální podobě je otázkou pár minut. Lze tak učinit pomocí tlačítka „Vytvoř PDF snímek“, přičemž se zobrazí malý náhled a cena, za

¹⁶⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela. HOLÝ, Jaroslav. RAŠKA, Martin. *Katastrální vyhláška. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1. S. 17.

kteřou je možné kopii vyhotovit. Výsledkem je soubor ve formátu PDF opatřený elektronickou značkou,¹⁶⁸ přičemž i jen za započatou stranu A4 je placena cena 50 Kč za stránku, jak stanoví zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve své příloze, konkrétně v jejím bodu 119 písm. b). Ze svých zkušeností doporučuji, aby si osoba, která nechává vyhotovit kopii či jakýkoli výpis z katastru nemovitostí, vždy dopředu ověřila cenu. Cena se zobrazuje vždy před potvrzením stažení. Není však výjimkou, že si někteří advokáti nechávají tyto výpisy pořizovat od svých asistentek, někdy se nicméně může stát, že jsou poměrně rozsáhlé, a proto také drahé. Vždy proto doporučuji nejprve ověřit cenu výpisu a až poté provést stažení, aby zbytečně nedocházelo k navyšování nákladů za právní služby. Tento stažený soubor opatřený elektronickou značkou je následně považován za veřejnou listinu.

Pokud tedy osoba podá žádost, katastrální úřad dále postupuje podle vyhlášky o poskytování osobních údajů z katastru nemovitostí, konkrétně dle jejího § 6. Kopie se opatří *datem vyhotovení, číslem řízení o poskytnutí údajů z katastru, otiskem razítka katastrálního úřadu s malým státním znakem, jménem a příjmením zaměstnance katastrálního úřadu, který kopii vyhotovil, a jeho podpisem a dále kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku*, přičemž správní poplatek je upraven dle zákona o správních poplatcích. Ten je uhrazen buď předem, v případě odeslání kopie na adresu žadatele, či současně s převzetím.

7.4 Geometrické určení a polohové určení

V souboru geodetických informací jsou geometricky a polohově určena: katastrální území; pozemky; rozsahy věcného břemene k části pozemku; budovy a vodní díla; další prvky polohopisu, jak stanoví katastrální vyhláška ve svém § 7 odst. 1. Geometrické určení bylo definováno již v první kapitole „Katastr nemovitostí“, nicméně pro připomenutí se jedná hlavně o určení tvaru a rozměru konkrétní nemovitosti, přičemž tato nemovitost je zobrazena v zobrazovací rovině katastrální mapy. A jak vlastně dochází k určení nějaké konkrétní nemovitosti? Pomocí čísel, resp. číselných vyjádření prvků (nemovitostí, které byly zmíněny výše), a spojnicemi lomových bodů, jak je uvedeno v katastrální vyhlášce § 7 odst. 2. Toto číselné vyjádření je následně zapsáno do Jednotné trigonometrické sítě katastrální. V této síti jsou uvedeny dvě souřadnice X a Y, které jsou na sebe kolmé, přičemž osa X směřuje rovnoběžně se zemským poledníkem v severojižním směru a osa Y ve směru

¹⁶⁸ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 20.

východozápadním.¹⁶⁹ Zajímavostí je, že tento důmyslný systém byl navržen tak, aby tehdejší Československá republika byla umístěna v jednom jeho kvadrantu s kladnými hodnotami souřadnic, jak uvádí ve své publikaci Katastr nemovitostí Daniela Šustrová. V tomto systému lze tedy zakreslit jakoukoli nemovitost do katastrální mapy.

7.5 KATASTR2 aneb mapové nahlížení do katastru nemovitostí

Zobrazovat mapy v katastru nemovitostí není nutné pouze přes webovou aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí. Mapy lze prohlížet také přes speciální internetovou stránku www.katastr2.cz. Otázky, jaké má tato možnost výhody a nevýhody a zda lze tuto funkci používat i v mobilním telefonu, se bude snažit zodpovědět tato podkapitola.

Jak již bylo zmiňováno, do katastru lze nahlížet přes webovou aplikaci pomocí dvou různých profilů: profilu registrovaného a neregistrovaného uživatele. Nahlížení přes web je možné velmi jednoduše: internetová stránka www.nahlizenidokn.cuzk.cz zde nabízí, kromě možnosti, jakými je např. možnost vyhledat parcelu či stavbu, také možnost zobrazení katastrální mapy. Poté musí uživatel zadat kód nebo název katastrálního území, případně kód nebo název obce. Po zadání této informace se před uživatelem otevře samotná mapa. Žádné přihlášení ani opsání bezpečnostního kódu není po celou dobu této činnosti vyžadováno, není tedy rozdíl v tom, zda se jedná o registrovaného nebo neregistrovaného uživatele.

Pokud uživatel využije tuto možnost, může si mapu zobrazit, posouvat se v ní, vytisknout a zobrazit různé údaje: budovy, věcná břemena a další. Je také možné uložit mapu ve formátu PDF zdarma, tato funkce však může být pro osobu, která s mapami nepřichází běžně do styku, lehce skrytá: je nutné zadat vpravo na liště tisk mapy, kliknout na tlačítko „další“ a následně se objeví možnost tisku, vygenerování pdf v prohlížeči a uložení mapy. Je také možnost zvolit, jaké údaje se budou v takto vygenerované mapě nacházet: budovy, věcná břemena, definiční body parcel a další. Mapu lze stáhnout i pomocí placeného přístupu přes Dálkový přístup do katastru nemovitostí. Zde je po zadání katastrálního území a parcelního čísla možné vygenerování mapy s informací o konkrétně parcele (či jiné nemovitosti). Tento placený soubor vypadá následně jako výřez katastrální mapy, přičemž ve spodní části mapy se nachází rámeček s údaji o požadované nemovitosti.

Co však není možné, je zobrazení údajů o vlastnících nemovitostí a přehledu, který se automaticky rozbaluje např. při hledání konkrétní parcely. Jestli však uživatel pátrá po údajích o vlastnících, nejlepší je hledat přímo danou nemovitost (tzn. postupovat stejným způsobem,

¹⁶⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 247.

kteřý byl popsán výše, ale hledat např. konkrétní parcelu). Následně systém vyžaduje přihlášení registrovaného uživatele nebo opsání bezpečnostního kódu a zobrazí se informace o dané parcele, včetně údajů o vlastnících, o omezení vlastnického práva (zda na parcele váznou např. věcná břemena), stejně jako na jakém listu vlastnictví se nachází, výměru, typ parcely a další údaje. Mapu lze následně rozkliknout v pravém horním rohu.

Podle mého názoru je tedy velmi často praktičtější nahlížet pomocí konkrétních údajů, jakými je číslo parcely, stavby nebo jednotky. Pokud však samozřejmě uživatel tyto údaje nemá k dispozici, je hledání v podstatě nemožné. V ten okamžik je lepší si otevřít katastrální mapu, zadat požadované katastrální území a pokusit se např. číslo parcely identifikovat podle katastrální mapy.

7.6 iKatastr2 aneb mobilní aplikace

S postupující digitalizací a vývojem bylo jasné, že webová aplikace dostupná pouze v prohlížeči počítače či tabletu nebude dlouhodobě dostačující, mapy byly tedy přeneseny i do mobilní aplikace. Tato mobilní aplikace se nazývá iKatastr2 a je dostupná jak pro telefony s operačním systémem Android, tak iOS. Vždy je však nutné mít na paměti, že mobilní aplikace funguje pouze tehdy, pokud má dané zařízení aktivní internetové připojení.

Aplikace jsou tvořeny soukromými vývojáři, existuje jich proto několik pro oba operační systémy. Pro iOS např. iPozemky, Gps Parcela či iKatastr2. Pro Android např. Katastr v kapse, iKatastr či Gps Parcela. Zaměřím se zde na aplikaci iKatastr2 pro iOS, kterou sama používám, a iKatastr pro Android.

Aplikace iKatastr2 pro iOS vypadá poměrně slibně: nabízí možnost vyhledání místa pomocí adresy či aktuální polohy. Mapu lze zobrazit opět v několika variantách, mezi nimiž je například standardní katastrální mapa, katastrální mapa včetně ortofo mapy či záplavové oblasti. Nejzajímavější funkcí je možnost přidržení prstu v určitém místě mapy a následné odkázání na internetovou stránku katastru nemovitostí a nahlížení do katastru. Mapa by také měla umět zobrazit i mapové vrstvy, kterými je např. zobrazení věcných břemen, definiční body parcel či budov. Nicméně tuto funkci jsem v aplikaci pro iOS nenašla.

Aplikace iKatastr pro Android však již na první pohled vypadá mnohem lépe. Opět obsahuje možnost hledat nemovitost dle adresy, je zde však možnost zobrazení vrstev, která v aplikaci pro iKatastr2 chybí. Uživatel si tak může jednoduchým vyfiltrováním požadavku v aplikaci ověřit, zda je nemovitost zatížena či nikoli. Oproti iOS aplikaci mi však nefungovalo tlačítko vyhledání dle aktuální polohy, ačkoli ji aplikace obsahuje. Podržení prstu na mapě a

následné přesměrování do nahlížení do katastru nemovitostí však fungovalo i zde naprosto bezchybně.

Domnívám se tedy, že mobilní aplikace je dobrým a rychlým pomocníkem, ačkoli je poměrně jednoduchá. Grafika aplikace pro iOS působí lehce zastarale,¹⁷⁰ nicméně účel, tj. rychlé nahlédnutí do mapy, dle mého názoru plní kvalitně. Potřebuje-li však uživatel katastr nemovitostí k práci, doporučuji používat standardní webové rozhraní. Aplikace může dobře posloužit např. zvědavému uživateli, který chce nahlédnout do katastru na procházce, komu patří jaká nemovitost, nicméně na práci bude opravdu příliš jednoduchá bez možnosti přednastaveného tisku či možnosti zobrazení věcných břemen v případě aplikace pro iOS.

¹⁷⁰ Popisují zde aplikaci iKATASTR2 pro iOS, verzi 2.0 dostupnou v Appstore.

8 POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Jak bylo v této rigorózní práci již několikrát zmíněno, katastr nemovitostí je veřejným seznamem. Přičemž veřejnost katastru je zakotvena v § 52 odst. 1 katastrálního zákona: *Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak. V ustanovení § 55 odst. 1 je dále stanoveno, že: Katastrální úřad na požádání vyhotoví z katastrálního operátu výpis, opis nebo kopii, jakož i identifikaci parcel.*

O poskytnutí údajů je možné katastrální úřad požádat dvěma způsoby, ústně nebo písemně. Ústní žádost lze přednést při osobní návštěvě daného úřadu, přičemž žádat může kdokoli. Vhodné je žádat zejména o ty nejběžnější výstupy z katastru, tzn. např. o výpis z katastru nebo o kopii katastrální mapy.¹⁷¹ Ve většině případů nemusí ani žadatel prokazovat svoji totožnost pomocí průkazu totožnosti, pouze stanoví-li tak zákon (např. při žádosti o poskytnutí přehledu vlastnictví).¹⁷² Ústní žádost lze doporučit osobám, které si nejsou jisté správnou formulací, zaměstnanec katastrálního úřadu může v takovém případě dané osobě pomoci.

Písemně je vhodné žádat v případech, pokud zájemce žádá o informace, které mu katastrální úřad nemůže poskytnout na počkání, typicky se jedná o složitější úkony katastru, jakými je např. identifikace parcel.¹⁷³

Výstup vygenerovaný katastrem je si možné vyzvednout osobně na úřadě nebo ho lze zaslat poštou. Podmínkou je však zaplacení správního poplatku, který osoba může zaplatit hotově na místě v případě osobního převzetí nebo předem na bankovní účet v případě zaslání na adresu. Lhůta pro poskytnutí údajů činí 30 dnů,¹⁷⁴ jak již bylo zmíněno výše, v případě jednodušších úkonů, při podání žádosti na místě, bývají informace poskytnuty na počkání.

Od správního poplatku jsou nicméně osvobozeny územní samosprávné celky, pokud údaje potřebují pro výkon své působnosti, jak stanoví § 55 odst. 5 katastrálního zákona.

¹⁷¹ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 309.

¹⁷² ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 309.

¹⁷³ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 309.

¹⁷⁴ Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, § 22 odst. 1.

8.1 Nahlížení do katastru osobně

Do katastru nemovitostí lze nahlížet dvěma způsoby: osobně nebo pomocí internetových stránek. V této podkapitole si nejprve řekneme něco o osobním nahlížení, později se zaměříme na nahlížení internetové.

V případě osobního nahlížení má každý právo nahlížet do katastru nemovitostí osobně v úředních hodinách katastrálního úřadu. Osoba se může dostavit do prostor, a jak stanoví zákon, pořizovat si pro svoji potřebu opisy, výpisy a další, přičemž nemusí prokazovat svoji totožnost.

Údaje, které nelze získat pomocí nahlížení, jsou stanoveny v § 52 odst. 2 katastrálního zákona, jedná se o přehled vlastnictví z území České republiky, údaje ze sbírky listin a údaje o dosažených cenách nemovitostí. Tyto údaje lze poskytnout pouze osobám, které prokáží svou totožnost. Veřejnost těchto údajů, které však nejsou zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, označeny za citlivé údaje, nelze vyloučit. Takto získané údaje mohou být potřebné např. při dědickém řízení. Není však možné ani např. omezit veřejnost veřejných sbírek, např. z důvodu získání informací o věcném břemeni, nájmech či pachttech.¹⁷⁵ Proto je tedy nutné evidovat, kdo si kdy jakýkoli údaj vyžádal, a v případě, že by došlo k jeho zneužití, zahájit šetření Úřadem pro ochranu osobních údajů a případné protiprávní jednání sankcionovat.

8.2 Nahlížení do katastru pomocí internetu

Druhým způsobem, jakým lze do katastru nahlížet, je možnost nahlížení pomocí webové aplikace. Do aplikace se lze prokliknout přes internetové stránky ČÚZK, přičemž vlevo nahoře se nachází tlačítko „Nahlížení do katastru nemovitostí“. Případně je možné zadat do prohlížeče rovnou internetovou adresu nahlizenidokn.cuzk.cz. Uživatel se nemusí registrovat ani neplatí žádné správní poplatky. A jaké údaje lze takto získat? Například údaje o nemovitostech, údaje o právech a řízeních. Uživatel si také může zobrazit katastrální mapu nebo si koupit výpis z listu vlastnictví nebo kopii katastrální mapy. Vyhledávat lze nemovitosti pomocí tlačítka: vyhledání parcely; vyhledání stavby; vyhledání jednotky; vyhledání řízení; nebo zobrazení mapy.

Pokud bychom si tedy chtěli postup přiblížit na konkrétním příkladu a hledali bychom např. parcelu č. 131/1 v katastrálním území Troja, rozklikneme tlačítko vyhledání parcely. Na

¹⁷⁵ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. S. 168. § 52.

další stránce se zobrazí možnost zadání obce a názvu/kódu katastrálního území. Pro urychlení vyhledávání doporučuji rovnou zadávat název katastrálního území. Zadáme Troja, přičemž nám na další stránce vyskočí možnost zadání parcelního čísla. U tohoto kroku je vždy nutné mít se na pozoru. V některých katastrálních územích totiž byly použity dvě číselné řady, jak bylo již zmíněno v kapitole č. 1 „Katastr nemovitostí“. Je proto nutné pečlivě rozlišovat, zda má před svým číslem parcela zkratku St., která značí parcelu stavební, nebo zda žádná zkratka uvedena není, poté je myšlena parcela pozemková, a správnou parcelu v tomto kroku označit. Zadáme číslo parcely a v následujícím okamžiku se před námi již zobrazí výřez katastrální mapy a údaje o dané parcele. Pokud však zadáme nesprávné parcelní číslo, objeví se nám na stránce hlášení „Parcela nebyla nalezena“.

8.3 Dálkový přístup do katastru nemovitostí

Informace z katastru nemovitostí je možné získávat také dálkově pomocí služby Dálkový přístup do katastru nemovitostí. Výstupy v elektronické podobě, získané online prostřednictvím dálkového přístupu jsou formálně i věcně shodné s dokumenty vydanými katastrálním úřadem.¹⁷⁶ Tyto výstupy však již nejsou poskytovány bezúplatně, je třeba za ně zaplatit. Žadatel si musí nejprve zřídit zákaznický účet, jehož zřízení bezúplatné je, a následně platí za konkrétní výstupy, o které žádá.

8.4 Výpis z katastru nemovitostí

Jak již bylo řečeno, informace z katastru nemovitostí lze získávat dvěma způsoby: osobně, na konkrétním katastrálním pracovišti, či elektronicky, pomocí dálkového přístupu. Jaký výstup ze souboru popisných informací je však pro katastr nejtypičtější? Bezpochyby výpis.

Definice výpisu se nachází ve vyhlášce o poskytování údajů z katastru nemovitostí, konkrétně v § 6 odst. 3. Rozumí se jím „*na tiskopisu Úřadu vyhotovený výčet nemovitostí vlastníka (spoluvlastníků) nebo oprávněného z dalšího práva příslušejících k listu vlastnictví s údaji o právech a s dalšími údaji katastru podle jiného právního předpisu*“. Výpis musí splňovat přesně stanovené náležitosti, jelikož se jedná o veřejný seznam a jako takový nemůže být v jakékoli podobě. Dle důvodové zprávy ke katastrální vyhlášce¹⁷⁷ byla snaha o zachování

¹⁷⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 342.

¹⁷⁷ Důvodová zpráva k vyhlášce Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), § 23.

upořádání listu vlastnictví dle staré právní úpravy, aby nemuselo dojít k přepracování Informačního systému katastru nemovitostí.

Proč je ale výpis tak důležitou listinou? Primárně kvůli tomu, že může sloužit jako důkaz prokazující stav v době jeho vyhotovení. Výpis je vyhotoven vždy k nějakému konkrétnímu okamžiku, bývá zde uvedeno datum, hodina, minuta a vteřina jeho vyhotovení. Takto pořízený výpis je však aktuální pouze k danému okamžiku; není tedy vyloučeno, že o minutu i vteřinu později nemůže dojít ke změně v katastru a výpis se stane neaktuálním. V případě, že je nutné dokazovat nějaké skutečnosti pomocí výpisu, lze tedy z praxe doporučit, aby si osoba nechala vyhotovit co nejnovější výpis: např. v případě sepisování kupní smlouvy na pozemek je vhodné k okamžiku tvorby smlouvy výpis nechat vyhotovit, aby bylo ověřeno, že na parcele nevážnou věcná břemena či další zatížení.

Pro vyhotovení výpisu je nutné podat žádost. Náležitosti této žádosti upravuje § 6 odst. 2 – mimo jiné nelze zapomínat na předmět žádosti. Výpis může být vyhotoven částečný nebo úplný, jak stanoví § 6 odst. 4. Částečný výpis se vyhotovuje v případě, že potřebujeme zjistit údaje pouze o jedné konkrétní nemovitosti, např. parcele. Vyhotovení výpisu je zpoplatněno, přičemž konkrétní sazby upravuje zákon o správních poplatcích. Na základě žádosti je také možné žádat o vyhotovení kopie, kterou katastrální úřad označí slovem kopie.

Co se týká stručného shrnutí struktury samotného výpisu, na každé straně se nachází záhlaví a zápatí, přičemž samotný výpis je rozdělen na několik částí listu vlastnictví, přičemž každá část má své vlastní písmenko, jak bude vysvětleno dále. Na poslední stránce jsou pak uvedeny údaje, kdy byl výpis vyhotoven, číslo řízení, jméno zaměstnance, který ho vyhotovil, jeho podpis a také otisk razítka úřadu. Dále je zde nalepen kolek nebo doložka o úhradě správního poplatku.¹⁷⁸

V záhlaví se nachází velký tučný nadpis „Výpis z katastru nemovitostí“ a následně datum vyhotovení výpisu, hodina, minuta, a dokonce i vteřina. Je zde také označen okres, katastrální území a jeho kód, obec a číslo listu vlastnictví. Taktéž zde nalezneme informaci o tom, zda jsou v tomto území pozemky vedeny v jedné nebo ve dvou číselných řadách (zda bychom hovořili o tzv. stavebních parcelách či nikoli, jak bylo již vysvětleno dříve v této práci). Důležité je také zmínit, že výpis může být vyhotoven i zpětně: pokud by se údaj o okamžiku

¹⁷⁸ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 7.

vyhotovení neshodoval s údajem uvedeným na konci výpisu, znamenalo by to, že byl výpis vyhotoven se zpětnou platností.¹⁷⁹

V zápatí je naopak uvedeno, že „nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR“, označení konkrétního úřadu, pracoviště, jeho kód a číslo strany výpisu.

Tou nejdůležitější částí je pak samotný list vlastnictví, který zabírá největší část samotného výpisu, přičemž jeho definici nalezneme v katastrální vyhlášce, konkrétně v § 23 odst. 1: „List vlastnictví je evidenční jednotka, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví.“ Člení se na několik částí, konkrétně na část A, B, B1, C, D, E a F. Části jsou pro větší přehlednost ve výpise odděleny dvojitou vodorovnou čarou. Jaké údaje jsou na listu vlastnictví evidovány, je podrobně upraveno v odst. 2 § 23 katastrální vyhlášky.

Část A nese název „Vlastník, jiný oprávněný“. Již z nadpisu je tedy patrné, že jsou zde evidovány osoby, jimž svědčí vlastnické či obdobné právo k nemovitosti či nemovitostem, které se nachází na listu vlastnictví. Obsahuje také údaje o spoluvlastnících, o subjektech oprávněných z práv odvozeného od práva vlastnického, o svěřenském správci (a spravování svěřenského fondu) či o spoluvlastnickém podílu (podrobněji viz § 23 odst. 2 písm. a) katastrální vyhlášky). Odvozeným právem od práva vlastnického může být např. právo hospodařit s evidovanými nemovitostmi či práva svěřená jednotlivým městským částím.¹⁸⁰ Pokud je výpis pouze částečný, je tato informace tučným velkým písmem uvedena na konci části A.

Část B nese název „Nemovitosti“. V této části nalezneme nemovitosti, které jsou předmětem práv označených v části A, a případně plomby vyznačené písmenem „P“ před označením nemovitosti (pokud je nemovitost dotčena změnou).¹⁸¹ Tato část je nicméně dále dělena na další části, tzv. oddíly: první jsou vypsány parcely a jejich údaje, následují stavby a údaje o nich, práva stavby a poslední pozemky evidované ve zjednodušené evidenci. Samozřejmě, že pokud se na daném listu vlastnictví nenachází např. stavby, tento oddíl nebude na listu vlastnictví vůbec obsažen. Oddíly jsou od sebe navzájem odděleny tenkou světle šedou vodorovnou čarou.

¹⁷⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 7.

¹⁸⁰ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 9.

¹⁸¹ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 9.

První oddíl „Pozemky“ obsahuje informace o výměře pozemku v metrech čtverečních, parcelní číslo, druh pozemku (např. orná půda, ostatní plocha atd.), způsob využití (který však nemusí být vždy vyplněn) a způsob ochrany pozemku. Součástí pozemku může být samozřejmě i stavba, v takovém případě je na listu vlastnictví uvedena věta: „*Součástí je stavba:*“, její číslo popisné, způsob využití stavby a označení obce, kde se nachází. Může také dojít k situaci, kdy bude na pozemku postavena stavba, která není jeho součástí (např. s odkazem na nesjednocení vlastnictví dle staré právní úpravy): v takovém případě zde bude věta: „*Na pozemku stojí stavba.*“ Údaje o stavbě budou stejné, viz výše. Pokud se bude stavba nacházet na jiném listu vlastnictví než pozemek, v takovém případě zde bude uvedeno i číslo tohoto listu vlastnictví, na němž se nachází. V dalším oddílu „Stavby“ nalezneme údaje o stavbách, které však nejsou součástí pozemku. Oddíl „Práva stavby“ obsahuje informace o tomto právu – především tedy účel, dobu trvání a číslo pozemku zatíženého tímto právem. V posledním oddílu „Pozemky ve zjednodušené evidenci“ jsou vedeny pozemky evidované v této evidenci. V případě bytového spoluvlastnictví je speciální režim: je veden speciální list vlastnictví, kde se nachází všechny jednotky všech spoluvlastníků konkrétní nemovitosti.

Část B1 „Jiná práva“ obsahuje „*údaje o právech založených služebností ve prospěch nemovitostí uvedených v části B, údaje o tom, že k užívání nemovitostí uvedených v části B slouží nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví, věcná práva ve prospěch vlastníka nemovitostí uvedených v části B a práva zapsaná podle dřívějších právních předpisů ve prospěch vlastníka nemovitostí uvedených v části B*“, jak je stanoveno v § 23 odst. 2 písm. c) katastrální vyhlášky. Příkladem zápisu, který zde můžeme nalézt, tedy může být např. věcné břemeno vedení – inženýrské sítě, dle čl. XX smlouvy v rozsahu GP¹⁸² č. YY. Dále bude uvedeno, jaká nemovitost je oprávněna, jaká povinna a na posledním řádku listina, na jejímž základě byl tento zápis proveden (zde Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 1. 1. 2022).

Část C „Omezení vlastnického práva“ eviduje „*věcná práva k věci cizí, která se zapisují do katastru, včetně věcných práv zřízených podle dřívějších právních předpisů, a která zatěžují nemovitosti uvedené v části B*“. Jsou zde zaznamenána práva jako např. právo stavby, předkupní právo, budoucí výměnek, výhrada vlastnického práva, zástavní právo, podzástavní právo, výhrada práva lepšího kupce a další.¹⁸³ Typickým příkladem může být např. věcné břemeno v podobě umístění a vedení inženýrských sítí.

¹⁸² Geometrického plánu.

¹⁸³ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 12.

Část D „Poznámky a další obdobné údaje“ eviduje podle písm. e) § 23 katastrální vyhlášky omezení převodu nemovitosti; poznámky, které se váží k osobě uvedené v části A nebo k nemovitosti uvedené v části B; plomby; a upozornění. V zápisech je obsaženo označení protokolu a pořadového čísla, pod nímž byl zápis proveden, a také jsou zde označeny listiny, které byly podkladovým materiálem pro zápis.¹⁸⁴

Část E „Nabývací tituly a jiné podklady zápisu“ tvoří historii předmětných nemovitostí. Jsou zde uvedeny údaje o listinách, na jejichž základě došlo ke vzniku vlastnického práva. Jedná se např. o smlouvy o převodu nemovitosti (typicky kupní smlouva) či souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví.

Část F „Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám“ obsahuje údaje pro daňové účely k pozemkům uvedeným v části B, jak stanoví § 23 odst. 2 písm. g) katastrální vyhlášky. Těmito pozemky se myslí orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.¹⁸⁵ V této části je uvedeno číslo parcely, které se tato skutečnost dotýká, kód bonitované půdní jednotky a výměra.

Poslední část celého výpisu tvoří závěr, kde jsou informace o tom, který katastrální úřad a které katastrální pracoviště vykonává státní správu nad danými nemovitostmi. Nelze opomenout ani informace o tom, který úřad listinu vyhotovil, případně doplněné o poznámku, že byla vyhotovena dálkovým přístupem. Výpis je dále opatřen podpisem a razítkem (chybí v případě dálkového přístupu), číslem řízení o poskytnutí údajů z katastru, datem a časem s přesností na sekundy a kolkem či doložkou o úhradě správního poplatku (chybí v případě výpisu pomocí dálkového přístupu).

V praxi jsem se s jiným výpisem než tím pomocí dálkového přístupu nesetkala. Vzhledem k jednoduchosti a rychlosti, s jakou jej lze pořídit, se domnívám, že pro právnické kanceláře je to bezkonkurenčně nejlepší volba. Pokud by si však výpis chtěla pořídit fyzická osoba, která dálkový přístup zřízený nemá, žádost na konkrétním úřadě by pro ni byla zcela jistě schůdnější. Ačkoli je systém poměrně snadný na orientaci, myslím si, že pokud s ním uživatel často nepracuje, mohl by být zbytečně zmatený a systém by mu práci příliš neusnadnil. V takovém případě mu pak může úřednice na katastrálním pracovišti poradit lépe. Dle mého názoru proto není možné variantu na úřadě ani do budoucna rušit, je spousta lidí, kteří nejsou

¹⁸⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 14.

¹⁸⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 15.

digitálně gramotní, a jelikož tento systém intuitivní není, bylo by pro některé žadatele velmi obtížné výpis získat.

8.5 Ochrana osobních údajů v souvislosti s katastrem nemovitostí

Ochrana osobních údajů je v současné době aktuálním tématem, které se začalo hromadně diskutovat především v souvislosti s nařízením Evropské unie GDPR. Tato problematika se však netýká pouze úzkého okruhu práva, prostupuje všemi oblastmi, které pracují s osobními údaji osob, mimo jiné i katastrem nemovitostí. Katastr jako veřejný seznam obsahuje velké množství informací o vlastnících pozemků, jednotek a dalších nemovitostí zde zapisovaných. Už z názvu „veřejný seznam“ lze vyvozovat, že k výpisům z tohoto seznamu má přístup každý. Katastr je taktéž ovládán zásadami veřejnosti a materiální publicity, které byly vysvětleny v kapitole č. 3 „Zásady“. Na jednu stranu lze tedy zcela jistě konstatovat, že v rámci zachování právní jistoty zákonodárce umožňuje přístup k údajům osob evidovaných v katastru. Na druhou stranu si však nutně musíme pokládat otázku, jaké informace jsou ty, které je ještě vhodné poskytovat, aby nedocházelo k nepřiměřenému zásahu do soukromí osob?

8.5.1 Zneužívání osobních informací

Pokud nahlédneme do médií, zjistíme, že zneužívání osobních informací se děje dnes a denně, přičemž se toto zneužívání týká i katastru.

Dne 6. 1. 2022 vyšel například článek na serveru seznamzpravy.cz s názvem „*Dědíte nemovitost? Připravíte zvědavcům majetkový striptýz*“. Článek¹⁸⁶ obsahuje podrobné informace o tom, jak lze z katastru jednoduše zjistit informace týkající se dědictví. Pokud osoba zdědí nemovitý majetek, má totiž notář povinnost dědické usnesení vložit do katastru nemovitostí. Usnesení obsahuje samozřejmě všechny informace o majetku, který je součástí domácnosti, ale také osobní údaje dědiců. V případě, že je tedy osoba technicky zdatná a dálkově nahlédne do katastru, není vůbec těžké se k těmto informacím dostat. Pro osoby méně technicky zdatné je zde poté možnost nahlédnutí přímo na příslušném katastrálním pracovišti. Přístup k takovým údajům tedy tvoří příležitost pro podvodníky a zloděje. Pokud by osoba procházela jednu nemovitost za druhou, je pouze otázkou času, kdy nalezne údaje, které může zneužít při trestné činnosti.

¹⁸⁶MONIOVÁ, Eva. *Dědíte nemovitost? Připravíte zvědavcům majetkový striptýz*. In: *seznamzpravy.cz* [online], 6. ledna 2022 [cit. 19. května 2022]. Dostupné online z <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-pravo-dedite-nemovitost-pripravite-zvedavcum-majetkovy-striptyz-184792>

Jiný zajímavý článek ze dne 27. 3. 2017 vyšel na serveru novinky.cz s názvem „*Slídlivé luxují z katastru nemovitostí data o vlastnících*“. Článek¹⁸⁷ zdůrazňuje jednoduchost, s jakou lze informace z katastru získat, a také rozčarování vlastníků nemovitosti, kterým neznámé osoby činí nabídky na odkup půdy, domů či jiných nemovitostí. Osoby, které tedy vlastní větší množství nemovitostí, mohou čelit i nátlaku formou zvyšování výživného. Jak uvádí článek, v praxi proto často dochází k tomu, že tyto movité osoby přepisují své majetky na spřízněné osoby nebo zakládají svěřenské fondy.

Dne 27. 4. 2016 byl v Lidových novinách publikovaný článek¹⁸⁸ s názvem „*Katastr selhává, neuchrání před zloději nemovitostí*“, který dokonce uvádí případ vlastníka nemovitosti, starého pána, jenž podvodem o nemovitost nadobro přišel.

Server strazcekatastru.cz, zabývající se monitoringem nemovitostí v České republice, dokonce uvádí na svém webu celou sekci a názvem „*Podvody s nemovitostmi*“, kde upozorňuje na nejčastější podvodné jednání, k němuž s nemovitostmi dochází.

Výše zmíněné články však nebyly pouze ojedinělými případy, nemovitostní podvody jsou velmi oblíbené, jak lze dovodit z následujících titulků:

- „*Podvodník prodával cizí byt, kupec náhodou znal pravého majitele*“ ze dne 20. 7. 2020 zveřejněný na serveru iDnes.cz;
- „*Přišli o dům i s pozemky, aniž by o tom věděli. Podvodník dostal sedm let*“ ze dne 21. 11. 2019 publikovaný na serveru iDnes.cz;
- „*Téměř ukradený rodinný dům*“ ze dne 28. 4. 2016 publikovaný v deníku Právo.

8.5.2 Podvod

Jedním z častých podvodných jednání, s nímž se katastr setkává, je typicky následující situace, s drobnými obměnami dle kreativity pachatele: Osoba, která nemá vlastnické právo k nemovitosti, se toto právo pokouší převést na nic netušící třetí osobu. Pachatelé často musí padělat podpis na smlouvě, na jejímž základě se vlastnické právo zapíše do katastru (typicky se jedná o padělanou kupní smlouvu, která následně slouží jako vkladová listina při podání návrhu na vklad).

¹⁸⁷ GINTER, Jindřich. *Slídlivé luxují z katastru nemovitostí data o vlastnících*. In: novinky.cz [online], 27. března 2017 [cit. 19. května 2022]. Dostupné online z <https://www.novinky.cz/domaci/clanek/slidlive-luxuji-z-katastru-nemovitosti-data-o-vlastnicich-40028778>

¹⁸⁸ SHABU, Martin. *Katastr selhává, neuchrání před zloději nemovitostí*. In: Lidové noviny, 27. dubna 2016. S. 2.

Katastrální úřad však ještě předtím, než vklad provede, vyrozumí vlastníka zapsaného v katastru a vlastník má dvacet dní na to, aby takové změně zabránil. To však pachatelé obcházejí tak, že katastrální úřad požádají o doručování na jinou adresu.

8.5.3 Jak se lze podvodům bránit? Aneb hlídací pes

Katastr nabízí službu „sledování změn“, je upravena v § 55 odst. 6 katastrálního zákona. Tato služba automaticky uživatele informuje, že došlo u sledované nemovitosti ke změně.¹⁸⁹ A kdo je vlastně uživatel? Seznam osob je uveden v § 19 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Jedná se o vlastníka; zástavního nebo podzástavního věřitele; oprávněného z věcného břemene; oprávněného z věcného břemene, které bylo ujednáno jako předkupní právo; nebo oprávněného z práva zpětné koupě, oprávněného z práva lepšího kupce, nájemce nebo pachtýře. Změna je definovaná na stránkách katastru a v publikaci Katastr nemovitostí¹⁹⁰ jako zaplombování, vklad, záznam nebo zápis poznámky. Upozornění o této změně přijde uživateli buď pomocí SMS zprávy, e-mailem nebo datovou schránkou, záleží na tom, jaký způsob doručování si zvolí. Dle mého názoru je nejrozumnější, pokud má osoba datovou schránku, zvolit tuto možnost. Domnívám se, že u e-mailu může stále ještě hrozit poměrně vysoké riziko zneužití, např. při hackerském útoku na tento komunikační kanál. Mnoho lidí dnes zadává svůj e-mail na různá místa, např. když si tvoří účet na internetu (na sociálních sítích nebo si tvoří účet na různých e-shopech), a ne každý má z důvodu bezpečnosti e-mailů více. Domnívám se proto, že e-mail může být snadno zneužit. Pokud osoba nemá datovou schránku, volila bych cestu SMS zprávy. Další možností je zřízení odbírání změn pomocí webové služby v XML formátu. Tato forma je však doporučována pro osoby, které mají zřízený velký počet věcných práv (např. banky a jejich zástavní práva).

Službu lze zřídit třemi způsoby: webovou aplikací (na stránkách cuzk.cz); pomocí žádosti, kterou uživatel vyplní v papírové podobě osobně u katastrálního úřadu; nebo lze žádost o zřízení služby zaslat katastrálnímu úřadu pomocí datové schránky. Žadatel, který se rozhodne pro zřízení pomocí webové aplikace, si může službu zřídit pomocí Portálu národního bodu pro identifikaci a autentizaci, v případě právnických osob se používá jejich datová schránka. Druhým způsobem je již zmiňované osobní podání žádosti katastrálnímu úřadu. Žadatel vyplní všechny požadované údaje (identifikační údaje atd.) a následně formulář podepíše. Katastrální

¹⁸⁹ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: cuzk.cz [online], 15. prosince 2021 [cit. 19. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>

¹⁹⁰ ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVÍČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 352.

úřad ověří jeho totožnost pomocí průkazu totožnosti. Dle mého názoru lze tento způsob doporučit hlavně pro osoby, které běžně s internetem nepracují a je pro ně obtížné postupovat pomocí první možnosti. Domnívám se totiž, že pro některé žadatele by byla osobní návštěva na katastru nepříjemným zdržením, zatímco pro jiné bude znamenat významné urychlení celého procesu. Myslím si, že ačkoli se některým může zdát tato možnost zbytečná, zcela jistě by nebylo vhodné její zrušení, už z důvodu, že je stále hodně osob, pro které je používání internetu překážkou. Druhým důvodem je poté skutečnost, že i osoba internetově zdatná může mít problémy s použitím webové aplikace a takto má jistotu, že si vždy může službu zařídit i jiným způsobem. Poslední možností je poté zaslání formuláře datovou schránkou nebo pomocí využití poštovních služeb. Tato možnost se může hodit žadatelům, kteří mají na katastr daleko. Dle mého názoru ale využití poštovních služeb může v některých případech představovat zdržení celého procesu.

Poplatek za službu činí 200 Kč,¹⁹¹ v případě, že je sledovaných nemovitostí méně než 20. Pokud je však sledovaných nemovitostí více, to může být typické např. pro velké investiční společnosti, zaplatí uživatel za každou nemovitost 10 Kč, přičemž maximální možná částka úplaty činí 500 000 Kč.¹⁹²

Pokud si uživatel nepřeje, aby byla nemovitost dále sledována, může sledování změnit pomocí webové aplikace na stránkách katastru, případně osobně požádat na katastrálním úřadě. Služba také zaniká v případě neplacení poplatků za službu.

Druhým způsobem obrany je zatížení nemovitosti, jak uvádí advokát Pavel Strnad v článku uveřejněném serverem lidovky.cz.¹⁹³ Pokud je totiž nemovitost nějakým způsobem zatížená, katastr informuje o změnách oprávněného z věcného břemena, zástavního a podzástavního věřitele a další. Doporučuje tedy účelově zatížit nemovitost, např. pomocí půjčky v rámci rodiny. Dále doporučuje také majetek skrýt pod složitější strukturu a nevázat mnoho nemovitostí na stejnou osobu.¹⁹⁴

¹⁹¹ Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 15. prosince 2021 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>

¹⁹² ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. S. 355.

¹⁹³ KOLÁŘOVÁ, Kateřina. *Pozor na krádeže nemovitostí. Dům právně ochrání i půjčka od rodičů*. In: *lidovky.cz* [online], 7. prosince 2018 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z https://www.lidovky.cz/byznys/pozor-na-kradeze-nemovitosti-dum-pravne-ochrani-i-pujcka-od-rodicu.A181130_202556_ln_byznys_pravo_ssu

¹⁹⁴ KOLÁŘOVÁ, Kateřina. *Pozor na krádeže nemovitostí. Dům právně ochrání i půjčka od rodičů*. In: *lidovky.cz* [online], 7. prosince 2018 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z https://www.lidovky.cz/byznys/pozor-na-kradeze-nemovitosti-dum-pravne-ochrani-i-pujcka-od-rodicu.A181130_202556_ln_byznys_pravo_ssu

8.5.4 Právní úprava

Současná právní úprava této problematiky není široká. Na evropské úrovni bylo přijato Nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), kterému se také jinak říká GDPR. GDPR přitom stanovuje jednotný právní rámec ochrany osobních údajů platný na celém území EU.¹⁹⁵

Na národní úrovni je tato problematika upravena v katastrálním zákoně, konkrétně v ustanovení § 52 – § 54. Základním ustanovením je § 52 katastrálního zákona, který v odst. 1 stanoví, že: *Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak. Zde nalezneme potvrzení zásady veřejnosti, která je však patrná již z § 1 odst. 1, kde je katastr definován jako veřejný seznam.*

Veřejnost údajů, které však nejsou citlivými údaji dle definice zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, nelze bezdůvodně omezit. Přehled vlastnictví jednotlivých osob je poskytován z mnoha důvodů, např. v případě dědického řízení nebo v případě prokazování sociální potřebnosti.¹⁹⁶ Údaj o přehledu vlastnictví nebo dosažených cenách nemovitostí lze získat dvěma způsoby, elektronicky, pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí, jak je upraveno v § 55 odst. 3, nebo osobně na příslušném katastrálním pracovišti. Elektronický přístup je neustále monitorován, lze proto i zpětně dohledat, kdo a kdy stahoval jaké údaje. Pokud je zvolený druhý způsob, musí osoba prokázat na příslušném katastrálním úřadě svoji totožnost.

Ústředním správním úřadem pro ochranu osobních údajů je Úřad pro ochranu osobních údajů. Jeho postavení a pravomoc je upravena v zákoně č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, který nahradil zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů.

Problematiku poskytování údajů z katastru upravuje také podzákoný předpis, konkrétně vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

¹⁹⁵ Státní správa zeměměřictví a katastru. Katastr nemovitostí a ochrana osobních údajů. In: *cuzk.cz* [online], 31. května 2019 [cit. 20. května 2022]. <https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Ochrana-osobnich-udaju/Katastr-nemovitosti-a-ochrana-osobnich-udaju.aspx>

¹⁹⁶ BAUDYŠ, Petr. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. S. 168.

Katastr nemovitostí je správce osobních údajů evidovaných v katastru nemovitostí, jednotlivé katastrální úřady pak jejich zpracovateli.¹⁹⁷ Vzhledem k tomu, že povinnost správce a zpracovatele vést osobní údaje vyplývá přímo z právního předpisu, nemusí žádat o souhlas se zpracováním údajů.

Údaje zapisované do katastru stanoví katastrální zákon v § 4 odst. 2 a 3. O fyzické osobě se eviduje: jméno, příjmení, rodné číslo (nemá-li jej, např. v případě cizince, eviduje se datum narození) a adresa místa trvalého pobytu (pokud osoba nemá adresu trvalého pobytu, např. se může jednat opět o cizince, tak adresa bydliště). Údaje evidované o právnické osobě stanoví odst. 3, přičemž se jedná o obdobu informací vedených o osobě fyzické: název nebo obchodní firma, identifikační číslo osoby (pokud ho však nemá, tak obdobný identifikační údaj: zahraniční právnické osoby IČ nemají, např. společnost založená v Německu dle německého práva má tzv. Firmenummer HRA) a sídlo.

Pokud si otevřeme internetové stránky Státní správy zeměměřictví a katastru, můžeme zde nalézt několik odkazů, které se týkají zpracování osobních údajů, pod nimiž se nachází přesné informace, v jakých souvislostech je možné osobní údaje zpracovávat a jakým subjektem: Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, katastrálními úřady, zeměměřickými a katastrálními inspektoráty a Zeměměřickým úřadem.

Lze tedy konstatovat, že ačkoli existuje snaha o evidenci osob, které získávají údaje o přehledech vlastnictví a o dosažených cenách, je pořád ničím neomezované nahlížení do katastru přístupné každému. Ačkoli to s sebou nese výhody, jako je například občanská kontrola veřejné správy, možnost kdykoli získat údaje, ověřit si údaje a s tím také související podpora důvěry osob ve správnost a pravdivost takových údajů, nese s sebou právě tato možnost

i některá úskalí, jako je široká možnost podvodů a obtěžování vlastníků nemovitostí prodejci. I přes tato rizika se nicméně přikláním k zachování zásady veřejnosti, podvodům se lze totiž bránit, jak bylo rozebráno v předcházejícím odstavci.

¹⁹⁷ Státní správa zeměměřictví a katastru. Katastr nemovitostí a ochrana osobních údajů. In: *cuzk.cz* [online], 31. května 2019 [cit. 20. května 2022]. <https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Ochrana-osobnich-udaju/Katastr-nemovitosti-a-ochrana-osobnich-udaju.aspx>

9 JUDIKATURA

V této kapitole si představíme několik nejnovějších a nejaktuálnějších rozhodnutí vyšších rozhodovacích instancí, které se týkají buď samotného katastru nemovitostí a zápisů do něj, případně také nemovitostí obecně. Rozhodovací praxe má velký vliv na činnost katastrálních úřadů a vzhledem k tomu, že je většina z těchto rozhodnutí z let 2020–2022, nejsou tak známá, a proto si zaslouží zvýšenou pozornost.

9.1 Forma smlouvy o smlouvě budoucí

Tímto rozhodnutím sp. zn. 33 Cdo 72/2021 ze dne 27. května 2022 se Nejvyšší soud vyjádřil k otázce, jakou formu má splňovat smlouva o smlouvě budoucí v případě, kdy dochází k převodu nemovité věci. Skutkový stav byl následující: žalobce podal žalobu na určení obsahu kupní smlouvy mezi účastníky řízení, která se týkala prodeje několika pozemků a stavby. Tato žaloba však byla zamítnuta okresním soudem, který uvedl, že nebyla-li uzavřena smlouva o smlouvě budoucí písemně, z které je dovozována povinnost žalovaného uzavřít smlouvu, která bude toto právo realizovat, je tato smlouva neplatná.¹⁹⁸ Své rozhodnutí odůvodnil tak, že písemnou formu upravuje § 560 občanského zákoníku, přičemž toto ustanovení nesleduje pouze pořádkový charakter, ale slouží i ochraně účastníků před ukvapeností, přičemž lze v takovém případě dovodit, že písemnou formu by měla mít i smlouva o smlouvě budoucí.¹⁹⁹

Žalobce s tímto rozhodnutím spokojený nebyl, a tak se obrátil na odvolací instanci, krajský soud: ten se však ztotožnil s rozhodnutím soudu prvního stupně, přičemž však připustil, že ustanovení § 1785 upravující smlouvu o smlouvě budoucí písemnou formu výslovně nevyžaduje, a i důvodová zpráva k občanskému zákoníku umožňuje uzavření smlouvy v jiné formě.

Žalobce následně podal dovolání k Nejvyššímu soudu, který se mimo jiné zabýval otázkou, zda tedy nedostatek písemné formy způsobí neplatnost. Dovolání shledal soud důvodným a v odůvodnění uvedl, že ačkoli by se mohlo zdát, že vzhledem k tomu, že předmětem plnění má být nemovitost, tak by měla být i smlouva o smlouvě budoucí v písemné formě, není to nutné: předmětem smlouvy totiž není bezprostřední závazek ke konkrétnímu věcněprávnímu plnění, ale pouze závazek uzavřít v dohodnuté době příslušnou realizační smlouvu.²⁰⁰ Dále uvedl, že naprosto postačí, pokud bude obsah smlouvy uveden pouze obecným způsobem, vzhledem k tomu, že tato smlouva není samotnou kupní smlouvou,

¹⁹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2021, sp. zn. 33 Cdo 72/2021.

¹⁹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2021, sp. zn. 33 Cdo 72/2021.

²⁰⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2021, sp. zn. 33 Cdo 72/2021.

a nemusí proto obsahovat podstatné náležitosti. Důležité však je, aby tato smlouva byla dostatečně určitá, přičemž strana, která je oprávněná, bude muset prokazovat obsah takového jednání.

Rozsudek krajského soudu tedy Nejvyšší soud zrušil a vrátil soudu prvního stupně, tedy okresnímu, k dalšímu řízení.

9.2 Účinnost smlouvy při převodu nemovité věci – intabulace

V tomto případě rozhodoval Nejvyšší soud v otázce, zda je k účinnosti smlouvy o převodu nemovitosti potřeba rozhodnutí katastrálního úřadu. Konkrétně se jednalo o rozhodnutí se sp. zn. 24 Cdo 178/2021 ze dne 7. dubna 2021. Skutkový stav byl následující: žalobkyně se podanou žalobou domáhala určení, že vlastní několik pozemků. Soud prvního stupně, okresní soud, však tuto žalobu zamítl.

S tím se však žalobkyně nehodlala spokojit, a obrátila se proto na soud druhého stupně, odvolací soud. Ten však rozhodnutí prvního stupně v meritu potvrdil.

Žalobkyně se proto obrátila na dovolací soud, Nejvyšší soud, kde uvedla několik otázek. Ačkoli soud nakonec podané dovolání odmítl, vyjádřil se k několika otázkám, mimo jiné k otázce, zdali je možné aplikovat ustanovení § 1762 občanského zákoníku na kupní smlouvu, jejímž předmětem je nemovitost, *kteřá nebyla vložena v předpokládané lhůtě s příslušným návrhem do katastru nemovitostí, a to včetně posouzení, že k takovému návrhu došlo po 3leté promlčecí lhůtě.*²⁰¹ Toto ustanovení říká: „*Stanoví-li zákon, že je k účinnosti smlouvy třeba rozhodnutí určitého orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím.*“ Jak je uvedeno v rozhodnutí, žalobkyně se domnívá, že smlouva je účinná rozhodnutím orgánu veřejné moci, a pokud nebyl návrh na vklad podán do jednoho roku, že se smlouva ruší od počátku. Soud přitom zdůrazňuje, že jak judikatura Nejvyššího soudu, tak Ústavního soudu vychází z předpokladu, že smluvní převod vlastnictví je dvoufázový; rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva.²⁰² Ačkoli je kupní smlouva důvodem, z jakého dochází k převodu, k nabytí vlastnického práva dochází až ve druhé fázi, intabulací neboli vkladem do katastru nemovitostí. V rozhodnutí Nejvyšší soud dále uvádí, že k přechodu dochází *na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vydaného příslušným orgánem*. Kupní smlouva má tedy pouze obligační charakter – teprve zavazuje zcizitele k provedení dalšího úkonu, kterým vlastnictví převede.

²⁰¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 7. dubna 2021, sp. zn. 24 Cdo 178/2021, výňatek z dovolání.

²⁰² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 7. dubna 2021, sp. zn. 24 Cdo 178/2021.

Z výše zmíněného tedy vyplývá taktéž skutečnost, že *k účinnosti převodní smlouvy není zapotřebí rozhodnutí katastrálního úřadu, a tedy k právně perfektnímu převodu věcného práva do katastru nemovitostí se neuplatní režim § 1762 odst. 1 o. z., jenž doléhá na zcela jiné případy.*²⁰³ Uplatní se však ustanovení § 1105 občanského zákoníku, které stanoví, že: *„Převeďte-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“* Soud tedy závěrem k této otázce uvedl, že samotná účinnost smlouvy není podmíněna rozhodnutím katastrálního úřadu, účinky jsou pouze obligační. Rozhodnutí katastrálního úřadu je nicméně nutné ke vzniku věcněprávních účinků smlouvou zamýšlených.²⁰⁴

9.3 Návaznost vkladu na zápisy uvedené v katastru

Nejvyšší soud se také vyjadřoval v rozsudku sp. zn. 24 Cdo 279/2020 ze dne 21. ledna 2021 ke vkladovému řízení vedenému u katastru nemovitostí, konkrétně k návaznosti vkladu na dosavadní zápisy v katastru.

Skutkový stav byl takový, že žalobce podal návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí založeného kupní smlouvou. Tato kupní smlouva se týkala několika pozemků, budovy a také ½ pozemku, vše uzavřeno se stejným prodávajícím L. P. Katastrální úřad nicméně tento návrh na vklad zamítl s odůvodněním, že ačkoli dochází k převodu výše zmíněných nemovitostí, L. P. ve skutečnosti vlastní pouze ¾, má tedy spoluvlastnický podíl.

Žalobce nicméně podal žalobu krajskému soudu, kterou se domáhal povolení provedení vkladu, přičemž žádal, aby soud rozsudkem nahradil rozhodnutí katastrálního úřadu, a tvrdil, že úřad nepřezkoumával rozhodné skutečnosti ke stavu, jaký tu byl v době podání návrhu na vklad.²⁰⁵ L. P. byl přitom v té době veden jako výlučný vlastník. Krajský soud nicméně žalobu zamítl, přičemž toto své rozhodnutí odůvodnil tím, že prodávající L. P. byl zapsán jako vlastník v důsledku *„zřejmého omylu“*.

Následně podaným dovoláním se zabýval vrchní soud, který rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil. Navíc uvedl, že vklad nelze provést, jelikož zápisy na sebe nenavazují. Relevantní dle soudu nebylo, že byl stav v době podání návrhu na vklad jiný, *„neboť účinky rozhodnutí podle § 36 katastrálního zákona se vztahují pouze k opravě předcházejícího*

²⁰³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 7. dubna 2021, sp. zn. 24 Cdo 178/2021.

²⁰⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 7. dubna 2021, sp. zn. 24 Cdo 178/2021.

²⁰⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. ledna 2021, sp. zn. 24 Cdo 279/2020.

nesprávného zápisu, a nejedná se tak o posouzení časové souslednosti různých vkladů a různých vkladových listin ve smyslu § 10 a § 17 odst. 5 katastrálního zákona“.²⁰⁶

Žalobce se však proti tomuto rozhodnutí dovolal k Nejvyššímu soudu, přičemž rozhodnutí odvolacího soudu napadl v celém rozsahu. Nejvyšší soud uvedl, že v případě, že katastrální úřad zkoumá dle ustanovení § 17 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru, vychází ze stavu zápisu v katastru, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.²⁰⁷ Pokud byl však uvedený stav v katastru chybný a následně opraven dle ustanovení § 36 katastrálního zákona, není pro návrh relevantní, jaký je jeho stav po této opravě. Ze stejného důvodu není ani překážkou, pokud údaje uvedené v listině, na jejímž základě má dojít k provedení vkladu, nekorespondují s údaji evidovanými po opravě v katastru nemovitostí, musí však korespondovat s údaji uvedenými v katastru před opravou – tzn. údaje musí být v souladu v den podání návrhu na vklad.

Nejvyšší soud na základě těchto poznatků rozhodnutí zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně (v tomto případě krajskému soudu) k dalšímu řízení.

9.4 Přesah části stavby do prostoru nad cizím pozemkem

Jak bylo uvedeno v kapitole „Zásady“, konkrétně v části zásada superficies solo cedit, součástí pozemku je mimo jiné prostor nad i pod povrchem pozemku. Jak se ale Nejvyšší soud vypořádá s otázkou týkající se zásahu nad pozemek sousedního vlastníka?

K této otázce se vyjádřil dne 21. října 2021, přičemž skutkový stav byl následující: žalobci se u okresního soudu domáhali, aby byla žalované uložena povinnost odstranění oplechování východního štítu domu a také část okapu a svodu dešťové vody, které zasahovaly nad pozemek žalobců.²⁰⁸ Okresní soud nicméně tuto žalobu zamítl.

Žalobci se proto obrátili na krajský soud jako soud druhého stupně, který však rozsudek potvrdil, změnil pouze výši nákladů řízení.

Žalobci se tedy rozhodli podat dovolání, přičemž argumentovali tak, že došlo ke špatnému posouzení přesahu části střechy soudem prvního stupně, a tvrdili, že tato část měla být posouzena jako neoprávněná stavba. Ze stavební dokumentace také nemohli zjistit, že střecha bude zasahovat do prostoru nad jejich pozemkem, a tvrdili, že pokud by tato skutečnost byla z dokumentace zjistitelná, že by se stavebními úpravami nesouhlasili. Žalobci taktéž ve své argumentaci uvedli, že jim bylo neoprávněně zasaženo do jejich vlastnického práva.

²⁰⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. ledna 2021, sp. zn. 24 Cdo 279/2020.

²⁰⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. ledna 2021, sp. zn. 24 Cdo 279/2020.

²⁰⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2021, sp. zn. 22 Cdo 94/2021.

V neposlední řadě se také neztotožnili s použitím ustanovení § 1023 občanského zákoníku a žádali o posouzení, zda může být aplikován.

Nejvyšší soud nicméně dovolání nepřipustil. Ve svém odůvodnění však uvedl, že ačkoli předchozí judikatura i literatura zastávají názor, že zřizovat části stavby (např. balkony) do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné, modifikací z tohoto principu je právě ustanovení § 1023 odst. 1 občanského zákoníku a žalobci jsou povinni snášet takové užívání prostoru, a zároveň dal také za pravdu dovolatelům, že stavba by byla neoprávněnou stavbou ve smyslu občanského zákoníku.²⁰⁹

Ani s tímto názorem nebyli žalobci spokojeni, podali proto ústavní stížnost. Ústavní soud nicméně stížnost projednal a následně odmítl, jelikož neshledal, že by rozhodnutí bylo způsobilé porušit práva a svobody stěžovatele.²¹⁰ Konstatoval také, že stěžovatelé (dříve jsme zde o nich hovořili jako o žalobcích, případně dovolatelích v případě řízení před Nejvyšším soudem) v této stížnosti pouze opakovali své námitky, se kterými se však již vypořádal Nejvyšší soud. Uvedl, že *„podstatou polemiky je jen nesouhlas stěžovatelů s výkladem podústavního práva a právními závěry učiněnými obecnými soudy. Jejich argumentace zůstává zcela povrchní.“*²¹¹

9.5 Žaloba dle § 986 občanského zákoníku – legitimace

Nejvyšší soud se také v roce 2022 zabýval otázkou pasivní věcné legitimace v případě žaloby podané dle § 986 občanského zákoníku. Jednalo se konkrétně o rozhodnutí z 29. června 2022 pod spisovou značkou 22 Cdo 32/2022. Tímto ustanovením se zabývala také tato práce, konkrétně v kapitole Zásady – materiální publicita.

Skutkový stav byl přitom následující: žalobce žaloval katastrální úřad, aby mu soud uložil povinnost opětovně zapsat žalobce v části A listu vlastnictví. Tvrdil přitom, že katastrální úřad vymazal z katastru nemovitostí spoluvlastnické právo žalobce.²¹² Žaloba byla původně podána krajskému soudu, ten však rozhodl o příslušnosti soudu okresního a věc mu postoupil.

Okresní soud, tedy soud prvního stupně, však žalobu zamítl a uvedl, že k podání žaloby dle ustanovení § 986 občanského zákoníku je *„aktivně legitimována osoba, která byla provedeným zápisem dotčena na svém právu, a že žaloba musí směřovat vůči všem osobám, jejichž právo bylo zapsáno či vymazáno žalobou popíraným zápisem, a zároveň i proti všem*

²⁰⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2021, sp. zn. 22 Cdo 94/2021.

²¹⁰ Usnesení Ústavního soudu ze dne 22. března 2022, sp. zn. II. ÚS 49/22.

²¹¹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 22. března 2022, sp. zn. II. ÚS 49/22.

²¹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2022, sp. zn. 22 Cdo 32/2022.

*třetím osobám, které odvozeně od tohoto zápisu dosáhly dalších zápisů před podáním žádosti o zápis poznámky spornosti“.*²¹³ Žalobce tedy svou žalobu směřoval vůči nesprávné osobě, jelikož žaloval katastr.

S tímto rozhodnutím se žalobce nesmířil a podal opravný prostředek k soudu druhého stupně, ke krajskému. Ten však rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil a přitom uvedl, že žalobce se fakticky domáhá určení svého vlastnického práva, žaluje dle části třetí zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, a nikoli dle části páté, kterou by žaloval katastrální úřad a jeho rozhodnutí coby správního orgánu.

Žalobce následně podal dovolání k Nejvyššímu soudu, přičemž uvedl, že jeho žaloba není určovací a ustanovení § 986 „*nedává jednoznačnou odpověď na otázku, jaký konkrétní prostředek nápravy by měl být použit k dosažení výmazu nezákonného zápisu v katastru nemovitostí, jakož i u kterého soudu lze uplatnit nárok na reparaci vzniklých majetkových škod*“.²¹⁴

Nejvyšší soud však rozhodnutí dovolacího soudu potvrdil. Nejprve v rozhodnutí výslovně uvedl, že ten, kdo tvrdí, že byl dotčen ve svém právu, nemůže žádat nápravu po katastrálním úřadu. Následně vyložil ustanovení § 986 odst. 1: ten, kdo tvrdí, že byl dotčen ve svém právu zápisem ve veřejném seznamu, může žádat o zapsání poznámky spornosti. Pokud však žadatel do dvou měsíců od doručení žádosti o její provedení nedoloží, že uplatnil toto své právo soudní cestou, a to proti osobám, v jejichž prospěch je právo zapsáno, bude poznámka vymazaná.²¹⁵ Z tohoto výkladu přitom vyplývá, že není možné tento nárok uplatňovat proti katastrálnímu úřadu, nýbrž proti osobám zmíněným v předchozí větě.

9.6 Předběžná otázka ve věci spoluvlastnictví

Nejvyšší soud se v roce 2020 zabýval také problematikou předběžné otázky, konkrétně v rozhodnutí vedeným pod spisovou značkou 22 Cdo 507/2019 z 21. října 2020.

Zjednodušený skutkový stav byl následující: okresní soud jako soud prvního stupně zrušil spoluvlastnictví žalobců a žalovaného k nemovitostem (parcely a stavby) a zároveň uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobcům náhradu na vypořádání podílového spoluvlastnictví. V tomto případě šlo o posouzení dvou otázek: zda stavba (rodinný dům) je samostatnou věcí, či součástí pozemku a zda odvolací instance správně vyřešila otázku účastenství – žalobce totiž

²¹³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2022, sp. zn. 22 Cdo 32/2022.

²¹⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2022, sp. zn. 22 Cdo 32/2022.

²¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2022, sp. zn. 22 Cdo 32/2022.

tvrdil, že se řízení neúčastnili současní vlastníci nemovitosti, kteří však své vlastnické právo nabyli na základě kupní smlouvy.

Co se týká první otázky, zde jak soud prvního, tak soud druhého stupně konstatoval, že se jedná o přístavbu, a tato stavba je proto v podílovém spoluvlastnictví účastníků řízení.²¹⁶ V době, kdy probíhalo řízení před okresním soudem, byla předmětná stavba převedena pomocí kupní smlouvy z původních spoluvlastníků na spoluvlastníky nové. Okresní soud v prvním stupni tuto kupní smlouvu a její platnost posuzoval jako předběžnou otázku, přičemž smlouvu prohlásil za neplatnou.

Nejvyšší soud se ztotožnil s rozhodnutím soudu prvního a druhého stupně a konstatoval, že stavba je opravdu přístavbou spadající do podílového spoluvlastnictví. Druhou otázkou, ke které se vyjádřil, bylo účastenství, resp. stav, kdy účastníci, kteří se účastní řízení, nejsou zároveň zapsanými vlastníky dle katastru nemovitostí. Na začátku dovolací soud uvedl doporučení, aby byl stav faktický se stavem katastrálním (na základě souhlasného prohlášení osob, kterých se týká zápis, nebo na základě určení soudu) uveden do souladu ještě před zahájením řízení. V opačném případě totiž ze situace plynou různorodá rizika, na něž by měl soud účastníky v rámci informační povinnosti upozornit, aby měli možnost zvolit vhodný postup, který rizika eliminuje. Jestliže totiž soud v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodne o přikázání věci jednomu z dosavadních spoluvlastníků, kterému uloží povinnost k zaplacení přiměřené náhrady, a následně se ukáže, že tato věc spoluvlastníkům vlastnicky nenáležela, jde nejenom o vypořádání věci, která náležela třetí osobě, ale je zde i vyplacená přiměřená náhrada na základě rozhodnutí, které zůstává v právní moci a je pro účastníky i pro soud závazné.²¹⁷

Účastníci tedy musí počítat i s těmito rizikovými faktory, pokud však budou na projednání žaloby trvat, je to možné, musí být nicméně připraveni nést za toto rozhodnutí odpovědnost.

²¹⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 507/2019.

²¹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 507/2019.

10 KATASTR NEMOVITOSTÍ V CIZÍCH ZEMÍCH

Katastr nemovitostí není samozřejmě veřejným seznamem, který by existoval pouze na území České republiky, existuje i na území cizích států. Liší se však často principy, na jejichž základě dochází k zápisům, přístupností seznamu veřejnosti a v neposlední řadě názvem. Často bývá označován spíše jako „pozemková evidence“ či „rejstřík“ než katastr nemovitostí.

10.1 Rakousko

V Rakousku tuto evidenci neznají pod názvem „katastr nemovitostí“, ale pod názvem „Grundbuch“. Pokud bychom chtěli název přeložit, jednalo by se o „pozemkovou knihu“. Pozemková kniha není vedena speciálními správními orgány jako v České republice (katastrálními úřady), ale je vedena speciálními soudními úředníky při každém okresním soudě (Bezirksgericht).²¹⁸ Problematiku pozemkových knih a jejich fungování upravuje Allgemeines Grundbuchgesetz z roku 1955 (v překladu „Všeobecný pozemkový zákon“). Knihy jsou také veřejným seznamem stejně jako v České republice a platí zde taktéž intabulační princip. Vklady však neprovádějí příslušné správní úřady, ale přímo soudy.

Novelou z roku 2014 došlo v českém právním řádu k přijetí prvků rakouské úpravy, lze proto konstatovat, že věcná práva zapisovaná do katastru jsou do určité míry podobná věcným právům zapisovaným do pozemkových knih. Zapisují se mimo jiné právo vlastnické, zástavní nebo právo stavby.

Hlavní kniha („Hauptbuch“) je vedena pro každou katastrální obec. Každá kniha má svoji vložku, která se skládá ze tří částí (listů):

- List A – („Gutsbestandsblatt“) se skládá ze dvou částí;
 - List A1 – zde jsou uvedeny všechny pozemky, budovy a další části, z kterých se skládá daná nemovitost;
 - List A2 – zde jsou uvedena práva spojená s vlastnictvím pozemku (např. právo přístupu na pozemek přes sousední pozemek²¹⁹);
- List B – tento list se nazývá listem vlastnictví („Eigentumsblatt“), kde jsou uvedeni vlastníci nemovitostí;

²¹⁸ FOJTÁŠEK, Jiří. *Sborník ze symposia: Přístupnost údajů z pozemkových evidencí v Česku a v Rakousku (konaného v Kanceláři veřejného ochránce práv)*. In: *ochrance.cz* [online], 10. listopadu 2016 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z <https://www.ochrance.cz/uploads-import/Publikace/Vybrane-problemy-katastru-nemovitosti.pdf>

²¹⁹ *Hauptbuch*. In: *oesterreich.gv.at* [online], 1. ledna 2022 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundbuch/Seite.600110.html

- List C – zde jsou uvedena zatížení, která souvisí s vlastnictvím nemovitostí (např. zástavní právo, služebnosti a další).

Dále nalezneme v pozemkové knize seznam vymazaných zápisů („Löschungverzeichnis“). Záznamy z hlavní knihy, které byly vymazané, se automaticky přenesou do této části. Ačkoli tak dojde k výmazu z hlavní knihy, která zůstává stále přehledná, vymazané zápisy jsou stále dostupné.

V pozemkové knize se nachází také sbírka listin („Urkundensammlung“), kde jsou shromažďovány listiny, na jejichž základě byly provedeny zápisy.

Další částí pozemkové knihy jsou tzv. pomocné zápisy („Hilfverzeichnisse“). Tyto zápisy jsou trojího typu:

- Jmenný seznam („Personenverzeichnis“) – obsahuje seznam jmen vlastníků a osob oprávněných ke stavbě v každé spolkové zemi;
- Seznam pozemků („Grundstücksverzeichnis“) – zde se nalézají čísla pozemků dle katastrálních obcí; a
- Popisný seznam („Anschriftenverzeichnis“) – zde se nalézají popisy pozemků v rámci obce.

Pozemková kniha je tvořena také pozemkovou mapou („Grundbuchmappe“). V této mapě jsou zobrazeny jednotlivé pozemky s uvedením parcelních čísel, není právně závazná. Jak uvádí internetové stránky rakouské vlády,²²⁰ slouží pouze k vyhledání čísla vkladu prostřednictvím čísla pozemku uvedeného na mapě.

Pozemkové knihy však nejsou jedinou evidencí vlastnických vztahů na území Rakouska. Paralelně s nimi existuje ještě katastr („Kataster“), který vedou zeměměřické úřady („Vermessungsämter“). Jedná se opět o veřejně přístupný seznam, který je veden za účelem zviditelnění některých skutečných vlastnických vztahů.²²¹ Skládá se z těchto částí:

- Pozemkový katastr;
- Seznam souřadnic;
- Katastrální mapa;
- Technické podklady pro vizualizaci;
- Technické podklady pro určení polohy pevných bodů;
- Hranice pozemků.

²²⁰ *Hilfsverzeichnisse*. In: *oesterreich.gv.at* [online], 1. ledna 2022 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundbuch/Seite.600130.html

²²¹ *Kataster*. In: *oesterreich.gv.at* [online], 22. dubna 2022 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/K/Seite.991160.html>

V roce 1999 byla vytvořena Pozemková datová banka („Grundstücksdatenbank“), která funguje online. Osoba tedy může z pohodlí domova vyhledávat v pozemkových knihách. K nahlížení dochází přes tzv. „zúčtovací centra“ a portál Spolkového úřadu pro metrologii a zeměměřictví.²²² Vyhledávání v databázi je zpoplatněno, cena výpisu z pozemkové knihy činí 3,76 eura.

V případě, že osoba nicméně potřebuje ověřený výpis, nelze takový výpis získat jednoduše přes internet, osoba se musí obrátit vždy na konkrétní instituci (okresní soud, notář, geodetický inženýr).²²³

10.2 Německo

Spolková republika Německo má taktéž svoji pozemkovou evidenci, nazývá se „Grundbuch“ stejně jako v Rakousku. Obsahuje informace o vlastnictví k nemovitostem a o věcných právech jiných osob.²²⁴

Co se však týká nahlížení, zde už je to o poznání komplikovanější než v České republice nebo v Rakousku. Nahlížet mohou totiž pouze osoby, které prokáží právní zájem (jak z právních, tak hospodářských důvodů). Tyto osoby se musí obrátit na příslušný pozemkový úřad v soudním okrese, kde se daná nemovitost nachází. Mohouže také požádat o výpis (tzv. „Grundbuchausdruck“). Výpis je samozřejmě zpoplatněný, prostý výpis stojí 10 eur, úřední 20 eur.²²⁵ Kdo však právní zájem prokazovat nemusí, jsou úřady, soudy a notáři. Tyto osoby mají dokonce dálkový elektronický přístup. Nahlížet lze přes internetové stránky ministerstva spravedlnosti na www.grundbuch-portal.de. Na těchto stránkách je zobrazena mapa Spolkové republiky Německo, která je rozdělena podle jednotlivých spolkových zemí. Uživateli se po kliknutí na konkrétní zemi ukáže možnost přihlášení přes dálkový přístup.

Jak se ale poznají osoby, které mohou do pozemkových knih nahlížet? Takové osoby musí mít na nahlížení oprávněný zájem a musí ho prokazatelně doložit, jak je stanoveno § 12 odst. 1 nařízení o pozemkových knihách, do knih tedy nemohou nahlížet osoby z pouhé zvědavosti. Takový zájem zcela jistě svědčí vlastníkově nemovitosti a osobám, které jsou

²²² *Grundstückdatenbank*. In: *justiz.gv.at* [online], datum vydání neuvedeno [cit. 20. května 2022]. Dostupné online <https://www.justiz.gv.at/home/service/grundbuch/grundstuecksdatenbank.2c9484852308c2a601240b4acb4b0842.de.html>

²²³ *Grundstückdatenbank*. In: *justiz.gv.at* [online], datum vydání neuvedeno [cit. 20. května 2022]. Dostupné online <https://www.justiz.gv.at/home/service/grundbuch/grundstuecksdatenbank.2c9484852308c2a601240b4acb4b0842.de.html>

²²⁴ *Grundbücher in den Mitgliedstaaten*. In: *e-justice.europa.eu* [online], 23. června 2021 [cit. 22. května 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?GERMANY&clang=de

²²⁵ *Grundbücher in den Mitgliedstaaten*. In: *e-justice.europa.eu* [online], 23. června 2021 [cit. 22. května 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?GERMANY&clang=de

nositeli práv zapsaných v katastru, tzn. např. dědicové.²²⁶ Dále takový zájem prokáží manželé při rozvodu, kteří mezi sebou chtějí upravit majetkové vztahy; vlastníci sousedících pozemků, kteří potřebují informace o sousedním vlastníkovi. Nahlížet mohou také nájemci, kteří si chtějí pronajmout byt či prostory sloužící k podnikání, aby zjistili, zda je pronajímatel opravdu vlastníkem předmětné nemovitosti. Vzhledem k tomu, že lze nahlížet do pozemkových knih i z důvodů hospodářských, bylo by nahlížení umožněno i věřiteli.

Pozemkové knihy upravuje nařízení o pozemkových knihách (tzv. „Grundbuchordnung“). Jak uvádí § 3 tohoto nařízení, každému pozemku je v pozemkové knize vyhrazeno zvláštní místo (stránka katastru nemovitostí). Každý pozemek se tedy nachází na samostatném listu, který má své pořadové číslo. Sbírka těchto listů daného katastrálního úřadu pak tvoří pozemkovou knihu. Každý list pozemkové knihy se dělí na tři části: nadpis („Aufschrift“), soupis („Bestandverzeichnis“) a oddíly („Abteilungen“), přičemž oddíly se dělí na oddíl I, II a III.

Nadpis se nachází na první straně pozemkového listu. Zde je označen příslušný okresní soud, číslo listu pozemkové knihy, datum, kdy byl dokument převeden do digitální podoby, datum posledních změn listu pozemkové knihy a datum pořízení výpisu.

V soupisu nalezneme identifikované pozemky, práva související s pozemky, spoluvlastnické podíly a případné změny tohoto soupisu. Nalezneme zde také informace o pozemkových služebnostech, tzn. označení panujícího nebo služebného pozemku.

Poslední částí jsou pak oddíly. Oddíl I obsahuje informace o vlastníku nemovitosti, případně pokud je daná nemovitost ve spoluvlastnictví, tak informace o všech vlastnících. Oddíl II. obsahuje věcná břemena k nemovitostem, případně omezení z nich vyplývající. Jedná se např. o právo stavby, užívací právo, předkupní právo a další.²²⁷ V Oddíle III lze poté nalézt informace týkající se hypoték.

10.3 Velká Británie

Svůj katastr nemovitostí má i Velká Británie, nazývá se Her Majesty's Land Registry (v českém překladu „Katastr nemovitostí Jeho Veličenstva“) a zahrnuje informace týkající se nemovitostí nacházejících se na území Walesu a Anglie. Informace o pozemcích ležících na

²²⁶ WAGNER, Sebastian. *Nur mit berechtigtem Interesse darf das Grundbuch eingesehen werden*. In: *focus.de* [online], 26. dubna 2019 [cit. 26. května 2022]. Dostupné online z https://www.focus.de/immobilien/experten/sebastian_wagner/grundbucheinsicht-wer-darf-es-und-wie-es-funktioniert_id_9844832.html

²²⁷ KARÄNKE, Max. *Wie sieht ein Grundbuchauszug aus und was beinhaltet dieser?* In: *karaenke.com* [online], 6. května 2020 [cit. 26. května 2022]. Dostupné online z <https://www.karaenke.com/grundbuch/>

území Severního Irsku a Skotska se však nachází v jiných registrech. Katastr nemovitostí je upraven právním předpisem, který se nazývá Land Registration Act z roku 2002.

Naprostá většina informací, konkrétně 99 % a 73 %²²⁸ registračních služeb, je dostupných online a cílem tohoto katastru je dosáhnout absolutní digitalizace.

Nahlížení do katastru nemovitostí je možné, osoby nemusí prokazovat oprávněný zájem jako v Německu a je zdarma, pokud nahlízejícímu stačí pouze přehled nemovitostí („property summary“). Pokud by však nahlízející chtěl zjistit, kdo nemovitost vlastní, za kolik liber byla naposledy prodána nebo mimo jiné, zda na nemovitosti vážne hypotéka, musí už za tyto informace zaplatit.

Výpisy z katastru nemovitostí lze získávat dvěma způsoby: online nebo pomocí poštovních služeb.

Online způsob je rychlejší, podnikatelé mohou využívat službu Business e-Services, což je elektronická služba pro podnikatele. Umožňuje podnikatelům podávat žádosti o registraci pozemků a nemovitostí nebo vyhledávat v mapách („Mapsearch“).²²⁹ Pomocí tohoto vyhledávání je možné zjistit, zda jsou v katastru zapsány určité pozemky na území Anglie a Walesu, získat čísla listů vlastnictví a v neposlední řadě také zjistit, o jaký vlastnický vztah se jedná (zda o „leasehold“ nebo „freehold“).²³⁰ Nahlížet a pořizovat výpisy je možné po zřízení uživatelského účtu. Zároveň je však nutné mít založený debetní účet u banky nebo stavebního družstva ve Spojeném království. Takový výpis je poté považován za úřední výpis.

Veřejnost a drobní podnikatelé mají možnost používat službu Search for land and property („vyhledání pozemků a nemovitostí“), která je v provozu od 5. května 2022 a nahradila dřívější službu Find a Property („vyhledání nemovitostí“)²³¹. Umožňuje pomocí adresy vyhledávat vlastníka pozemku či nemovitosti, zjistit, kam sahají jejich obecné hranice a zda jsou ohroženy povodněmi.²³² Výpisy pořizené pomocí této služby však nejsou považovány za úřední výpisy.

²²⁸ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Anglie a Wales.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 25. července 2017 [cit. 26. května 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-ew-cs.do?member=1

²²⁹ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Anglie a Wales.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 25. července 2017 [cit. 26. května 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-ew-cs.do?member=1

²³⁰ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Anglie a Wales.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 25. července 2017 [cit. 26. května 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-ew-cs.do?member=1

²³¹ Tato služba je dostupná online na internetových stránkách <https://www.gov.uk/search-property-information-land-registry>.

²³² *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Anglie a Wales.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 25. července 2017 [cit. 26. května 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-ew-cs.do?member=1

Druhým způsobem, pomocí něhož lze získat výpis, je tedy využití poštovních služeb. Je nutné vyplnit formulář, který poskytuje katastr nemovitostí. Takový výpis je pak považován za úřední výpis.

Věcná břemena jsou obsažena v samostatném registru věcných břemen („Land Charge Registers“), lze v něm vyhledávat buď s pomocí využití poštovních služeb nebo elektronicky, pomocí již zmiňované služby pro podnikatele Business e-Services.

Na okraj je také nutné podotknout, že vlastnictví nemovitostí v Británii se od toho českého silně liší. Historicky náleží naprostá většina pozemků a nemovitostí Koruně, britské právo potom rozeznává dva typy právních nároků k pozemku, které již byly zmíněny výše: tzv. freehold a leasehold. Tyto dva nároky jsou zakotveny v zákoně s názvem Law of Property Act 1925, konkrétně v § 1 odst. 1 jako „*an estate in fee absolute possession*“ (tzv. freehold) a „*a term of years absolute*“ (tzv. leasehold).

Freehold je typ nároku k pozemku, který se v britských podmínkách nejvíce blíží formě našeho vlastnictví. Jedná se o vztah, který trvá neomezeně dlouhou dobu, nemovitost však přitom může být prodána nebo převedena na další osobu.²³³ Freeholder v takovém případě vlastní nemovitost včetně pozemku, na kterém se nachází. Tento typ vztahu bývá někdy označován jako „title absolut“ nebo „fee simple“²³⁴ podle Law of Property Act 1925.

Leasehold je naopak obdobou nájemního vztahu, pronajímatel zaručuje nájemci výkon tohoto práva pomocí uzavření nájemní smlouvy („lease agreement“), v které je taktéž uvedená doba trvání nájmu²³⁵, přičemž tento nájemce se stává nájemcem Koruny. Pokud tedy dojde k zakoupení leasehold, leaseholder nevlastní pozemek, na kterém se nemovitost nachází. V případě, že se jedná o byt, pak nejsou ve spoluvlastnictví ani společné prostory, jakými jsou např. chodby, schodiště nebo kočárkárna. V nájemní smlouvě mohou být také různá omezení, které musí freeholder respektovat (např. zákaz chovu domácího mazlíčka). O jaký se jedná vztah, lze taktéž zjistit z katastru nemovitostí.

²³³ *Search for Land and Property Information*. In: *search-property-information.service.gov.uk* [online], [cit. 5. srpna 2022]. Dostupné online z <https://search-property-information.service.gov.uk/search/search-results/zr8aNOULDW51u1U8lpMcw==>

²³⁴ *Leasehold vs freehold: what's the difference?* In: *unbiased.co.uk uk* [online], [cit. 2. září 2022]. Dostupné online z: <https://www.unbiased.co.uk/life/homes-property/leasehold-vs-freehold-what-s-the-difference>

²³⁵ *Search for Land and Property Information*. In: *search-property-information.service.gov.uk* [online], [cit. 5. srpna 2022]. Dostupné online z <https://search-property-information.service.gov.uk/search/search-results/zr8aNOULDW51u1U8lpMcw==>

10.4 Řecko

Ačkoli se na první pohled může zdát, že evidence nemovitostí pomocí katastru je v evropských zemích standardem, není tomu tak. Stále totiž existuje evropská země, která katastr nemovitostí tak, jak ho známe, do nedávné doby neměla: Řecko.

Řecko jako jedna z nejstarších kultur vůbec fungovala v tomto ohledu poměrně jednoduše: téměř každý občan vlastnil nějakou nemovitost, ať už se jednalo o pozemky, rodinný dům či byt. Tyto majetky však byly předávány z generace na generaci, případně, pokud docházelo ke změně vlastníka, například prodejem, velmi často mezi sebou strany neuzavíraly žádné písemné smlouvy, vystačily si pouze s ústní dohodou. Vlastníci nebyli ničím nuceni změny hlásit, a stát se neměl jak o těchto změnách dozvědět. To pro stát samozřejmě nebylo výhodné, neměl v podstatě žádný přehled o nemovitostech a jejich vlastnících, přičemž důsledkem mohlo být porušování poplatkové či daňové povinnosti z nemovitosti.

Další nevýhodou této poměrně benevolentní právní úpravy byly také možnosti podvodů ze strany některých občanů. Docházelo k situacím, kdy chtěl cizinec zakoupit nemovitost v Řecku, avšak po zaplacení kupní ceny se vynořila osoba, která tvrdila, že právo k nemovitosti jí bylo kdysi převedeno a že prodej nebyl v souladu s právem. To vedlo později k nedůvěře cizinců k investicím v Řecku.

Nemovitosti byly evidovány pouze pomocí místních registrů vedených na soukromé bázi, přičemž poplatky za takové vedení se lišily registr od registru.

Vzhledem k tlakům Evropské unie na zavedení jednotného katastru nemovitostí však i Řecko nakonec podlehl a katastr zřídilo, tzv. Národní katastr. Na oficiálních internetových stránkách Evropské unie informujících o vedení pozemkových evidencí uvádí Řecko tuto definici²³⁶: „*Národní katastr je jednotný systém registrace právních, technických a jiných informací o nemovitostech a právech k nim. Za správnost informací ručí stát a nese za ni odpovědnost.*“²³⁷

V Národním katastru jsou evidovány úkony, které vytvářejí, převádějí, pozměňují nebo ruší práva související s nemovitostí.²³⁸ Každý úkon může být zaznamenán až v okamžiku, kdy je zřejmé, že je v souladu s řeckou platnou právní úpravou. Jsou zde také evidovány faktické

²³⁶ Je však nutné podotknout, že příslušná stránka je vždy vedena v jazyce daného členského státu, a zde se konkrétně nejedná o úřední překlad, ale pouze o strojový překlad, nemusí být proto vždy zcela přesný.

²³⁷ *Katastr nemovitostí v zemích EU. Řecko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 22. června 2022 [cit. 5. srpna 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-el-cs.do?member=1

²³⁸ *Katastr nemovitostí v zemích EU. Řecko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 22. června 2022 [cit. 5. srpna 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-el-cs.do?member=1

informace o nemovitostech, tzn., o jaký typ nemovitosti se jedná, jeho přesná poloha a rozloha. V evidenci je rovněž zaznamenáno i právo užívání. Národní katastr je dostupný také online na internetové stránce www.ktimatologio.gr. Společnost Ktimatologio a.s. byla pověřena digitalizací zápisů vedených jednotlivými hypotečními registry a jejich sjednocením do Národního katastru. Tato společnost se taktéž zavázala vypracovat webové rozhraní, pomocí něhož bude možné žádat o elektronické výpisy z katastru a elektronicky bude taktéž možné podávat některé dokumenty.

10.5 Slovensko

Podobně jako ostatní zmíněné státy i Slovenská republika má svou pozemkovou evidenci: katastr nemovitostí (ve slovenštině „Kataster nehnuteľností“). Katastr je dostupný online prostřednictvím Slovenského katastrálního portálu, vlastní Úřad geodézie, kartografie a katastru Slovenské republiky, přičemž tento úřad vykonává rovněž státní správu v oblasti katastru. O samotnou webovou stránku se stará Geodetický a kartografický úřad Bratislava.²³⁹

Co vše lze z tohoto portálu vyčíst? Primárně právní a faktické informace týkající se nemovitostí a jejich vlastnictví evidovaných v katastru, přičemž dochází k jeho aktualizaci pravidelně každý týden. Zajímavostí je, že vyhledávání na tomto portálu je možné jak ve slovenském jazyce, tak v anglickém, což může mít za následek významné ušetření práce cizincům, kteří nehovoří slovensky. Lze zde nalézt: katastrální mapy; informace ze souboru popisných informací – tzn. údaje o jednotlivých nemovitostech (pozemcích, stavbách či bytech); registr obcí a katastrálních území; statistické sestavy; informace o jednotlivých katastrálních řízeních; možnost podat oznámení o uvažovaném návrhu na vklad.²⁴⁰

Webová stránka má adresu www.skgeodesy.sk/sk. Po rozkliknutí této stránky lze nalézt několik dlaždic, které nasměrují návštěvníka na další stránky: Portál ESKN (neboli elektronické údaje z katastru nemovitostí); Mapový klient ZBGIS; Geoportál (obsahuje prostorové údaje o nemovitostech); Portál CICA (díky kterému lze jednoduše vyhledávat popisné údaje z katastru); Rezortní transformační služba; a Atributy katastrálního operátu.

Dle mého názoru bude první dlaždice pravděpodobně nejvyužívanější. Po jejím rozkliknutí je uživatel přesměrovaný na skupinu dalších dlaždic, které nabízí možnosti jako

²³⁹ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Slovensko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 21. srpna 2019 [cit. 18. října 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SLOVAKIA&member=1

²⁴⁰ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Slovensko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 21. srpna 2019 [cit. 18. října 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SLOVAKIA&member=1

např. poskytnutí údajů z katastru nemovitostí; vyhledávání údajů z katastru nemovitostí; specializované funkce pro registrovaného uživatele; elektronické podání; informace o podání; záznamy, číselníky, registry; seznam elektronických služeb; geodetické činnosti; a pomoc/kontakt. Pokud bychom se rozhodli např. pro vyhotovení výpisu z listu vlastnictví, klikneme na poskytnutí údajů z katastru a následně na výpis. Webová stránka následně položí dotaz, zda je výpis pouze pro informativní účely či právní. V případě právních je nutná registrace pomocí občanského průkazu. V případě informativních účelů není registrace nutná. V dalším kroku je možné vyhledávat pomocí obce nebo katastrálního území a zároveň listů vlastnictví nebo parcel registru C nebo parcel registru E nebo staveb.

List vlastnictví obsahuje údaje o nemovitostech, vlastnících a právech k nemovitostem, zde lze tedy nalézt podobnost s listem vlastnictví dle českého práva. Jsou zde uvedeny tyto údaje: číslo listu vlastnictví; název okresu, kde se předmětná nemovitost nachází; název obce; název katastrálního území; také datum vyhotovení, které je též uvedeno včetně vteřin. Skládá se ze tří částí, konkrétně části A, B, C.

Část A se nazývá „Majetková podstata“, která vyjmenovává veškeré nemovitosti, které jsou předmětem práv k nemovitostem, a údaje, jakými jsou: číslo soupisu; číslo parcely; druh stavby; popis stavby; a umístění stavby.

Část B se nazývá „Vlastník nebo jiná oprávněná osoba“ a obsahuje jméno; příjmení; rodné příjmení; datum narození; rodné číslo (v případě společnosti IČO); a místo trvalého pobytu (případně sídlo) vlastníka.

Část C se nazývá „Břemena“ a obsahuje údaje o věcných břemenech (včetně jejich obsahu, určení osob oprávněných z břemene); zástavní práva a předkupní práva, pokud mají účinky věcných práv; jiná práva, pokud byla sjednána jako věcná; jiné vysvětlivky k části C.²⁴¹

Pokud bychom tedy výpis z listu vlastnictví ze slovenského katastru porovnali s tím českým, je velmi podobný. Důležitou odlišností je nicméně fakt, že informace na katastrálním portálu jsou všem subjektům poskytovány zdarma, konkrétně od roku 2007.²⁴²

Tento portál nahradil původní Katastrálny portál.

²⁴¹ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Slovensko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 21. srpna 2019 [cit. 18. října 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SLOVAKIA&member=1

²⁴² *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Slovensko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 21. srpna 2019 [cit. 18. října 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SLOVAKIA&member=1

Druhou velmi důležitou dlaždicí na úvodní straně webu je Mapový portál ZBGIS, který nás přesměruje do webové aplikace Mapový klient, díky níž lze zobrazovat mapy včetně digitálního modelu terénu spolu s geografickými názvy.

10.6 Španělsko

Další evropskou zemí, která má svůj vlastní registr nemovitostí, je Španělsko. Španělský rejstřík nemovitostí poskytuje osobám primárně právní a hospodářskou jistotu a jeho účelem je, podobně jako v jiných zemích, evidence vlastnických práv a věcných práv k nemovitostem.

Do tohoto rejstříku je možné zapisovat tři druhy práv: Zaprvé věcná práva, která je možné zapsat (vlastnictví, ususfructus, právo užívání a právo na bydlení, věcná břemena, nájmy, hypotéky, předkupní právo a další věcná práva).²⁴³ Jak je dále uvedeno na oficiálních internetových stránkách Evropské unie, v tomto nemovitostním rejstříku nenajdeme pouze zákonem taxativně vymezená věcná práva, ale hovořím o principu numerus opertus, díky němuž je možné věcná práva vytvořit, tzn. je možný vznik i úplně nových druhů těchto práv. To však v praxi není vůbec jednoduché, jelikož věcná práva musí splňovat dvě podmínky: být bezprostřední a absolutní.²⁴⁴ Druhou kategorií práv zapisovaných do registru jsou jiná práva, což je např. nájem, podnájem, postoupení nájmu či zákazy vstupu do nemovitostí. Třetí kategorie má dle španělské verze stránky název „Otros actos“, volným překladem jako „Další opatření“. Do této kategorie se řadí např. soudní rozhodnutí, na jejichž základě byla omezena právní způsobilost právnických či fyzických osob.

Španělský rejstřík nemovitostí (špan. Registro de la Propiedad) eviduje práva, která jsou pod soudní ochranou. Nikdo tedy nemůže být práv zde uvedených zbaven, leda by o tom bylo rozhodnuto v rámci soudního řízení. Platí taky několik zásad, které rejstřík nemovitostí zásadním způsobem ovlivňují, mimo jiné zásada materiální publicity; legitimacy, která stanoví, že není-li prokázáno jinak, jsou informace uvedené v rejstříku považované za pravdivé.

Přístup do rejstříku je zpoplatněný, jak je stanoveno zákonem č. 8/1989 o poplatcích (špan. La Ley de Tasas), v zákoně o hypotékách (konkrétně v čl. 294)²⁴⁵ (špan. La Ley Hipotecaria) a v nařízení o hypotékách (špan. Reglamento Hipotecario). Přesné výše poplatků jsou pak uvedeny královským výnosu 1427/1989 (špan. Real Decreto).

²⁴³ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Španělsko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 29. června 2022 [cit. 3. listopadu 2022]. Dostupné online z: https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SPAIN&member=1

²⁴⁴ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Španělsko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 29. června 2022 [cit. 3. listopadu 2022]. Dostupné online z: https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SPAIN&member=1

²⁴⁵ Znění zákona dostupné online zde: <https://www.conceptosjuridicos.com/ley-hipotecaria-articulo-294/>

Nahlízet do rejstříku je samozřejmě možné, ale podobně jako v Německu i ve Španělsku je k tomu zapotřebí oprávněný zájem nahlízejícího. Oprávněný zájem je presumován u úředníků, úřadů či státních zaměstnanců při výkonu funkce.²⁴⁶ Lze tak činit prostřednictvím oficiální webové stránky rejstříku nemovitostí <https://sede.registradores.org/site/home>.

V případě, že osoba potřebuje výpis z rejstříku, má na výběr ze dvou možností výpisů: nota simple (zkráceného výpisu z rejstříku) a certificación (ověřený certifikát).

Nota simple je pouze zkrácený výpis, který zahrnuje informace o nemovitosti, vlastnictví a dalších právech (např. zatížení hypotékou, zda je nemovitost zatížena užívacím právem).²⁴⁷ Katastr také nabízí možnost překladu tohoto dokumentu do angličtiny. Nota simple má však pouze informativní charakter, nelze ho tedy použít před soudem. Tento výpis lze přitom získat dvěma způsoby: žadatel si může tento výpis vygenerovat za poplatek na internetových stránkách katastru, za cenu 9,02 eura bez DPH.²⁴⁸ Druhým způsobem je podání žádosti na příslušném úřadě, přičemž poplatek je zde nižší, konkrétně ve výši 3,01 eura.²⁴⁹

Certificación je naopak úplný výpis, popřípadě souhrnný výpis. Osvědčuje informace evidované v rejstříku nemovitostí, přičemž pouze tímto druhem výpisu lze prokázat existenci zástavních práv a práv, která mohou být vymáhána třetí stranou.²⁵⁰ Certificación neboli ověřený certifikát lze získat na základě písemné žádosti podané na příslušném úřadě za poplatek ve výši 30,01 eura bez DPH.²⁵¹

²⁴⁶ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Španělsko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 29. června 2022 [cit. 3. listopadu 2022]. Dostupné online z: https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SPAIN&clang=es

²⁴⁷ *Land Registry.* In: *sede.registradores.org* [online], [cit. 4. listopadu 2022]. Dostupné online z: https://sede.registradores.org/site/propiedad?lang=en_EN

²⁴⁸ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Španělsko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 29. června 2022 [cit. 3. listopadu 2022]. Dostupné online z: https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SPAIN&clang=es

²⁴⁹ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Španělsko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 29. června 2022 [cit. 3. listopadu 2022]. Dostupné online z: https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SPAIN&clang=es

²⁵⁰ *Land Registry.* In: *sede.registradores.org* [online], [cit. 4. listopadu 2022]. Dostupné online z: https://sede.registradores.org/site/propiedad?lang=en_EN

²⁵¹ *Katastr nemovitostí v evropských zemích. Španělsko.* In: *e-justice.europa.eu* [online], 29. června 2022 [cit. 3. listopadu 2022]. Dostupné online z: https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SPAIN&clang=

ZÁVĚR

Autorka se v této práci věnovala tématu katastru nemovitostí, přičemž cílem bylo poskytnutí uceleného přehledu platné právní úpravy a přiblížení katastru nemovitostí čtenáři z hlediska občanského práva. Práci od začátku plánovala rozdělit do deseti kapitol, což se jí úspěšně podařilo. Její jednotlivá zjištění budou stručně shrnuta v následujících řádcích.

V první kapitole si autorka vytyčila přiblížení nejčastěji používaných pojmů v souvislosti s katastrem nemovitostí. Začala samotným pojmem katastru nemovitostí, uvedla, kde je jeho definice upravena, a jelikož je katastr veřejným seznamem, poskytla definici i tohoto pojmu. V podkapitole následně podrobně rozebrala účel katastru nemovitostí, přičemž primárním účelem je ochrana práv k nemovitostem, z dalších lze pak namátkou zmínit např. vybírání daní, ochrana životního prostředí či nerostného bohatství. Dále definovala pojmy, jakými jsou např. parcela, pozemek, budova, drobná stavba a mnoho dalších.

V druhé kapitole se autorka věnovala historii katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že nemovitostní odvětví je jedním z nejstarších, i jeho historie je poměrně obsáhlá. První zmínky o pozemkových evidencích můžeme datovat až do starověkého Egypta, přičemž snahy o podrobnější evidence na území dnešní České republiky lze spatřovat od přelomu 13. a 14. století, kdy chtěli panovníci přesnější přehledy o majetcích, které nebyly v jejich vlastnictví, za účelem vyměření daní a poplatků. Autorka zde dále podrobně popisuje historický vývoj pozemkových evidencí až po současnou podobu, do jaké se vyvinul současný katastr nemovitostí.

Ve třetí kapitole se autorka zabývala zásadami, které souvisejí s katastrem nemovitostí a ovlivňují jej. Některé ze zásad před přijetím katastrálního zákona vymizely, ačkoli již dříve v českých zemích existovaly, např. zásada *superficies solo cedit*. Autorka také vysvětlila důležitost zásady materiální a formální publicity a samozřejmě neopomenula vysvětlit ani další zásady, jakými jsou zásada intabulační, dispoziční, priority, legality a okrajově také nepříliš často zmiňované zásady přehlednosti, závaznosti a úplatnosti.

Čtvrtá kapitola se nese v duchu podání učiněných na katastr nemovitostí. Autorka se v této kapitole zabývala vkladem a s ním souvisejícím návrhem na vklad, konkrétně zde popsala jeho přílohy a následně proces rozhodnutí o vkladu. Návrh lze učinit i pomocí internetové aplikace, i tento způsob autorka podrobně rozebrala. Následně zmínila i záznam, poznámku – která se může týkat osoby, nemovitosti či označuje nějaký druh spornosti, a také oznámení změn. Kapitulu završila popisem procesu zaplombování.

Pátá kapitola se věnuje velmi aktuálnímu tématu současné doby, digitalizaci. Autorka v této kapitole popisuje možnosti podání jak v papírové formě, tak v poslední době stále více

preferované, digitální. Konkrétně na návrh na vklad v digitální podobě jsou přesně stanovené požadavky, které jsou zde také zahrnuté. Dále se autorka zabývala také obnovou katastrálního operátu a v úplném závěru této práce sepsala krátké zamyšlení na téma, zda jsou digitální technologie přínosem, či nikoli a zda je možné digitalizací nahradit standardní jednání s katastrálním úřadem, jak ho známe dodnes. Po zvážení všech pro a proti a předložení různých argumentů podporujících i vyvracejících oba dva názory však dospěla ke zjištění, že ačkoli je digitalizace velkým přínosem, který otevírá nové možnosti, není dle jejího názoru možné, aby papírové podání a osobní kontakt s katastrálním úřadem zcela vymizel.

Šestá kapitola se zabývá geometrickým plánem, podrobněji rozpracovává tento pojem a vysvětluje, k čemu slouží a proč je nutné geometrický plán v určitých případech vyhotovovat. Autorka v této kapitole dále vyjmenovává podmínky, které je nutné splnit, pokud chce osoba poskytovat odborné zeměměřičské služby. Na tuto podkapitolu navazuje část věnovaná přípravě a vyhotovení geometrického plánu a následně část týkající se ověření a potvrzení plánu. Ačkoli se může zdát, že vyhotovení plánu není žádnou těžkou činností, skutečnost je jiná, přičemž celý tento zjednodušený proces autorka popisuje ve své práci spolu s praktickými tipy, jakými je např. doporučení vyhotovit více opisů dopředu již při zadávání geometrického plánu.

Sedmá kapitola je věnována katastrální mapě, vysvětlení rozdílu mezi polohopisem a popisem mapy. Autorka i zde promítla tendence digitalizace, konkrétně mapové aplikace: webovou Katastr2 a také mobilní iKatastr2. Popsala, jak obě aplikace fungují, a také si s nimi zkusila práci v praxi.

V osmé kapitole se autorka zabývala problematikou poskytování údajů z katastru nemovitostí. Popsala, jakými způsoby lze do katastru nahlížet, a vysvětlila, jak možnost nahlížení souvisí se zásadou veřejnosti. Popsala také výstup z katastru nemovitostí: výpis. Vzhledem k zásadě veřejnosti katastru jako veřejnému seznamu a možnosti každého z něj získávat informace dochází také k podvodům, přičemž autorka některé z nich zmínila a nastínila také možnosti obrany, mimo jiné hlídacího psa nebo službu sledování změn. Tuto službu poskytuje katastr a umožňuje sledování jakýchkoli změn na registrovaných nemovitostech pro určité osoby. Autorka se dotkla také veřejnosti údajů v souvislosti s nařízením Evropské unie GDPR.

V deváté kapitole autorka rozebrala šest judikátů z nedávné doby, povětšinou Nejvyššího soudu, konkrétně mezi lety 2019–2022. Všechny souvisí s katastrální problematikou, případy s tématy v této práci rozebíranými, a vzhledem k tomu, že jsou všechna

rozhodnutí poměrně čerstvá, je tato kapitola přínosem primárně z pohledu, jakým směrem mají soudy tendenci uvažovat.

V poslední desáté kapitole autorka osvědčila svoji schopnost pracovat i se zahraničními zdroji. Aby ozvláštnila práci, přiblížila katastry nemovitostí, resp. pozemkové evidence, i v jiných evropských zemích. Zvolila si Německo a Rakousko jako naše nejbližší sousedy, s nimiž máme podobnou právní úpravu v některých oblastech, Slovensko a z jižanských zemí pak Španělsko a Řecko. Jak předpokládala, práce s řeckým katastrem nemovitostí byla částečně omezená kvůli autorčině neznalosti jazyka, nicméně i přesto přiblížila současný stav, v jakém je řecká pozemková evidence.

Úplným závěrem této práce lze dle názoru autorky konstatovat, že došlo k naplnění cíle této rigorózní práce. Autorka v této práci poskytla ucelený přehled současné právní úpravy katastru nemovitostí a přiblížila katastr z hlediska občanského práva např. i pomocí zásad prostupujících celým katastrem. Doufá také, že se jí podařilo v čtenáři vzbudit zájem o digitalizaci katastru a že po vysvětlení poskytnutém v této práci se čtenář nebude obávat používat prostředky digitální komunikace, online formuláře ani jiné možnosti, které katastr k usnadnění komunikace poskytuje.

Seznam použitých zdrojů

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.

BAREŠOVÁ, Eva. BLÁHOVÁ, Iveta. DOUBEK, Pavel. JANEČEK, Bohumil. NEDVÍDEK, Lumír. SOUČEK, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Rekodifikace. ISBN 978-80-7598-615-3.

ŠUSTROVÁ, Daniela. HOLÝ, Jaroslav. RAŠKA, Martin. *Katastrální vyhláška. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1.

DVOŘÁK, Jan. ŠVESTKA, Jiří. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.

PETROV, Jan. VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 987-80-7400-747-7.

JANKŮ, Petra. ŠUSTROVÁ, Daniela. VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2.

ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon, Praktický komentář*. Wolters Kluwer ČR, Praha 2018. ISBN 978-80-7598-152-3.

KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-564-0.

BUMBA, Jan. KOCÁB, Milan. *Geometrický plán: příručka pro vyhotovitele i uživatele*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: Leges, 2011. ISBN 978-80-87212-82-0.

BUMBA, Jan. *Zeměměřické právo: zeměměřictví a katastr v technicko-právních souvislostech: metodická příručka*. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-510-9.

VRCHA, Pavel. JANKŮ, Petra. VRCHOVÁ, Karin. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde, 2011. ISBN 978-80-7201-861-1.

Vnitrostátní právní předpisy

Dekret č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa

Dekret č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

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

Zákon č. 334/1992 Sb., České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu

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

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením

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

Zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů

Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí

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

Zákon č. 152/1997 Sb., o oceňování majetku a o znění některých zákonů

Novela č. 89/1996 Sb.

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon

Zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů

Zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 95/1963 Sb., notářský řád

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

Zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění a doplňují některé další zákony

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

Zákon č. 359/1992 Sb., České národní rady o zeměměřických a katastrálních orgánech

Zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích a vyhlášky o poskytování údajů z katastru nemovitostí

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů k neziskovým účelům

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů

Zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Zákon č. 12/2020 Sb., o právu na digitální služby a změně některých zákonů

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu

Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením (zeměměřický zákon)

Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů

Zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů

Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Právní předpisy Evropské unie

Nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (GDPR)

Zahraniční právní předpisy

Allgemeines Grundbuchgesetz – Rakousko

Grundbuchordnung – Německo

Land Registration Act 2002 – Velká Británie

Law of Property Act 1925 – Velká Británie

La Ley de Tasas y Precios Públicos (Zákon o poplatcích) – Španělsko

La Ley Hipotecaria (Zákon o hypotékách) – Španělsko

Judikatura soudů České republiky

Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky ze dne 11. srpna 2022, sp. zn. 3644/19

Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky ze dne 18. února 2020, sp. zn. 3852/17

Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 22. března 2022, sp. zn. 49/22

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. března 2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. března 2010, sp. zn. NS 22 Cdo 2500/2008

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. prosince 2011, sp. zn. NS 22 Cdo 1000/2010

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. ledna 1997, sp. zn. NS 3 Cdo 265/1996

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. května 2022, sp. zn. 33 Cdo 72/2021

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. dubna 2021, sp. zn. 24 Cdo 178/2021

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. ledna 2021, sp. zn. 24 Cdo 279/2020

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. října 2021, sp. zn. 22 Cdo 94/2021

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. června 2022, sp. zn. 22 Cdo 32/2022

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. října 2020, sp. zn. 22 Cdo 507/2019

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. května 2018, sp. zn. 22 Cdo 1577/2018

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. prosince 2014, sp. zn. 22 Cdo 1762/2014

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. února 2018, sp. zn. 7 Tdo 62/2018

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. září 2017, sp. zn. 22 Cdo 5330/2015

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. dubna 2007, sp. zn. 30 Cdo 3236/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. září 2018, sp. zn. 33 Cdo 3835/2017

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2008, sp. zn. 28 Cdo 4587/2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 5871/2016

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. února 2018, sp. zn. 19 Co 12/2018

Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí z 22. prosince 2004, sp. zn. 30 Cdo 2180/2003

Krajský soud v Ústí nad Labem ve svém rozhodnutí ze dne 14. srpna 2019, sp. zn. 15 A 138/2017 – 50

Odborné články, další články

BAREŠOVÁ, Eva. *Katastr nemovitostí a nový občanský zákoník*. Komorní listy, 2012.

PETR, Pavel. In: PETR, Pavel. *Právní rozhledy: Stará (ne)známá superficiální zásada*. Praha: C. H. Beck, 2012, č. 10.

ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie, 2014, č. 12.

SHABU, Martin. *Katastr selhává, neuchrání před zloději nemovitostí*. In: *Lidové noviny*, 27. dubna 2016.

Internetové zdroje včetně odborných článků online

HOLÝ, Jaroslav. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí*. In: *cuzk.cz* [online], 21. března 2019 [cit. 6. května 2022]. <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddelitlna-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti?browser=full>

NEVEČEŘALOVÁ, Anna. *Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí*. In: *epravo.cz* [online], 28. června 2013 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>

ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastr nemovitostí: nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014*. In: *bulletin-advokacie.cz* [online], 30. dubna 2014 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014>

URBANEC, David. HRADIL, Aleš. *Účinky převodu vlastnického práva k nemovitosti při schválení dohody o vypořádání SJM soudním smírem*. In: *epravo.cz* [online], 22. října 2015 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z <https://www.epravo.cz/top/clanky/ucinky-prevodu-vlastnickeho-prava-k-nemovitosti-pri-schvaleni-dohody-o-vyporadani-sjm-soudnim-smirem-99376.html>

NOVOTNÁ, Monika. KAAS ZAHOŘOVÁ, Eva. *Stavba jako pojem občanského práva*. In: *epravo.cz* [online], 18. prosince 2014 [cit. 9. října 2022]. Dostupné online z <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-jako-pojem-obcanskeho-prava-96247.html>

PRINCOVÁ, Zuzana. *Elektronické podání na katastr jako alternativa papírové podoby*. In: *pravni prostor.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.pravni-prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/elektronicke-podani-na-katastr-jako-alternativa-papirove-podoby>

Státní správa zeměměřictví a katastru. *Digitalizace katastrálních map a další postup obnovy katastrálního operátu*. In: *cuzk.cz* [online], 26. června 2020 [cit. 5. května 2022]. Dostupné online z [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx)

Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 30. září 2013 [cit. 6. října 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

PLÁNKA, Ladislav. *Dějiny zeměměřictví: Katastr*. In: *hgf.vsb.cz* [online], [cit. 6. října 2022]. Dostupné online z https://www.hgf.vsb.cz/export/sites/hgf/544/.content/galerie-souboru/planka/dejiny_zememericvtvi/DEJINY_Z_08_KATASTR_STUDENTI.pdf

DOLEČEK, Marek. *Katastrální zákon a související otázky*. In: *businessinfo.cz* [online], 29. října 2018 [cit. 1. září 2022]. Dostupné online z <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/2/>

Sazebník úplat a správních poplatků. In: *cuzk.cz* [online], 25. května 2020 [cit. 10. října 2022]. Dostupné online z <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-%281%29.aspx>

Formuláře a elektronická podání. In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. dubna 2022]. Dostupné online z <https://cuzk.cz/Formulare-a-elektronicka-podani>

Formulář návrhu na vklad. In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. dubna 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememericivi-a-KN/Zapis-vkladem/Navrh-na-vklad/Formular-navrhu-na-vklad.aspx>

Podání návrhu na vklad v elektronické podobě. In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Podani-navrhu-na-vklad-v-elektronicke-podobe.aspx>

Informace o elektronickém podání. In: *cuzk.cz* [online], [cit. 10. září 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>

Státní správa zeměměřictví a katastru. *Obnova katastrálního operátu novým mapováním*. In: *cuzk.cz* [online], 13. srpna 2020 [cit. 8. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Obnova-katastralniho-operatu-a-povinnosti-vlastnik.aspx>

Český statistický úřad. *Senioři v ČR v letech – 2021. Demografické charakteristiky seniorů*. In: *czso.cz* [online], 14. ledna 2022, [cit. 21. října 2022]. Dostupné online z: <https://www.czso.cz/documents/10180/142141241/31003421k01.pdf/1c52a872-bba9-4774-8882-cb2510911f74?version=1.7>

Český statistický úřad. *Senioři v ČR v letech – 2021. Senioři a informační technologie*. In: *czso.cz* [online], 14. ledna 2022, [cit. 21. října 2022]. Dostupné online z: <https://www.czso.cz/documents/10180/142141241/31003421k10.pdf/c7e9d60c-c62a-4177-a783-0bbf9bdba946?version=1.7>

MONIOVÁ, Eva. *Dědíte nemovitost? Připravíte zvědavcům majetkový striptýz*. In: *seznamzpravy.cz* [online], 6. ledna 2022 [cit. 19. května 2022]. Dostupné online z <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-pravo-dedite-nemovitost-pripavite-zvedavcum-majetkovy-striptyz-184792>

GINTER, Jindřich. *Slídivé luxuji z katastru nemovitostí data o vlastnících*. In: *novinky.cz* [online], 27. března 2017 [cit. 19. května 2022]. Dostupné online z <https://www.novinky.cz/domaci/clanek/slidilove-luxuji-z-katastru-nemovitosti-data-o-vlastnicich-40028778>

Státní správa zeměměřictví a katastru. *Stručná evidence pozemkových evidencí*. In: *cuzk.cz* [online], 15. prosince 2021 [cit. 19. května 2022]. Dostupné online z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>

KOLÁŘOVÁ, Kateřina. *Pozor na krádeže nemovitostí. Dům právně ochrání i půjčka od rodičů*. In: *lidovky.cz* [online], 7. prosince 2018 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z https://www.lidovky.cz/byznys/pozor-na-kradeze-nemovitosti-dum-pravne-ochrani-i-pujcka-od-rodicu.A181130_202556_ln_byznys_pravo_ssu

Státní správa zeměměřictví a katastru. Katastr nemovitostí a ochrana osobních údajů. In: *cuzk.cz* [online], 31. května 2019 [cit. 20. května 2022]. <https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Ochrana-osobnich-udaju/Katastr-nemovitosti-a-ochrana-osobnich-udaju.aspx>

FOJTÁŠEK, Jiří. *Sborník ze symposia: Přístupnost údajů z pozemkových evidencí v Česku a v Rakousku (konaného v Kanceláři veřejného ochránce práv)*. In: *ochrance.cz* [online], 10. listopadu 2016 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z <https://www.ochrance.cz/uploads-import/Publikace/Vybrane-problemy-katastru-nemovitosti.pdf>

Hauptbuch. In: *oesterreich.gv.at* [online], 1. ledna 2022 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundbuch/Seite.600110.html

Hilfsverzeichnisse. In: *oesterreich.gv.at* [online], 1. ledna 2022 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundbuch/Seite.600130.html

Kataster. In: *oesterreich.gv.at* [online], 22. dubna 2022 [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/K/Seite.991160.html>

Grundstückdatenbank. In: *justiz.gv.at* [online], datum vydání neuvedeno [cit. 20. května 2022]. Dostupné online z <https://www.justiz.gv.at/home/service/grundbuch/grundstuecksdatenbank.2c9484852308c2a601240b4acb4b0842.de.html>

Grundbücher in den Mitgliedstaaten. In: *e-justice.europa.eu* [online], 23. června 2021 [cit. 22. května 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?GERMANY&clang=de

WAGNER, Sebastian. *Nur mit berechtigtem Interesse darf das Grundbuch eingesehen werden*. In: *focus.de* [online], 26. dubna 2019 [cit. 26. května 2022]. Dostupné online z https://www.focus.de/immobilien/experten/sebastian_wagner/grundbucheinsicht-wer-darf-es-und-wie-es-funktioniert_id_9844832.html

KARÄNKE, Max. *Wie sieht ein Grundbuchauszug aus und was beinhaltet dieser?* In: *karaenke.com* [online], 6. května 2020 [cit. 26. května 2022]. Dostupné online z <https://www.karaenke.com/grundbuch/>

Katastr nemovitostí v evropských zemích. Anglie a Wales. In: *e-justice.europa.eu* [online], 25. července 2017 [cit. 26. května 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-ew-cs.do?member=1

Search for Land and Property Information. In: *search-property-information.service.gov.uk* [online], [cit. 5. srpna 2022]. Dostupné online z <https://search-property-information.service.gov.uk/search/search-results/zr8aNOULDxW51u1U8lpMcw==>

Leasehold vs freehold: what's the difference? In: *unbiased.co.uk* [online], [cit. 2. září 2022]. Dostupné online z: <https://www.unbiased.co.uk/life/homes-property/leasehold-vs-freehold-what-s-the-difference>

Katastr nemovitostí v zemích EU. Řecko. In: *e-justice.europa.eu* [online], 22. června 2022 [cit. 5. srpna 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-el-cs.do?member=1

Katastr nemovitostí v evropských zemích. Slovensko. In: *e-justice.europa.eu* [online], 21. srpna 2019 [cit. 18. října 2022]. Dostupné online z https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SLOVAKIA&member=1

Katastr nemovitostí v evropských zemích. Španělsko. In: *e-justice.europa.eu* [online], 29. června 2022 [cit. 3. listopadu 2022]. Dostupné online z: https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?SPAIN&member=1

KATASTR NEMOVITOSTÍ

ABSTRAKT

Tato rigorózní práce si kladla za cíl poskytnutí uceleného přehledu současné právní úpravy týkající se oblasti katastru nemovitostí, kterou upravují primárně dva právní předpisy, katastrální zákon č. 256/2013 Sb. a vyhláška o katastru nemovitostí č. 357/2013 Sb. Tato práce byla rozdělena do deseti kapitol, hlavně z důvodu lepší orientace a přehlednosti katastrální problematiky.

První kapitola se zabývá teoretickými pojmy, s nimiž pracuje katastr nemovitostí. Autorka podrobně definovala a vysvětlila pojem katastru nemovitostí a také jeho účel.

Druhá kapitola se věnuje historii katastru nemovitostí, která sahá až do starověkého Egypta. Podrobně popisuje historický vývoj až po současnou právní úpravu.

Třetí kapitola se zabývá zásadami, které procházejí celým katastrem nemovitostí a na jejichž základě katastr jedná. Namátkou lze zmínit zásadu materiální a formální publicity, zásadu superficies solo cedit, intabulační, dispoziční a další.

Čtvrtá kapitola upravuje podání na katastr, konkrétně vklad, záznam a poznámku. Popisuje vkladové řízení a na závěr také vysvětluje, co znamená pojem plomby.

Pátá kapitola se týká digitalizace, popisuje rozdíly mezi papírovým a elektronickým podáním a také dopodrobna rozebírá, jaké technické požadavky jsou stanoveny na návrh na vklad. V druhé části se tato kapitola věnuje obnově katastrálního operátu.

Šestá kapitola se zabývá geometrickým plánem, vysvětluje, k čemu slouží, a popisuje také proces jeho vyhotovení, následného ověření, potvrzení a předání zákazníkovi.

Sedmá kapitola se věnuje katastrální mapě a také digitálním aplikacím, díky nimž lze do mapy nahlížet kdykoli a kdekoli pomocí internetového připojení.

Osmá kapitola se zabývá údaji, které lze získat z katastru nemovitostí, popisuje nahlížení do katastru osobně a pomocí internetu. Tato kapitola neopomíná ani dálkový přístup a výstup, který lze z katastru tímto způsobem získat: výpis. Dále se věnuje také osobním údajům, možnosti jejich zneužití a obraně před tímto zneužitím.

Devátá kapitola představuje současnou judikaturu související s katastrem nemovitostí a tématy v této práci rozebíranými.

Desátá kapitola popisuje katastry nemovitostí v dalších evropských zemích, jakými jsou např. Německo, Rakousko, Slovensko a další.

**KATASTR NEMOVITOSTÍ, KATASTRÁLNÍ ZÁKON, DIGITALIZACE KATASTRU
NEMOVITOSTÍ**

LAND REGISTRY

ABSTRACT

The aim of this rigorous thesis was to provide a comprehensive overview of the current legal regulation in the field of Land Registry, which is primarily regulated by two legal regulations, the Cadastral Act No. 256/2013 Coll. and the Decree on Cadastre No. 357/2013 Coll.

The first chapter deals with the theoretical concepts with which the Land Registry works. The author has defined and explained in detail the concept of Land Registry and its purpose.

The second chapter deals with the history of the Land Registry, which dates back to Ancient Egypt. It describes in detail the historical development up to the current legislation.

The third chapter deals with the principles that run through the entire Land Registry and on the basis of which the Land Registry acts. Among others, the principles of material and formal publicity, the principle of superficies solo cedit, intabulation, and disposition can be mentioned.

The fourth chapter regulates the filings to the Land Registry, specifically the entry, the record and the note. It also describes the entry procedure and concludes by explaining what is meant by the term seal.

The fifth chapter covers digitalisation, describing the differences between paper and electronic filing and also discusses in detail what technical requirements are set out for the entry application. In its second part, this chapter deals with the renewal of the Land Registry.

The sixth chapter deals with the geometric plan, explains what it is used for and describes the process of its preparation, subsequent verification, confirmation and delivery to the client.

The seventh chapter deals with the cadastral map and also with digital applications that make it possible to consult the map anytime and anywhere using an internet connection.

The eighth chapter deals with the data that can be obtained from the Land Registry, describing how to consult the Land Registry in person and via the Internet. This chapter does not forget remote access and the output that can be obtained from the Land Registry in this way: an extract. It also discusses personal data, the possibility of its misuse and defences against such misuse.

The ninth chapter presents the current case law related to the Land Registry and the topics discussed in this thesis.

The tenth chapter describes land registries in other European countries such as Germany, Austria, Slovakia and others.

LAND REGISTRY, CADASTRAL LAW, DIGITIZATION OF THE LAND REGISTRY