

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Rigorózní práce

Právní problematika katastru nemovitostí

Konzultant: Doc. JUDr. Jiří Mikeš

Zpracovatel: Mgr. Ing. Miluše Vaclíková

PROHLÁŠENÍ AUTORA:

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

V Praze, 16. června 2006


.....
Mgr. Ing. Miluše Vaclíková

Poděkování

Touto cestou upřímně děkuji konzultantovi rigorózní práce Doc. JUDr. Jiří Mikešovi , za pomoc, cenné rady a odborné vedení v průběhu řešení a zpracování této rigorózní práce.

V Praze, 16. června 2006

.....
Mgr.Ing.Miluše Vaclíková

Obsah

Úvod.....	7
Kapitola I. Převod vlastnického práva k nemovitostem - řešení v kontinentálním právu s možností pro českou úpravu	8
1. Dva modely převodu vlastnického práva.....	11
2. Právní řády opřené o zásadu konstitutivního zápisu	12
3. Právní řády opřené o zásadu konsenzuality.....	15
4. Peripetie českého práva.....	16
5. Základní nedostatky současného stavu.....	18
6. Možnosti změny.....	21
Kapitola II. Katastr nemovitostí České republiky	24
1. Katastr nemovitostí historie, současnost, budoucnost.....	24
2. Právní úprava katastru nemovitostí.....	27
3. Zákon č. 89/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon) a obč.zák. 40/1964 Sb.....	29
4. Zákon č. 90/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb.	32
5. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem..	
6. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon).....	36
7. Stav přípravy nového katastrálního zákona.....	37
8. Novela zákona o zápisech – zákon č.120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti.....	38
9. Novela občansko soudního řádu.....	39
10. Novela katastrálního zákona- dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí.....	41
11. Novela zákona o elektronickém podpisu.....	42
12. Novela devizového zákona.....	44
13. Dva nové zákony – nový stavební zákon a zákon o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění	46
Kapitola III. Problematika staveb po přijetí katastrálních zákonů	48
1. Problematika staveb postavených na cizím pozemku.....	49
2. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je souč. pozemku.....	52
3. Problematika u rozestavěných staveb	55
4. Stavební právo čili právo stavby.....	56
5. Nemovitost jako příslušenství	57
6. Historie právní úpravy problematiky nemovitosti jako příslušenství.....	27
7. Evidence v katastru nemovitostí.....	60
Kapitola IV. Zákl. principy nové právní úpravy – posílení ochrany důvěry v zápisy	65
1. Zásada zavedení ochrany osob.....	66
2. Revize úpravy zásady priority	67
3. Rozšíření okruhu skutečností zapisovaných poznámkou	68
1. Posílení zásady intabulace.....	68
5. Požadavky na vkladnou listinu.....	69
6. Opravné prostředky.....	69

Kapitola V. <i>Současná právní situace převodu nemovitostí</i>	73
1. Věcná práva se u nás nabývají vkladem.....	73
2. Nemovitosti evidované a neevidované v katastru nemovitostí.....	74
3. Obsah návrhu na vklad, příloha návrhu na vklad.....	79
4. Navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v katastru.....	80
5. Převed vlastnického práva k nemovitosti – pohled z praxe.....	83
Kapitola VI. <i>Návrh věcného záměru katastrálního zákona-charakteristika a důvody nové právní úpravy</i>	85
1. Problematická procesní úprava.....	88
2. Přezkum titulů z doby před rokem 1993 a zápisy záznamem.....	89
3. Možnosti nápravy.....	90
4. Přijetí reality jako východisko evidence právních vztahů k nemovitostem.....	91
5. Poznámka sporu.....	94
6. Zápis práv nevěcné povahy.....	94
7. Závěr.....	95
Kapitola VII. <i>Řízení o povolení vkladu věcných práv do katastru nemovitostí (vkladové řízení)</i>	97
1. Některé problémy s povoláním návrhu na vklad.....	97
2. Několik poznámek k povolání vkladu do katastru nemovitostí.....	99
3. K otázce účastníků řízení a předmětu zápisu do katastru nemovitostí.....	101
4. Soudní řízení ve vkladových věcech.....	101
5. Právní úprava platná do 31.12.2002 „opravný prostředek“ proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu.....	102
1. Právní úprava platná od 1.1.2003 „opravný prostředek“ proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu.....	105
2. Žaloba nejen ve věci zamítnutého vkladu práva, ale i ve věci povoleného vkladu práva.....	108
Závěr.....	115
Seznam příloh – Judikatura a právní názory.....	118
Rozhodnutí ZKI v Českých Budějovicích o odvolání proti rozhodnutí Katastrálního úřadu Český úřad Zeměměřičský a katastrální – odbor kontroly a dohledu – podnět k přezkoumání rozhodnutí ZKI v Č.Budějovicích - mimo odvolací řízení ve smyslu ust. § 65 a násl. Zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v platném znění	
Usnesení Vrchního soudu v Praze č.j. 11 Cmo 212/2004-28 ze dne 30.11.2004	
Usnesení Krajského soudu v Brně č.j. 35C 39/2003 ze dne 14.10.2003 – Záporný kompetenční spor o pravomoc podle § 2 věta druhá zákona č. 131/2002 Sb.	
Seznam použité literatury.....	119
Seznam použitých předpisů.....	120
Seznam zkratk.....	125

1. Úvod

Cílem rigorózní práce „Právní problematika katastru nemovitostí“ je zhodnocení stávající právní úpravy s ohledem na význam a zvláštní charakter nemovitostí, kdy rozsah právních předpisů regulujících různé oblasti našeho života narůstá geometrickou řadou. Právní úprava katastru nemovitostí České republiky zaujímá významné místo v našem právním řádu a nelze ji nijak vyčleňovat. Údajů z katastru nemovitostí využívají jak fyzické, tak i právnické osoby a orgány veřejné moci. Přístupem České republiky k Evropské unii se rozšiřuje okruh potencionálních nabyvatelů nemovitostí v České republice.

V souvislosti s účinností právní úpravy o provádění zápisů do katastru byla nastolena též otázka výkladu těchto právních předpisů. V případech, kdy určitou věc zákon výslovně upravuje, nečiní samozřejmě výklad právního předpisu větší obtíže. Problémy nastávají tam, kde právní předpis k věci mlčí, upravuje ji nejasně či dvojsmyslně, popř. tehdy, když právní předpisy upravují stejnou věc odchylně. Rozhodující roli při sjednocování výkladu předpisů o zápisech do katastru převzaly soudy. Pouze soud totiž může na návrh napravit rozhodnutí katastrálního úřadu o provedení zápisu, pokud výklad právního předpisu provedený katastrálním úřadem při provádění zápisu považuje za nesprávný. Konkrétně při podání opravného prostředku proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu mají tuto pravomoc krajské soudy, v ostatních případech lze nesprávný zápis napravit rozhodnutím okresního soudu na základě žaloby určovací. Dalším možným prostředkem ke sjednocování praxe je publikování právních názorů Nejvyššího soudu ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek. V této sbírce publikuje Nejvyšší soud rozhodnutí soudů, která považuje za správná, nebo k nejasné otázce zaujme sjednocující stanovisko. Posledním možným prostředkem ke sjednocování výkladu předpisů o zápisech jsou diskuse lidí

zabývajících se toutou problematikou v praxi, tříbení názorů v těchto diskusích a publikování názorů na jednotlivé sporné otázky zápisů v odborných knihách a časopisech. Dosud existující judikatura ve věcech provádění zápisů do katastru není ve své šíři příliš bohatá. Právní názor soudu vyslovený v odůvodnění určitého rozsudku není závazný pro jiné kauzy, ani pro jiné soudy či pro veřejnost. Má však určitou váhu, jejíž význam vzrůstá s tím, kolik soudů vyslovilo na věc shodný názor, a to zejména pokud se některý soud nevyslovil k věci odlišně a pokud je názor soudu i ve shodě s názory publikovanými v právnické literatuře.

KAPITOLA I.

Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu

Zákonná úprava nabytí, omezení, změny a rušení věcných práv k nemovitostem prošla v naší zemi od roku 1950 nejrůznějšími peripetickými. Příčinu lze vidět v teoreticky nedomyšlených konstrukcích neopřítých o rozbor praktických důsledků, ani o důkladnější analýzu zahraničních úprav. Ani dnešní stav není vyhovující. Z hlediska teorie a pojetí právního státu představuje závažný nedostatek, rozhoduje-li o vlastnictví osoby správní úřad, nikoli soud, z pohledu praxe především, že katastr nemovitostí negarantuje bezpečnost právních dispozic s nemovitostmi. Je-li smlouva tím právním nástrojem, kterým někdo získá vlastnické právo k věci jako singulární sukcesor původního vlastníka, mluvíme o převodu vlastnického práva.

Sama smlouva však zpravidla k převodu vlastnického práva nedostačuje.

Naše právo vychází – byť nedůsledně – z pojetí, že smlouva je titul, jímž nabyvatel vlastnické právo k věci ještě nezíská: vlastníkem se

stává až modem, jímž se převod završí. Vzhledem k tomu se při nabytí věci rozlišuje důvod a způsob nabytí vlastnického práva. V představách právníků bývá celé učení často spojováno s římským právem, ač klasického římského práva – stejně jako pozdější – s ním nic společného neměly¹. Vedle mancipatione a injurecese jako právních jednání abstraktní povahy znalo římské právo pro určité případy také převod vlastnického práva tradicí. Ale římská traditio nebylo pouhé předání věci v technickém smyslu. Vyžadovala se jí iusta causa traditionis (označována někdy jako titulus). Samo předání věci jinému se významově jeví jako neutrální: může mít různé příčiny (mohlo se jednat například o koupi stejně dobře jako o půjčku nebo o soluci).² Při mancipaci i při injurecesi, vyznačujícími se typickými přísně standardizovanými formalitami, bylo totiž všem již ze samého úkonu zjevné, že se mezi stranami převádí vlastnické právo. Ale předá-li někdo jinému věc, není jen z toho patrné, jaký je animus tradendi: je-li důvod předání např. v darování, či v pouhém dání do úschovy. Strany tudíž musely dát najevo, že se jedná o tradici jako právní úkon a co je jeho obsahem, je-li to koupě, darování, či něco jiného, a právě to byla ona iusta causa traditionis. Tradice tedy sama o sobě reprezentovala zcizování jednání věcné a kauzální povahy.³ V justiniánském právu, které opustilo dělení věcí na mancipační a nemancipační, se stala obecným způsobem převodu vlastnického práva, při čemž se ostatně v řadě případů předání věci a v technickém smyslu ani nežádalo⁴, byl se i justiniánský kodex hlásil k zásadě, že se vlastnictví nepřevádí jen smlouvou, nýbrž tradicí. Co však tehdy bylo také zavedeno a uchovalo se do současné doby, byl předpis písemné formy smlouvy. Učení o titulu a modulu nabytí vlastnického práva vzniklo až v novověku (za jeho hlavního autora se považuje Johannes Apel

¹ Instituce římského práva, 2. vydání. Praha, Heyrovský

² Dějiny a systém soukromého práva římského, 4. vydání

³ Instituce římského práva, 1. vydání: Brno, Heyrovský, Právník 1993

⁴ Proto se připouštěla i tradice symbolická nebo skutečná pouhým předáním listiny, uznávalo se nabytí vlastnictví atd. Příklad, kdy ten, kdo věc drží, jí na základě ujednání s jinou osobou přestává držet pro sebe a stává se detentorem věci vykonávajícím držbu, tj. pro tuto jinou osobu. To bylo možné využít i při převodu vlastnictví, aniž zcizitel věc nabyvateli hmotně odevzdá.

(1486-1536). který této otázce věnoval spis *Methodica dialectices ratio ad iurisprudentiam accomodata* vydaný v Basileji r. 1545) a rozpracováno bylo zvláště v Německu v první polovině 17. století. Z filosofických východisek postscholastiky (základem byla nauka o *causae efficiens proxima* a o *causae efficiens remota*), jež zde netřeba blíže rozvádět, vzniklo dogma, že se při převodu stává nabyvatelovo vlastnictví možným, je-li tu titul, a skutečným (*ius in rem*), dovrší-li se převod modem.⁵ Tato nauka měla úplně jinou filozofickou bázi než koncepce římského práva. Učení o titulu a modu bylo vztaženo na jakékoli nabytí vlastnictví (tj. i okupací, specifikací apod.), takže v některých případech byla za *titulus* pokládána smlouva, jindy zákon, jindy fingovaná dohoda všech členů určité společnosti. *Urfus* správně poukazuje,⁶ že se tu navazovalo na pouhé představy o římské právní tradici.

Římské právo vycházelo z jiného myšlenkového základu. Zvláště v justiniánském právu, které kladlo důraz zejména na vůli stran jako na nejpodstatnějšího činitele,⁷ se jednalo zejména o to, aby se vůle stran převést a nabytí vlastnictví promítla do držby nabyvatele. Naproti tomu postscholastická přirozeně právní nauka vyšla z myšleného rozdílu mezi možným a skutečným. Ve zkratce to snad lze charakterizovat tak, že učení *de iusta causa traditionis* odráželo uvažování pragmatické materialistické, zatímco dogma o titulu a modu myšlení spekulativně idealistické. Nelze tudíž, mám za to, vést přímou spojnici mezi římským právem a dnešním pojetím důvodu a způsobu nabytí, jak někteří míní.⁸

Učení o titulu a modu převzala s modifikacemi⁹ obecnoprávní nauka a rozpracovala je.¹⁰ Dogmatika střeoevropského pozitivismu

⁵ Historické základy novodobého práva soukromého, 1. vyd.: Praha, C.H. Beck, 1994 s.43, 90

⁶ Urfus, V. osp.cit. sub. 8 s.90

⁷ Nástin přednášek, M. Bartošek

⁸ Základy římského práva, 1. vydání, Bratislava, Blaho

⁹ Arndts.L.von Arnesberg in Učební kniha pandekt. 1. vydání Praha: Právnická jednota, 1886 poukazuje na s.207 a násl., že se jedná o nauku křivou a dalšího zastávání nehodnou, vyžaduje-li titul a modus nabýtí vlastnictví obecně, protože „nedostává se vůbec pravidel o nabývání, kteráž by všem druhům věcných práv byla zároveň společná a jen jim vlastní.“

spojila učení o důvodu a způsobu nabytí vlastnického práva s naukou de iusta causa traditionis (jako různé a nesourodé prameny).¹¹ Výsledný synkretismus se promítl do nauky i do středoevropské zákonné úpravy (ABGB).¹²

1. Dva modely převodu vlastnického práva

Protože římské právo nevytvořilo dogma o titulu a modu, vznikla v evropských právních kulturách, jež se k jeho tradici hlásí, dvě různá řešení nabytí vlastnického práva převodem.

První vyšlo z právě uvedeného dogmatu. K nabytí vlastnického práva na základě smlouvy vyžaduje i předání věci nebo první skutečnost nahrazující předání.

Podle druhého pojetí postačí k převodu projev vůle smluvníků, takže osoba, na níž je vlastnické právo převáděno, je nabývá účinností smlouvy. Jelikož právní řády i těch států, jejichž zákonodárství vyšlo z učení o důvodu a způsobu nabytí vlastnického práva, přistupují liberálně k převodu movitostí nařízené tradice zpravidla jsou jako *ius dispositivum* (tak i § 133 odst. 1 našeho ObčZ), vystupuje rozdíl mezi oběma modely zřetelně, právě co se týká převodu vlastnického práva k nemovitostem. V prvním případě se převod tohoto práva podmiňuje zápisem do veřejného seznamu nemovitostí a až zápisem se vlastnické právo nabývá – lze tedy mluvit o *zásadě konstitutivního zápisu*. V druhém případě se právo nabývá smlouvou – lze tudíž mluvit o *zásadě konsenzuality*.

¹⁰ Handbuch des heutigen gemeinen Romisch-Deutschen privats-Rechts. II.1.vydání Halle:Hemmerde u. Schwetschke, 1803,s. 261 a násl.

¹¹ Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, I.vydání Praha : E.Grégr, 1871.s. 99 a násl.

¹² ABGB – Rakouský všeobecný občanský zákoník

2. Právní řády opřené o zásadu konstitutivního zápisu

Ze zásady konstitutivního zápisu vycházejí typicky německy mluvící země. Pro převod vlastnického práva má rozhodující význam intabulace, tedy právotvorný zápis do pozemkové knihy, jíž vede soud, který také o zápisech rozhoduje. Vzhledem k tomu provází pozemkové knihy mimo jiné materiální publicita, která především chrání osobu opírající se bona fide o zápis do pozemkové knihy, takže jí nemůže být k újmě mimoknihovní stav. Nejdůkladněji propracovalo ochranu důvěry v pozemkové knihy (zásadu veřejné víry) německé a švýcarské právo.

Rakouské knihovní právo vzniklo ještě před přijetím ABGB. Nalezlo inspiraci v českých zemských deskách (vedených od 13. stol.). Podle jejich vzoru se během 18. století zavedly zemské desky postupně též v jiných zemích neuherské části monarchie. Po dosažených zkušenostech bylo právo zemských desek reformováno i v českých zemích (roku 1794). Dalším vývojovým stupněm byl ABGB z roku 1811, který v § 380 stanovil jako základní pravidlo, že „bez titulu a právního způsobu nabytí nelze nabýt vlastnictví“. Při derivativním nabytí vlastnického práva je titulem mimo jiné smlouva (§ 424)¹³ a modus předání a převzetí (§ 425). Jedná-li se o nemovitosti, děje se tradice intabulací (§ 431), tj. zápisem do veřejných knih (vkladem), nejde-li ovšem o nemovitosti do nich nezapsané, pro něž se modus stanoví jinak (§ 434). Vývoj pokračoval vydáním všeobecného knihovního zákona z roku 1871, posléze nového knihovního zákona z roku 1955.

Podle této úpravy se k převodu vlastnického práva vyžaduje smlouva (vyjma krátkého historického období v pol. 19. stol. se rakouské právo spokojuje s ověřením soukromých listin a forma notářského zápisu je dnes předepsána v několika málo případech) a zápis do pozemkové knihy, přičemž ke změně vlastníka dochází až zápisem.

¹³ Jako titul se zde uvádí pořízení pro případ smrti, soudcovský výrok a nařízení zákona.

Německé knihovní právo má jiný historický základ. Představuje je především¹⁴ pruské hypotekární právo. To přijalo princip, že nemovitosti lze zastavit pouze před soudem: nejprve pro Východní Prusko (roku 1620), později (roku 1783) se stanovilo totéž hypotečním řádem platným pro celý stát. Zásada byla roku 1872 rozšířena na věcná práva k nemovitostem vůbec zákona o nabývání vlastnictví a knihovním řádem a promítna se posléze do BGB.¹⁵ Klíčový význam mají § 873 a § 925 BGB. Na nabyvatele se převádí vlastnické právo k nemovitosti na základě projevů vůle, pro něž se vyžaduje forma veřejné listiny (podmínkou platnosti je notářský zápis), ale převod práva se stává skutkem až konstitutivním zápisem do pozemkové knihy.

Švýcarské řešení (čl. 656 a 657 ZBG)¹⁶ v podstatě kopíruje německý model, podobně také Dánsko. Tyto právní úpravy však nepřevzaly požadavek zvláštní věcněprávní úmluvy (Auflassung), přespříliš komplikující německý právní systém. Lichtenstejnské Sachenrecht z roku 1922 (čl.38) v zásadě převzalo model rakouský. Německo-rakouské pojetí ovlivnilo i právní úpravy v některých státech střední a východní Evropy.

Jedná se zejména o Rusko (čl.223 GK)¹⁷, dále o Chorvatsko a Slovinsko, které zákony z 90. let 20.století prohloubily již dříve recipovaný rakouský model, jakož i Polsko. To sice – obdobně jako my – své občanské právo v roce 1964 rekodifikovalo, avšak na rozdíl od bývalého Československa pozemkové knihy nezrušilo: a jeho právní úprava je spíše pod vlivem německým. Např. čl.158 KC¹⁸ předepisuje formu notářského zápisu pro smlouvy o převodu nemovitostí.

¹⁴ Zvláštní, ale z evropského hlediska nikoli zvlášť podstatný – význam měly saské pozemkové knihy zavedené v r. 1843

¹⁵ BGB – Německý občanský zákoník

¹⁶ ZBG – Švýcarský občanský zákoník

¹⁷ GK – Ruský občanský zákoník

¹⁸ KC – Polský občanský zákoník

Podle polského práva dokonce i žádost o zápis do pozemkové knihy vyžaduje formu notářského zápisu. Tato formální rigidita je odůvodněna zejména skutečností, že se konstitutivita zápisu do pozemkových knih v polském právu upravuje jen v některých případech.

Hybridní povahu vykazuje **nizozemská úprava (BW)**.¹⁹ vyžaduje sice v čl. 89 třetí knihy pro jednání o převodu nemovitosti formu notářského zápisu,²⁰ jakož i konstitutivní zápis do veřejného registru, ale tato evidence neregistruje právní stav vzniklý ze smluv a jiných právních jednání, ale právní úkony a jiné obdobné skutečnosti (např. probíhající dědické řízení): jedná se tedy spíše o evidenci právních listin než o evidenci věcných práv. Na to navazuje i limitovaná ochrana důvěry v registr, opřená o princip negativní publicity (poskytuje se ochrana jen proti neregistrovaným právům).

Ojedinelý systém má Maďarsko. Ve starém uherském právu se postupem času vyvinul zvláštní institut označovaný jako *fassio*. Strany před úřadem s notářskou působností²¹ ústně projevíly vůli převést vlastnické právo k nemovitosti, o čemž byla úředně vyhotovena listina osvědčující, co se stalo. *Fassio* v sobě původně slučovala titul i modus nabytí vlastnictví, posléze se stala jen převodním titulem, později však její význam opět zesílil.²² Pozemkové knihy a intabulační systém byly v Uhrách definitivně zavedeny v roce 1855. Po přijetí občanského zákoníku v roce 1960 byla soustava pozemkových knih uchována s tím, že je vedly soudy. Krátce nato (1963) byla stará katastrální daňová evidence změněna ve státní pozemkovou evidenci a posléze (1973) sloučena s pozemkovými knihami v jednotnou evidenci nemovitostí vedenou

¹⁹ BW - Nizozemský občanský zákoník

²⁰ Nizozemské právo se inspirovalo německou koncepcí, vyžaduje kromě smlouvy o převodu vlastnictví oblihační povahy ještě dohodu věcněprávní povahy o knihovním převodu uzavřenou mezi převodcem nemovitosti a jejím nabyvatelem. Pro ni vyžaduje jak německé, tak nizozemské právo formu veřejné listiny.

²¹ Jednalo se o tzv. věrohodná místa, popř. o věrohodné osoby.

²² Dějiny súkromného práva na Slovensku, 2. vydání Bratislava: Iura Edition, 2002, s. 385 a násl.

pozemkovými úřady. I po reformě z roku 1997 zůstala evidence nemovitostí ponechána obvodním pozemkovým úřadům jako správním orgánům. Současná maďarská úprava je tedy v Evropě zcela specifická tím, že slučuje pozemkové knihy a katastr (v tom je rozdíl od našeho i slovenského pojetí, neboť bývalé Československo pozemkové knihy vůbec zrušilo).

3. Právní řády opřené o zásadu konsenzuality

Z kontinentálních úprav z této skupiny²³ je typická úprava francouzská. Podle čl. 711 CC²⁴ se vlastnictví k věcem nabývá a převádí účinkem obligace. V režimu francouzského práva se vlastnické právo k věci převádí podpisem smlouvy. Tradice, registrace či intabulace se k převodu nevyžadují. Vzhledem k tomu je nutné, aby osoba, která nakládá s nemovitostí, doložila úplný řetězec svých právních předchůdců zpětně za období 30 let.

Ve Francii sice existují registry nemovitostí a tamnější právo zná i právní prostředky nepřímo si vynucující zápis převodu vlastnického práva k nemovitosti, ale předmětem publikace není vlastnické právo, nýbrž smlouva o převodu (případně výpis z ní). Ježto se k publikaci hodí zásadně veřejné listiny, vyžaduje se notářský zápis o vlastnickém titulu. Zápis do registru má deklaratorní význam a jeho zveřejnění nechrání veřejnou víru v něj.

²³ Z konsenzuální zásady vyšel také angloamerický právní systém. Nemovitosti se převádějí smlouvou uzavřenou v písemné formě, převod je završen tak, že se listina předá přímo nabyvateli nebo do jeho kontroly, tím dochází k převodu. Evidence opisů nebo výpisů z těchto listin má význam jen podpůrný a zápisy do ní zásadně nejsou konstitutivní. Je nezbytné, aby osoba, která nemovitostí disponuje, doložila řetězec právních předchůdců za poměrně dlouhou dobu (literatura uvádí 20 až 40 let) riziko nejistoty plynoucí z toho, že tato evidence nezakládá materiální publicitu, se řeší pojištěním. V 19. stol. vytvořil Richard Torrens (1814-1884) při reformě australských pozemkových zákonů (australský Real Property Act z r. 1858) přísný systém registrace titulů k půdě (title systém), který naopak stojí na zásadě konstitutivity. Jeho podstata je, že soud na žádost oprávněného prověří jeho právní titul k nemovitosti (nemusí se jednat jen o titul vlastnický, ale zakládající např. pacht, hypotéku, věcné břemeno apod.), zaregistruje jej a vydá o tom žadatelův potvrzení (certifikát). V Torrensově systému se vlastnictví nepřevádí smlouvou, ale registrací s konstitutivními účinky, tudíž ani neplatnost titulu nerelativizuje zaregistrované právo.

²⁴ CC- Francouzský občanský zákoník

Tento systém převzaly z evropských států zejména Belgie, Lucembursko, Portugalsko a Itálie, z mimoevropských Québec (čl.916 CCQ).²⁵ Tak např. CCP²⁶ spojil převod vlastnického práva se samotnou smlouvou (čl.408 a čl. 1317). Italský Codice civile řadí v čl. 922 mezi vlastnické tituly smlouvu, přičemž čl.1376 stanoví, že u smluv, které mají za předmět převedení vlastnictví k určité věci, se vlastnictví převádí a nabývá přivolením stran učiněným podle práva. Také Itálie má evidenci nemovitostí, v níž se zveřejňují mimo jiné smlouvy o převodu vlastnictví (čl. 2643 Cc)²⁷, čímž velúzejí ve veřejnou známost s účinky vůči třetím osobám (čl.2644 Cc). Z toho důvodu se vyžaduje nepřetržená řada zápisů (čl.2650 Cc). I to je jeden z nástrojů, motivujících k publikaci vlastnického titulu.

Španělský Código civil vyšel z římských tradic patrně nejdůsledněji. Jeho čl. 609 stanovuje, že se vlastnické právo nabývá a převádí smlouvou prostřednictvím tradice. I tu existuje zvláštní evidence vedená veřejnými registrátory, do níž se převod zapisuje (tak např. ohledně koupě stanoví čl.1526 CCE)²⁸ s účinky vůči třetím osobám. Jejich ochrana je však podmíněná: existence zapsaných událostí se presumuje (což má důkazní význam), ale na základě nesprávného zápisu nelze právo nabýt, ani byl-li nabyvatel v dobré víře. Registr je velmi důležitý pro hypotekární zatížení nemovitostí, protože zápis zástavního práva má konstitutivní účinky.

4. Peripetie českého práva

Náš právní vývoj nadlouho ovlivnily ABGB a všeobecný knižovní zákon z roku 1871 (doplňené zemskými zákony o zřízení nových pozemkových knih - pro Čechy, Moravu a Slezsko to byly zákony

²⁵ CCQ - Québecký občanský zákoník

²⁶ CCP - Portugalský občanský zákoník

²⁷ Cc - Italský občanský zákoník

²⁸ CCE - Španělský občanský zákoník

z roku 1874).²⁹ Dogma o titulu a modu, z něhož ABGB vycházel, nebylo přijímáno nekriticky.³⁰ Státní převrat z roku 1948 měl za následek řadu změn v zákonodárství, a to i v této oblasti. U základů nové úpravy stála myšlenka, že v našich společensko ekonomických poměrech dogma o titulu a modu vůbec nemůže obstát.³¹ Občanský zákoník z roku 1950 v § 111 odst. 1 stanovil, že vlastnictví k individuálně určeným věcem převádí už samotnou smlouvou, není-li jinak ujednáno nebo jinak stanoveno zvláštními předpisy.

Účel změny, jak zdůraznila důvodová zpráva k § 111-113, byl v zájmu urychlit hospodářský styk a odstranit oddělování formální stránky od ekonomického obsahu společenských poměrů.³² Týž zákoník sice stanovil v § 112 povinnost zapsat převod vlastnictví nemovitostí do pozemkové nebo železniční knihy, avšak jen deklaratorně, za účelem evidence a kontroly. Občanský zákoník z roku 1964 se však k dogmatu o titulu a modu opět vrátil. Vzhledem k tomu, že pozemkové knihy byly zrušeny, nahradila knihovní zápis registrace,³³ prováděná státním notářstvím jako zvláštním justičním orgánem. Tím odpadl dualismus úpravy převodů vlastnického práva k nemovitostem zapsaným a nezapsaným v pozemkové knize (pozemkové knihy zrušil k 1.4.1964 zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí).

Zavedena však byla jiná dvojitá úprava převádění nemovitostí (reflektující marxistické učení o druzích vlastnictví): převod nemovitostí do socialistického vlastnictví registrací nepodléhal.³⁴

²⁹ Instruktivní přehled zaměřený speciálně na pozemkové knihy podává Pěcha, F. Pozemkové knihy dříve a dnes, Právo a zákonnost, 1992. s.484 a násl.

³⁰ Právo občanské II. Práva věcná. I. vydání. Praha: Věšhrad, 1930, s.5 a násl.

³¹ Učebnice občanského a rodinného práva. Sv. I. vydání. Praha: Orbis, 1953. s.190.

³² Pílná konsenzuální zásada se u nás v současné době uplatňuje ve vztahu k nemovitostem do katastru nezapsaných (§133 odst.3 ObčZ). To ve spojení s pravidlem, že stavba součástí pozemku není, vede k takovým kuriozitám, že přehradu či metro lze platně převést smlouvou sepsanou na pytlíku od mouky, zatímco pro převod vlastnického práva ke garáži nutno absolvovat administrativně náročný postup.

³³ Původně byla zvolena konstrukce, že se vlastnické právo nabyvá registrací, později (od 1.4.1983) konstrukce, že se nabyvá účinností smlouvy, přičemž k účinnosti smlouvy byla potřebná registrace státním notářstvím.

³⁴ Toto pravidlo stanovilo nejprve nejrůznější podzákonné předpisy, posléze je do § 134 ObčZ vtělila novela provedená zákonem č. 131/1982 Sb., ve znění poz. předpisů

Evidence nemovitostí, vedená podle zákona č. 22/1964 Sb. orgány Ústřední správy geodézie a kartografie zřízenými v okresech, neměla jiný účel než právě jen zajištění přehledu údajů o nemovitostech.

Krátký život měla sjednocující úprava novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Ta s ohledem na čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod opustila rozlišení druhů vlastnictví a stanovila (§133), že se vlastnické právo k nemovitosti nabývá registrací smlouvy státním notářstvím pokaždé. Zákon č. 265/1992 Sb. (ZápPrNe) novelizoval § 133 odst. 2 ObčZ tak, že převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Zákon č. 89/1996 Sb., poté doplnil do současné podoby § 133 odst. 3 ObčZ o převodu vlastnického práva k nemovitosti do katastru nezapsané.

5. Základní nedostatky současného stavu

Pro současný stav je příznačné, že zápis v katastru nedává těm, kdož z něho vycházejí, potřebnou jistotu. To má dvě věcné příčiny: jednak důsledek dědictví minulosti, jednak bezkonceptní synkretismus platné právní úpravy. Efektem obojího je situace, kdy zápis o vlastnickém právu v katastru není nadán materiální publicitou,³⁵ takže neodpovídá-li zápis skutečnosti, není ten, kdo se podle něho zachoval, účinně chráněn.³⁶ Jakýmsi torzem zásady materiální publicity někdejších pozemkových knih je rozpačitá³⁷ konstatace

³⁵ Mikeš, J., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Sv. I.3. vydání, Praha: ASPI, s. 449, píše v dané souvislosti se shovívavým eifemismem o „modifikované zásadě materiální publicity“: ve skutečnosti je však tato zásada „modifikována“ tak, že materiální publicitu nezakládá vůbec.

³⁶ Za současné situace ochranu oběma smluvním stranám může zajistit pouze uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti ve formě notářského zápisu, anebo uzavření této smlouvy stranami, z nichž každá bude zastoupena advokátem. Často se ale stává, že smlouvy tohoto druhu sepisují na jednoduché formulářové úrovni různí pokoutníci bez jakékoli prověřené právní znalosti, nezavázání k poučovací povinnosti vůči stranám a bez efektivní odpovědnosti. Evidentním výsledkem toho jsou spory mezi smluvními stranami.

³⁷ Barešová, E. Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a věcných práv k nemovitostem. Komentář. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2002, s. 167, který se ze dvou třetin věnuje úpravě ve starém knihovním zákoně zrušeném v roce 1964.

dobré víry v § 11 ZápPrNe – avšak jen pro zápisy učiněné v katastru po 1.1.1993, aniž se stanoví, jaký právní důsledek dobrá víra má.

Negativní vliv a právní úpravy z let padesátých a pozdějších se projevil zejména v tom, že zásada superficies solo cedit byla roku 1950 odmítnuta (hlavním důvodem byla kolektivizace zemědělství) a propracovaný knihovní systém byl novelizován a posléze opuštěn. Výsledkem je chaos v přehledu vlastnických práv převzatých od někdejších středisek Geodézie i s jejich chybami, takže se vyskytují např. četné tzv. duplicitní zápisy vlastnického práva.

Vzhledem k tomu, že stavba spojená se zemí pevným základem je stále samostatnou nemovitostí, zapisuje se u nových staveb jako jejich vlastník na základě domněnky vlastnictví ten, kdo je uveden jako stavebník v kolaudačním rozhodnutí, komu svědčí rozhodnutí o přidělení čísla popisného, v některých případech (u starých nezapsaných staveb) stačí i prohlášení určité osoby, že je vlastníkem.

Hlavní koncepční vada platné právní úpravy je v synkretismu legislativní snahy zkombinovat katastr s pozemkovou knihou.

Katastr je veřejně přístupný technický soupis pozemků vedený správním úřadem zejména pro daňové účely³⁸ (jako takový u nás vznikl v 17.století).³⁹ Naproti tomu pozemková kniha je soudně vedený veřejný soupis právních skutečností týkajících se pozemků, do níž soud provádí zápisy s právotvorným významem. Hybridní propojení technické evidence nemovitostí se zařízením, které se tváří jako pozemková kniha, v kombinaci s faktem, že katastrální úřad není soud, a nemůže mít tudíž soudní pravomoc, veden efektu, že tento úřad sice rozhoduje o vlastnickém právu k nemovitostem (což samo o sobě systémově čisté není), ale jeho pravomoc je nutně limitována. To se zcela zjevně promítá do důsledku, že katastrální úřad jako správní orgán může přezkoumat smlouvu převádějící vlastnické právo k nemovitosti jen v úzkých mezích § 5 odst. 1

³⁸ Také se dlouho označoval jako „katastr pozemkové daně“ až zákon č. 177/1927 Sb. zavedl název „pozemkový katastr“.

³⁹ Pekař,J.České katastry.2.vydání. Praha:Historický klub v Praze, 1932.

ZápPrNe, ale v jeho působnosti není rozhodovat o platnosti nebo účinnosti smlouvy z hlediska občanského zákoníku.⁴⁰

Se zřetelem k tomu není vyloučeno – a poznatky z praxe to potvrzují – že katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva i na základě neplatné smlouvy. Pak ale ten, kdo jedná v důvěře v zápis a nemovitost od katastrálně evidovaného vlastníka získá, není efektivně chráněn. Materiální publicita katastru chybí a důsledná akceptace zásady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*⁴¹ přivádí každého, kdo zamýšlí smluvně nabýt vlastnické právo k nemovitosti, do slepé uličky.

Osobě, jíž by vzhledem k její dobré víře měla být poskytnuta ochrana nejsilnější, se tak paradoxně dostane v rozporu se všemi atributy právního státu ochrany nejslabší. Tak silný prvek nejistoty podlamuje bezpečnosti obchodu s nemovitostmi a prodražuje jej o tzv. *due diligence*, přerůstající často v praxi až do přehnané úzkostlivosti. Nejlépe se o tom přesvědčí žadatel o bankovní úvěr na koupi nemovitosti. Aktuální stav právní úpravy nejvíce ohrožuje poctivou a solventní stranu, která nemovitost kupuje v dobré víře v katastrální evidenci a poctivost prodávajícího.

Nynější úprava zápisů vlastnického práva k nemovitostem tedy v podstatě kombinuje nevýhody známých evropských systémů (je administrativně náročná, formalizovaný úřední postup a časová rozteč mezi uzavřením smlouvy a vkladem vlastnického práva jde k tíži soukromníků, zápisy vlastnického práva do katastru nejsou nadány nevýhodou materiální publicity), ale nepřináší žádnou podstatnou výhodu. Vzniká otázka, neměla-li by být změněna.

⁴⁰ Názory teorie (mezi prvními na to upozornil Mikeš, J. O vkladu vlastnického a jiného věcného práva do katastru nemovitostí, Právní praxe, 1993, s. 171), jakož i četná judikatura v tom směru (včetně nálezů Ústavního soudu, např.sp.zn. II ÚS 359/98 z 3.1.02001, Ústavní soud České republiky. Shírka nálezů a usnesení Sv.24.Praha:C.H.Beck,2001, s. 3 a násl.)

⁴¹ D 20,17,54

6. Možnosti změny

Nebudu-li uvažovat o různých specificky českých cestách, pak možnosti, které nabízejí, jsou dvě. První spočívá v obnově pozemkových knih. Druhá v obnově převodů vlastnického práva k nemovitostem na základě principu konsenzuality. V našich poměrech by se v obou případech jednalo o obnovení těch řešení, které české právo v minulosti znalo:

a) jako prvá alternativa přichází v úvahu **obnova pozemkových knih**. Předností jsou zejména důsledky zásady legality, která zajišťuje, aby se do knihovni vložky nedostal zápis odporující zákonu, a zásada materiální publicity, která zajišťuje ochranu dobré víry třetích osob, neboť náš katastr nemovitostí tyto základní funkce, jak už řečeno, neplní a plnit nemůže, protože katastrální úřad není soud.

Nevýhoda je, že intabulační princip, podle něž se knihovní práva nabývají, převádějí, omezují a zrušují jen zápisem do pozemkové knihy, neplatí o všech právech k nemovitostem beze zbytku. Pro práva nabytá děděním, vydržením, rozhodnutím soudu nebo ze zákona (typická jsou zákonná zástavní práva), jakož i z některých jiných důvodů, se intabulační princip uplatnit nemůže.

Zcela stranou přitom ponechávám otázku souvisící s problematikou tzv. veřejného statku. Obnovení pozemkových knih, a tudíž i knihovních soudů, by si nutně vyžádalo jednak řadu organizačních, personálních, technických⁴² a jiných opatření spojených se značnými náklady, jednak návrat ke komplikovanému institutu, který je dnešnímu českému prostředí a právnímu myšlení podstatně vzdálen.

Lze předpokládat, že by obnova pozemkových knih a jejich svěřeni soudní agendě vyvolalo praktické problémy analogické těm, jaké se

⁴² Nebylo by možné vrátit se k ručně vedeným zápisům do pozemkových knih, typickým pro první pol.20.stol.

projevily při obnově obchodního rejstříku k 1.1.1992. Navíc by ani nově zavedení pozemkových knih neodstranilo důsledky právního stavu, který již nastal a jehož odraz, zvláště v evidenci nemovitostí vedené od roku 1951 a později podle zákona č. 22/1964 Sb., není spolehlivý.

b) zásada konsenzuality -- pro průměrného soukromníka je opticky nejprůhlednější výhodou systémů stojících na základě konsenzuality změna vlastnictví účinností smlouvy. Opadá závislost vzniku vlastnického práva na rozhodnutí správního úřadu, tím i nejistota mezidobí od uzavření smlouvy do rozhodnutí o návrhu na vklad. Praktické důsledky plného zavedení obdobné zásady občanským zákoníkem z roku 1950 vedly k chaosu a nejistotě pro osoby třetí. Zavedené právní řády opřené o princip konsenzuality tyto obtíže úspěšně řeší. Klíčovým momentem je spolehlivý vlastnický titul. Takovým je jen veřejná listina, s tím, že kdo ji vyhotovuje, musí ověřit existenci vlastnictví převodce a nese za to odpovědnost. Zápis vlastnického práva do veřejné evidence nemovitostí lze spojit s negativní publicitou. Nelze se dovolávat faktického stavu proti osobě jednající v důvěře v zapsaný stav. Známá jsou i řešení případů, kdy stávající vlastník převede nemovitost několika různým osobám (vlastnické právo nabude ta z nich, jež navrhla zápis do evidence jako první), jakož i opatření zajišťující úplnou posloupnost evidence.

Základní vada naší soudobé úpravy nabývání vlastnického práva k nemovitostem převodem spočívá v tom, že o vlastnickém právu nerozhoduje soud,⁴³ nýbrž správní orgán,⁴⁴ a že zápis tohoto práva do katastru nemovitostí neposkytuje třetím osobám, ale ani

⁴³ Což bylo také od přijetí zákona č. 265/1992 Sb., opakovaně kritizováno, např. Fiala, J. Mates, P. Nad novou úpravou evidence vztahů k nemovitostem, Právní praxe, 1993, s. 234.

⁴⁴ Což je řešení v kontinentální Evropě zcela výjimečné

samotnému nabyvateli. potřebnou právní ochranu. Jejich postavení tak nutně provází významný prvek právní nejistoty.

Současný stav lze změnit dvojím způsobem. Buď obnovením knihovních soudů a pozemkových knih, tj. nahrazením jedné administrativní soustavy jinou, obdobně formalizovanou a rigidní, ale nadanou proti současnému stavu i patrnými přednostmi, anebo akceptací principu konsenzuality se všemi důsledky z toho plynoucími.

Zavedení pravidla o nabytí vlastnického práva k nemovitosti při převodu již smlouvou (vyžadující formu veřejné listiny) by nepřineslo jen výhody uváděné výše. Zjednodušilo by se řízení o zápisu vzhledem k tomu, že by u veřejné listiny odpadla nutnost prověřit ji v rozsahle uvedeném v § 5 odst. 1 písm.c), e), f), g) ZápPrNe, nehledě již k tomu, že návrh na zápis by mohl být řešen elektronickým přenosem dat.

Zároveň by se ale posílil právní význam zápisů zavedením zásady negativní publicity. Zmínit lze i některé další přednosti: nařízení formy veřejné listiny pro smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti by znemožnilo případy pokoutního sepisování těchto smluv na problematické úrovni a často provázené daňovými úniky,⁴⁵ obchod s nemovitostmi by se stal průhlednějším (zejména ve vazbě na zásady plynoucí z úpravy preferující bezhotovostní platební styk a z opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti).

Zavedla-li by se v této souvislosti obligatorní forma veřejné listiny u těchto smluv, otevře se přirozeně otázka, kdo by měl takové listiny vyhotovovat. Evropské konvenci odpovídá svěřením této činnosti do agendy notáře. Pokud by tomu tak mělo být i v České republice (současný stav zákonné úpravy neumožňuje jiným svobodným povoláním vyhotovovat veřejné listiny o smlouvách tohoto druhu), předpokládalo by to mimo jiné i výrazné zvýšení počtu notářů.

V každém případě by však došlo k výsledku, který by změnil postavení soukromých osob při dispozicích s nemovitostmi

⁴⁵ Navíc by bylo možné uložit tomu, kdo ve formě veřejné listiny smlouvu sepisuje, aby zajistil také odvod daně z převodu.

k lepšímu, neboť by se oslabil jejich závislost na rozhodování správního orgánu. Tato stať je koncentrována na otázku převodu vlastnického práva k nemovitým věcem. Je však zřejmé, že by se při obecném zavedení jednofázového převodu tohoto práva uplatnil též režim i při smluvních dispozicích s dalšími věcnými právy k nemovitostem.

KAPITOLA II.

Katastr nemovitostí České republiky

1. Katastr nemovitostí historie, současnost, budoucnost

Historickým datem byl **23. prosince 1817**, den vydání císařského **patentu o dani pozemkové**, který dal základ budoucímu katastru a který vycházel ze zásady, že každá země, každá obec a každý držitel půdy musí přispívat podle výtěžku ze svých pozemků na krytí státních vydání. Tak byl položen pro území celé monarchie základ tzv. stabilního katastru, který je v historických zemích bývalého mocnářství používán jako základ současné evidence dodnes.

Významným datem v historii evidování půdy je i **27. květen 1871**, kdy byl vydán **knihovní zákon č. 95/1871 ř.z.**, který upravoval zakládání nových pozemkových knih jako průkazného dokladu o vlastnictví půdy. Železniční knihy byly založeny zákonem o tři roky později, v roce 1874.

Novodobé dějiny katastru

Novodobé dějiny se v této oblasti lidské činnosti začínají psát **16. prosince 1927**, kdy byl vydán **zákon č. 177 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon)**. Jeho cílem bylo zajistit zkvalitnění předechozího katastru daně pozemkové, tedy získat nejen řádný přehled pro vyměřování veřejných daní a

dávek, které byly spojeny s držbou pozemků, ale poskytovat i další údaje, které by blíže charakterizovaly jednotlivé nemovitosti. Do katastru byly současně zavedeny přesné geodtické základy.

Zápisy do pozemkových knih, do kterých se zapisovala vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, měly právo tvornou, konstitutivní povahu.

Poválečný vývoj

Dokonale fungující systém pozemkového katastru a pozemkové knihy byl rozbit počátkem roku 1951, kdy nabyt účinností občanský zákoník č. 141/1950 Sb., který zrušil konstitutivnost zápisů do pozemkové knihy a vlastnická práva vznikala pouhou smlouvou, která podléhala pouze administrativnímu schválení, jako předpokladu platnosti smlouvy. Přitom bylo ponecháno na vůli vlastníků nemovitostí, zda zápis změny právního vztahu do pozemkové knihy sami navrhnou a povinnost knihovat zůstala pouze u organizací. Do pozemkové knihy ani do pozemkového katastru nebyly promítány změny, které vznikaly v druhé polovině čtyřicátých let na základě poválečných přidělových a scelovacích řízení.⁴⁶

Evidenci nemovitostí

Postupem doby však byla velmi těžce pocitována absence evidence vlastnických vztahů k nemovitostem, a proto byl ke dni 1. dubna 1964 přijat spolu s celou řadou dalších zákonů, včetně občanského zákoníku, **nový zákon č. 22/1964 Sb. , který založil nový evidenční systém – „Evidenci nemovitostí“**. Tato evidence navázala na předchozí Jednotnou evidenci půdy s tím, že bude postupně doplňována evidencí právních vztahů k nemovitostem, založenou na využití zápisů v pozemkové knize a na přímém šetření u vlastníků

⁴⁶ Zákon o zápisech vlastnických a věcných práv k nemovitostem, 3. vydání, Praha C.H.Beck 2002, Barešová, Baudyš

nemovitostí. Současně s vydáním tohoto zákona byly zastaveny další zápisy v pozemkových knihách, které byly dány do úschovy státním notářstvím. Byl rovněž přijat princip, že smlouvy o převodu nemovitostí nabývají napříště účinnosti až registrací u státního notářství, pokud nešlo o převod do socialistického vlastnictví. Zákon o evidenci nemovitostí však neobnovil intabulační princip zápisů a nedal orgánům geodézie a kartografie takové pravomoce, jaké měla dříve pozemková kniha i pozemkový katastr, proto evidence nemovitostí mohla plnit nadále úlohu spolehlivého a úplného evidenčního systému jen ve velmi omezeném rozsahu.⁴⁷

Právní praxe brzy poznala nesmyslnost tohoto opatření, kdy se ztrácel řádný přehled o vlastnictví jednotlivých pozemků, které byly sloučeny do větších půdních celků, a od roku 1967 si vynutila vydávání tzv. identifikací parcel, ve kterých byly porovnávány údaje o parcelách podle dřívějších pozemkových evidencí, tj. podle bývalého pozemkového katastru, pozemkové knihy, scelovacího a přidělového řízení s parcelami, popřípadě s jejich částmi podle evidence nemovitostí.

Vedení evidence nemovitostí výrazně ztěžovaly další zákony, podle kterých musela být v evidenci nemovitostí vyznačována zvláštní užívací práva, jako např. právo družstevního užívání, právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku a právo užívání lesních pozemků.

Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí

Průlom do této situace znamenal až přijetí nových "katastrálních" zákonů, které jsou odrazem společenských změn, ke kterým došlo v závěru roku 1989.

⁴⁷ Zákon o zápisech vlastnických a věcných práv k nemovitostem, 3. vydání, Praha C.H.Beck 2002, Barešová, Baudyš

K 1. lednu 1993 nabýly účinnosti tři nové zákony: zákon č. 265/1992 Sb. , o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon České národní rady č. 344/1992 Sb. , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon České národní rady č. 359/1992 Sb. , o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

Prvý z uvedených zákonů určuje zásadní změny koncepce předchozí evidence nemovitostí, které vznikly s privatizací státních notářství, kdy zanikla také registrace listin jako akt vzniku právních vztahů k nemovitostem. V zájmu komplexní úpravy zápisu těchto vztahů upravil zákon kromě zápisu vlastnických vztahů též zápis jiných věcných práv k nemovitostem. Jedná se zejména o zástavní právo, právo odpovídajícímu věcnému břemenu, předkupní právo, pokud má mít účinky věcného práva a jiné právo, pokud bylo zřízeno jako věcné právo nemovitosti. Zákon se vrací k některým osvědčeným zásadám, které dříve ovládaly pozemkové knihy. Jde především o zásadu konstitutivnosti, zásadu priority, zásadu materiální publicity a zásadu formální publicity.

2. Právní úprava katastru nemovitostí

Jak známo, historie nástrojů k evidování nemovitého majetku a věcných práv k němu, je v českých zemích velice dlouhá. Evidence technických parametrů nemovitostí zabezpečují katastry už od první poloviny 11. století, vznik, změna a zánik věcných práv k nemovitostem se vyznačují ve veřejných knihách od druhé poloviny 13.století.⁴⁸

Obě skupiny nástrojů – technická a právní se po staletí vyvíjely zcela samostatně. Ke zlomu došlo koncem 19. století, kdy legislativním zásahem se dosavadní koexistence přeměnila na symbiózu: oba evidenční nástroje se začaly vzájemně doplňovat a představovaly vynikající informační systém o nemovitostech a o dispozicích s nimi. Tento dokonalý způsob řešení přestal fungovat počátkem padesátých

⁴⁸ České katastry, 2 vydání, Praha 1932, Pekař, J.

let po vydání občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. Byl zlikvidován systém, který byl předmětem obdivu odborné veřejnosti a mimořádného respektu veřejnosti uživatelské. Nastalo čtyřicetileté období výlučného evidování užívacích vztahů se záměrnou diskriminací vlastnických a obdobných práv k nemovitostem v obecných informačních nástrojích. V souvislosti se změnou společensko politických podmínek po roce 1989 bylo nutno urychleně hledat cesty k nápravě. Vznikl obsahově nový nástroj – „katastr nemovitostí.“

Právní podklady katastru nemovitostí

Základní normou, která kodifikovala nová pravidla evidování věcných práv, je zákon ze dne 28.dubna 1992 č.265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Zákon přijalo ještě tehdejší Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky. Následovaly republikové katastrální zákony. Pro Českou republiku to by zákon České národní rady ze dne 7.května 1992 č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Hned poté byl přijat zákon České národní rady ze dne 7. května 1992 č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Všechny tyto tři zákony nabyly účinnosti dnem 1. ledna 1993. Zákon č. 265/1992 Sb., a zákon č. 344/1992 Sb. byly později doplněny prováděcí vyhláškou Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního zákona č. 126/1993 Sb., s účinností od 8. dubna 1993, později nahrazenou novou vyhláškou č. 190/1996 Sb., s účinností od 10.července 1996. Poslední základní normou, doplňující katastrální problematiku o zeměměřičské náležitosti, je zákon ze dne 29. září 1994 č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, který nabyt účinnosti dne 1. ledna 1995 a jeho prováděcí vyhláška č. 31/1995 Sb. Je potřeba zdůraznit skutečnost, že nový katastr nemovitostí převzal většinu pravidel úspěšně fungujících v předchozích katastrech, především

v pozemkovém katastru, a většinu principů používaných v dřívějších veřejných knihách, především v pozemkové knize.

Výchozí evidencí se stala dosavadní evidence nemovitostí a celý nový systém byl podpořen dvěma novými zákony, které nabyly účinností 1. ledna 1993 zákonem č. 265/1992 Sb. a zákonem č. 344/1992 Sb.

Dnem účinnosti uvedených zákonů byla zrušena státní notářství a vznikl stav, kdy katastrální úřady musely převzít k dořešení všechna zahájená, ale dosud nedokončená registrační řízení. Katastrální úřady převzaly současně do úschovy pozemkové a železniční knihy a zemské desky.

V dalším se zmiňují o tom, jaké rozhodující změny oproti dosavadnímu stavu přinesla nová právní úprava katastru nemovitostí, která nabyla účinnosti dnem 1. července 1996.⁴⁹

3. Zákon č. 89/1996 Sb. , kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 344/1992 Sb. , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), a občanský zákoník č. 40/1964 Sb. , ve znění pozdějších předpisů.

Paragraf 2:

Dosavadní právní úprava katastru nemovitostí nevhodně spojovala dohromady vlastní předmět katastru nemovitostí s tím, které skutečnosti se u jednotlivých nemovitostí evidují. Novela zákona vnesla do této oblasti pořádek. Především tím, že jednoznačně stanovila, že pozemky se evidují v podobě parcel, a dále, že předmětem evidování budou budovy a nikoliv neurčité „stavby spojené pevným základem se zemí“ - přitom nebylo jasné, která z těchto staveb je spojena se zemí pevným základem, nebo která je spojena se zemí základem, který není možno prohlásit za pevný.

⁴⁹ Katastr nemovitostí - Baudyš, Olivová, C.H.Beck, 2003

Jedná se o to, že podle stavebních předpisů jsou stavbou např. i sloup, stožár, hrobka, jez, plot s podezdívkou. Dalším předmětem katastru nemovitostí budou **rozestavěné budovy a rozestavěné byty a nebytové prostory**. Za rozestavěnou budovu je považována nejen budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání jejího prvního nadzemního podlaží, ale i budova, pokud jí dosud nebylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo, které se toto číslo nepřiděluje, pokud na ni nebylo vydáno řádné kolaudační rozhodnutí.

Do předmětu katastru nemovitostí jsou zařazeny i **stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis**. Lze předpokládat, že se bude jednat pouze o zcela výjimečné případy staveb, např. o tělesa přehrad vodních toků, chladicí věže atomových elektráren, televizní vysílače.

Paragraf 3:

Chybný termín „výměra pozemku“ byl nahrazen správným „**výměra parcely**“.

Paragraf 5:

Stanovení jednoznačného postupu při označování obsahu listín, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. Další změnou v odst. 5 je , že **pro zápis rozestavěných budov** do katastru nemovitostí musí být kromě geometrického plánu předloženo i **čestné prohlášení vlastníka** nebo jiného oprávněného s jeho úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou stavbu. V odst. 6 se jako vlastník rozestavěné budovy zapisuje **stavebník uvedený ve stavebním povolení**. Současně je nově stanoveno, jak mají být v listínách uvedeny **pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem**.

Paragraf 6:

Dosavadní ustanovení § 6 o prověřování změn údajů katastru nemovitostí bylo jako nejasné a nejednoznačné v plném rozsahu

vypuštěno, nepřímo převedeno do § 7 a nahrazeno novým zněním o **změnách druhů pozemků a způsobů využití nemovitostí**, které bylo dosud uvedeno pouze v prováděcí vyhlášce ke katastrálním zákonům.

V obou případech se změny v katastru nemovitostí provádějí na základě ohlášení vlastníka, které u změn druhů pozemků musí být doloženo příslušným rozhodnutím nebo souhlasem příslušného státního orgánu, je-li ho ke změně potřeba. Změnu druhu pozemků také může ohlásit pozemkový úřad po schválení pozemkových úprav. Za zvlášť významná rozhodnutí příslušných státních orgánů v této oblasti je nutno považovat **rozhodnutí o využití území** (§ 10 vyhlášky č. 85/1976 Sb. , ve znění pozdějších předpisů) a **předběžný souhlas Ministerstva zemědělství České republiky** (§ 4 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb.) při nakládání se státními lesy.

Paragraf 8:

dosavadní úprava **opravy chyby v katastrálním operátu** nebyla jednoznačná a způsobovala v praxi značné problémy, především proto, že "chyba" byla vymezena nejasně. Zákon v těchto případech ukládá katastrálnímu úřadu, aby ve věci vydal příslušné **rozhodnutí, proti kterému je možné odvolání** u územně příslušného zeměměřického a katastrálního inspektorátu.

Paragraf 22:

významnou změnou je zrušení dosavadní blokace v poskytování informací z katastru nemovitostí v případech, kdy byla v katastrálním operátu vyznačena tzv. „plomba“.

Závěr zákona představuje v článku II. přímou novelizaci § 133 občanského zákoníku , kterou se doplňuje nový odst. 3 . Jedná se o velmi významné opatření, protože řeší dosud velice problémovou oblast, kdy se měly v katastru nemovitostí provádět vklady práva i k nemovitostem, které nebyly jednoznačným předmětem katastru nemovitostí (hrobka bez pozemku, na kterém je umístěna, jez na vodním toku atd.). Napříště se bude vlastnictví k nemovitostem,

kteře nejsou předmětem katastru nemovitostí, nabývat okamžikem účinnosti smlouvy, kterou se bude dotčená nemovitost převádět.

4. Zákon č. 90/1996 Sb. , kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb. , o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb.

Paragraf 1:

Vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem lze zapisovat jen k těm nemovitostem, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Ustanovení obsahuje nyní **taxativní výčet těchto práv.**

Paragraf 4:

Nové znění má zásadní význam pro řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí, protože uvádí některé skutečnosti odchylně od správního řádu. Nově vymezuje účastníky řízení, kterými napříště budou pouze **účastníci konkrétního právního úkonu.** Řízení je **zahájeno dnem doručení písemného návrhu na vklad práva katastrálnímu úřadu.** Novela zákona stanoví **náležitosti,** které návrh na vklad musí obsahovat, a rovněž taxativně vyjmenovává přílohy návrhu, které mají mimo jiné demonstrovat skutečnost, že ten, kdo navrhuje, je povinen projevit maximální součinnost při tomto katastrálním řízení. Důkazní listiny si nemůže v žádném případě opatřovat katastrální úřad sám. Pokud předepsané přílohy ke vkladu práva nebudou předloženy, nebo budou předloženy neúplně, katastrální úřad řízení o vkladu přeruší.

Nutno zdůraznit, že katastrální úřad se bude při řízení o vkladu zabývat pouze skutečnostmi, které jsou obsaženy v návrhu na vklad práva, nikoliv těmi, které jsou obsaženy ve smlouvě. Listina, podle které má být právo zapsáno do katastru nemovitostí, se předkládá

nyňí jen v počtu o dva větším než je počet účastníků řízení. Ve větú příloh k návrhu na vklad není uveden geometrický plán.

Paragraf 5:

V řízení o povolení vkladu práva nepřezkoumává katastrální úřad platnost smlouvy. Zkoumá ji především z hlediska jejího věcného vymezení, tzn., **zda obsah smlouvy vychází z údajů katastru nemovitostí a zda tedy navazuje na předchozí zápis v katastrálním operátu.** Dále zkoumá věcnou totožnost návrhu i smlouvy, jakož i **srozumitelnost obsahu smlouvy**, ale pouze ve vztahu k předmětu smlouvy, dále, zda smlouva obsahuje **vlastnoruční podpisy účastníků**, které dokumentují **projevy vůle účastníků** s obsahem smlouvy, zkoumá, zda k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen např. **souhlas soudu v případech nakládání s majetkem**, kdy zákonní zástupci jsou povinni majetek těch, které zastupují, též spravovat, atd.

Významné je i ustanovení, že katastrální úřad zkoumá veškeré **skutečnosti ke dni podání návrhu na vklad práva** na katastrální úřad a nemůže tedy respektovat skutečnosti, které nastaly po jeho podání.

V návaznosti na úpravu v předchozím paragrafu bylo upřesněno, že **rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení**, oproti dosavadnímu, „Všem účastníkům smlouvy a jiným oprávněným osobám“. Jednoznačné je také ustanovení, kdy katastrální úřad řízení o **povolení vkladu zastaví**. Je to v případě, když návrh na vklad práva není doložen předepsanými přílohami a navrhovatelé je na vyzvání katastrálního úřadu ani ve stanovené přiměřené lhůtě nepředloží.

Pro úplnost je nutno připomenout další postup, kdy katastrální úřad **návrh na vklad zamítne**. Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu práva je přípustný **opravný prostředek**. Účastníci řízení mohou podat proti tomuto rozhodnutí opravný prostředek k

příslušnému krajskému soudu prostřednictvím katastrálního úřadu, který vklad zamítí, nebo přímo krajskému soudu.

Paragraf 7:

Zákon v úvodním paragrafu taxativně vyjmenovává, která práva se do katastru nemovitostí zapisují.

Paragraf 9:

Toto ustanovení upravuje tzv. poznámku. Význam poznámky je v zásadě dvojitý. Rozhodnutí soudů, která zakazují vlastníkovvi nakládat s nemovitostí, potřebuje mít katastrální úřad zapsána v katastru nemovitostí, aby k nim mohl přihlížet v řízení o povolení vkladu práva. Zápis dalších skutečností má informovat o možných právních vadách existujících u nemovitostí toho, kdo není v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník, ale určení vlastnického práva se domáhá. Poznámka má tedy signalizační charakter.

Paragraf 10:

Nově byl připuštěn postup, kdy při **zrušení poznámky** v katastru nemovitostí je možná kromě úředního postupu i **iniciativa vlastníka nebo jiného oprávněného** spočívající v osobním předložení doloženého návrhu katastrálního úřadu.

Paragraf 11:

Dosavadní znění umožňovalo „dobrou víru, že stav katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci“ i tomu, kdo věděl, že zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti. Novela tento nedostatek odstranila a uvedla text do souladu s principem důvěry - **veřejné víry**. Tomu, kdo věděl o vadě v údajích katastru nemovitostí, napříště dobrá víra nepřísluší.

Paragraf 12:

Povinnost vyznačení informace v katastrálním operátu, že právní vztahy jsou dotčeny změnou podle předložené listiny, byla nově

formulována a současně byla odstraněna dosavadní duplicita tohoto ustanovení s katastrálním zákonem.

Paragraf 14:

Nová formulace odstraňuje dosavadní pochybnost, který akt nutno pokládat za vklad práva do katastru nemovitostí. Je jednoznačně stanoveno, že jde o okamžik zápisu do katastrálního operátu a nikoliv, že vklad je proveden již vlastním rozhodnutím katastrálního úřadu.

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

Zákon obnovil i některé osvědčené zásady, kterými byly ovládány pozemkové knihy do konce roku 1950. Jedná se především o:⁵⁰

- **zásadu konstitutivnosti**, kdy všechny smluvní převody nemovitostí a všechna práva, která byla zřízena jako věcná práva k nemovitostem vznikají, mění se, nebo zanikají dnem provedení vkladu práva nebo výmazu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu. Právní účinky vkladu práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad práva byl doručen katastrálnímu úřadu:

- **zásadu priority**, kdy pořadí zápisů v katastru nemovitostí se řídí (pokud zákon nestanoví jinak) dobou, ve které návrh na zápis do katastru nemovitostí byl doručen katastrálnímu úřadu. Pořadí zápisů je zajištěno tím, že na každý návrh doručený na zápis práva do katastru nemovitostí je vyznačeno úplné datum doručení. U návrhu na vklad práva je ještě vyznačena hodina i

⁵⁰ Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Barešová, Baudyš, Komentář, 3.vydání 1996 C.H.Beck

minuta doručení. Po doručení návrhu na vklad práva vyznačí katastrální úřad v příslušném listu vlastnictví tzv. plombu, která vyjadřuje, že práva k zapsaným nemovitostem jsou dotčena změnou a nelze o nich z katastru nemovitostí vydávat závazné informace.

- **zásadu materiální publicity** (zásadu veřejné víry), kdy ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po dni účinnosti zákona č. 265/1992 Sb. , je v dobré víře, že stav katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci. Je chráněn, i kdyby uvedený zápis nebyl v souladu se skutečným stavem.
- **zásadu formální publicity** (zásadu veřejnosti), kdy každý je oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy, a to nejen o svých právech k nemovitostem, ale obecně o právech k nemovitostem každého subjektu.

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

Zákon upravuje rozhodující okruhy činností spojené s vedením katastru nemovitostí. Jednoznačně vymezuje předmět a obsah katastru nemovitostí, mimo jiné i s ohledem na nutnost jeho propojení s jinými informačními systémy a s ohledem na jeho využití v systému kontroly daně z nemovitostí. Určuje, že v katastru nemovitostí se nově evidují byty a nebytové prostory ve vlastnictví osob.

Obsah katastru nemovitostí je uspořádán v katastrálních operátech podle jednotlivých katastrálních území. Katastrální operát je nově definován zejména k automatizovanému zpracování a uchovávání dat (údajů) na paměťových médiích počítačů. Zákon rovněž

stanovuje, na základě jakých činností je katastr nemovitostí udržován (aktualizován) v souladu se skutečným stavem.

Veřejnost katastru nemovitostí je garantována podobně jako v zákonu o zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Realizuje se dvěma způsoby: nahlížením do katastru nemovitostí a poskytováním údajů z katastru nemovitostí. Každý má právo do katastru nemovitostí za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty.

Z ustanovení o zápisech právních vztahů v katastru nemovitostí jsou významná především ta ustanovení, která stanoví, že⁵¹

- všechny nemovitosti musí být v listinách uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo evidenčních vedených v katastru nemovitostí,
- je možný i zápis právního vztahu, který nelze doložit, ale pouze na základě notářského zápisu nebo soudního smíru,
- jako vlastník novostavby se zapíše do katastru nemovitostí stavebník uvedený v kolaudačním rozhodnutí, není-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný,
- právní vztahy k nemovitostem nemohou být dotčeny žádnou činností, kterou je zabezpečena aktualizace katastru nemovitostí, pokud změny nejsou doloženy listinou.

7. Stav přípravy návrhu nového katastrálního zákona

V uplynulých letech právní úprava katastru nemovitostí v České republice nezaznamenala nějaké výrazné změny, neboť prozatím nebyl přijat nový katastrální zákon. Proběhla však zásadní reorganizace katastrálních úřadů provedená novelou zákona o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Novelou základních

⁵¹ Katastr nemovitostí – Baudyš, Olivová, C.H.Beck 2003

právních předpisů upravujících problematiku katastru nemovitostí, tzn. zákona o zápisech (zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů) a katastrálního zákona (zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) nejsou nijak podstatné, ale zajímavé jsou především změny právních předpisů, které souvisejí s právní úpravou katastru nemovitostí.

Návrh katastrálního zákona, který byl vypracován na základě vládou schváleného věcného záměru, byl sice předložen vládě a proběhla jednání v pracovních komisích legislativní rady vlády, ale tím jeho projednávání skončilo. Nebyl vládou ani předložen parlamentu k dalšímu projednávání. Návrh zákona nenavazoval na právní úpravu nového občanského zákoníku ani na nový stavební zákon. Návrh nového katastrálního zákona především obsahuje kvalitativně novou úpravu zápisů práv do katastru nemovitostí jak vkladů, záznamů, tak i poznámek. Jeho prosazení je závislé na hmotně právní úpravě občanského práva.

V uplynulých letech však nabyly účinnosti i některé zákony, které rovněž výrazně ovlivnily činnost katastrálních úřadů v České republice.

8. Novela zákona o zápisech

Novela katastrálního zákona č. 120/2000 Sb. (účinnost od 1.9.2000) byla přijata v souvislosti s **novým informačním systémem katastru nemovitostí** (dále jen ISKN), který začal fungovat v létě 2001. ISKN umožnil poskytovat údaje z katastru nemovitostí dálkovým přístupem a mimo jiné přinesl i možnost kvalitativně nového způsobu zápisu poznámkou. Až do spuštění ISKN bylo možné zapisovat poznámkou v katastru nemovitostí pouze k nemovitosti, nikoliv i k osobě. **Tato nová možnost byla využita hned s účinností exekučního řádu** (zákon č.120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád, účinnost od 1.5.2001, který novelizoval zákon o zápisech. Tato právní úprava umožňuje, aby tato

poznámka, který signalizuje, že vlastník nemovitosti ode dne, kdy mu je doručeno usnesení soudu o nařízení exekuce, nemůže nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů (§ 44 odst.7 ExŘ), se objevila na všech listech vlastnictví povinného v celé České republice, ačkoliv zápis provedlo jen jedno katastrální pracoviště.

9. Novela občanského soudního řádu

S účinností od 1.1.2003 začal platit v České republice soudní řád správní č. 150/2002 Sb. a současně byl zákonem č. 151/2002 Sb. podstatně novelizován občanský soudní řád, především část pátá (do konce roku 2002 s názvem Správní soudnictví, od 1.1.2003 s názvem „**Rízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.**“ Tato nová úprava byla vynucena nálezem Ústavního soudu č. 276/2001 Sb., který zrušil s účinností od 31.12.2002 část pátou občanského soudního řádu, která do té doby upravovala správní soudnictví. Důvodem zrušení těchto ustanovení bylo, že dostatečným způsobem nezajišťovala právo na spravedlivý proces. Pro vkladové řízení je velmi důležité ust. § 249 odst. 2 OSŘ, kde je stanoveno, že krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech vkladu práva k nemovitostem, což znamená, že beze všech pochybností věci vkladu práva k nemovitostem jsou vyňaty z působnosti soudního řádu správního a vztahuje se na ně občanský soudní řád. Ve věcech vkladu nelze tedy podle nové právní úpravy podávat opravné prostředky, ale **žaloby ke krajskému soudu podle občanského soudního řádu.** Od 1.1.2003 je možné podat proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu žalobu podle občanského soudního řádu (§249 odst. 2 OSŘ). **Odlíšná situace byla v případě rozhodnutí, kterým katastrální úřad vklad povolil.** Až do konce roku 2002 proti rozhodnutí o povolení vkladu nebyl přípustný žádný opravný

prostředek ani žaloba ve správním soudnictví (§ 5 odst.3 zákona o zápisech).⁵²

Některé soudy takovou žalobu připouštějí, jiné však nikoliv. Žalobu podle občanského soudního řádu lze podat ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu a zmeškání lhůty nelze prominout (§ 247 odst. 1 OSŘ). Aktivně legitimován k jejímu podání je každý, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím katastrálního úřadu (nikoliv tedy jen účastníci řízení o povolení vkladu podle § 4 odst. 2 zákona o zápisech). Katastrální úřad samotný již účastníkem soudního řízení není. Na základě podané žaloby soud věc projedná a poté rozhodne. Jestliže je soud názoru, že místo rozhodnutí o zamítnutí vkladu měl být vklad povolen, rozhodne sám a vklad povolí. Otázkou je, ke kterému dni by měl soud rozhodovat. V České republice stále platí, že katastrální úřad **zkoumá skutečnosti ke dni podání návrhu na vklad** (§ 5 odst. 1 zákona o zápisech). Podle občanského soudního řádu je však **pro rozsudek rozhodující stav v době jeho vyhlášení** (§ 154 OSŘ). I přes toto ustanovení se praxe soudů pomalu sjednocuje na tom, že ve výroku rozsudku bývá výslovně uváděno, že soud rozhodl ke dni podání návrhu na vklad. Není to sice striktně uvedeno v občanském soudním řádu, ale vyplývá to z logiky věci, že **soudy nemohou rozhodovat k jinému datu, než ke kterému rozhodoval katastrální úřad v rozhodnutí**, proti kterému směřuje žaloba. Proti rozhodnutí krajského soudu ve věci vkladu je přípustné odvolání k příslušnému vrchnímu soudu a proti jeho rozhodnutí je pak přípustné dovolání k Nejvyššímu soudu za podmínek stanovených občanským soudním řádem. Tyto další možnosti obrany však podle našich zjištění prozatím nikdo nevyužil. Možností podávat žalobu ve věci vkladu využívá relativně velmi málo osob, neboť volí raději možnost po právní moci rozhodnutí ve věci vkladu podat nový návrh na vklad, který již vyhovuje podmínkám zákona o zápisech. **Nutno však konstatovat, že nová právní úprava žalob ve věcech vkladu práva k nemovitostem přinesla mnoho problémů, neboť novela**

⁵² Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí-Barešová, Baudyš

občanského soudního řádu není jednoznačná. Stále přetrvávají nevyřešené otázky ohledně toho, zda lze podávat žalobu i proti rozhodnutí, kterým byl vklad povolen, nebo ohledně toho, kdy nabývá rozhodnutí o zamítnutí vkladu právní moci a ke kterému okamžiku soud rozhoduje.⁵³

10. Novela katastrálního zákona

Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí měl být s účinností od 1. 9. 2000 zásadně za úplatu stanovenou prováděcí vyhláškou č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z Katastru nemovitostí České republiky. Prvním prolomením zásady úplatnosti od 1. 1. 2002 byla **novela zákona č. 61/1998 Sb.**, o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě (novela č. 315/2001 Sb. účinnost 1. 1. 2002), která umožnila pro účely správního řízení bezúplatný dálkový přístup pro orgány báňské správy (§ 39 odst. 5 zákona č. 61/1988 Sb., ve znění novely č. 315/2001 Sb.). Další prolomení přinesla **novela zákona č. 201/2002 Sb.**, o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (č. 120/2004 Sb. s účinností od 19. 3. 2004), která zakotvila, že tento úřad k zajištění přehledu o nemovitých věcech evidovaných v katastru nemovitostí, které jsou ve vlastnictví státu a s nimiž je úřad příslušný hospodařit, může využívat bezúplatně údajů katastru nemovitostí, a to i dálkovým přístupem. A konečně **zákonem č. 53/2004 Sb.**, kterým se mění některé zákony související s oblastí evidence obyvatel (účinnost 1. 5. 2004), bylo novelizováno ustanovení katastrálního zákona (nový § 22 odst. 5), podle kterého dálkový přístup k údajům KN mají bezúplatně územně samosprávné celky k výkonu své působnosti. Zákon č. 53/2004 Sb. novelizoval katastrální zákon také v tom ohledu, že stanovil, které údaje z evidence obyvatel poskytne Ministerstvo vnitra orgánům zeměměřičským a katastrálním pro účely výkonu státní správy katastru nemovitostí (jméno, příjmení, rodné příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa místa trvalého

⁵³ Katastrální (a související) judikatura, 2006, JUDr. Pavel Vrcha

pobytu, druh a adresa místa pobytu, datum, místo a okres úmrtí, popřípadě, jde-li o úmrtí občana mimo území ČR, datum úmrtí a stát, na jehož území k úmrtí došlo, den, který byl v rozhodnutí soudu o prohlášení za mrtvého uveden jako den úmrtí). Na základě této novely je právně umožněno přímé propojení on-line informačního systému evidence obyvatel a ISKN, které by se mělo realizovat v příštích letech.

11. Novela zákona o elektronickém podpisu a zákona o informačních systémech veřejné správy

V roce 2000 byl v ČR přijat zákon č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu. V návaznosti na něj se může komunikace se státními orgány a mezi nimi navzájem uskutečňovat již i v elektronické podobě se zaručeným elektronickým podpisem. Každý orgán veřejné moci má mít zřízenou elektronickou podatelnu. Je ale pravda, že prozatím tato možnost není příliš využívána. Úřady nejsou ještě dostatečně vybaveny, a tak pokud jsou podání v elektronické podobě, a nejsou podepsána zaručeným elektronickým podpisem, musí být tato podání jak podle správního řádu, tak i podle občanského soudního řádu, doplněna do 3 dnů písemně nebo ústně do protokolu. Ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí tato podání v elektronické podobě se zaručeným elektronickým podpisem prozatím nemohou být využívána vůbec, neboť přílohou návrhu na povolení vkladu práva musí být mimo jiné i listina (obvykle smlouva), kterou prozatím nelze vyhotovit tak, aby mohla být podepsána zároveň zaručeným elektronickým podpisem oběma smluvními stranami. V roce 2004 byla přijata **novela zákona o elektronickém podpisu (zákon č. 440/2004 Sb. účinnost 26. 7. 2004)**, která zavádí další institut, a to **elektronickou značku a časové elektronické razítko**. Je tak možné datovou zprávu označit elektronickou značkou. Písemnost orgánů veřejné moci v

elektronické podobě označené elektronickou značkou založenou na kvalifikovaném systémovém certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb nebo podepsané uznávaným elektronickým podpisem mají stejné právní účinky jako veřejné listiny vydané těmito orgány. To má zásadní význam především pro výpisy z katastru nemovitostí. Prozatím veřejnými listinami se rozuměly podle českého práva listiny vydané soudy nebo jinými státními orgány v mezích jejich pravomoci a listiny, které jsou zvláštními předpisy prohlášeny za veřejné (§ 134 OSŘ). Podle katastrálního zákona (§ 22 odst. 1) jsou výpisy, opisy nebo kopie z katastrálního operátu, jakož i identifikace parcel vyhotovené katastrálním úřadem ve formě stanovené prováděcí vyhláškou č. 162/2001 Sb. veřejnými listinami (musí být opatřeny datem, otiskem razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem a příjmením zaměstnance katastrálního úřadu, který výpis, opis nebo kopii vyhotovil a jeho podpisem a dále kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku jiným způsobem nebo o osvobození od správního poplatku). Podle novely zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy je možné, aby notář a držitel poštovní licence na požádání provedli ověření výstupu v elektronické podobě podepsaného zaručeným elektronickým podpisem správce nebo označeného elektronickou značkou správce a na základě tohoto ověření vydali ověřené výstupy z informačního systému veřejné správy. **Ověřeným výstupem z informačního systému veřejné správy** tak je listina, která vznikla úplným převodem výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické do listinné podoby a jejíž doslovná shoda s výstupem z informačního systému veřejné správy byla ověřena. Ověřené výstupy, které vydá notář, jsou veřejnými listinami. Ověřené výstupy, které vydá držitel poštovní licence, které potvrzují, není-li dokázán opak, pravdivost toho, co je v nich osvědčeno nebo potvrzeno. Tímto způsobem je umožněno, aby osoby fyzické nebo právnické mohly získat výpis z katastru nemovitostí nejen na katastrálním úřadě, ale i u notáře nebo držitele

poštovní licence. Mělo by tak dojít k tomu, že na KÚ by se obracelo se svými žádostmi o informace výrazně méně osob.

12. Novela devizového zákona

Od 1. 5. 2004 vstoupila v platnost smlouva o přistoupení České republiky k Evropské unii. Součástí této smlouvy je Akt o podmínkách přistoupení, ve kterém si Česká republika sjednala ohledně nabývání nemovitostí státními příslušníky zemí Evropského společenství určité podmínky. Odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, může Česká republika:⁵⁴

- po dobu pěti let ode dne přistoupení k Evropské unii ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým **zákonem č. 219/1995 Sb. o nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států**, kteří nebydlí v České republice, a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území České republiky,
- po dobu sedmi let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem, **zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, a zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, týkající se nabývání zemědělské půdy a lesů státními příslušníky členských států a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu**, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku v České republice. V žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů se státním

⁵⁴ Katastrální (a související) judikatura, 2006-JUDr. Pavel Vrcha

příslušníkem členského státu zacházeno méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země.

Obecné přezkoumání těchto přechodných opatření se uskutečnilo ve třetím roce po dni přistoupení. K tomuto účelu předložila Komise zprávu Radě. Rada může na návrh Komise jednomyslně rozhodnout o zkrácení nebo ukončení přechodného období. K realizaci těchto ujednání byla přijata **novela devizového zákona č. 345/2004 Sb.**, jejíž výklad se v současné době teprve vytváří, neboť mnohá ustanovení této novely nejsou jednoznačná a ne zcela v souladu s Aktem o podmínkách přistoupení. Novela devizového zákona v rozporu s vyjednanými podmínkami stanoví, že **nabývat zemědělskou půdu u nás mohou osoby s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropského společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku, jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky.** Podmínka 3 let trvalého pobytu na území naší republiky však v Aktu o podmínkách přistoupení dojednána nebyla. Kromě zemědělských pozemků mohou státní příslušníci členských států ES další nemovitosti nabývat podle devizového zákona jen pokud mají průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu ES. Podle Akta o podmínkách přistoupení se však omezující podmínka má týkat jen tzv. **objektů vedlejšího bydlení**. Podle stanoviska Ministerstva financí (č.j. 211/78 295/2004-1 ze dne 25. 6. 2004), které je gestorem devizového zákona, lze za objekty vedlejšího bydlení považovat pouze

- byty vymezené podle zákona o vlastnictví bytů [§ 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)],

- rodinné domy [§ 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu],
- stavby pro individuální rekreaci [§ 3 písm. d) vyhlášky č. 137/1998 Sb.],
- pozemky zastavěné nebo územním rozhodnutím určené k zastavění těmito stavbami [§ 32 ods.t 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 83/1998 Sb.].

Stejně podmínky jako státní příslušníci členských států ES mají i státní příslušníci států patřících do Evropského hospodářského prostoru (Norsko, Island, Lichtenštejnsko) na základě Dohody o účasti České republiky v Evropském hospodářském prostoru a státní příslušníci Spojených států amerických na základě Dohody mezi Spojenými státy americkými a Českou a Slovenskou Federativní Republikou o vzájemné podpoře a ochraně investic (publikována ve Sbírce zákonů pod č. 187/1993 Sb.). Vzhledem k tomu, že nadstandardní zacházení ve věci vlastnictví nemovitostí poskytuje České republice i Norsku, Islandu a Lichtenštejnsku, musí Česká republika poskytnout stejné zacházení ve věci vlastnictví nemovitostí jako těmto státům i Spojeným státům americkým.

Státní příslušníky Slovenské republiky, kteří v České republice trvale žijí, ti pak nepodléhají žádnému omezení, protože z hlediska českého devizového zákona jsou tuzemci, nebo v České republice mají přechodný pobyt a pak mohou nabývat i tzv. objekty vedlejšího bydlení.

13. Dva nové zákony týkající se katastru nemovitostí

1) **Nový stavební zákon č.183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - bez zajímavosti není, že stavební úřady by již po stavebnících neměly požadovat doklady prokazující

jejich vlastnické právo, pokud lze toto právo ověřit v katastru nemovitostí. Směřuje to k tomu, aby si stavební úřady některé potřebné údaje samy v katastru ověřovaly přes dálkový přístup k ISKN a stavebníci nemuseli na stavební úřady nosit papíry o tomtéž (tj. papírové výpisy z katastru nemovitostí).⁵⁵

2) Zákon č.186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění.

V části třicáté první tohoto doprovodného zákona k novému stavebnímu zákonu je obsažena i **NOVELA KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.**

Jde dle mého názoru o změnu opravdu velkého významu. Do katastru nemovitostí se již nebude paušálně zapisovat jako vlastník nové stavby ten, kdo je uveden na kolaudačním rozhodnutí, ale ten, kdo je vlastníkem pozemku, na kterém je stavba postavena či stavebník, který stavbu provedl pochopitelně, nebude-li nějakou listinou prokázáno něco jiného. Zásadním způsobem (nikoliv rozsahem, ale významem) je **upraveno vytyčování hranic pozemků.** Na průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků se bude vyhotovovat geometrický plán, který bude neoddělitelnou součástí listin, podle kterých má být do katastru zapsáno zpřesněné geometrické a polohové určení pozemku a jemu odpovídající zpřesněná výměra parcely. Toto ustanovení je naprosto klíčové pro možnost průběžného dynamického zpřesňování katastru. Vytyčí-li se nějaká hranice podle sáhové mapy (technicky s nejistotou až v metrech) a vlastníci se na ní shodnou a sepíší o tom listinu, pak bude moci výsledek vytyčení legálně vstoupit do katastru nemovitostí jako nové geometrické a polohové určení. Stane se tedy legálním údajem katastru nemovitostí a každý další vytyčovatel již jím bude vázán a bude muset tedy vytyčit to samé. V § 27 se na konci písmene

⁵⁵ Z časopisu Zeměměřič č. 03/2006, s.7

l) tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno m), které zní: „m) **drobnými stavbami** stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.“. **Novela katastrálního zákona i většina ustanovení nového stavebního zákona by měly nabýt účinnosti dnem 1.1.2007.** ⁵⁶

Závěr

Právní úprava katastru nemovitostí v České republice zaujímá významné místo v našem právním řádu a nelze ji nijak vyčleňovat. Údajů z katastru nemovitostí využívají jak fyzické osoby, tak i právnické osoby a orgány veřejné moci. Přístupem České republiky k Evropské unii se rozšiřuje okruh potenciálních nabyvatelů nemovitostí v České republice a také bude přibývat těch, kteří budou požadovat údaje z katastru nemovitostí. Na katastr nemovitostí jsou tak kladeny kvantitativně vyšší nároky, ale nelze pominout to, že katastr nemovitostí musí reagovat i na požadavky související se stále se rozšiřujícími možnostmi elektronické komunikace.

KAPITOLA III.

Problematika staveb po přijetí katastrálních zákonů

Po přijetí katastrálních zákonů nastaly velké problémy s tím, že některé stavby spojené se zemí pevným základem, tedy nemovitosti, nelze technicky zapsat do katastru nemovitostí. Zároveň však podle

⁵⁶ Z časopisu Geodézie číslo 04/2006

občanského zákoníku platilo, že k převodu každé nemovitosti a ke vzniku každého jiného věcného práva je třeba vkladu do katastru nemovitostí. Bylo tedy nutno povolovat vklad i ohledně staveb nezapsatelných. Domnívám se, že právě tento rozpor byl hlavním důvodem novel zákonů č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Fatálním problémem našeho právního řádu je výslovné popírání osvědčené zásady římského práva *superficies solo cedit*. Pojem nemovitost, tak jak je vymezen v našem občanském zákoníku, je natolik nejasný, zejména v případech staveb spojených se zemí pevným základem, že jeho praktická použitelnost je velmi omezená. Příkladem může být zákon o dani z nemovitostí, kde slovo „nemovitost“ je použito pouze v názvu zákona a dále v textu ho již nenajdeme. Daň se přitom vybírá ze staveb i pozemků. Zákon o evidenci nemovitostí z roku 1964 v § 2 uváděl, že v evidenci nemovitostí se vyznačují veškeré nemovitosti. Toto ustanovení ale nebylo nikdy naplněno, protože v evidenci nemovitostí nikdy veškeré nemovitosti evidovány nebyly a není to ani technicky možné. Je třeba si uvědomit, že katastr, který v našich zemích historicky vznikl jako katastr pozemkový, nikdy stavby neevidoval. Údaj o tom, že na pozemku nějaká stavba stojí, byl vždy údajem vedlejším. Nijak se to nevázalo na vlastnické právo.⁵⁷

1. Problematika staveb postavených na cizím pozemku

Od roku 1950 je v českém právu zakotven institut odděleného vlastnictví stavby a pozemku. Stavba přestala být součástí pozemku. O rok později byly zrušeny zápisy do Pozemkových knih ve významu konstitučním, čímž byla odstraněna jedna z podmínek pro vznik vlastnického práva k pozemkům a stavbám. Zrušením právního významu zápisu do Pozemkových knih přestaly být

⁵⁷ Právo stavby, Ad notam č.6/1998. s.12

tyto knihy nepochybným průkazem vlastnictví a jiných práv k nemovitostem.

V roce 1955 byl přijat zákon č. 50/1955 Sb., kterým byly zemědělské pozemky dány bezplatně do užívání zemědělským organizacím s odůvodněním potřeby zajištění zemědělské výroby (tzv. nucený nájem). Tento stav trval až do roku 1991, přičemž zákony přijaté k této problematice zejména v sedmdesátých letech umožňovaly zemědělským podnikům výstavbu na pozemcích, které měly v užívání. Zemědělská organizace dále měla právo přenechat pozemek do užívání jinému, a to i pro účely výstavby (zpravidla pro zřízení chatové či zahrádkářské osady).

Vlastníkovi pozemku zůstalo pouze formální vlastnické právo bez možnosti s přednětem svého vlastnictví disponovat. Za tohoto právního stavu státní notářství nezahrnovala do podstaty dědictví pozemky užívané zemědělskými organizacemi. Udávaný důvod byl nezatěžovat dědice poplatky za dědictví, které nemůže užívat ani s ním jinak nakládat. Tím vším se prohlubovaly nejasnosti kolem vlastnických vztahů k půdě a pravého vlastníka bylo možno identifikovat čím dál obtížněji. K těmto třem faktorům:

- oddělené vlastnictví stavby a pozemku,
- potlačení právního významu vlastnického práva,
- obtížné zjišťování skutečných vlastníků zejména zemědělské půdy, ve kterých je třeba hledat základní příčiny toho, že k výstavbě na cizích pozemcích tak často docházelo, je nutné zařadit i právní úpravu umožňující přípravu výstavby na cizích pozemcích. Až do roku 1976 nebyl vlastník pozemku účastníkem územního řízení.

Stav po roce 1989

Restituční zákony přijaté v roce 1990 vytvořily podmínky pro vrácení pozemků, staveb a movitých věcí, které stát získal do svého vlastnictví způsobem uvedeným v těchto zákonech. Pozemky zastavěné státem, které zůstávaly i nadále ve vlastnictví původních vlastníků, restitučním zákonům nepodléhaly, neboť vlastnické právo nikdy nepřešlo na stát. Nebylo proto možno v těchto případech přistoupit k nápravě formou přidělení náhradního pozemku. Na cizích pozemcích byly postaveny komunikace, stavby pro obranu, průmyslové stavby, zemědělské stavby, ale i stavby bytové státní, družstevní i soukromé. Vláda vzala za svůj úkol napomoci řešení vzájemných vztahů mezi vlastníky pozemků a vlastníky staveb tak, aby byly pokud možno zmírněny křivdy minulých let a přitom, aby nebylo znejistěno vlastnické právo ke stavbě.

Právní rámec

Občanský zákoník (zák. č. 40/1964 Sb., ve znění novel) upřednostňuje vlastníka pozemku, na kterém si druhý zřídil stavbu, ač k tomu neměl právo. Takovou neoprávněnou stavbu může soud naříditi odstranit nebo přikázat za náhradu vlastníkovu pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Zákon však připouští i jiné řešení. Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zříditi za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

Za neoprávněné z hlediska občanského zákona nelze považovat **stavby zřízené na cizích pozemcích**, které byly v užívání zemědělské organizace, a té z práva tohoto užívání vyplývalo i právo zřízení stavby.⁵⁸

⁵⁸ Právo stavby, Adnotam č.6/1998, s. 126-127

Stavební zákon (zák. č. 50/1976 Sb. ve znění novel) nepřipouští vyvlastnění pozemků pro stavbu již realizovanou s výjimkou vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k ní.

Restituční předpisy (zák. č. 87/1991 Sb. a zák. č. 403/1990 Sb., oba ve znění novel) se vztahují na věci, jejichž vlastnictví přešlo na stát. Na pozemky, které zůstaly ve vlastnictví původních vlastníků, nelze pravidla restitucí použít, a proto nelze za zastavěný pozemek poskytnout pozemek náhradní.

Zákon o vlastnictví bytů (zák. č. 72/1994 Sb.) spojil s vlastnictvím jednotky (bytu, nebytového prostoru) požadavek práv k odpovídající části pozemku (stavební parcely). Zákon blíže nedefinuje pojem „stavební parcela.“ Nelze proto než mít za to, že stavební parcela, s níž má být spojena právo vlastnictví jednotky, je pozemek, který na snímku pozemkové mapy katastru nemovitostí je označen jako stavební.

Zákon o vlastnictví bytů upravuje postup pro případy, kdy vlastník stavby je i vlastníkem pozemku nebo mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby existuje právní vztah (nájem, věcné břemeno, právo trvalého užívání). S přechodem vlastnictví k jednotce má být, způsobem popsáním v zákoně, upraven i vztah k pozemku. Tomuto požadavku zákona nelze vyhovět tam, kde vztah mezi oběma vlastníky neexistuje. Privatizace bytového fondu je tedy závislá na existenci, popřípadě vzniku právního vztahu mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku.

2. Důsledky přijetí principu vkladu do KN bez zásady, že stavba je součástí pozemku

Podle obecného občanského zákoníku z roku 1811 účinného do 31. 12. 1950 platila zásada, že trvalé stavby, tj. „stavby vyvedené na půdě s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly,“ jsou součástí pozemku a tedy tyto stavby nebyly samostatnou věcí. Domnívám se, že právě toto pojetí je jedině možné pro princip vkladu pro nabývání vlastnictví a vznik jiných věcných práv k nemovitostem. Předmětem

vkladu věcného práva do pozemkové knihy bylo totiž věcné právo k pozemku zapsanému v příslušné vložce pozemkové knihy a případná stavba na pozemku sledovala osud pozemku. V pozemkových knihách u stavební parcely byla sice uvedena většinou i stavba na tomto pozemku stojící, pokud se jednalo např. o obytnou část usedlosti, nebo někdy i vedlejší stavby jako např. stodola, avšak mám za to, že uvedení těchto staveb bylo spíše informativní a z hlediska věcného práva k nim nemělo význam, neboť například vlastnictví k nim se nabývalo vkladem vlastnického práva pozemku, na kterém byly postaveny a jehož byly součástí.

Je sice pravdou, že bylo možno na základě smlouvy s vlastníkem postavit na jeho pozemku ke svému užívání a jako samostatné vlastnictví stavbu pevně spojenou s půdou, avšak s úmyslem, aby na něm nezůstala trvale, tedy tzv. stavbou netrvalou. V tomto případě stavba nebyla pokládána za věc movitou a tudíž nebyl možný knihovní vklad samostatného vlastnického práva pro takovou stavbu. Postupem doby vznikal tlak na oddělené vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené. Z tohoto důvodu byl zákonem z 26. dubna 1912 č. 86/1912 ř. z. zaveden institut „**stavebního práva**“, jako práva věcného, které vznikalo vkladem do pozemkové knihy. Toto právo jakkoli z dnešního pohledu se to zdá nepochopitelné, zákon pokládal jednak za nemovitost s tím, že stavba tvořila jeho příslušenství v tehdejší pojetí a jednak, což je již pochopitelnější, za jakousi formu služebnosti váznoucí na pozemku. Proto byla pro ně v pozemkové knize zřizována samostatná vložka a současně bylo jako břemeno zapisováno ve vložce, ve které byl zapsán příslušný pozemek. Pokud by totiž mělo být stavební právo jen služebností, nemohl by ten, kdo měl toto právo a na cizím pozemku postavit stavbu, s tímto právem a tedy i se stavbou disponovat a nebylo by toto právo předmětem dědění, neboť sama služebnost je pojmově nepřevoditelná. Vlastník pozemku pak mohl se zatíženým pozemkem volně disponovat, avšak stavební právo zůstávalo zachováno bez

ohledu na změnu vlastníka pozemku a samozřejmě i vlastníka stavebního práva.⁵⁹

Jelikož zák. č. 141/1950 Sb. , ObčZ, opustil vkladový princip ohledně přechodu vlastnictví k nemovitostem a vzniku jiných věcných práv a současně **zrušil zásadu superficies solo cedit,** nečinilo oddělení vlastnictví pozemků a staveb na nich postavení žádné potíže z hlediska přechodu a vzniku věcných práv.

Jsem toho názoru, že princip vkladu je spjat se zásadou, že stavba je součástí pozemku. Tato zásada však nebyla znovu zavedena. Vkladu bylo tedy zapotřebí k převodu nebo zastavení i takových nemovitostí jako je například plot, stožár, vyhlídková věž apod., a též ke zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, zástavního práva nebo předkupního práva jako práva věcného k takovým nemovitostem.

Lze mít za to, že za nastalé situace mohl být vyřešen nesoulad právní úpravy s faktickým stavem katastru nemovitostí novelou občanského zákoníku, která by zavedla opět zásadu superficies solo cedit, zavedla právo stavby v dokonalejším všeobecném pojetí vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1995 a v přechodných ustanoveních stanovila jako hlavní zásadu, že vlastnictví dosavadní oprávněné stavby na cizím pozemku se mění na právo stavby obdobně jako byla provedena předchozí změna práva osobního užívání pozemku na vlastnictví pozemku. Místo této varianty však byly přijaty novely katastrálních zákonů provedené zákonem č. 90/1996 Sb. a zákonem č. 89/1996 Sb. , obsahující i novelu občanského zákoníku, které naopak stávající problémy prohloubily. Podstatou nové úpravy je totiž rozdělení nemovitostí na ty, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí a které jsou vyjmenovány v § 2 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb., a na nemovitosti ostatní.

Podle § 2 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., se v katastru neevidují drobné stavby a tedy k převodu vlastnictví smlouvou není třeba

⁵⁹ Právo stavby, Adnotam č. 8/1998, s.95

vkladu do katastru, přičemž ohledně drobných staveb je odkazováno na § 55 odst. 2 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb. a § 3 vyhlášky č. 85/1976 Sb., ve znění vyhlášky č. 155/1980 Sb. a vyhlášky č. 378/1992 Sb. Podle těchto ustanovení za drobné stavby jsou pokládány stavby vyjmenované ve výše uvedených vyhláškách, avšak u staveb vyjmenovaných v § 3 odst. 1 citované vyhlášky jen za předpokladu, že „plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a které nemohou podstatně ovlivnit životní prostředí.“ Domnívám se, že vzhledem k tomuto odkazu nelze ustanovení § 2 odst. 2 katastrálního zákona vykládat jinak, než že jiné drobné stavby vyjmenované v § 3 odst. 1 shora citované vyhlášky, které neplní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a nebo sice plní tuto funkci, ale mohou podstatně ovlivnit životní prostředí se v katastru nemovitostí evidují a vlastnictví k nim se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. *Kdo bude určovat možnosti ovlivnění životního prostředí a míru tohoto ovlivnění?*

3. Problematika u rozestavěných staveb.

Pokud by měla být taková stavba stavěná na cizím pozemku budovou podle § 27 písm. i) katastrálního zákona a nebude v takové fázi rozestavěnosti, aby mohla být pokládána za rozestavěnou budovu ve smyslu § 27 písm. j) katastrálního zákona, nebude podléhat evidenci v katastru a k jejímu převodu bude postačovat pouze písemná smlouva. Nabízí se otázka, zda bude taková rozestavěná stavba pokládána za samostatnou věc nebo zda bude součástí pozemku. Při případné rozdílnosti vlastníka pozemku od stavebníka jistě otázka zásadní.

Z ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) bod 2. katastrálního zákona vyplývá, že se v katastru nemovitostí neevidují též budovy, které jsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. V důsledku toho, že určení, zda je věc příslušenstvím věci hlavní či

nikoli. závisí na subjektivní vůli vlastníka a není v zákoně objektivně stanoveno, co je příslušenství věci hlavní, tak jak tomu bylo v občanském zákoníku z roku 1811, nelze zřejmě mít za to, že věci tvořící příslušenství věci hlavní se vždy řídí právním režimem platným pro věc hlavní.

Účelem tohoto mého pojednání není poukázat na nedostatky v katastrálních zákonech. Zřejmě skutečně nelze všechny stavby spojené se zemí pevným základem v katastru nemovitostí evidovat. Jestliže však není dosaženo jednoty v této oblasti, přestává mít vkladový princip a tedy intabulace zejména jako zdroj právní jistoty význam.

4. Stavební právo čili právo stavby

Poprvé byla ustanovení o právu stavby obsažena v zákoně z 26. dubna 1912. Podstata tehdejší právní úpravy spočívala v tom, že pozemek mohl být „zavazen“ věcným, zcizitelným a děditelným právem mítí stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy (stavební právo). Stavební právo bylo možné zřizovat na dobu od 30 do 80 let. Toto právo mělo charakter břemene nemovitosti, přičemž bylo samo nemovitostí a zapisovalo se do pozemkových knih. Nebylo konstruována jakožto dělené vlastnictví.⁶⁰

Stavba, která byla na pozemku postavena na základě stavebního práva, byla podle zákona příslušenstvím tohoto stavebního práva. Důležitým důsledkem této skutečnosti bylo to, že právo stavby bylo možno dát do zástavy (jakožto nemovitost), přičemž stavba postavená na pozemku na základě stavebního práva byla rovněž předmětem zástavy, jakožto příslušenství zastavené věci.

Při zániku stavebního práva připadla stavba vlastníkovi pozemku, přičemž oprávněnému ze stavebního práva připadla náhrada minimálně ve výši jedné čtvrtiny stavební hodnoty. Institut stavebního práva byl obsažen ještě v občanském zákonu z roku 1950.

⁶⁰ Právo stavby, Ad notam č./1998, s. 6

5. Nemovitost jako příslušenství

Zabýváme-li se obsahem listin o převodu nemovitostí, zpravidla se setkáme s tím, že předmětem převodu není pouze jedna nemovitost, ale taktéž s ní související nemovitosti další. Zpravidla jsou označovány jako „příslušenství či zákonné příslušenství“, přičemž účinky samotného úkonu o převodu nemovitostí se vztahují i na toto příslušenství. Uvedená konstrukce je ovšem aplikována jaksi automaticky, aniž by bylo specifikováno, co vlastně pod pojmem příslušenství zejména vlastník, resp. původní vlastník rozumí.

Zákon č. 40/1964 Sb. , občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ObčZ") hovoří ve svém ustanovení § 121 odst. 1 , že příslušenstvím věci (movité i nemovité) jsou věci (movité i nemovité), které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Určení, které jiné věci ve svém vlastnictví považuje za příslušenství nemovitosti, je tedy ponecháno ryze na vůli vlastníka věci hlavní.⁶¹

6. Historie právní úpravy problematiky nemovitosti jako příslušenství

Malý exkurz do historie právní úpravy této problematiky nám umožní sledovat, jakým vývojem prošla její právní úprava, zejména s ohledem , co vlastně za příslušenství považujeme, popř. co bylo za příslušenství věci považováno.

V obecném zákoníku občanském, vyhlášeném císařským patentem č. 946/1811 Sb., se problematikou příslušenství zabývá ustanovení § 294 až § 297. Tady je na místě jenom připomenout, že za účinnosti této normy byla uplatňována zásada superficies solo cedit, tj. obecně, že stavby jsou součástí pozemků:

⁶¹ Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem – Barešová, Baudyš, Komentář, 3.vydání, 1996, C.H.Beck

Za příslušenství věci bylo považováno to, co s ní bylo trvale spojeno. Patřil sem nejen přírůstek věci, dokud od ní nebyl oddělen; ale i věci vedlejší, bez nichž nelze hlavní věci užívat, nebo které zákon anebo vlastník určil k trvalému užívání s věcí hlavní.

Zvlášť bylo demonstrativně vymezeno příslušenství pozemků a rybníků, kdy za příslušenství pozemku byly považovány tráva, stromy, plody a všechny upotřebitelné věci, které na svém povrchu země rodí. Takto vymezené příslušenství bylo považováno za nemovitý majetek, dokud nebylo od pozemku a půdy odděleno. Za příslušenství byly považovány i ryby v rybníce a zvěř v lese, které se staly movitou věcí teprve, když rybník byl vyloven, resp. zvěř byla chycena či ulovena. Za věci nemovité bylo považováno také obilí, dříví, píce a ostatní plodiny, třeba i sklizené, které náležely k nemovitosti (nemovitému statku) vždy potud, pokud je bylo zapotřebí k řádnému provozu hospodářství.

Za nemovité věci, resp. za příslušenství pozemku byly považovány domy a jiné budovy se vzdušným prostorem kolmo nad nimi a dále i např. vše, co bylo do země pevně zapuštěno, upevněno do zdi, přinýtováno a přibito, ale i takové věci, které jsou určeny, aby se jich trvale užívalo s nějakým celkem.

Zcela zvláštní postavení měly stroje, které se při spojení s nemovitou věcí nepovažovaly za příslušenství, bylo-li se souhlasem vlastníka věci nemovité ve veřejné knize poznamenáno, že stroje jsou vlastnictvím někoho jiného. Tato poznámka pozbyla platnosti po uplynutí 5 let od provedení zápisu.

Z této právní úpravy lze dovodit, že příslušenství věci nemovité nebylo považováno za samostatnou věc, ale bylo s ním nakládáno jako s věcí nemovitou, resp. příslušenství automaticky sdílelo osud hlavní nemovitosti. Tomu také odpovídala zákonem výslovně zakotvena zásada; že věci movité, které jsou podle zákona nebo podle určení vlastníka příslušenstvím věci nemovité, byly považovány v právním smyslu za věci nemovité.

Občanský zákoník z roku 1950 opustil v oblasti úpravy právních vztahů k nemovitostem zásadu superficies solo cedit a do našeho právního řádu nově zakotvil institut součástí věci a vymezil odlišně, oproti předechozí právní úpravě pojem příslušenství věci. V § 24 ObčZ se hovoří, že součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc anebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila. Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde, přičemž stavby nejsou součástí pozemku. Příslušenstvím věci jsou dle § 27 vedlejší věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby se jich s touto věcí trvale užívalo. V uvedeném trendu pak pokračuje i občanský zákoník z roku 1964 včetně svých podstatných novel.⁶²

Současná právní úprava

Stávající právní úprava objektivně nijak nevymezuje, co by mělo být za příslušenství nemovitosti považováno a vše ponechává na vůli vlastníka. Ten si zase musí uvědomit, že příslušenství nesdílí právní osud věci hlavní automaticky, bez náležitého projevu jeho vůle.

Vlastník věci hlavní by především měl vymezit, které věci považuje za příslušenství, a na něž se tedy vztahují účinky příslušného právního úkonu. V žádném případě nelze tolerovat pojem "příslušenství věci" či "zákonné příslušenství" bez jeho konkrétního vymezení. Právní úkon, jehož předmětem je mimo jiné i příslušenství věci, pouze označené těmito či podobnými termíny, je vystaven nebezpečí svého zpochybnění z pozice určitosti projevené vůle. Pokud je už totiž ponecháno na vůli vlastníka určení věcí k tomu, aby byly užívány s věcí hlavní, je především zcizení nemovitosti (popř. její zatížení věcným právem) tím momentem, kdy by měl vlastník jednoznačně deklarovat, co on za příslušenství věci považuje.

Pro praxi lze z uvedeného jednoznačně vyvodit závěr, že převádí-li se nemovitost (stavba či pozemek), je nutno přesně uvést, jaké

⁶² Katastr nemovitostí – Baudyš, Olivová, C.H.Beck 2003

příslušenství spolu s věcí hlavní je převáděno. a to nikoli obecně. ale v rámci možností přesným popisem a označením, např. různých kůlen, stodol či jiných věcí.

7. Evidence v katastru nemovitostí

Poměrně velmi významným, zejména z hlediska nabývání vlastnického práva k nemovitostem, je ustanovení § 2 odst. 1 a 2 katastrálního zákona. Vymezuje totiž, co je předmětem evidence nemovitostí a v podstatě je klíčem k tomu, v jakém režimu dojde k nabytí vlastnického práva k nemovitosti.

Z tohoto ustanovení mimo jiné vyplývá, že budovy již stojící jsou předmětem evidence, pokud se jim přiděluje popisné nebo evidenční číslo. Budeme-li hledat, které budovy a jakým způsobem číslo popisné získají, nemůžeme opomenout vyhlášku č. 97/1961 Sb., o názvech obcí, označování ulic a číslování domů. I když její ustanovení jsou již obecným vývojem překonána, je doposud platným předpisem našeho právního řádu tuto otázku řešící.

V § 6 je stanoveno, že všechny budovy určené k trvalému obývání musí mít popisné číslo. Popisným číslem musí být rovněž opatřeny tovární, administrativní, obchodní a podobné budovy trvalého rázu, i když nejsou obývány trvale. O tom, zda je budova určena k trvalému obývání, nebo zda jde o budovu trvalého rázu, rozhoduje stavební úřad. Vedlejší budovy se neoznačují zvláštními popisnými čísly, nýbrž náležejí k popisnému číslu hlavní budovy.

- a) stavby, kterým se evidenční či popisné číslo nepřiděluje a jsou na jiné parcele, než jiná, evidovaná stavba, byť by se jednalo o příslušenství této stavby, v katastru nemovitostí mají být evidovány.
- b) pokud stavba na téže parcele jako jiná, evidovaná stavba, není v katastru nemovitostí evidována, lze s takovou stavbou nakládat jako s příslušenstvím věci. Tady je ovšem nutno poznamenat, že popsany stav musí vycházet z příslušné právní úpravy. Nelze

akceptovat stav, kdy předmětem právního úkonu se stane stavba jako příslušenství věci jen proto, že sama nesplňuje náležitosti věci - stavby hlavní (např. oddělení příslušné stavební plochy geometrickým plánem, přidělení čísla popisného atd.), ačkoli by je splňovat měla. V praxi by ale neměl nastat stav, kdy na téže parcele jsou evidovány dvě stavby, tj. stavba hlavní a stavba vedlejší jako její příslušenství.⁶³

Změna právních vztahů

Příslušenství nemovitých věcí z hlediska změny právních vztahů k ní se vážících, zejména vzniku, změny a zániku vlastnického práva.

Nabývání vlastnického práva k nemovitostem je upraveno v § 133 ObčZ, kde je v odst. 2 uvedeno, že převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů. Dále je v odst. 3 stanoveno, že převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy. Tím je také vymezen rámec, v němž se uskutečňuje změna vlastnického práva k nemovité věci a jejímu příslušenství.

Pokud je tedy předmětem převodu stavba a její příslušenství, které se neeviduje v katastru nemovitostí, tj. nachází se na téže parcele jako stavba hlavní, je odlišný okamžik nabytí vlastnictví k věci hlavní a příslušenství. U věci hlavní dochází k nabytí vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí, kdežto u příslušenství okamžikem účinnosti smlouvy, který se v podstatě shoduje s platností smlouvy, pokud její účastníci nevztahují účinnost ke splnění některé další právní skutečnosti (např. odkládací podmínky atd.). V praxi tak může dojít k případu, že na základě smlouvy, u níž byl zamítnut návrh na vklad vlastnického práva, dojde k převodu vlastnictví k příslušenství, neboť smlouva je účinná a příslušenství je věcí samostatnou. Tím by

⁶³ Katastr nemovitostí – Baudyš, Olivová, C.H.Beck 2003

se ovšem příslušenství stalo stavbou, která by sice byla na téže parcele jako stavba hlavní, ale již by nenáležela vlastníku věci hlavní a statut příslušenství by objektivně ztratila. V této souvislosti bych chtěla znovu zdůraznit zásadu, že smlouva o převodu či vzniku věcných práv k nemovitostem nenabývá účinnosti vkladem do katastru nemovitostí, nýbrž vkladem dochází ke vzniku příslušného práva.

Uvedený závěr jistě respektuje dikci ustanovení § 133 odst. 3 ObčZ, nicméně mnozí mohou namítnout, že je opomíjena subjektivní vůle vlastníka věci hlavní. Ten totiž určuje, že příslušenství, resp. stavby je představující, mají být trvale užívány s věcí hlavní. Pokud by nastal výše uvedený stav, tj. převod vlastnictví k příslušenství, a návrh na vklad vlastnického práva k věci hlavní by byl zamítnut, vzniká rozpor mezi vůlí vlastníka a reálných výsledků projevené vůle. Domnívám se, že tento projev vůle, který by způsobil pouze převod příslušenství, a nikoli věci hlavní, ačkoli k tomu původně směřoval, vykazuje vady pro svoji neurčitost, neboť v listině bylo původně určeno, že s věcí hlavní má být užíváno i příslušenství, což by nebylo naplněno.

Nicméně v zájmu prevence vzniku podobných situací, je možné vázat účinnost převodu vlastnického práva k příslušenství věci na nabytí vlastnického práva k věci hlavní, tj. na povolení a provedení zápisu vkladu.

Neplatnost převodu vlastnického práva pouze k příslušenství věci, aniž by přešlo vlastnictví k věci hlavní, by u kupní smlouvy mohla být také dovozena i ve vztahu ke kupní ceně, jejíž určení je podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Ta je však zpravidla určována pro věc hlavní i příslušenství jednou sumou, což by při převodu pouze příslušenství zakládalo neplatnost tohoto úkonu pro absenci určení kupní ceny příslušenství.

Vlastnictví k příslušenství věci ovšem nemusí vznikat pouze účinností smlouvy. Není jistě vyloučeno, že za příslušenství nemovitosti lze považovat i stavby evidované na samostatné parcele, přičemž vlastník věci hlavní určil, že tato stavba má být užívána s

určitou hlavní věcí - stavbou. V tomto případě ovšem rozhodným okamžikem pro nabytí vlastnického práva bude vklad do katastru nemovitostí.

Příslušenství věci hlavní

Zákon užívá pojmu příslušenství ve třech významech vážících se k odlišným předmětům občanskoprávních vztahů. Tyto tři významy mají své samostatné definice, které jsou vzájemně značně odlišné a vycházejí jen z velmi obecného společného základu pojmu příslušenství.

Příslušenství věci předpokládá, že existují dvě fakticky (nikoli právně) samostatné věci: věc hlavní a příslušenství. Kdy se určitá věc stala příslušenstvím věci jiné, musí být splněny současně následující podmínky:

- musí se jednat o soubor nejméně dvou věcí, z nichž jedna je věcí hlavní, druhá příslušenstvím,
- příslušenství vlastnicky náleží vlastníku věci hlavní, tedy obě dvě věci musí sdílet společný vlastnický režim,
- příslušenství musí být vlastníkem věci hlavní určeno ke společnému (trvalému) užívání spolu s věcí hlavní.

Dočasné oddělení příslušenství (například při jeho zapůjčení jiné osobě) zásadně nemění charakter příslušenství. Charakter příslušenství bude změněn tehdy, jestliže bude právně účinně oddělen vlastnický režim věci hlavní a příslušenství.

Na rozdíl od pojmu součást věci nejde u příslušenství věci o jednotu technickou, funkční a zejména hodnotovou, nýbrž o jednotu právně volní, při jejímž posouzení dominuje vůle vlastníka obou věcí. Samostatný obsah má pojem příslušenství bytu. Za příslušenství bytu jsou považovány jednak místnosti nacházející se v prostorách vymezených bytem, jakož i prostory nacházející se mimo byt (sklep, spíž, sociální zařízení umístěné mimo byt).

Definice příslušenství bytu je tedy zčásti definicí právní a v jejích dimenzích definicí, která závisí na vůli vlastníka bytu, která však musí být zprostředkována - z hlediska stavebně technického stavu bytu - kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.⁶⁴

Součást věci

Součást věcí není ve smyslu práva samostatnou věcí. Prakticky však může jít o dva hmotné předměty nebo jiné věci, které ekonomicky, technicky či jinak v jiných souvislostech mohou plnit samostatnou funkci. Oddělitelnost věcí, respektive znehodnocení věci i oddělení součásti jako pojmová náležitost součásti věci, tedy náleží pouze konkrétní reálně posuzované situaci (část automobilu je jeho součástí v případě, je-li předmětem právního vztahu celý automobil, určitý díl automobilu však může jako předmět právního vztahu koupi a prodeje náhradního dílu být samostatnou věcí).

Nejasnost, zda dikce § 120 odst.1 občanského zákona rozumí pod součástí věci nejen vše, co nemůže být odděleno, aniž by se tím zbylá věc znehodnotila, nebo i to, co nemůže být odděleno, aniž by se oddělovaná věc znehodnotila, je řešen praxí ve prospěch doslovného výkladu (tj. užšího). Tento rozdíl pojetí součástí věci vyplývá i z odlišné dikce občanského zákoníku ve srovnání s § 16 odst. 1 zákona č. 101/1963 Sb., (Zákoníku mezinárodního obchodu), podle něhož součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc nebo oddělovaná část znehodnotila.

Základním kritériem oddělitelnosti nebo neoddělitelnosti součástí věci od zbytku věci je ztráta na hodnotě věci, tedy hledisko hodnotové (viz dikci zákona opírající se znehodnocení věci).

Znehodnocením věci tedy rozumíme podstatné snížení její hodnoty. Hodnotou věci se v rámci majetkových vztahů bude pak rozumět zásadně hodnota ekonomická, tj. ocenitelnost věci. Zákon výslovně

⁶⁴ Katastr nemovitostí – Baudyš, Olivová, C.H.Beck 2003

zdůrazňuje, že stavba není součástí pozemku, stavba tedy nesdílí právní režim pozemku, nýbrž může mít právní režim vlastní. Tímto ustanovením potvrdil zákonodárce výslovný průlom do zásady superficies solo cedit, když v současné koncepci občanského práva vychází ze samostatnosti právních režimů pozemků i stavby.

Dokud součást věci tvoří technický funkční, event. jiný celek s věcí hlavní, jde o celek i ve smyslu právním a právní úkony týkající se celé věci se automaticky vztahují na veškeré součásti věci. Změna režimu součástí věci ovšem může nastat při oddělení součástí (např. při výměně dílů vozidla za díly náhradní).⁶⁵

KAPITOLA IV.

Základní principy nové právní úpravy – posílení ochrany důvěry v zápisy

Katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr“) je soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. V aplikaci dvou základních předpisů v této oblasti, tj. zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se od 1.ledna 1993 projeví některé slabiny nové úpravy. K jejich odstranění měla přispět novelizace provedená zákony č. 89/1996 Sb., a č.90/1996 Sb., které nabyly účinnosti 1.7.1996.

⁶⁵ Katastr nemovitostí – Baudyš, Olivová, C.H.Beck 2003

1. Zásada zavedení ochrany osob

Stěžejní zásadou nově navrhované právní úpravy bylo proto zavedení ochrany osob, které nabudou právo od osoby zapsané v katastru jako vlastník. Tyto osoby budou za stanovených podmínek chráněny právě tak, jako by své právo nabyly od skutečného vlastníka. Aby nedocházelo ke zneužití této zásady na úkor skutečných vlastníků, nebude se uvedený způsob ochrany důvěry v existující zápis v katastru poskytovat od okamžiku jeho provedení, ale až od chvíle, kdy proti provedeném zápisu nebude možné uplatnit řádný opravný prostředek, tedy po 30 dnech od doručení oznámení o provedeném zápisu dotčeným osobám.

V případě, že vlastníkově nebylo provedení změny v katastru oznámeno, pak až po třech letech od provedení zápisu. Předpokladem poskytnutí uvedené ochrany je samozřejmě dobrá víra na straně nabyvatele práva. Ten, komu se prokáže, že věděl nebo musel vědět o tom, že zápis v katastru neodpovídá skutečnosti, uvedeným způsobem chráněn „nebude“. Uvedeným způsobem nebudou chráněny ani osoby nabývající právo od osob blízkých, jednajících ve shodě či personálně propojených. U těchto osob totiž nelze dobrou víru předpokládat.

Realizace tohoto základního cíle, ke kterému navrhovaná právní úprava směřovala, si vyžádala řadu dalších opatření, která byla ve věcném záměru rovněž navržena. Především je třeba uvést, že uvedený způsob ochrany dobré víry třetích osob neměl být uplatněn okamžitě. S ohledem na stav zápisů v katastru se předpokládal odklad tohoto způsobu ochrany na dobu tří let od účinnosti navrhovaného zákona. Během této doby bude mít každý možnost přesvědčit se o tom, zda jsou nemovitosti v jeho vlastnictví v katastru řádně evidovány. Pokud se bude domnívat, že tomu tak není, bude moci za zákonem stanovených podmínek dosáhnout až do vyřešení sporně zapsaného stavu zápisu poznámky, která dobrou víru v pravdivost a správnost určitého konkrétního zápisu a s ní spojenou ochranu eliminuje.

Stávalo se, že někdo po značné době, a to někdy i po uplynutí celých desetiletí, přijde s listinami, kterými se domáhá svého vlastnictví, o kterém nikdo neměl ani tušení. Nemovitost má již několikátého nového zapsaného majitele, který se náhle dozví, že se nestal skutečným vlastníkem koupených nemovitostí, do jejichž zvelebení navíc již investoval značné úsilí i finanční prostředky, jen proto, že osoba, které svědčí vlastnický titul z dávné minulosti, se nepostarala o zápis svého vlastnictví do katastru, ač k tomu byla povinna. Nově navržené řešení oproti dosavadnímu stavu mělo vést k tomu, že bude konečně v zájmu samotných vlastníků dbát o to, aby si listiny, podle kterých se mají provádět zápisy do katastru nenechávali pouze pro sebe.⁶⁶

2. Revize úpravy zásady priority

S ochranou dobré víry v úplnost zápisů souvisela zásada pořadí, která měla být podle navrhovaného řešení uplatněna novým způsobem. Dosud je totiž uplatňování zásady pořadí zápisů chápáno pouze mechanicky v tom smyslu, že zápisy se do katastru provádějí v pořadí, v jaké návrhy na zápis došly katastrálnímu úřadu.

Pravidlo pořadí se má rozšířit v tom směru, že každý zápis bude působit nikoli vůči zápisům provedeným v lepším pořadí, ale pouze vůči zápisům v pořadí horším. Uplatnění tohoto staronového principu povede k tomu, že vůči každému nabyvateli budou působit pouze skutečnosti, zapisované do katastru, o kterých se mohl při nabývání nemovitosti z katastru dozvědět.

Nebudou tedy vůči němu působit skutečnosti, o nichž při uzavírání relativního obchodu vědět nemohl. To se bude týkat nejen zástavních práv a předkupních práv smluvně zřízených jako práva věcná, ale i poznámek, kterými se do katastru zapisují různé právní vady nemovitostí. Zásada ochrany dobré víry v úplnost zápisů v katastru prozatím nebude uplatněna u věcných břemen. Tato výjimka vychází z toho, že zatím, není přesně jasné, která omezení vlastnického práva

⁶⁶ Právní rozhledy č. 18/2004

je třeba považovat za věcná břemena a zapisovat je do katastru, a která omezení vlastnického práva nemají charakter věcných břemen, ale pouze veřejnoprávní omezení.

3. Rozšíření okruhu skutečností zapisovaných poznámkou

V zájmu právní jistoty se navrhuje rozšířit okruh skutečností, které se do katastru zapisují poznámkou. Půjde nejen o všechny skutečnosti, kterými je zpochybněna pravdivost dosavadního zápisu v katastru, nově např. o zahájení řízení o opravě chyby, ale i o zápis zahájení všech řízení, kterými je zpochybněn dosavadní nabývací titul, nově např. o zahájení dovolacího řízení, obnovy soudního řízení, řízení o ústavní stížnosti nebo o zahájení obnovy řízení či přezkumu řízení podle správního řádu.

Údaje o zahájení jmenovaných typů řízení se dosud do katastru nezapisovaly, přestože na jejich základě mohl být zpochybněn dosavadní zápis v katastru ke škodě budoucího nabyvatele nemovitosti, aniž by se tento měl možnost o případné právní vadě nemovitosti včas dozvědět.⁶⁷

4. Posílení zásady intabulace

V zájmu zvýšení věrohodnosti zápisů vedených v katastru by všechny zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru měly být nadále prováděny vkladem. Řízení spojené s přezkoumáním opodstatněnosti navrhovanému zápisu by se na rozdíl od odešního stavu, kdy je katastrální úřad povinen záznamem provést i zápis, o kterém je přesvědčen, že je nesmyslný, mělo provádět ve všech případech. Oproti dnešnímu stavu se navrhuje v řízení o povolení vkladu přezkoumávat i logickou návaznost zapisovaného stavu na dosavadní zápisy v katastru. Tím by měly být vyloučeny dnešní

⁶⁷ Právní rozhledy č. 18/2004

kuriózní typy zápisů záznamem, kdy je na dědice přepisován majetek, který zůstavitel nikdy nevlastnil, kdy je na oprávněnou osobu zapisován majetek, který nikdy nevlastnila povinná osoba, atp.

5. Požadavky na vkladnou listinu

V návrhu zákona jsou stanoveny přísnější požadavky na vkladnou listinu, podle které se bude zápis provádět, a to po vzoru právní úpravy stanovené v minulosti obecným knihovním zákonem. V souvislosti s tím se znovu obnovuje požadavek, aby v případě soukromých listin vkladná listina nebo její příloha obsahovala intabulační doložku, ve které dosud zapsaný vlastník vysloví souhlas s tím, že podle této listiny bude proveden určitý zápis do katastru. Tím se sleduje ochrana dosud zapsaných vlastníků, kteří si při podpisu této doložky nutně uvědomí význam právního úkonu, se kterým vyslovili souhlas.

6. Opravné prostředky

Zvýšení právního významu zápisu vkladem do katastru nezbytně vyžaduje, aby i proti povolení vkladu měli účastníci vkladového řízení možnost podat opravný prostředek k soudu. Dosavadní stav, který pro takový případ možnost podání opravné prostředky vylučuje, je v našem právním řádu kuriozitou. Možnost podat opravný prostředek má ve všech typech řízení i ten, komu je rozhodnutím zdánlivě vyhověno, a to občanským soudním řízením počínaje a přijímacím řízením na školy různého typu konče.

Připuštěním opravného prostředku proti kladnému rozhodnutí bude naplněna rovněž ústavní zásada, podle které má každý právo, aby jeho věc, a to alespoň v jednom stupni řízení, mohla být projedána před nezávislým orgánem. Katastrální úřad nezávislým orgánem v pojetí, jak ho chápe naše Ústava, rozhodně není. Je jím však soud. Námitka, kterou bývá občas v této věci slyšet, že se vkladové řízení zbytečně zkomplikuje a že proti kladnému rozhodnutí účastníci

řízení zpravidla nic nenamítají, a když, tak až po uplynutí delšího času, zde nemůže obstát. Účastníkům řízení je naopak třeba k vyjádření případných námitek poskytnout určitý časový prostor hned po provedení vkladu, a pokud ho nevyužijí, odkázat je v pozdější době na to, že možnost uplatnit své námitky proti provedenému vkladu měli, ale nevyužili ji. Tímto opatřením se rovněž posílí důvěryhodnost zápisů v katastru.

Dnešní katastr vychází z historicky osvědčených technik evidence nemovitostí a navazuje na existenci pozemkových knih. Mapování pro berní úřady probíhalo na vědeckých základech již od roku 1817. V roce 1871 byl zákonem zřízen institut pozemkové knihy. Zápis do nich umožňovala skutečnost, že v té době již byl každý pozemek nezaměnitelně individualizován parcelním číslem.

Pozemkové knihy evidovaly právní stav nemovitostí. Knihovní zákon byl poměrně složitý předpis a bylo od něho odvozeno dokonce jako samostatné právní odvětví knihovní právo. Jeho základním principem bylo, že vkladem do pozemkových knih přecházelo vlastnické právo a jiná věcná práva tímto vkladem vznikala a výmazem z pozemkových knih zanikala. Tomuto režimu podléhaly všechny nemovitosti, neboť v této době se za nemovitosti považovaly v podstatě pouze pozemky. Stavby byly součástí pozemků, a tedy sledovaly jejich osud. Za těchto okolností bylo možno v právních vztazích ohledně nemovitostí vycházet ze zápisů v pozemkových knihách s naprostou jistotou. Co bylo zapsáno, to bylo svaté. Občanský zákoník účinný od 1.1.1951 zrušil nutnost vkladu do pozemkových knih vlastnického práva a jiných věcných práv a samozřejmě i knihovní zákon.

Pozemkové knihy až do úplného zrušení jejich funkcí v roce 1964 měly pak význam pouze z hlediska evidence nemovitostí, která však byla značně nedokonalá vzhledem k fakultativnosti zápisů. Prvním socialistickým občanským zákoníkem byla zrušena i zásada *supelicies solo cedit*, podle níž je stavba součástí k pozemku, a

stavby se tedy staly samostatnými věcmi. Zrušením principu vkladu začala řízená spoušť v oblasti vztahů k nemovitostem.

Pro vlastníka je opticky nejpřitažlivější výhodou systémů stojících na základě konsenzualisty změna vlastnictví účinností smlouvy. Odpadá závislost vzniku vlastnického práva na rozhodnutí správního úřadu, tím i nejistota mezidobí od uzavření smlouvy do rozhodnutí o návrhu na vklad podmíněná zejména tím, že katastrální úřad nemůže zajistit všem žadatelům rozhodnutí o jejich podání ve stejné době, i tím, že stejné skutečnosti budou posuzovány různými úřady rozličně. Pro stát je zřejmou výhodou pokles nákladů provázejících nutně rozhodování o návrzích na vklad a agendu s tím spojenou.

Komu jsou známy praktické důsledky plného zavedení obdobné zásady občanským zákoníkem z roku 1950, uvědomuje si plně základní nevýhodu tohoto systému vedoucího k chaosu evidence a nejistotě pro osoby třetí. Zavedené právní řády opřené o princip konsenzuality však tyto obtíže úspěšně řeší.

Předně, není-li klíčovým momentem rozhodným pro převod vlastnického práva rozhodnutí orgánu veřejné moci, musí jím být spolehlivý vlastnický titul. Takovým může být jen veřejná listina s tím, že kdo ji vyhotovuje, musí ověřit existenci vlastnictví převodce a nese za to odpovědnost. Zápis vlastnického práva do veřejné evidence nemovitostí lze spojit s negativní publicitou, takže se nelze dovolat faktického stavu proti osobě jednající v důvěře v zapsaný stav.

Známá jsou i řešení případů, kdy stávající vlastník převede nemovitost několika různým osobám (vlastnické právo nabude ta z nich, jež navrhla zápis do evidence jako první), jakož i opatření zajišťující úplnou posloupnost evidence.

Poměrně demonstrativní je srovnání geneze naší právní úpravy s vývojem v Rakousku. Pozemkové knihy u nás vznikly ještě za existence Rakouska-Uherska a až do roku 1950 byla jejich struktura a provádění zápisů do nich u nás shodné jako v Rakousku. V roce

1951 se vývoj rozešel. V Rakousku byla pozemková kniha zachována a zdokonalena až do současné počítačové podoby, přičemž tento systém založený na rozhodování knihovních soudů je často tzv. reformními zeměmi brán jako vzor pro novou úpravu.

U nás se od roku 1951 začal vývoj ubírat zcela jiným směrem, neboť z důvodů politických byla snaha vlastnické vztahy co nejvíce zatemnit. Šance na návrat k osvědčeným zvyklostem a postupům se opět objevila v roce 1989.

V té době jsme měli dvě možnosti. Buď se vrátit k pozemkovým knihám, které však v té době byly již spíše archivním materiálem, nebo pokračovat ve vývoji započatém v roce 1964 tehdejším Střediskem geodézie. Byla přijata druhá varianta a vytvořen katastr nemovitostí, přičemž rozhodovací pravomoci při zápisech do katastru byly na místo soudu svěřeny správním orgánům – katastrálním úřadům.

Domnívám se, že při přípravě katastrálního zákona a zákona o zápisech bylo jediné možné druhé řešení. Vzhledem k obrovskému pohybu nemovitostí a práv k nim bylo třeba najít orgán, který je schopen tak velké přesuny zaznamenat. Byl zvolen orgán, který měl řadu zkušených pracovníků v oblasti pozemkové evidence a byla k němu připojena určitá omezená rozhodovací pravomoc v oblasti návrhů na vklady do katastru nemovitostí.

Ani v tuto chvíli nelze ještě zodpovědně zhodnotit, zda bylo řešení správné. Domnívám se, že jsou zde jasné signály o tom, že zvolené řešení je únosné.⁶⁸

⁶⁸ Katastr nemovitostí – Baudyš, Olívová, C.H.Beck, 2003

KAPITOLA V.

Současná právní situace převodu nemovitostí

1. Věcná práva se u nás nabývají vkladem

V současné době, ale i za doby státních notářství, bylo nutno dbát na úroveň sepsání smlouvy, která se týká nemovitostí. Do konce roku 1992 přecházelo vlastnické právo k nemovitostem dnem registrace smlouvy. Proto bylo velmi důležité popsat důsledně předmět převodu. Stejně tak, jako je tomu dnes, nebyly zapisovány do evidence nemovitostí veškeré stavby. Z důvodů vyšší právní jistoty účastníků je proto nutné předmět převodu specifikovat.

U nás o právních vztazích k nemovitostem rozhoduje stejný orgán, který nemovitostí z technických měřítek zpracovává. Poněkud stranou zůstalo, že vedle pozemkových knih existoval měřičský úřad, který zpracovával technickou stránku věci. Za této situace nikdy nemohlo dojít k tomu, že by právní vztahy zakládané smlouvami byly povolovány technickým, matematickým, geometrickým a jiným problémům, které potlačí právní obchod tím, že ho neumožní nebo protáhne na dlouhou dobu. Myslím, že taková situace neexistuje nikde na světě. V určitém smyslu tady obdoba byla za existence státních notářství, která měla ve svých rukou soustředěnou dvojí moc. Státní notář, který sepsal smlouvu, ji rovněž registroval.

Katastrální úřady rozhodují o tom, kdo bude v katastru publikován jako vlastník. Samotný zápis vlastnického práva ovšem není ze zákona stanoven jako závazný údaj katastru nemovitostí. A ani by tomu tak být nemohlo. O takové složité otázce, jako je určení právního vztahu k nemovitosti, může skutečně rozhodovat jedině soud v nalézacím řízení. Samotný rozsah určité právní aprobace, kterou katastrální úřady provádějí na smlouvách, které jsou mu

doručovány, byl zúžen v roce 1992 za činnosti státních notářství. Přezkumná hlediska byla zúžena jen na určitá nejnutnější právní kritéria. Musíme vycházet z toho, že vlastnické právo a jiná věcná práva se u nás nabývají vkladem. Je pravidlem, že ten, kdo chce své vlastnické právo realizovat, je podroben jakémusi řízení. Je otázkou, zda ve smyslu ustanovení Listiny základních práv a svobod je nutné, aby ten, kdo chce své vlastnické právo realizovat, se v tomto procesu setkal s nezávislým soudem již v prvním stupni, nebo stačí, aby o realizaci vlastnického práva rozhodl správní orgán a zůstala možnost nápravy na základě opravného prostředku v soudním řízení.⁶⁹

2. Nemovitosti evidované a neevidované v katastru nemovitostí

Bylo by velmi zajímavé, kdyby měly všechny nemovitosti stejný právní režim, tak jako v době pozemkových knih. **Dnes ale dělí nemovitosti na dvě skupiny.** Do jedné patří nemovitosti evidované v katastru nemovitostí a do druhé nemovitosti ostatní, jako různé dopravní stavby, mosty, přehrady, metro a jiné stavby, které nejsou budovami, drobné stavby, ale i stavby, které tvoří příslušenství budovy evidované v katastru a nemají vlastní stavební parcelu. K převodu vlastnického práva těchto ostatních nemovitostí je třeba pouze písemná smlouva, dokonce bez úředně ověřených podpisů. Ještě horší situace je u jiných věcných práv.

Podle současné právní úpravy nelze k nemovitostem neevidovaným v katastru zřídit věcné břemeno, předkupní právo jako právo věcné a ani k nim nemůže vzniknout zástavní právo, neboť tato práva jsou podle občanského zákoníku nadále vázána na vklad do katastru.

Uvedu příklad garáže stojící na stejné parcele jako obytný dům, jehož je příslušenstvím. Při převodu domu s touto garáží není jasné, kdy přechází vlastnické právo k domu a kdy ke garáži. Současná úprava vede k nelogickému výkladu, že garáž se nabývá již smlouvou

⁶⁹ Katastr nemovitostí – Baudyš, Olivová, C.H.Beck 2003

a dům až vkladem do katastru. Navíc je třeba si uvědomit, že příslušenství není objektivně dáno, jako tomu bylo kdysi, ale že to, co je příslušenstvím, určuje vlastník, kterému se touto úpravou otvírají různé možnosti.

Nemožnost evidovat v katastru nemovitostí některé stavby, které jsou nemovitostmi, je klíčový problém. Proto se novelou předpisů v roce 1996 dělí nemovitosti na ty, které se evidují v katastru nemovitostí, a tedy podléhají vkladu, a na ty, které se neevidují.

Myslím si, že důvody novelizace byly dva. Prvním byla celá skupina drobnějších, snadno odstranitelných nedostatků, které především prodlužovaly řízení o povolení vkladu. V zákoně existovalo mnoho nejasných míst a katastrální úřad v řadě situací nevěděl, jak postupovat. V roce 1992 navíc došlo k tomu, že jeden zákon byl schvalován federálním shromážděním a jeden Českou národní radou a obsahovaly určitá ustanovení o stejných věcech, popsaná rozdílně, takže nebylo zcela jasné, jak má správní orgán postupovat.

Druhým důvodem byl problém vymezit předmět evidence v katastru nemovitostí, tak, aby bylo reálné nemovitosti evidovat, např. někdo žádá zapsat do katastru lyžařský svah jako stavbu na pozemku, nebo stavby, u kterých jsou pochybnosti o tom, zda jsou spojeny se zemí pevným základem.

Novelami se z vyhlášky č. 126/1993 Sb., převzalo do zákonů i uložení některých povinností. Cílem bylo stanovení těchto povinností předpisem právní síly zákona a nikoli podzákonnou normou.

Důvodem je reakce na rozdělení nemovitostí v katastrálním zákonu. Podle novelizovaného ustanovení občanského zákoníku se nyní u nemovitostí které se v katastru neevidují, nabývá účinností smlouvy. Naproti tomu u nemovitostí, které se v katastru evidují, se vlastnictví jako před novelou nabývá vkladem do katastru s právními účinky ke dni podání návrhu na povolení vkladu u příslušného katastrálního úřadu. Tím došlo k rozdílnému pojetí věcných práv k nemovitostem.

U nemovitostí evidovaných stát přezkoumává příslušné smlouvy, vede jejich složitou evidenci, může si pohlídat placení daní. Každý může do evidence těchto nemovitostí nahlédnout a zjistit, kdo je vlastníkem a další potřebné údaje.

U ostatních nemovitostí nelze zjistit, k jakým změnám u nich dochází, například k jakým a kolika převodům došlo, a nelze k nim zřídit ostatní věcná práva. Nejde přitom o zanedbatelné nemovitosti, spíše naopak. Toto pojetí se mi jeví jako nepřijatelné a může mít nedozírné následky. Všechny nemovitosti by měly mít stejný režim, což je však zřejmě možné při zachování principu vkladu pouze tehdy, je-li stavba součástí pozemku.

Současná právní situace je rozhodně horší, než byla za existence Státního notářství a středisek Geodézie. Tehdy se registrovala smlouva o převodu nemovitostí, Geodézie evidovala pouze konkrétní údaje a po technické stránce se s ní musela vypořádat. O právních otázkách nerozhodovala. Proto bylo opravdu důležité znění smlouvy.

V současné době vyvstal problém, že vlastnické právo k nemovitostem přechází dvojím režimem. U nemovitostí zapisovaných do katastru přechází vlastnické právo vkladem nebo záznamem, u nemovitostí v katastru neevidovaných dnem uzavření smlouvy.

Tato dvojkolejnost má negativní dopad právě v tom, že se týká nemovitostí. Nemovitost je ve světě obchodu nejvýznamnější jistotou, a pokud se bude zahraniční investor zajímat o náš režim, bude asi nemile překvapen. Stávající řešení není dobré, avšak bez uplatnění zásady superficies solo cedit v občanském právu bude každé řešení tohoto problému špatné.⁷⁰

Novela ustanovení § 133 odst. 1 občanského zákoníku v podstatě vyhovuje technickým požadavkům katastru, ale nevyhovuje provedení řádného právního obchodu s nemovitostí. Může dojít

⁷⁰ Katastrální (a související) judikatura, 2 vydání Linde Praha, a.s. 2006-JUDr.
Pavel Vrcha

k tomu, že se někdo stane nabyvatelem nemovitostí, které nejsou evidovány v katastru, a nestane se z nějakých důvodů vlastníkem evidovaných nemovitostí.

To je problém předchozí právní úpravy, která jednoznačně řekla, že k přechodu vlastnického práva u nemovitostí je nezbytný vklad do katastru. Tak, jak jsou nemovitosti vymezeny v našem právním řádu, nebude nikdy možné je vyčerpávajícím způsobem evidovat. Nemovitostí je v podstatě i dopravní značka, která je zalita v betonu. Domnívám se, že samotná novela z r. 1996 stav nezhoršila, pouze ho pojmenovala a dotkla se vlastnického práva. Zůstalo nevyřešeno nabývání ostatních věcných práv k nemovitostem, které se v katastru neevidují.

Samotné jádro problému, z něhož je nutné hledat východiska. Úkolem notářů, ale i ostatních, kteří popisují smlouvy o nemovitostech, je vysoká odborná úroveň zajišťující právní jistotu účastníků. Samostatná právní úprava vztahující se k přechodu vlastnického práva i ostatním právům, které se váží k nemovitostem, tyto nejistoty nedává.

Stoletá zkušenost notářů v sepisování listin o nemovitostech je na dnešních katastrálních úřadech naprosto nepřehlédnutelná. Za situace, kdy stát negarantuje samotnou jistotu platnosti právního úkonu, je volba osoby, která sepíše smlouvu, velmi důležitá.

Problematika smluv týkajících se nemovitostí se ještě více zkomplikovala. Troufám si tvrdit, že laik není schopen za této právní úpravy smlouvu o převodu nemovitostí řádně sepsat. Lidé by si měli být vědomi toho, že na nedostatek ve smlouvě se může přijít až za mnoho let, kdy dojde k dalšímu pohybu v zápisech týkajících se nemovitostí.

V zákoně o advokacii je výslovně stanoveno, že právní služby poskytují advokáti a z dalších už jen notáři a daňoví poradci v rozsahu příslušných zákonů o těchto profesích. Notáři navíc jsou zákonem pověřeni sepisovat veřejné listiny, tedy i příslušné smlouvy. Jestliže smlouvu sepíše advokát nebo notář, odpovídá za to, že je po právní stránce zcela v pořádku, notář vzhledem ke své

nestrannosti navíc za to, že je smlouva vnitřně spravedlivá pro obě strany.

Současný stav vyžaduje, aby předmět smlouvy byl popsán co nejprecizněji. Musí se totiž uvést nejen nemovitosti, které jsou vedeny v katastru, ale rovněž nemovitosti, které tam vedeny nejsou. Bohužel, ale text smlouvy, v němž se objeví něco, co není vedeno v katastru nemovitostí, úředník katastrálního úřadu považuje za důvod zamítnutí zápisu. To je opět důsledek dvojkolejnosti úpravy občanského zákoníku.

Je třeba vycházet z toho, že to co je zapsáno v katastru nemovitostí a je ve smlouvě uvedeno, je předmětem jeho zájmu.

Pokud bychom to konkretizovali, jedná se o výklad § 2 zákona č.344/1992 Sb., ve znění po novele z roku 1996. Je v něm kategoricky uvedeno, které nemovitosti se evidují, ale i když je to ustanovení poměrně podrobné, jsou v něm skryty určité výkladové potíže. V řízení o vkladu se může stát, že je katastrálnímu úřadu předložena smlouva, v níž je uvedena stavba, o níž se účastníci domnívají, že evidenci nepodléhá, avšak katastrální úřad má opačný názor.⁷¹

Jako příklad takového rozporu lze uvést garáž, která je postavena na stejném pozemku jako dům. Z praxe mám zkušenost, že některé katastrální úřady nutí účastníky smlouvy k tomu, aby takové garáže zaevidovaly. Podle mého názoru tak katastrální úřad nejen chybně vykládá zákon, ale proti svému zájmu zaplňuje katastr evidencí dalších staveb, které by evidovány být nemusely. Přitom je ve smyslu občanského zákoníku věcí pouze vlastníka věci hlavní – domu, zda určí, že je garáž příslušenstvím domu, a evidenci tedy nepodléhá.

V ustanovení § 2 katastrálního zákona je mimo jiné stanoveno, že v katastru se evidují budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby na téže parcele.

⁷¹ Katastrální (a související) judikatura, 2 vydání Linde Praha, a.s. 2006
JUDr. Pavel Vrcha

Z toho lze dovodit, že evidování příslušenství je zcela na vůli vlastníka, který se rozhodne, která stavba je či není příslušenstvím.

U smlouvy o převodu nemovitostí lze problém příslušenství vyřešit například podmíněním převodu příslušenství převodem věci hlavní. Jako neřešitelný se však tento problém jeví při sjednávání jiných věcných práv. Jako příklad uvádím - rodiče darují dceři zemědělskou usedlost s obytnou částí a dále stodolu, s chlévem, kolnou a studnou a chtějí zřídit jako právo odpovídající věcnému břemenu doživotní právo bydlení a užívání. Samozřejmě chtějí, aby toto právo jim zajišťovalo užívání studny, možnost pro uskladnění dřeva či uhlí ve stodole či kolně.

Protože výše uvedené stavby tvoří příslušenství obytné části – usedlost jako celek náš právní řád nyní nezná – nelze podle současné právní úpravy zřídit k nim právo odpovídající věcnému břemenu. Aby to bylo možné, musely by mít tyto stavby každá samostatnou stavební parcelu. To je však nepředstavitelně nepraktické. Stejný problém nastává u zástavního práva, když je třeba zastavit celý komplex staveb evidovaných i neevidovaných. Mám za to, že si praxe vynutí alespoň u zástavních práva, tak jako již několikrát v jiných případech, výklad sice contra legem, ale logický v tom smyslu, že příslušenství sleduje osud věci hlavní a že z tohoto důvodu vznikne-li zástavní právo k věci hlavní vznikne i k jejímu příslušenství.

3. Obsah návrhu na vklad, příloha návrhu na vklad

Novela z roku 1996 v tomto směru příliš mnoho nevyřešila, naopak navodila řadu dalších otázek. Především se mi zdá nevhodné, aby některé požadavky na to co musí obsahovat návrh nebo co musí být přílohou návrhu na vklad, byly stanoveny přímo zákonem. Některé požadavky jsou totiž nesplnitelné. Návrh na zahájení řízení musí například obsahovat rodné číslo fyzických osob. Avšak ne všechny osoby, které mohou nabývat nemovitosti, mají přidělena rodná čísla.

Nemá-li nabyvatel přiděleno rodné číslo, a návrh tedy toto číslo neobsahuje, je to podle zákona důvodem k zastavení řízení.

Další příklad se týká příloh návrhu. V odstavci 4 pod písmenem d) se uvádí, že musí být předložena listina prokazující oprávnění vlastníka nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1.1993. Tady může nastat problémů celá řada. Katastrální úřady by si měly toto ustanovení vykládat volněji a to tak, že v případě, kdy není vlastnictví založeno listinou, tento doklad nebudou požadovat. Jinak by to opět vedlo do slepé uličky zastavení řízení. Nejčastějším příkladem je novostavba budovy, kdy vlastnictví není založeno žádnou listinou, ale činností – zhotovením věci.

Důležité je též prohlášení spoluvlastníků novostavby o velikosti jejich podílů na takové nemovitosti, o kterých se dohodli na počátku stavby. Stavební ani kolaudační rozhodnutí toto neřeší.⁷²

4. Navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v katastru

Pokusím se o komentář § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb., podle kterého katastrální úřad zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v katastru. To je tak mlhavé vyjádření, že umožňuje stále hlouběji vyhledávat, jestli v podkladech něco nechybí.

Záměr písmena a) § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., – jedná se v podstatě o výjimku ze správního řádu, podle kterého je správní orgán jinak povinen úplně zjistit skutečný stav věci. V některých případech by se jednalo o řízení velice zdlouhavá a nákladná. Odůvodnění pro zamítnutí návrhu na vklad by se tedy mohlo opírat o stav zápisu v katastru. Uvedu k tomu praktický příklad.

V katastru je zapsáno omezení převodu nemovitosti. Pokud se katastrálnímu úřadu dostane smlouva, že někdo takovouto

⁷² Katastr nemovitostí – Baudyš, Olivová, C.H.Beck 2003

nemovitost převádí jinému, bylo by na katastrálním úřadu, aby zjistil (např. dotazem u soudu), zda toto omezení skutečně dále trvá.

Při projednávání katastrálního zákona v květnu 1996 v poslanecké sněmovně se narazilo též na problém, že se evidují, a tedy podléhají vkladu kromě pozemků budovy, ale nikoli stavby. Z nedostatku času se tehdy § 2 doplnil o ustanovení, že stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis, se evidují v katastru. Vzhledem k tomu, že prováděcí vyhláška ke katastrálnímu zákonu již byla vydána, výčet těchto staveb neobsahuje, zajímalo by mne, jak dlouho bude tento provizorní stav trvat a kdy splní Český katastrální úřad toto zmocnění, a tedy do kdy bude na jedné straně k převodu např. zahradkářské chaty třeba přezkum příslušné smlouvy státem na druhé straně, přeženu-li to, k převodu například přehrady bude stačit písemná smlouva bez jakékoliv integrace státu. Uvědomuji si, že taxativní vymezení takových staveb není lehké a je otázkou, zda je vůbec možné. Nemyslím, že vyhláška č. 190/1996 Sb., pokrývá vše, ale musela být vydána jako vyhláška nová, neboť vydáním rozsáhlé novely předchozí vyhlášky bychom velmi znesnadnili orientaci v tomto důležitém předpisu.

Velice složitá situace je se současnými stavbami na cizím pozemku. Bylo by možné se vrátit k institutu stavebního práva zavedeného zákonem z roku 1912, nebo k dokonalejší úpravě práva stavby navrhovaného ve vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1935. Pokud by šlo o stavby oprávněné postavené na cizím pozemku, v zákoně by se prohlásilo, že jejich vlastníci mají právo stavby na cizím pozemku. Právo stavby by samo bylo nemovitostí, bylo by evidováno v katastru nemovitostí a vedlo by se o něm vkladové řízení. Stavba by pak byla součástí nebo příslušenstvím práva.

Činnost katastrálních úřadů nespočívá pouze v zápisech do katastru nemovitostí, ale i v poskytování ohromného rozsahu informací. Každý by měl mít možnost získat ve velmi krátkém čase informace o tom, co je ke konkrétní nemovitosti v katastru zapsáno. K tomu dopomohla v roce 2000 realizace rozsáhlého projektu tvorby nového

informačního systému ISKN (Informační systém katastru nemovitostí), který by měl umožnit on-line napojení vnějších uživatelů na databázi nemovitostí. Od roku 2001 je umožněn i přístup veřejnosti.

Z pohledu notářské praxe bych zmínila o tom, co jsem od novely katastrálního zákona očekávala a co jsem v něm nenašla. Současná veřejnost údajů v katastru mi připadá bezbřehá a vidím v ní narušení práva vlastníků nemovitostí na nezveřejňování takových informací, které by měly zůstat jiným osobám bez jejich svolení nepřístupné.

Demonstrovala bych to na příkladu uvádění dluhů v části „C“ listu vlastnictví. Například v Rakousku není tato část veřejně přístupná, protože je nežádoucí, aby se taková informace dostala k osobě na věci nezainteresované, která by ji mohla zneužít. Zcela přístupná je sbírka listin. Myslím, že každý zájemce o nahlédnutí do katastrálního operátu nemusí vědět, za jakou cenu byla nemovitost koupena, jaký kdo zdědil mimo nemovitostí majetek atd. Zde se dostává zásada veřejnosti katastru do střetu s právem každého subjektu na ochranu osobních informací.

V notářském řádu je velmi rigorózně stanoveno, kdo může nahlédnout do notářského zápisu, komu může být zapůjčen a komu se vydávají jeho stejnopisy. V katastru nemovitostí ve sbírce listin, kde je založen stejnopis notářského zápisu, nebo jeho ověřený opis, má kdokoli k němu přístup a může se seznámit s celým jeho zněním. To vidím jako velký nedostatek.

Klíčové dle mého názoru je, nutnost obnovy zásady, že stavba je součástí pozemku. Poznamenávám, že Ekonomickou komisí OSN se například v oblasti právních vztahů doporučuje, aby v budoucnu funkce orgánu evidenčního orgánu, který o zápisech rozhoduje, byly maximálně sbližovány, ne-li přímo spojeny.

Z výše uvedeného je zřejmé, že jde o právní jistoty ve vztahu k nemovitostem a o jejich srozumitelnost. Poskytování právních

služeb by mělo být na vysoké úrovni, další úkoly leží před legislativci a vývoj se ubíral správným směrem.⁷³

5. Převod vlastnického práva k nemovitosti pohled z praxe

Současný stav v České republice

Podle § 133 odst. 2 ObčZ „převádí-li se nemovitostí věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak“. Katastr nemovitostí byl zřízen a vymezen s účinností k 1.1.1993 zákonem č. 344/1992 Sb., o Katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, řeší mimo jiné řízení o vkladu vlastnického, popř. jiného věcného práva do katastru. Na tyto právní normativní akty, které byly několikrát novelizovány navazují předpisy prováděcí a související.

Léta tzv. reálného socialismu přinesla zrušením pozemkových knih a zřízením evidence nemovitostí, kterou prováděla střediska geodézie, chaos a právní nejistotu. Katastr nemovitostí, který evidenci nemovitostí nutně převzal, samozřejmě nemá reálně ani právně možnost tento stav okamžitě vyřešit. Byla zrušena zásada superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě – čili stavba je součástí pozemku) a se zemí pevným základem spojené stavby jsou stále samostatnou věcí v právním smyslu, tedy vlastníkem stavby může být osoba odlišná od vlastníka pozemku. Dále, což je podle mě velmi závažné, cituji „zápis o vlastnickém právu v katastru není nadán materiální publicitou, takže neodpovídá-li zápis skutečnosti, není ten, kdo se podle něho zachoval, účinně chráněn.“ To vyústí v zásadní výtku, cituji: „Hlavní koncepční vada platné právní úpravy je synkretismu legislativní snahy zkombinovat katastr s pozemkovou knihou.

⁷³ Katastr nemovitostí – Baudyš, Olivová, C.H.Beck 2003

Katastr je veřejně přístupný technický soupis právních skutečností týkajících se pozemků vedený správním úřadem. Naproti tomu pozemková kniha je soudně vedený veřejný soupis právních skutečností týkajících se pozemků, do níž soud provádí zápisy s právotvorným významem. Hybridní propojení technické evidence nemovitostí se zařízením, které se tváří jako pozemková kniha, v kombinaci s faktem, že katastrální úřad není soud, a nemůže mít tudíž soudní pravomoc je nutně limitována. Katastrální úřad jako správní orgán může přezkoumat smlouvu jen v úzkých mezích § 5 odst.1 ZápPrNe, ale v jeho působnosti není rozhodovat o platnosti nebo účinnosti smlouvy z hlediska občanského zákoníku. Není vyloučeno, že katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva i na základě neplatné smlouvy. Aktuální stav právní úpravy nejvíce ohrožuje poctivou a solventní stranu, která nemovitost kupuje v dobré víře v katastrální evidenci a v poctivost prodávajícího.

Závěr

V České republice funguje katastr nemovitostí. Problémy, které byly s jeho chodem spojeny, se vyřešily nebo se řeší. Jde o jednu z mála institucí, která pracuje standardním způsobem. V propojení technické evidence nemovitostí se zařízením typu pozemkové knihy nevidím problém, přináší naopak cenné praktické výhody. Nejsem zastáncem rozbití stávajícího správního orgánu – Katastrálního úřadu a jeho degradaci na pouhé zapisovací pracoviště s tím, že jeho rozhodovací pravomoci by převzal soud, nebo by nebylo rozhodováno vůbec a smlouvy by de facto registroval notář. Jestliže by katastrální popřípadě jiný státní orgán zapisoval smlouvy vyhotovené notářským zápisem s účinky negativní publicity, bylo by stejného efektu možno dosáhnout úpravou § 11 ZápPrNe – nahrazením vágního pojmu dobré víry právě zmíněnou negativní publicitou. Zavedením zásady konsenzuality nebo obnovení soudně spravovaných pozemkových knih spočívá podle mého názoru zajištění pořádku v katastru spojeného s právní jistotou při převodech nemovitostí.

KAPITOLA VI.

Návrh věcného záměru katastrálního zákona- charakteristika a důvody nové právní úpravy

Návrh věcného záměru nového katastrálního zákona zpracoval Český úřad zeměměřičský a katastrální. Návrh byl zpracován v souladu s legislativním plánem vlády.

Po formální stránce přináší návrh hlavní změnu v tom, že problematika, která je v dnešní době upravena dvěma různými zákony, a to zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, má být v budoucnu soustředěna do jediného zákona, kterým bude nový katastrální zákon. Podnět k této změně dala vláda v roce 1996 v souvislosti s tehdejšími projednáváním novel stávajících katastrálních předpisů. Pouhé spojení dvou právních norem do jedné by však na budoucí vývoj katastru nemovitostí nemuselo mít žádný vliv. V této souvislosti je třeba konstatovat, že problematika upravená dosud katastrálním zákonem by v nové právní úpravě neměla doznat podstatných změn a bude vycházet z dosavadní právní úpravy. Naproti tomu v případě problematiky řešené v dnešní době zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se navrhuje koncepčně zcela nové řešení.

Důvodem pro návrh zcela nového věcného řešení této problematiky je okolnost, že katastr nemovitostí po formální stránce převzal funkce, které plní v zemích středoevropské právní tradice pozemková kniha. Byla převzaty i některé pojmy z obecného knihovního zákona, jako pojem vklad, záznam a poznámka. Převzetí těchto historických pojmů budí dojem, že se dnešní katastr vrátil k právnímu řešení, které se plně osvědčilo při vedení pozemkové knihy. Toto zdání však zatím není plně opodstatněné. Současný katastr totiž dosud neplní hlavní cíl, ke kterému byly v minulosti

pozemkové knihy zřízeny. Tímto základním cílem bylo zajištění bezpečného obchodu s realitami a zajištění bezpečného uvěřování oproti nemovité zástavě. Tento cíl plnily pozemkové knihy zejména díky ustanovením § 28 a § 63 a násl. obecního knihovního zákona, ze kterých vyplývalo, jak působí zápis do pozemkové knihy, a bylo stanoveno, za jakých podmínek lze provedenému zápisu odporovat.

V citovaných ustanoveních byl zakotven princip materiální publicity zápisů vedených v pozemkové knize. Na jeho základě byly za stanovených podmínek chráněny osoby, které nabyly v dobré víře knihovní práva od osob zapsaných v pozemkové knize jako vlastníci, a to i v případě, pokud by později vyšlo najevo, že tato práva nenabyly od skutečného vlastníka, ale pouze od osoby zapsané jako vlastník v pozemkové knize.

Díky těmto ustanovením se nikdo nemusel obávat, pokud jednal s osobou zapsanou jako vlastník v pozemkové knize, že jím nabyté právo bude později zpochybněno. Současný stav, kdy zákon přiznává osobám vycházejícím ze zápisů v katastru učiněných po 1.1.1993 za určitých předpokladů dobrou víru, tento stupeň ochrany neposkytuje.

Dobrá víra je pouze předpokladem vydržení vlastnictví k nemovitosti při nepřetržité době oprávněné držby po dobu 10 let. Před ztrátou vlastnictví či oprávnění z jiného věcného práva však dobrá víra v pravdivost zápisů v katastru neochrání, a to přesto, že většina laické, ale i část odborné veřejnosti je přesvědčena o pravém opaku. Není jistě náhodou, že i zahraniční delegace, které se chtějí seznámit s bezpečností právního prostředí v České republice, jakou zajišťuje vedení katastru nemovitostí, kladou jako jednu z prvních otázku, co se stane, pokud budou jednat v dobré víře v pravdivost zápisů v katastru, získají od zapsaného vlastníka právo k nemovitosti, a později vyjde najevo, že zapsaný vlastník ve skutečnosti vlastníkem nebyl. Zatím jim můžeme sdělit pouze to, že v takovém případě mají smůlu, jejich právo nevznikne, a uklidňovat je můžeme tím, že k takové situaci nedochází často. Pro koho, kdo

bude mít smůlu. že právě v jeho případě se to stane, to je ovšem pramalou útěchou.

Návrh věcného záměru obsahuje i řadu dalších dílčích změn. Obnovení stavu, při kterém katastr bude sloužit jako spolehlivý nástroj realitních a hypotečních obchodů, je však z hlediska navrhovaných změn nejpodstatnější. Návrh v uvedeném směru nelze považovat za nějaký v praxi neprovedený experiment. Vychází totiž z principů zakotvených v minulosti v obecném knihovním zákoně, podle kterého byly po dlouhá desetiletí vedeny pozemkové knihy, které si pro svou spolehlivost vydobily u veřejnosti velikou vážnost. Pokud bude návrh přijat, dojde v oblasti katastru k naplnění odhodlání vyjádřeného v preambuli naší Ústavy řídit se osvědčenými principy právního státu.⁷⁴

Dojde rovněž k završení transformace evidence nemovitostí, vedené hlavně jako podklad pro plánování národního hospodářství, v důvěryhodnou pozemkovou evidenci. V této souvislosti si dovoluji upozornit, že principy, na nichž má být založena navrhovaná právní úprava, na nichž byl založen v minulosti obecný knihovní zákon, se osvědčily nejen v naší zemi, ale například i v Rakousku, kde se podle uvedeného zákona při vedení právních vztahů v pozemkové evidenci postupuje k všeobecné spokojenosti do dnešních dnů.

Vláda dne 5. září 2001 usnesením č.860 schválila věcný záměr nového katastrálního zákona a uložila zpracovat a předložit vládě návrh v paragrafovém znění do 31.12.2002 s tím, že do předloženého návrhu budou zapracovány připomínky uvedené ve stanovisku předsedy Legislativní rady vlády k tomuto návrhu. Paragrafové znění by mělo být zpracováno koordinovaně s paragrafovým zněním nového občanského zákoníku a předloženo současně s jeho návrhem. Polistopadový vývoj vnesl do našeho právního řádu celou řadu pronikavých změn. Jednou z těchto změn bylo i nahrazení dřívější evidence nemovitostí katastrem nemovitostí České republiky. I když katastr nemovitostí převzal kompletní dokumentaci bývalé evidence

⁷⁴ Ad notam č.2/2001, s. 9

nemovitostí, nemělo se jednat o pouhou změnu názvu této evidence. Jedním z tehdejších cílů bylo povýšit důvěryhodnost zápisů o právních vztazích na úroveň, která by byla souměřitelná s důvěryhodností zápisů vedených v bývalé pozemkové knize postupem podle zákona č. 95/1871 ř.z. o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon).

1. Problematická procesní úprava

Na řízení o povolení vkladu se vztahuje správní řád, pokud zákon o zápisech nestanoví odchylný postup. Některá ustanovení správního řádu ovšem nejsou vhodná pro vkladové řízení, které je řízením o listině a jejím posouzení v souvislosti s dosavadními zápisy v katastru. Neuskutečnitelné je uplatnění zásady úplné materiální pravdy, kterou je katastrální úřad povinen před rozhodnutím o povolení vkladu zjistit bez ohledu, na to zda o okolnostech bránících povolení vkladu byly katastrálnímu úřadu doručeny listiny, které mu podle zákona měly být k zápisu poznámkou, ze kterých by vyplývala různá omezení vlastnického práva k určité nemovitosti. Katastrální úřad nemá reálnou možnost tyto okolnosti zjistit bez součinnosti těch, v jejichž prospěch jsou tato omezení stanovena. Přesto odpovídá za zjištění úplného stavu věci i v případě nečinnosti nebo pozdní činnosti těchto osob. Tíživě působí povinnost zjistit úplně skutečný stav věci i při nečinnosti účastníků řízení. Z ustanovení správního řádu ohrožuje obchodní styk ustanovení, podle kterého je katastrální úřad povinen řízení o povolení vkladu přerušit, vždy, pokud bylo před jiným orgánem, např. soudem, zahájeno řízení o předběžné otázce. Takové řízení je zahájeno např. tehdy, když je soudu doručena žaloba na určení vlastnického práva k určité nemovitosti.⁷⁵ Katastrální úřad je v takovém případě povinen řízení o povolení vkladu přerušit do konečného rozhodnutí soudu v dané věci. Přerušování řízení v takovém případě může trvat i několik let. Toho

⁷⁵ Ad notam č.2/2001, s.32

bývá zneužíváno v některých případech v obchodní konkurenci. kdy je podána žaloba na určení vlastnického práva k nemovitosti obchodního konkurenta, jemuž je tím fakticky po dobu trvání řízení o žalobě znemožněno dosáhnout změny zápisu v katastru u dotčených nemovitostí. Tím je například dlouhodobě znemožněno čerpání úvěru oproti nemovité zástavě. Podáváním bezdůvodných žalob na určení bývá s ohledem na vyvolané právní účinky podání takové žaloby nahrazováno také vydání předběžného opatření soudem.

2. Přezkum titulů z doby před rokem 1993 a zápisy záznamem

Plně nemohl uspět záměr zkvalitnit údaje o vlastnických právech převzaté do katastru nemovitostí z bývalé evidence nemovitostí tím, že ke každému vkladovému řízení budou vlastníci, (jejich vlastnické právo bylo zapsáno ještě do bývalé evidence nemovitostí před 1.1.1993), předkládat nabývací listiny, které budou prověřovány v řízení o povolení vkladu. Důvodem je to, že doložil-li zapsaný vlastník v řízení o povolení vkladu důvodnost tohoto zápisu neplatnou listinou. katastrální úřad sice povolení vkladu práva odvozeného od vlastnictví zapsaného na základě neplatné listiny zamítl. k opravě zápisu v katastru však nedošlo. V katastru tedy nadále zůstala jako vlastník zapsána osoba, která své vlastnictví mohla doložit pouze neplatnou listinou nebo ničím, ale své pochybné vlastnictví nemohla převést na jiného. Tím nedocházelo ke zlepšení zápisů v katastru, ale pouze ke konzervaci zápisů dříve nesprávně provedených. Záměr zlepšit tímto způsobem kvalitu zápisů v katastru byl v nedávné době zcela zmařen stanoviskem Nejvyššího soudu Cpjn 38/98 z 28.6.2000, podle kterého „.....platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkontroluje, a to ani v rozsahu, v jakém je podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona o

zápisech oprávněn posoudit platnost právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru teprve zapsáno.⁷⁶

Vedle toho je třeba konstatovat, že přezkoumávání důvodnosti zápisu v katastru bylo i před vydáním stanoviska Nejvyššího soudu omezeno na zápisy vkladem. U zápisů záznamem se neprovádělo, takže zápisy provedené záznamem mohou vykazovat stejné nedostatky, jaké se projevíly při vedení evidence nemovitostí, do které byly všechny zápisy prováděny z úřední povinnosti shodným postupem, jakým je dnes prováděn zápis záznamem.

Zápis záznamem má ještě jednu nevýhodu, že se o něm nevede žádné řízení. Provádí se z úřední povinnosti. Osoba pozbývající určité právo nemá možnost se v případě nesouhlasu s provedeným zápisem bránit v žádném přezkumném řízení. Ani osoba, která se domáhá zápisu záznamem, jehož provedení katastrální úřad z určitých důvodů odmítne, nemá možnost žádné přezkumné řízení vyvolat. Totéž platí i u zápisu poznámek.

Členění zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na zápisy vkladem a zápisy záznamem má i další nevýhodu. Z právního předpisu není vždy zřejmé, zda ten který zápis má být proveden vkladem či záznamem. Pokud později judikatura soudů dospěje k závěru, že určitý typ zápisů se provádí záznamem a podle předcházející právní praxe se tyto zápisy prováděly vkladem, výrazná škoda nenastane. Rozhodnutí o povolení vkladu se sice stane nicotným právním aktem, zápis je však v katastru proveden a zveřejněn. Proveďte-li se však v důsledku nejasnosti právního předpisu namísto zápisu vkladem zápis záznamem, vlastnické právo zapsanému vlastníkovu nevznikne. Taková situace může mít pro dotčené osoby velmi nepříznivé důsledky.⁷⁶

3. Možnosti nápravy

Z uvedeného současného stavu je zřejmé, že pokračování v dosavadních principech při provádění zápisů v katastru nevede a

⁷⁶ Ad notam č. 2/2001 s. 32

zřejmě ani v budoucnu nemůže vést k žádoucímu stavu. při jehož dosažení by se katastr stal důvěryhodným zdrojem informací o právních vztazích k nemovitostem, v němž by dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů v katastru byla dostatečně chráněna. Aby takový uspokojivý postup byl dosažen, je nezbytné opřít se o preambuli české ústavy, ve které je deklarováno odhodlání „řídít se všemi osvědčenými principy právního státu“. Mohlo by se zdát, že toto odhodlání řídit se všemi osvědčenými principy poněkud koliduje s Listinou základních práv a svobod, která deklaruje princip ochrany vlastnického práva, aniž by uvedla, alespoň zdánlivě tento princip do náležitého souladu s dalšími osvědčenými principy občanského práva. Ochrana vlastnického práva totiž, alespoň historicky, nebyla v občanském právu nijak izolována od dalších principů občanského práva, např. právě od principu ochrany jednání v dobré víře, od zásady, že práva patří bdělým a od zásady, že chráněn má být pokojný stav držby, který se považuje za stav právní, pokud se neprokáže něco jiného. Je přirozené, že tyto principy působí poněkud protichůdně a že absolutizace některého z nich nad ostatní vede k nevyváženému stavu v občanskoprávních vztazích. Proto je třeba hledat a najít takový stav, ve kterém budou principy uplatněny vzájemně vyváženým způsobem. Že takovou právní úpravu ústavní pořádek České republiky nevylučuje, lze odvodit nejen z již citované části preambule Ústavy, ale i z první věty čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle které „Vlastnictví zavazuje“.

4. Přijetí reality jako východisko evidence právních vztahů k nemovitostem

Je typické, že právě socialistické právo tyto principy ve své vyváženosti nerespektovalo a, i když po svém, preferovalo vlastnické právo na úkor práv a principů ostatních. Vycházelo přitom z principu materiální pravdy, která podle koncepce tohoto práva byla zjistitelná ve své absolutní míře. Tehdy právo předpokládalo, že je

vždy zřejmé. kdo je vlastníkem, že se uzavírají jen platné smlouvy a v případě nemovitostí že státní notářství při registraci smluv každou neplatnou smlouvu odhalí a odmítne registrovat. Při tomto předpokladu absolutní zjistitelnosti skutečného vlastnictví právní řád potlačil až negoval takové právní instituty jako je držba nebo vydržení.

Právě institut ochrany držby a přípustnosti možnosti vydržení vychází z reálného poznání, že skutečné vlastnictví není na rozdíl od stavu držby, který je zřejmý, nikdy jisté. Proto již od dob římského práva byl po většinu časů právem chráněn pokojný stav držby, přičemž držitel byl považován za vlastníka, pokud se neprokázal opak. V zájmu stability právních vztahů byl vždy respektován i institut vydržení, který předpokládal, že pokud někdo určitou věc po určitou dobu drží v dobré víře, stane se jejím vlastníkem. Tak je vlastně chráněno vlastnické právo, které je křehkým a většinou i obtížně zjistitelným stavem, prostřednictvím držby, která je zřejmá.

Socialistický stát naproti tomu vycházel z toho, že státní notář může každou smlouvu podrobit takovému rozsahu zkoumání, že se mu podaří s absolutní jistotou zjistit, zda určitá smlouva je platná či nikoli. Pokud by býval měl státní notář při registraci smlouvy tuto představu naplnit, musel by si nejprve při posuzování každé smlouvy nechat předložit posudek psychologa, který by osvědčil, že žádný z účastníků smlouvy nejednal v okamžiku jejího uzavření v duševní poruše (§ 38 odst. 2 ObčZ).

Dále by býval měl zjistit, zda smlouva byla uzavřena svobodně a vážně (§ 37 odst. 1. ObčZ). Jak toto zjištění provést, pokud účastník, který svobodně nejednal, ze strachu tvrdí, že jeho jednání svobodné bylo, není ovšem jasné. Otázku svobody vůle rozhodně neřeší formulka „prost omylu a donucení...“, nebo formulky jí obdobné, mající v textu smlouvy za úkol osvědčit svobodu vůle jednajícího účastníka. Když někdo jedná z donucení, podepíše klidně i to, že z donucení nejedná. Takto bychom otázku absolutní zjistitelnosti platnosti smlouvy mohli rozebírat dále, a dospěli bychom k závěru,

že platnost smlouvy není objektivně zjistitelná ani s vynaložením všech rozumně dostupných prostředků.

Přitom je třeba uvážit, že má-li jakékoli řízení posuzující platnost smlouvy být ekonomické, nemůže se zabývat všemi možnými důvody podmiňujícími platnost smlouvy, ale pouze těmi důvody, které se jeví jako pravděpodobné např. proto, že je účastníci smlouvy namítají nebo že jsou zřejmé. Proto v praktickém životě, i když to možná není žádnou právní doktrínou popsáno, se z právního titulu, který nejeví zřejmé vady, vychází jako z právního titulu platného, pokud se někdo neplatnosti právního titulu nedovolá a tuto platnost také neprokáže. Výsledkem tohoto je, že i při vynaložení přiměřené péče jsou v různých evidencích, a to nejen v katastru, ale například ve Středisku cenných papírů nebo registru motorových vozidel, zapsáni vlastníci na základě nabývacích titulů, které sice nevykazují zjevné vady, ale přesto ještě nemusí být ve všech případech platné. Pokud jsou tyto nabývací tituly pouze skrytě neplatné, jsou osoby zapsané na jejich základě jako vlastníci pouze držitelé věci nebo práv, i když o tom nikdo nemusí vědět, a to včetně jich samotných. Právě tzv. socialistické právo se tento fakticky se vyskytující stav snažilo popřít a v právních předpisech potlačilo pojem držby na úkor pojmu vlatnictví. Dokladem toho není jen vývoj občanského práva. Kdo chce uvést jiný příklad, nechť nahlédne například do zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), a pokusí se tam najít slovo vlastník, vlastnický apod., nenajde. Místo toho tam najde držba či hranice držby. V zákoně č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, nebo i do dnešních právních předpisů upravujících vedení katastru. Slovy vlastník, vlastnická hranice či skutečný stav věci se to zde jen hemží. Přitom se jedná ve své podstatě stále o stejný operát.⁷⁷

⁷⁷ Ad notam č. 2/2001, s. 32

5. Poznámka sporu

Provedení zápisu vkladem do katastru samozřejmě nevyloučí možnost skutečného vlastníka domáhat se proti zapsanému stavu určení jeho vlastnického práva. V takovém případě se v katastru zapíše poznámka o tom, že právo zapsané v katastru je sporné. Zápis této poznámky na rozdíl od dnešního stavu nevyvolá nutnost přerušit až do rozhodnutí sporu případně probíhající vkladové řízení. Dnešní právní úprava je totiž zneužíváno podáváním neodůvodněných žalob zejména s cílem znepříjemnit až paralyzovat obchodní možnosti konkurenta.

Zápis takové poznámky povede od data podání návrhu na její zápis ke ztrátě dobré víry pozdějších nabyvatelů v pravdivost zápisů v katastru. Pozdější nabyvatel práva si bude muset sám zhodnotit riziko, jaké podaná žaloba představuje, ale vklad v jeho prospěch bude povolen. Ukáže-li se později, že podaná žaloba byla neúspěšná, jeho právo bude zachováno. Ukáže-li se, že podaná žaloba byla úspěšná, jeho zapsané právo nikdy nevzniklo a bude vymazáno, stejně jako všechny na něj navazující zápisy práv zapsaných v lepším pořadí než poznámka spornosti se však taková žaloba nedotkne.

6. Zápis práv nevěcné povahy

Práva nevěcné povahy, která jsou odvozena od vlastnického práva, jako svěřeni majetku statutárního města hlavního města Prahy městské části, příslušnost hospodařit s majetkem ve vlastnictví České republiky, správa majetku krajů a obcí, a příslušnost odštěpného závodu zapsaného v obchodním rejstříku k majetku podnikatele, se budou do katastru zapisovat záznamem, a to postupem, který odpovídá dnešnímu stavu. Navrhuje se, aby i v tomto případě byla poskytnuta ochrana dobré víry třetím osobám jednajícím v důvěře ve stav zapsaný v katastru. Vlastník se vůči třetím osobám nebude podle návrhu moci dovolat toho, že stav zapsaný záznamem

neodpovídá skutečnosti. Vlastník se však samozřejmě bude moci kdykoli přesvědčit, kdo je zapsán jako oprávněný z výše uvedeného odvozeného práva a postarat se v případě, že zapsaný stav neodpovídá skutečnosti, o okamžité zjednáání nápravy.

S ohledem na to, že zápisy vkladem, záznamem i poznámkou mají nabýt oproti dosavadnímu stavu na významu, je třeba na rozdíl od dosavadního stavu zajistit, aby všechny takto zapsané změny byly oznamovány dotčeným osobám. Předpokládá se, že obsah oznámení nebude spočívat pouze v tom, že se dotčená osoba dozví, že byl proveden nějaký zápis na základě určitého podnětu, ale že přímo v oznámení bude uvedeno, jak přesně byl zápis proveden. Tím se samozřejmě posílí možnost vlastníků a jiných oprávněných přesvědčit se o zapsaném stavu a jeho změnách, a v případě pochybností o správnosti provedeného zápisu možnost zjednat nápravu.⁷⁸

7. Závěr

Návrh věcného záměru obsahuje i řadu dílčích změn. Obnovení stavu, při kterém katastr bude sloužit jako spolehlivý nástroj realitních a hypotéčních obchodů, je však z hlediska navrhovaných změn nejpodstatnější.

Návrh v uvedeném směru nelze považovat za nějaký v praxi neprovedený experiment. Vychází totiž z principů zakotvených v minulosti v obecném knihovním zákoně, podle kterého byly po dlouhá desetiletí vedeny pozemkové knihy, které si pro svou spolehlivost vydobily u veřejnosti velikou vážnost. Pokud bude návrh přijat, dojde v oblasti katastru k naplnění odhodlání vyjádřeného v preambuli naší Ústavy řídit se osvědčenými principy právního státu. Dojde tak rovněž k završení transformace evidence nemovitostí, vedené hlavně jako podklad pro plánování národního hospodářství, v důvěryhodnou pozemkovou evidenci. V této souvislosti si dovoluji upozornit na principy, na nichž má být

⁷⁸ Ad notam č. 2/2001 s. 33

založena navrhovaná právní úprava, a na nichž byl založen v minulosti obecný knihovní zákon, se osvědčily nejen v naší zemi, ale například i v Rakousku, kde se podle uvedeného zákona při vedení právních vztahů v pozemkové evidenci postupuje k všeobecné spokojenosti do dnešních dnů.

Vláda 8.září 2001 usnesením č.860 schválila věcný záměr nového katastrálního zákona a uložila zpracovat a předložit vládě v paragrafovém znění do 31.12.2002 s tím, že do předloženého návrhu budou zapracovány připomínky uvedené ve stanovisku předsedy legislativní rady vlády k tomuto návrhu. Paragrafové znění by mělo být zpracováno koordinovaně s paragrafovým zněním občanského zákoníku a předloženo současně s jeho návrhem.

KAPITOLA VII.

Řízení o povolení vkladu věcných práv do katastru nemovitostí (vkladové řízení)

1. Některé problémy s povolováním návrhu na vklad

Jak známo, je od 1. ledna 1993 zapotřebí k smluvnímu převodu vlastnického práva k nemovitosti povolení vkladu do katastru nemovitostí. Zatímco do konce roku 1992 byla nutná k převodu vlastnického práva k nemovitosti registrace příslušné smlouvy dřívějším státním notářstvím - tedy justičním orgánem, přešla tato pravomoc (byť jinak konstruovaná) na základě zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na katastrální úřady - tedy na správní orgány (zřízené zákonem č. 359/1992 Sb.).

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem ČNR č. 344/1992 Sb. , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), který byl doplněn a změněn zákonem č. 89/1996 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 120/2000 Sb., č.220/2000 Sb., a č. 53/2004 Sb. Také zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem byl novelizován zákonem č. 90/1996 Sb., č. 210/1993 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 30/2000 Sb., č.120/2001 Sb., a č. 59/2005 Sb.

Podle ust. § 1 katastrálního zákona rozumíme pod pojmem "katastr nemovitostí" soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje:

- jejich soupis a popis včetně jejich geometrického a polohového určení
- evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu, jímž je právě shora citovaný zákon č. 265/1992 Sb., v platném znění.

Potíže a nejasnosti při zapisování staveb

Vzhledem k tomu, že již od 1. ledna 1951, kdy vstoupil v platnost tzv. střední občanský zákoník č. 141/1950 Sb., může mít stavba jiný právní osud než pozemek, na němž je umístěna, je někdy sporné, které stavby se do katastru nemovitostí mají (případně mohou) zapisovat a které nikoliv.

Novela ke katastrálnímu zákonu č. 89/1996 Sb., se snaží tuto problematiku alespoň částečně řešit tím, že rozlišuje mezi budovami (užší pojem) a stavbami (širší pojem). V katastru se evidují jak budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, tak i budovy, kterým se tato čísla nepřidělují, pokud ovšem nejsou příslušenstvím jiné stavby (evidované na téže parcele).

Novela dokonce umožňuje zápisy rozestavěných budov nebo bytů i nebytových prostor, což má značný význam při uzavírání zástavních smluv v souvislosti s poskytováním různých (hlavně stavebních) úvěrů peněžními ústavy, případně i při zřizování jiných věcných práv k těmto objektům. Tato problematika a její řešení tímto způsobem by ovšem odpadly, pokud bychom se (alespoň v budoucím občanském zákoníku) vrátili k osvědčené římskoprávní zásadě, dle níž „superficies solo cedit“.

Pak by při uzavírání zástavních smluv v souvislosti s poskytováním úvěrů stačilo dát do zástavy věřiteli (peněžnímu ústavu) pozemek ve vlastnictví dlužníka, který by byl postupně zhodnocován stavbou na něm zřizovanou, čímž by hodnota zástavy neustále vzrůstala. Návratem k této zásadě by rovněž odpadly problémy, jak vyznačit v katastru nemovitostí různá vodní a energetická díla, drážní vlečky apod. Jsou to stavby velké hodnoty a zatím není možno je v katastru evidovat.

Také drobné stavby, které se v katastru nemovitostí neevidují, by při převodu pozemku, na němž se nacházejí, přecházely automaticky na nového vlastníka, jakmile by došlo k povolení vkladu ohledně převáděného pozemku.

Zatím je situace (podle doplněného ust. § 133 odst. 3. obč. zák.) taková, že k nemovitostem, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, přechází vlastnické právo při jejich převodu okamžikem účinnosti příslušné smlouvy. Zákonodárce však má možnost (podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. „f“ cit. novely zákona čís. 89/1996 Sb.) stanovit, že i takové stavby budou předmětem zápisů do katastru nemovitostí. Zatím tohoto ustanovení nebylo využito.

K převodu drobných staveb, které se v katastru nemovitostí neevidují, bych chtěla poznamenat, že se v praxi může vyskytnout i takový případ, že v řízení o převodu rodinného domku katastrální úřad návrh na povolení vkladu zamítne, takže k převodu domku nedojde, avšak drobné stavby, jež tvoří příslušenství budovy, byly platně převedeny na nového vlastníka. Tomuto nežádoucímu stavu lze předejít (dle mého názoru) tím, že se převod vlastnictví k drobným stavbám podřídí povolením vkladu k domku (tedy k nemovitosti hlavní).

2. Několik poznámek k povolování vkladu do katastru nemovitostí

Podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 90/1996 Sb., musí návrh na zahájení řízení obsahovat:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, což v praxi nepůsobí žádné potíže,
- jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení. Zde mohou vznikat potíže u těch účastníků, kteří jsou devizovými cizozemci a nemají v dokladech žádné rodné číslo. V těchto případech bude muset katastrální úřad zřejmě od splnění tohoto požadavku upouštět.

- označení práv, která mají být zapsána do katastru. Nestačí tedy, aby tato práva byla uvedena jen ve smlouvě (v tzv. vkladní doložce), je nutno je znovu uvést v příslušném návrhu, jinak by katastrální úřad u práv v návrhu neuvedených příslušný vklad nepovolil.

Je třeba se zmínit i o nutných přílohách k návrhu, jež požaduje ustanovení odst. 4) citovaného paragrafu .

V praxi se vyskytují potíže spojené s předkládáním tzv. nabývacích titulů, čímž se rozumí listina prokazující oprávnění vlastníka nakládat s předmětem právního úkonu, pokud jeho právní účinky nastaly před 1. lednem 1993. Potíže vznikají někdy při zápisech novostaveb, kde se sice katastrální úřady většinou spokojí s pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu, avšak někdy požadují od stavebníků i čestné prohlášení o vzájemných ideálních podílech na stavbě (v ojedinělých případech i notářský zápis o těchto skutečnostech).

Někdy vznikají i problémy při splnění této povinnosti u listin, které byly pořízeny v letech 1951 až 1964, tedy za platnosti středního občanského zákoníku (č. 141/1950 Sb.), kdy zápisy do pozemkových knih byly dobrovolné a leckde nebyly ani provedeny, při čemž účastníci listinu ztratili, takže nemají žádný důkaz o svém vlastnictví. Pokud byla příslušná smlouva ohlášena tehdejšímu státnímu notářství k tzv. poplatkové registraci, je možno její ověřený opis získat u soudu, který převzal k 1. 1. 1993 spisový materiál zrušených státních notářství. Jinak by bylo nutno prokazovat vydržení vlastnictví k převáděné nemovitosti.

3. K otázce účastníků řízení a předmětu zápisů do katastru nemovitostí

Dle ustanovení § 4 odst. 1 cit. zákona č. 265/1992 Sb., v platném znění jsou účastníky řízení pouze účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Pojem účastníka řízení je tedy ve srovnání s příslušným ustanovením správního řádu (zákon č. 71/1967 Sb., a zákon č. 500/2004 Sb.) značně zúžen. To může mít nepříznivý dopad např. v souvislosti s uzavřenou zástavní smlouvou v těch případech, kdy dlužník (zástavce) převede zastavenou nemovitost na jiný subjekt a zástavní věřitel se o té skutečnosti vůbec nedoví, poněvadž není v tomto případě účastníkem řízení o povolení příslušného vkladu. Tak může dojít ke zhoršení jeho situace ve zmíněném právním vztahu. Také předmět zápisů byl v novelizovaném ustanovení § 1 odst. 1 pojat úžeji než v jeho původním znění. Do katastru se zapisuje pouze vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemenu a předkupní právo s účinky práva věcného. Znamená to tedy, že nemůže být do katastru nemovitostí zapsáno např. právo podzástavní nebo zákaz zcizení určité nemovitosti. Praxe ukáže, jak se tato úprava v budoucnu osvědčí.

4. Soudní řízení ve vkladových věcech

Dříve než přikročím ke stručnému nástinu stávající právní úpravy týkající se opravných prostředků proti rozhodnutím katastrálních úřadů, je nezbytné – se alespoň v základních bodech zmínit o právní úpravě, která v této oblasti u nás panovala do 31.12.2002

5. Právní úprava platná do 31.12.2002 „opravný prostředek“ proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu

Podle tehdejší úpravy se přezkum realizoval v rámci správního soudnictví, v němž (správní) soudy na základě žalob nebo opravných prostředků přezkoumávaly zákonost rozhodnutí o veřejné správě, jímž se zakládala, měnila, rušila či závazně určovala práva nebo povinnosti fyzických osob či právnických osob, jakož i rozhodnutí orgánů veřejné správy o osobním stavu (§ 244 odst. 1 tehdy platného OSŘ). Pouze proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu byl přípustný opravný prostředek podle části páté hlavy třetí občanského soudního řádu.

Do 31.12.2002 byl pojem (obsah) „opravný prostředek“ proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu upraven § 53 ve spojení s § 70 zákona č. 71/1967 Sb., a § 3 odst. 2 ve spojení s § 5 odst. 4 věta první – třetí zákona č. 265/1992 Sb., řízení o opravném prostředku bylo upraveno částí pátou hlavou třetí OSŘ, ve znění platném do 31.12.2002.

Proti tomuto nepravomocnému rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu byl přípustný opravný prostředek, nebylo jím však odvolání podle § 53 zákona č. 71/1967 Sb. Funkci opravného prostředku plnil podle § 5 odst. 4 věta druhá a třetí zákona č. 265/1992 Sb., obsahově nevymezený opravný prostředek, o kterém rozhodoval soud v rámci správního soudnictví podle části páté hlavy třetí OSŘ, pokud katastrální úřad opravnému prostředku v plném rozsahu nevyhověl.

Ustanovení § 53 zákona č. 71/1967 Sb., znělo: „Proti rozhodnutí správního orgánu má účastník řízení právo podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak.....“ Zákon stanovil jinak v § 70 zákona č. 71/1967 Sb., který zněl: „zvláštní zákony stanoví, ve kterých případech soudy přezkoumávají rozhodnutí správních orgánů“. „Zvláštním zákonem“ byl zákon č. 265/1992 Sb., a to konkrétně jeho

§ 3 odst. 2, který zněl: „Na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak.“

Obratem „tento zákon“ byl míněn zákonem č. 265/1992 Sb., ustanovení § 5 odst. 4 věta první – třetí zákona č. 265/1992 Sb., znělo: „Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Pokud podanému opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud. „Jinak zákon č. 265/1992 Sb., stanovil v § 5 odst. 4 věta třetí, z níž vyplývalo, že o podaném opravném prostředku byl příslušný rozhodnout katastrální úřad (správní orgán prvního stupně), pokud podanému opravnému prostředku v plném rozsahu vyhověl. V případě, že katastrální úřad podanému opravnému prostředku v plném rozsahu nevyhověl, rozhodoval o podaném opravném prostředku soud v rámci správního soudnictví. Na § 5 odst. 4 věta třetí zákona č. 265/1992 Sb., v tomto případě navazovala část pátá hlava třetí OSŘ.

V případě napadnutí opravného prostředku měl katastrální úřad ve smyslu ustanovení § 5 odst. 4 zákona o zápisech možnost takovému prostředku (cestou autoremedury) vyhovět: opravnému prostředku musel však vyhovět v plném rozsahu. V takovém případě soud podle § 250o OSŘ usnesením řízení zastavil. Jestliže katastrální úřad nepřistoupil k autoremeduře, o opravném prostředku rozhodoval soud v rámci správního soudnictví.

V této době nebyl podle Ústavy České republiky naplněn jeden z primárních požadavků, totiž, aby byl zřízen a začal fungovat Nejvyšší správní soud, a byl tak naplněn požadavek čl.6 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, který stanoví, že každý má právo na to, aby jeho záležitost byla spravedlivě veřejně a v přiměřené lhůtě projednána nezávislým a nestranným soudem, zřízeným zákonem, který rozhodne o jeho občanských právech nebo závazcích nebo o oprávněnosti jakéhokoli trestního obvinění proti němu. V důsledku toho proto také Ústavní soud judikoval, že

v odůvodněných případech mu nezbývá nic jiného, než fakticky přejímat, resp. nahrazovat funkci Nejvyššího správního soudu. Nejvyšší správní soud posléze byl zřízen a začal fungovat, leč v oblasti katastrální, resp. vkladové materie došlo k posunu v tom směru, že byl opuštěn přezkumný princip ve správním soudnictví, který byl nahrazen samostatným soudním řízením. K původní úpravě správního soudnictví ve vazbě na sledovanou materii lze tak dodat, že k přezkoumávání rozhodnutí byly věcně příslušné krajské soudy, přičemž v souvislosti s novelou občanského soudního řádu prostřednictvím **zákona č. 30/2000 Sb.**, byl místně příslušným krajský soud, v jehož obvodu měl sídlo správní orgán, jehož rozhodnutí se přezkoumávalo.

Citovaná novela občanského soudního řádu tak čelila značným potížím, které pramenily z toho, že často opravný prostředek proti rozhodnutí katastrálního úřadu podávalo více osob, které měly bydliště v obvodech různých soudů. Popsaná změna byla přínosná i pro katastrální úřady, které mohly při své aplikační činnosti více čerpat z judikatury příslušného krajského soudu, a usměrňovat tak svou rozhodovací praxi ve skutkově obdobných případech.

Návrh byl nutno podat u příslušného soudu ve lhůtě 30 dnů od doručení rozhodnutí. Pokud rozhodnutí neobsahovalo řádné poučení o opravném prostředku bylo možno jej napadnout do 6 měsíců od jeho doručení.

Účastníky řízení byli ti, kteří byli účastníky ve správním řízení, a správní orgán, jehož rozhodnutí se přezkoumávalo.

V tomto soudním řízení se tak postavení katastrálního úřadu zásadně změnilo. Neboť katastrální úřad v soudním řízení již nevystupoval jako autoritativní státní orgán, nýbrž jako procesní strana. O opravném prostředku rozhodl soud rozsudkem, kterým přezkoumané rozhodnutí potvrdil, nebo zrušil a vrátil k dalšímu řízení, což bylo důsledkem kasačního systému. Zrušil-li soud rozhodnutí katastrálního úřadu, byl katastrální úřad při novém projednání vázán tímto právním názorem.

6. Právní úprava platná od 1.1.2003 „opravný prostředek“ proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu

Od 1.1.2003 nabyly účinnosti zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, a zákon č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního. V části šesté zákona č. 151/2002 Sb., je měněn i občanský soudní řád. Podle § 244 odst. 1 občanského soudního řádu, ve znění zákona č. 151/2002 Sb., rozhodl-li orgán výkonné moci podle zvláštního zákona v právní věci, může být tatáž věc projednána na návrh v občansko soudním řízení. Podle § 249 odst. 2 občanského soudního řádu, ve znění 151/2002 Sb., je stanoveno výslovně, že krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech vkladu práva k nemovitostem. To znamená, že věci týkající se vkladu práva do katastru nemovitostí se řídí od 1.1.2003 občanským soudním řádem (nikoliv soudním řádem správním), a tím jsou vyňaty ze správního soudnictví, do kterého až do 31.12.2002 spadaly. Je tomu tak proto, že katastrální úřady při vkladu práva do katastru nemovitostí rozhodují v soukromoprávní věci, a v těch případech je žaloba ve správním soudnictví nepřipustná (§68 písm.b) zákona č. 150/2002 Sb.

Ustanovení § 53 zákona č. 71/1967 Sb., zní: „Proti rozhodnutí správního orgánu má účastník řízení právo podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak...“ Zákon jinak nestanoví“ neboť § 70 zákona č. 71/1967 Sb., byl nejpozději ke dni 1.1.2003 zrušen. Ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., zní: „Na nařízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak.“ Obratem tento zákon je míněn zákona č. 265/1992 Sb., ustanovení § 5 odst. 4 věta první – druhá zákona č. 265/1992 Sb., zní: „Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení.“

Proti rozhodnutí je přípustný opravný prostředek“ Jinak zákon č. 265/1992 Sb., nestanoví, neboť § 5 odst. 4 věta třetí zákona č.

265/1992 Sb., byla nejpozději ke dni 1.1.2003 zrušena. Část pátá (včetně hlavy třetí) OSŘ na zrušenou větu třetí § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., nemůže navazovat i z toho důvodu, že byla ke dni 31.12.2002 Sb. sama zrušena. Z toho plyne, že řízení o rozhodnutí o zamítnutí vkladu je upraveno v plném rozsahu a bez omezení, které vyplývalo z dřívější právní úpravy, správním řádem, z čehož následně vyplývá, že pojem opravný prostředek proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu kterým může být pouze obsahově vymezen pouze příslušným ustanovením správního řádu, kterým může být pouze odvolání podle § 53 zákona č. 71/1967 Sb., Odvolání podle § 53 zákona č. 71/1967 Sb., je proto opravným prostředkem (obsahem pojmu opravný prostředek) proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu.

Zákon č.151/2002 Sb., nově upravil část pátou občanského soudního řízení, který se nazývá „Řízení ve věcech, u nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem“. Dosavadní systematika správního soudnictví, do něhož náleželo i rozhodování o opravných prostředcích byla opuštěna.

Podle ustanovení § 249 odst.2 krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech vkladu práva k nemovitostem.

Pravomoc soudů projednat tyto věci v občanského soudním řízení je dána ustanovením § 7 odst. 2 o.s.ř. v platném znění. Pokud katastrální úřad jako orgán moci výkonné rozhoduje o vkladu práva do katastru nemovitostí, rozhoduje, jak určila část pátá občanského soudního řádu, v soukromoprávní věci, a žaloba ve správním soudnictví je dle ustanovení § 68 písm. b) soudního řádu správního nepřípustná. Návrh na vklad, o kterém rozhodl katastrální úřad, může projednat na návrh soud v občanském soudním řízení. **Žaloba musí být podána ve lhůtě 2 měsíců od doručení rozhodnutí správního orgánu, přičemž zmeškání lhůty je ustanovením § 247 odst. 1 OSŘ vyloučeno.**

Podle ustanovení § 250 odst.2 o.s.ř. týkalo-li se řízení před správním orgánem k nemovitosti, je k řízení místně příslušný vždy soud, v jehož obvodu je nemovitost (místní příslušnost). Namísto opravného prostředku občanský soudní řád účastníkovi, případně

jiné dotčené osobě umožňuje podat žalobu, a to jak proti „rozhodnutí“ o povolení vkladu, tak i proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu.

Bude-li žaloba směřovat do rozhodnutí o povolení vkladu, které bylo provedeno podle § 5 odst. 3 zákona o zápisech pouze ve formě zápisu do spisu, pak patrně ona dvouměsíční lhůta bude plynout ode dne doručení stejnopisu věcné smlouvy účastníku vkladového řízení. Proto s přihlédnutím ke stávající praxi, nezbývá nic jiného, než přijmout závěr, že zmíněná dvouměsíční lhůta počíná běžet ode dne, kdy účastníku byl doručen stejnopis věcné smlouvy.

Pokud přijmeme myšlenku, že proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu je přípustný opravný prostředek, a že tímto prostředkem je žaloba dle části páté občanského soudního řádu ve znění platném od 1.1.2003, měl by katastrální úřad vyznačit nabytí právní moci na předmětném rozhodnutí až po marném uplynutí dvouměsíční lhůty, kterou v těchto věcech stanoví § 247 o.s.ř. v platném znění, a poté odstranit plombu vyznačenou u dotčené nemovitosti.

Zde se otevírá prostor pro hledání odpovědi na otázku, **kdy rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad nabývá právní moci.** Nabývá právní moci skutečně až po marném uplynutí dvouměsíční lhůty dle ustanovení § 247 odst. 1 o.s.ř., nebo nabývá právní moci v okamžiku doručení předmětného rozhodnutí poslednímu účastníkovi řízení?

Pokud soud rozhodne o návrhu na vklad jinak, než rozhodl katastrální úřad, rozhodne ve věci samé rozsudkem a katastrální úřad by nemohl provést zápis vkladu dle pravomocného rozsudku v rámci daného vkladového řízení, když toto by již bylo pravomocně skončeno.

Tímto návrhem je dle ustanovení § 246 odst. 1 o.s.ř. žaloba. § 249 odst.2 o.s.ř. stanovil, že ve věcech vkladu práva k nemovitostem rozhoduje jako soud prvního stupně krajský soud. Zákonná úprava je zákonná a věci týkající se vkladu práva do katastru, se řídí od 1.1.2003 občanským soudním řádem a jsou vyňaty ze správního soudnictví, do kterého až do té doby spadaly.

Musíme, ale rovněž respektovat změny v řízení o návrhu na vklad a pokusit se vyřešit nejasnosti vnesené novelou do tohoto řízení, o nichž se doposud vedou právně teoretické spory, a najít tak odpověď zejména na otázku, **kdy rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nabývá právní moci**, a ve kterém okamžiku lze odstranit u nemovitosti dotčené návrhem na vklad plombu, který právní institut je opravným prostředkem dle ustanovení § 5 odst. 4 ZápPrNe, a zda je možno podat žalobu i ve věci povoleného vkladu.

7. Žaloba nejen ve věci zamítnutého vkladu práva, ale i ve věci povoleného vkladu práva

Občansko soudní řád zřejmě umožňuje podat žalobu nejen ve věci zamítnutého návrhu na vklad, ale i ve věci povoleného vkladu práva. Připustíme-li možnost podat žalobu **proti pravomocnému rozhodnutí o povolení vkladu, jde o průlom do stávající úpravy, provedené ustanovením § 5 odst. 3 ZápPrNe, které stanoví, že proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví.**⁷⁹

Zrušením části páté občanského soudního řádu bylo tedy zrušeno i dosavadní znění § 250 o.s.ř., které tvořilo funkční celek s ustanovením § 5 odst. 4 ZápPrNe. To stanoví, že proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je přípustný opravný prostředek. Pokud opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud. Nyní nastala situace, kdy zákon č. 265/1992 Sb., jako zákon speciální stále připouští opravný prostředek, neboť nebyl zákonem č. 151/2002 Sb., přímo novelizován, ale žádným právním předpisem není stanoven obsah tohoto opravného prostředku, ani není upraven odpovídající procesní postup.

Nabízí se diskuse o tom, zda předmětné ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., nebylo novelizováno s účinností od 1.ledna 2003 nepřímou, a zda by nemohlo být proti rozhodnutí katastrálního úřadu

⁷⁹ Katastrální (a související) judikatura JUDr. Pavel Vrcha

podáno odvolání dle zákon č.71/1967 Sb., správního řádu, v platném znění, aby soud v občanském soudním řízení rozhodoval až ve věci vkladu, o které v odvolacím řízení pravomocně rozhodl správní orgán nejbližší vyššího stupně nadřízený správnímu orgánu, který napadené rozhodnutí vydal.

První rozhodnutí soudů o žalobách podaných ve věcech, které katastrální úřady zamítly.

Soud (jmenovitě Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře v řízení sp.zn. 15C 2/2003-29 a sp.zn. 15C 3/2003-47) jednal o rozhodnutích, která odvolacím řízením dle správního řádu neprošla a která nepovažoval za pravomocná vzhledem k tomu, že žaloby odmítl.

Český úřad zeměměřičský a katastrální reagoval na novelu občanského soudního řádu účinnou od 1.1.2003 vydáním opatření, dle kterého katastrální úřad u rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad uvede poučení tohoto znění:

„Proti tomuto rozhodnutí je možné podle § 5 odst. 4 zák.č. 265/1992 Sb., v platném znění podat opravný prostředek. Podle čl. XXV bod 1 zák. č. 151/2002 Sb. je namísto tohoto opravného prostředku přípustná žaloba podle páté části občanského soudního řádu ke Krajskému soudu v (...) ve lhůtě 2 měsíců ode den doručení tohoto rozhodnutí.“

I když toto řešení vzniklé situace vyvolává mnoho otázek a i neřbosti mezi právní veřejností zdá se, že v tuto chvíli je to – zejména i vzhledem k výše uvedenému – řešení jediné možné.

Z dikce ustanovení § 244 odst. 1 o.s.ř. vyplývá, že žalobu lze podat nejen proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu, ale také proti rozhodnutí, jímž byl vklad povolen. Takovou žalobu je oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu, kterým byla jeho práva nebo povinnosti založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta. Aktivně legitimován k podání takové žaloby není jen účastník vkladového řízení, nýbrž i ten, kdo bude tvrdit, že byl rozhodnutím katastrálního úřadu dotčen na svých právech. **Účastníky řízení jsou tedy žalobce a ti, kdo byli**

účastníky v řízení před katastrálním úřadem. Každopádně účastníkem řízení nemůže být katastrální úřad, který o vkladovém návrhu rozhodoval, neboť občanský soudní řád s ním žádné účastenství nespojuje.

Soud o žalobě týkající se vkladové věci ve věci samé rozhodnout, tj. buďto návrh na vklad zamítnout, nebo takový návrh povolit.

V této souvislosti se vnáší např. otázka, jak budou řešeny případy, kdy soud napadne žaloba proti rozhodnutí katastrálního úřadu, které bude obsahovat výrok o tom, že návrh na vklad byl zamítnut, avšak z tohoto správního rozhodnutí nebude již zřejmé, v jakém rozsahu byl návrh na vklad zamítnut, příp. odůvodnění správního výroku bude zmatečné, nesrozumitelné, nebo samotný výrok správního soudnictví bude postižen vadou. Žaloba ve věci, v níž rozhodl katastrální úřad, není opravným prostředkem do rozhodnutí katastrálního úřadu nýbrž jde o samostatné (nové) řízení, v němž soud jedná a rozhoduje o věci v níž rozhodl správní orgán, aniž by byl vázán (správním orgánem) zjištěným skutkovým stavem věci, je zde procesní úskalí, že u soudů mohou být podávány žaloby proti správním rozhodnutím, které v podstatě nebudou splňovat zákonem stanovené náležitosti písemného vyhotovení rozhodnutí. Bude pak na příslušném krajském soudu, aby v řízení o žalobě všechny tyto nedostatky napravoval, což nepochybně bude vždy pro soudy zbytečnou zátěží.⁸⁰

V této souvislosti lze souhlasit s názorem bývalého ministra spravedlnosti a předsedy legislativní rady vlády a nynějšího předsedy Ústavního soudu České republiky JUDr. Pavla Rychetského, když svého času zdůrazňoval, že k omezení úspěšnosti žalob ve věcech, v nichž rozhodl katastrální úřad, by přispělo rovněž přípuštění opravných prostředků ve správním řízení. To by bylo skutečné pozitivum.

Závěrem lze dodat, že procento podaných žalob proti rozhodnutím katastrálních úřadů ve vkladových věcech je vskutku minimální, čemuž také odpovídá to, že soudní rozhodnutí z dané materie prakticky nejsou vůbec publikována, takže lze stěží provést nějaké srovnání judikatury či

⁸⁰ Katastrální (a související) judikatura JUDr. Pavel Vrcha

poukázat na negativní dopady spojené se zavedením této nové procesní úpravy.

Soudy jsou toho názoru, že podání žaloby nemůže ovlivnit právní moc rozhodnutí katastrálního úřadu, neboť vyznačení právní moci na rozhodnutí katastrálního úřadu není závislé na skutečnosti, zda účastník podá soudu žalobu, či nikoliv, když podle § 248 odst. 1 o.s.ř. podání žaloby nemá odkladný účinek na právní moc ani vykonatelnost rozhodnutí správního orgánu. Žaloba se podá u příslušného soudu a katastrální úřad již nemá možnost vydat nové rozhodnutí, kterým by plně vyhověl účastníkům řízení. Katastrální úřad ani není účastníkem tohoto soudního řízení.

K otázce pravomoci Zeměměřičského a katastrálního inspektorátu o podáních, která směřují proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad.

Zeměměřičský a katastrální úřad v Brně požadoval na Českém úřadu zeměměřičském a katastrálním vydat stanovisko, jak postupovat v případě, kdy usnesením krajského soudu dojde k zastavení řízení ve věci napadající nepravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl zamítnut návrh na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, a krajský soud své usnesení odůvodní tím, že taková věc nespadá do jeho pravomoci a rozhodovat o takové věci by měl v odvolacím řízení zeměměřičský a katastrální inspektorát.

K této problematice si odbor kontroly a dohledu Úřadu vyžádal písemné stanovisko samostatného oddělení legislativy Úřadu. Ve svém stanovisku samostatné oddělení legislativy konstatovalo, že inspektorát by podle jeho názoru měl vyjít ve svých úvahách ze závěru, že odvolání není přípustné. K argumentaci v dané věci je možno využít důvody obsažené v usnesení Vrchního soudu v Praze sp.zn. 11 Cmo 221/2004-28 ze dne 30.11.2004.

Pokud krajský soud pravomocně rozhodl svým usnesením o tom, že věc nespadá do jeho pravomoci, měl by inspektorát navrhnout ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2002 Sb., zvláštnímu senátu zahájení řízení o kompetenčním sporu. Správní řízení o eventuálním

podaném odvolání by pak měl inspektorát přerušit až do vyřešení předběžné otázky kompetence k rozhodování. Při vypracování návrhu na zahájení řízení o kompetenčním sporu je možné argumentačně využít i obsah odůvodnění usnesení Vrchního soudu v Praze sp.zn. 11 Cmo 212/2004-28 ze dne 30.11.2004.

Další poznatky a řešení nastalých problémů by měla do praxe přinést judikatura soudů, které se zatím nedostává. Pokusila jsem se nastínit problémy vyplývající z nové právní úpravy učiněné zák.č.150/2002 Sb. a zák.č. 151/2002 Sb., které ze svého pohledu považuji za nejzávažnější. Problémů je jistě mnohem více a diskuse o nich budou probíhat ještě dlouho. **Zásadní význam má rozhodnutí zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu ve věci kompetenčního sporu o pravomoc podle § 2 věta druhá zákona č. 131/2002 Sb.** Navrhovatel Krajský soud v Brně – požaduje na tomto orgánu vydání usnesení, kterým bude rozhodnuto, že k němu podaná žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu se posuzuje jako odvolání podle § 53 zák.č.71/1967 Sb., a že odvolacím orgánem je zeměměřičský a katastrální inspektorát. Řízení u katastrálního úřadu o vklad práva bylo zahájeno po 1.1.2003. Poučení formuloval katastrální úřad následovně: „Proti tomuto rozhodnutí je možné podle § 5 odst. 4 zákona č.265/1992 Sb., v platném znění, podat opravný prostředek. Podle čl. XXV bod 1 zákona č. 151/2002 Sb., je namísto tohoto opravného prostředku přípustná žaloba podle části páté občanského soudního řádu ke krajskému soudu v Brně ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí.

Toto poučení považoval soud za nesprávné, neboť má za to, že proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu, bylo-li řízení u katastrálního úřadu zahájeno po 1.1.2003, plně funkci opravného prostředku odvolání podle § 53 zák.č.71/1967 Sb. Soud podal ve věci vedené pod sp.zn. 35C 44/2003 podle § 2 věta druhá zákona č. 131/2002 Sb. návrh na rozhodnutí záporného kompetenčního sporu o pravomoc, který spočívá v tom, že soud vyslovil názor, že funkci opravného prostředku proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu,

bylo-li řízení u katastrálního úřadu zahájeno po 1.1.2003, plní odvolání podle § 53 zákona č. 71/1967 Sb.⁸¹

K otázce tzv. nepravé zpětné působnosti a přechodných (intertemporálních ustanovení) v návaznosti na čl. XXV bod 1 „Přechodných ustanovení k části šesté z.č.151/2002 Sb.

Nepravá zpětná účinnost znamená, že platnost právních skutečností, vznik právních vztahů a jejich následky, k nimž došlo před účinností nového právního předpisu, se posoudí podle právního předpisu dřívějšího, ale trvá-li dříve vzniklý právní vztah i nadále – posoudí se ode dne účinnosti nového právního předpisu podle nového právního předpisu a podle tohoto nového právního předpisu se posoudí i právní následky dotyčného právního vztahu, vzniklé po účinnosti nového právního předpisu.

Tuto situaci řeší nový právní předpis v tzv. přechodných (intertemporálních) ustanoveních, která zpravidla vycházejí ze zásady, že právní vztahy vzniklé před jeho účinností se řídí ode dne účinnosti nového právního předpisu novým právním předpisem a před účinností nového právního předpisu právní předpisem dřívějším. Tuto obecnou zásadu je ovšem v praxi nutno vyjádřit podrobněji.

Čl. XXV bod 1 zákona č. 151/2002 Sb., zní:

„ve věcech uvedených v § 244, v nichž zvláštní právní předpisy svěřuje soudu rozhodování o opravných prostředcích proti rozhodnutím správních orgánů podle části páté hlavy třetí občanského soudního řádu ve znění platném k 31.12.2002, lze ode dne účinnosti tohoto zákona podat žalobu podle části páté tohoto zákona za podmínek jim stanovených.“

Gramatickým výkladem tohoto ustanovení je možné dospět k následujícímu závěru:

Čl. XXV bod 1 se skládá z věty hlavní a vsuvky. Ve vsuvce je pouze vymezen okruh věcí, v nichž zvláštní právní předpis svěřoval

⁸¹ Usnesení Krajského soudu v Brně č.j.35C 39/2003 ze dne 14.10.2003

soudu rozhodování o opravných prostředcích proti nepravomocným rozhodnutím správních orgánů podle části páté hlavy třetí OSŘ ve znění platném do 31.12.2002 a věta hlavní u takto vymezeného okruhu věcí pouze opakuje to, co vyplývá z části páté OSŘ ve znění platném od 1.1.2003.

Smysl čl. XXV bod 1 činí nesrozumitelným použití slov „ lze“ a „ za podmínek jím stanovených.“ Synonymem slova „ lze“ je „ je možno učinit něco“, nikoliv „ místo něčeho učinit něco“. Slovním spojením slova „ za podmínek jím stanovených“ čl. XXV bod 1 v podstatně popírá smysl svého znění, neboť podmínkou žaloby podle § 244 OSŘ, ve znění platném od 1.1.2003, je , že rozhodl-li orgán moci výkonné (katastrální úřad) podle zvláštního zákona (zákona č. 265/1992 Sb.) o právní věci, která vyplývá z občansko právních vztahů (rozhodnutí o zamítnutí vkladu), může být tatáž věc projednána na návrh v občanském soudním řízení za podmínky, že rozhodnutí správního orgánu nabylo právní moci, je odvolání proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu (které je nepravomocným rozhodnutím správního orgánu) musí rozhodovat odvolací správní orgán a rozhodnutí katastrálního úřadu musí být v právní moci a z § 247 odst. 2 OSŘ, ve znění platném od 1.1.2003, navíc vyplývá, že jestliže žalobce nevyužije v řízení před správním orgánem řádný opravný prostředek (odvolání podle § 53 zákona č. 71/967 Sb.), je žaloba podle § 244 OSŘ nepřipustná, což je soud tuto žalobu projedávající povinen zkoumat z moci úřední.

Čl. XXV bod 1 je svým obsahem regulérním právním předpisem zjevně nepřechodné platnosti. Tím, že je zařazen do přechodných ustanovení, se stává zavádějícím a vzhledem ke svému obsahu nesrozumitelným, v důsledku čehož dochází prakticky k nemožnosti orientovat se v textu právního předpisu. Důkazem, který potvrzuje tento závěr, je poučení, které poskytl účastníkům řízení katastrální úřad ve věci vedené u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 35C

44/2003 a které poskytuje účastníkům řízení, jak tomu mnohé nasvědčuje, většina katastrálních úřadů.⁸²

K otázce odvolacího řízení (proti zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu).

Pokud katastrální úřad návrh na povolení vkladu zamítne, je povolán k rozhodování o případném odvolání proti zamítavému rozhodnutí krajský soud příslušný podle místa bydliště odvolatele (a to s poukazem na ustanovení § 246a odst. 2 o.s.ř.). Tak se může stát, že o odvolání několika účastníků smlouvy by mělo rozhodnout několik krajských soudů (s přihlédnutím k bydlišti odvolatelů), což by mohlo vést k rozdílným řešením. Tuto nepřilíš výhodnou úpravu řeší katastrální úřady mnohdy tak, že požádají vrchní soud o přikázání podaných odvolání k vyřízení jedinému krajskému soudu. Bylo by proto - dle mého názoru - vhodné stanovit příslušnost krajského soudu podle toho, kde se nemovitost, jež je předmětem odvolacího řízení, nachází.

KAPITOLA VIII.

Závěr

Zákon spojuje vznik, změnu či zánik těchto práv (vklad je tzv. *modem*), ovšem za současného předpokladu platného titulu. Z výše dříve uvedených důvodů považuji rozhodování katastrálního úřadu za rozhodování veřejnoprávní a nikoli soukromoprávní. Vzhledem k tomu se domnívám, že agenda vkladového řízení by měla spíše spadat pod režim soudního řádu správního. Pokud by byla vkladová agenda legislativní změnou platného právního předpisu podřazena tomuto zákonu, byla by vyřešena rázem řada jen těžko řešitelných problémů vyplývajících ze současného stavu legislativy.

⁸² Usnesení Krajského soudu v Brně č.j.35C 39/2003 ze dne 14.10.2003

Advokát ve své praxi velmi často poskytuje právní služby, jejíž předmětem je sepsování smluv týkajících se věcných práv, k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí (dále též věcné smlouvy). Jde kupříkladu o kupní, směnné, darovací či zástavní smlouvy, smlouvy o zřízení věcného břemene, na jejich základě má dojít k zápisu příslušného věcného práva do katastru nemovitostí. K takovému zápisu může dojít teprve po pravomocném skončení řízení o povolení vkladu (dále též vkladové řízení) u místně příslušného katastrálního úřadu. Protože vkladové řízení ve vztahu k právní úpravě týkající se katastru nemovitostí má svá specifika, jsou zde problémové otázky a způsoby jejich řešení, ať již z pohledu tzv. ustálené rozhodovací praxe katastrálních úřadů nebo z pohledu námi vynaloženého právního názoru, který pochopitelně může být více či méně diskutabilní.

O zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, podaném před 1.1.2003 prostřednictvím příslušného katastrálního úřadu a doručeném krajskému soudu až po tomto datu, náleží rozhodovat v občanském soudním řízení.

V posledních 5 letech roste počet podání ke vkladu práv do katastru nemovitostí o 10% ročně a počet provedených zápisů záznamem o 17 %. Počet zaměstnanců je přitom snižován o 2% ročně. Finanční důsledky prodloužení lhůt nesou kupující a prodávající či zástavní dlužníci, proto veřejnost požaduje zkrácení lhůt. Řešení tohoto rozporu není možné bez vyřešení problému financování státní správy katastru nemovitostí, který vede k personální nestabilitě z důvodů nízkých platů a ke stagnaci technického rozvoje, když není dostatek prostředků na rozvojové programy.

Poplatek za vklad práva se od roku 1994 nezvyšoval, jeho reálná hodnota se inflací snížila pod 60% původní úrovně. V zahraničí jsou tyto poplatky výrazně vyšší a bývají odstupňovány podle ceny nemovitosti. V České republice aby bylo možné poplatek 500,-Kč vztáhnout nikoli k návrhu na vklad, ale ke každé nemovitosti a právu, poplatek by se začal lišit podle pracnosti. Výnos z těchto

poplatků by stoupl z dnešních 250 miliónů Kč ročně na přibližně 750 miliónů Kč. V dalších letech by mohlo následovat zvýšení poplatků za výpisy na přepážkách katastrálních úřadů o inflaci a zpoplatnění zápisů a výmazů práva a poznámek záznamem, které jsou prováděny bezplatně. Tímto postupem by bylo možné dosáhnout vyrovnání příjmů s výdaji katastrálních úřadů v průběhu 2 až 3 let. Návrh materiálu obsahuje systémové změny ve financování a je zařazen do výhledového plánu práce vlády ve druhé polovině roku 2006.

JUDIKATURA A PRÁVNÍ NÁZORY

ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁT V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
370 86 České Budějovice, Lidická 11

Č.j.: O-48/281/2005
Vyřizuje: JUDr. Loukota
České Budějovice 2005-10-27



MAVLO PRÁVNÍ MOCI DNE 4. 11. 2005

477 7. 11. 2005
1. 27

ROZHODNUTÍ

Zeměměřický a katastrální inspektorát v Českých Budějovicích jako věcně a místně příslušný odvolací orgán podle § 4 písm. d) a přílohy č. 1 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, čj. V-6531/2005-301 ze dne 15.9.2005, kterým byl zamítnut návrh na povolení vkladu zástavního práva podle zástavní smlouvy uzavřené mezi věřitelem Ladislavem Postulkou, bytem Mirošovice 146 a zástavcem Markem Kopalem, bytem Pištín 55, k nemovitostem v katastrálním území Pištín, a podle § 59 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), **rozhodl t a k t o :**

Odvolání Ladislava Postulky ze dne 1. 10. 2005 proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, čj. V-6531/2005-301 ze dne 15. 9. 2005

se z důvodů jeho nepřipustnosti z a m í t á .

Odůvodnění:

Dne 17.6.2004 byl u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice (dále jen „KP“), podán návrh na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva ohledně budovy čp. 55 v Pištině a stavební parcely (dále jen „st.p.“) 55 v katastrálním území (dále jen „k.ú.“) Pištín do katastru nemovitostí na základě výše uvedené smlouvy.

Účastníky řízení dle shora uvedené smlouvy byli věřitel Ladislav Postulka, bytem Mirošovice 146 a zástavce Marek Kopal, bytem Pištín 55.

KP následně přezkoumalo náležitosti návrhu na povolení vkladu práv ve smyslu § 19 odst. 2 správního řádu, s přihlédnutím ke zvláštní úpravě stanovené § 4 odst. 3 a 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

KP na základě zjištěných skutečností rozhodnutím čj. V-6531/2005-301 ze dne 15.9.2005 návrh na vklad zástavního práva do KN zamítlo. V odůvodnění KP mimo jiné uvedlo, že podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, posuzuje KP, zda právní úkon účastníků řízení je určitý a srozumitelný. Určitost právního úkonu je dána zejména přesným a jednoznačným označením předmětu právního úkonu a jasným vyjádřením vůle účastníků právního úkonu.

Předmětem právního úkonu v případě zřízení zástavního práva k nemovitosti je tato nemovitost. Určité označení nemovitostí je takové, které je v souladu s § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“). V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru musejí být označeny budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny a číslem popisným a katastrálním územím. Pokud takto označeny nejsou, je jejich označení neurčité.

Při označování pozemků a budov je nezbytné mít na paměti, že dle našeho právního řádu je stavba zcela odlišnou a právně nezávislou věcí od pozemku, na němž se nachází. Z listiny proto musí vždy jednoznačně vyplývat, zda se právní úkon týká pouze pozemku, pouze budovy nebo pozemku i budovy.

V předložené zástavní smlouvě se zástavce deklaruje jako vlastník domu čp. 55 v Pištině a stavební parcely č. 55 o výměře 637 m², vše v katastrálním území Pištín.

V předmětné smlouvě není označen dům čp. 55 v Pištíně v souladu s § 5 odst. 1 katastrálního zákona, neboť chybí jeho označení též příslušným pozemkem. Stavební parcela č. 55 je uvedena samostatně, pouze jako vlastnictví zástavce, nikoli jako údaj označující budovu čp. 55 v Pištíně. Označení domu, k němuž účastníci zástavní právo zřizují, je podle odůvodnění KP tudíž neurčité.

Dále podle článku II. zástavní smlouvy věřitel uzavřel se zástavcem smlouvu o půjčce 1,5 mil. Kč. Dále je ve smlouvě uvedeno, že nevyplacená část půjčky 493 tis. Kč je uložena na věřitelově kontě a bude uvolněna do 10-ti dnů podle požadavku zástavce. Současně ve smlouvě se uvádí, že zástavce k zajištění pohledávky zastavuje své nemovitosti a věřitel zástavu přijímá. Z vyjádření vůle účastníků podle KP není tedy zcela jasné, jaká je výše zajišťované pohledávky. Pouze lze předpokládat, že je to částka 1,5 mil. Kč. Lze se však i domnívat, že to může být i rozdíl mezi vypůjčenou částkou a nevyplacenou výší uloženou na věřitelově kontě. Možnost dvojího výkladu tedy znamená neurčité vymezení zajišťované pohledávky.

KP tedy postupovalo plně v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Proti vydanému rozhodnutí podal Ladislav Postulka dopisem ze dne 1.10.2005, doručeným KP dne 5.10.2005 odvolání. Odvolatel má za to, že správní orgán nesprávně věc posoudil. Je přesvědčen, že odůvodnění KP, že smlouva je neurčitá a nesrozumitelná, se nezakládá na pravdě (resp. je přesvědčen, že „opak je pravdou“). Navrhuje proto, aby napadené rozhodnutí bylo změněno s tím, že návrh na vklad věcného práva do katastru nemovitostí se povoluje.

KP podanému opravnému prostředku (odvolání) s odkazem na ust. § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nevyhovělo a předložilo odvolání spolu s dalšími spisovými podklady Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Českých Budějovicích (dále jen „ZKI“) jako odvolacímu orgánu dne 10.10.2005 k vyřízení a rozhodnutí.

Spisový materiál byl odvolacímu orgánu doručen dne 11.10.2005.

Pro objasnění problematiky týkající se opravných prostředků směřujících proti rozhodnutí katastrálních úřadů o zamítnutí návrhu na vklad práva, uvádíme ve stručnosti zásady předchozí právní úpravy platné do 31.12.2002. Do uvedeného data byla tato problematika upravena v ust. § 5 odst. 3 a 4 zákona č. 265/1995 Sb. a v části páté „Správní soudnictví“, hlavě třetí „Rozhodování o opravných prostředcích proti rozhodnutí správních orgánů“ (ust. § 250l - § 250s) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.). Podle tehdejší platné právní úpravy byl opravný prostředek podle ust. § 5 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. přípustný pouze proti takovému rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl návrh na vklad práva zamítnut. Pokud podanému opravnému prostředku katastrální úřad (dnes katastrální pracoviště) sám v plném rozsahu nevyhověl, rozhodoval o něm soud podle části páté hlavy třetí o.s.ř. v rámci správního soudnictví.

Nálezem ústavního soudu České republiky otištěným ve Sbírce zákonů pod č. 276/2001 Sb. byla část pátá „Správní soudnictví“ (ust. § 244 - § 250s) o.s.ř. dnem 31.12.2002 zrušena, neboť jak uvádí tento nález, bylo shledáno, že dosavadní právní úprava nezajišťovala v celém rozsahu právo na spravedlivý proces. Toto právo mělo být zajištěno novou právní úpravou s účinností od 1.1.2003, kdy nabyl účinnosti zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, a zákon č. 151/2002 Sb., který se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního. V části šesté zákona č. 151/2002 Sb. je pak měněn i o.s.ř., kdy byla mimo jiné za ust. § 243d vložena novelizovaná část pátá nově označená jako „Řízení o věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem“. Podle ust. § 244 novelizovaného o.s.ř., rozhodl-li správní orgán v právní věci, která vyplývá z občanskoprávních vztahů, a nabylo-li toto rozhodnutí právní moci, může být tatáž věc projednána v občanském soudním řízení. Podle ust. § 249 odst. 2 téhož zákona pak rozhodují ve věcech vkladu práva k nemovitostem krajské soudy jako soudy prvního stupně.

Touto změnou byly věci týkající se vkladu práva vyňaty ze správního soudnictví a s účinností od 1.1.2003 byly podřazeny pod obecné soudnictví, jak také vyplývá z ust. § 68 písm. b) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, kde je stanoveno, že žaloba je podle tohoto zákona nepřipustná, jde-li o rozhodnutí správního orgánu v soukromoprávní věci. Tyto změny byly završeny

zákonem č. 151/2002 Sb., kde v čl. XXV bod 1 je uvedeno, že ve věcech uvedených v ust. § 244 o.s.ř., kde zvláštní předpis svěřuje obecnému soudu rozhodování o opravných prostředcích proti rozhodnutí správních orgánů podle části páté hlavy třetí o.s.ř., je možné podat žalobu za podmínek jím stanovených. Nutno je však zdůraznit, že provedenými změnami nebylo nijak dotčeno ust. § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., které i nadále zůstává v původním znění.

V souladu s těmito změnami pak připojují ode dne 1.1.2003 katastrální úřady, resp. dnes katastrální pracoviště, k rozhodnutí o zamítnutí vkladu práva poučení o opravném prostředku, že namísto opravného prostředku podle ust. § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. je podle čl. XXV bod 1 zákona č. 151/2002 Sb. přípustná žaloba podle části páté o.s.ř. podaná k příslušnému krajskému soudu ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení zamítnutí návrhu na vklad práva.

Citovaná právní úprava, oproti úpravě předchozí, nejednoznačně vymezila jaké opravné prostředky je možno podat proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad a za jakých podmínek. Ani judikatura tuto nejednoznačnost neodstranila, neboť je známo jen několik rozhodnutí krajských soudů jejichž závěry nejsou však shodné.

Při aplikaci uvedených ustanovení právních předpisů dospěl ZKI v Českých Budějovicích s ohledem na speciální úpravu této problematiky obsaženou v zákoně č. 265/1992 Sb. k závěru, že pokud je mu jako obecnému odvolacímu orgánu podle ust. § 4 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb. předloženo katastrálním pracovištěm odvolání proti jeho rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad práva, musí v řízení postupovat podle příslušných ustanovení správního řádu (ust. § 59) jako u každého odvolání a zejména zkoumat, zda jsou splněny podmínky řádně podaného odvolání, zejména pokud jde o jeho přípustnost a včasnost.

Odvolací orgán se především zabýval otázkou, zda podané odvolání splňuje podmínky řádně podaného odvolání z hlediska přípustnosti podle ust. § 53 správního řádu. Ve smyslu tohoto ustanovení, které stanoví, že odvolání je obecně přípustné, ale s podmínkou, pokud zákon nestanoví jinak, dospěl ZKI v Českých Budějovicích k závěru, že právě tato situace v řešené věci nastala, neboť již citovaný čl. XXV bod 1 zákona č. 151/2002 Sb. stanoví v souvislosti s ust. § 244 o.s.ř., že namísto opravného prostředku je přípustná žaloba podle části páté o.s.ř.

S ohledem na tuto skutečnost odvolací orgán dovozuje, že odvolání proti rozhodnutí, kterým byl návrh na vklad práva zamítnut, je nepřipustné, a proto se již odvolací orgán důvody, které odvolatel ve svém odvolání uvádí, nezabýval a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat (§ 59 odst. 4 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení).



Ing. Jaroslav Šabatka
ředitel ZKI

Doručeno do vlastních rukou:

Marek Kopal, Pištín 55, 373 46 Pištín

Ladislav Postulka, Krátká 146, Mirošovice, 251 66 Senohraby

Na vědomí:

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice – po nabytí právní moci

**ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
ODBOR KONTROLY A DOHLEDU**

P. O. Box 21, Pod Sídlištěm čp. 1800/9, 182 11 PRAHA 8 - Kobylisy
Telefon: 28404 1221, Fax: 28404 1201

Pan

Ladislav Postulka
Krátká 146
Mirošovice

251 66 SENOHRABY

Č.j.: ČÚZK 6403/2005 - 14

Vaše č. j.:

ze dne: 6.11.2005

Vyřizuje: Mgr. Kořínek

V Praze dne: 21.12.2005

Věc: Podnět k přezkoumání rozhodnutí Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Českých Budějovicích sp.zn. O-48/281/2005 mimo odvolací řízení ve smyslu ust. § 65 a násl. zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v platném znění

Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu (dále jen „Úřad“) byl dne 18.11.2005 Zeměměřickým a katastrálním inspektorátem v Českých Budějovicích (dále jen „inspektorát“) postoupen podnět k přezkoumání jeho rozhodnutí sp.zn. O-48/281/2005 ze dne 27.10.2005. Tímto rozhodnutím inspektorát jako odvolací orgán zamítl Vaše odvolání proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice (dále jen „katastrální úřad“) č.j. V-6538/2005-301 ze dne 15.9.2005, kterým byl zamítnut návrh na povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 4.11.2005

Uvádíte, že zástavní smlouva, na jejímž podkladě byl podán návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, je naprosto určitá a srozumitelná, a proto dle Vašeho názoru nebyl důvod k zamítnutí podaného návrhu na povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí z důvodu neurčitosti. Inspektorát Vaše odvolání proti rozhodnutí katastrálního úřadu a zamítl jako nepřipustné. Rozhodnutí inspektorátu považujete za protizákonné, proto jste podal podnět ve smyslu § 65 a násl. zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v platném znění, k přezkoumání rozhodnutí inspektorátu č.j. O-48/281/2005 ze dne 27.10.2005.

Z ustanovení § 35 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a § 3 odst. 1 až 5 správního řádu dovozujete možnost úprav zástavní smlouvy v průběhu řízení o návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí a uvádíte, že smluvní strany projevily ochotu předmětnou smlouvu upravit. Nezákonost rozhodnutí inspektorátu spatřujete však především v tom, že podle Vašeho názoru je možno podat řádný opravný prostředek ve smyslu § 53 správního řádu proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad. Doslova uvádíte, že „není totiž pravda, že čl. XXV bod 1. zákona č. 151/2002 Sb., stanoví, že na místo opravného prostředku je přípustná žaloba, ale je zde užito slova lze. Tím rozhodně není řečeno, že odvolání mají správní orgány zamítat pro nepřipustnost. Nepřipustné je jen takové odvolání, které zákon zakazuje.“ Spolu s postoupeným podnětem byly Úřadu poskytnuty i spisy inspektorátu č.j. O-48/281/2005 a katastrálního úřadu č.j. V-6538/2005-301 k prostudování věci. Úřad na základě spisů, které měl k dispozici dospěl k níže uvedenému závěru.

Podle ustanovení § 53 správního řádu „Proti rozhodnutí správního orgánu má účastník právo podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak...“. Za speciální zákon, který stanovuje něco jiného, je v tomto případě nutno považovat ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, kde věta druhá a třetí zní: „Proti tomuto rozhodnutí (má se na mysli rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad) je přípustný opravný prostředek. Pokud podanému opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud.“ Judikatura (viz např. usnesení

Vrchního soudu v Praze sp.zn. 11 Cm0 212/2004-28 ze dne 30.11.2004) se kloni názoru, který zastává i odbor kontroly a dohledu Úřadu, že opravným, prostředkem ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. je žaloba podle části páté zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (dále jen „o.s.ř.“), a to s ohledem na znění článku č. XXV bodu 1. přechodných ustanovení k části šesté zákona č. 151/2002 Sb.

Řízení před katastrálním úřadem je v případech rozhodování o vkladech práv do katastru nemovitostí jednostupňové a z žádného právního předpisu vztahujícího se k rozhodování katastrálního úřadů nevyplývá, že tomu tak není. Podrobně je tato problematika vysvětlena v odůvodnění rozhodnutí inspektorátu č.j. O-48/281/2005 ze dne 27.10.2005 a odbor kontroly a dohledu Úřadu se s tam v podaném vysvětlení a s názory tam uvedenými ztotožňuje.

Institut přezkumu rozhodnutí mimo odvolací řízení ve smyslu ust. § 65 a násl. správního řádu je mimořádným opravným prostředkem určeným v podstatě k nápravě právních omylů, tj. k odstranění rozporu rozhodnutí se zákony nebo jinými obecně závaznými právními předpisy. Předpokladem k použití tohoto institutu je skutečnost, že přezkoumávané rozhodnutí nabylo právní moci. Takovýto podnět ovšem nemá povahu návrhu na zahájení řízení. Teprve shledá-li příslušný správní orgán, tj. správní orgán nejbližší vyššího stupně nadřazený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, podnět opodstatněným, zahájí správní řízení z úřední moci.

V mimoodvolacím řízení lze přezkoumávat jak rozhodnutí ve věci, tak rozhodnutí procesního charakteru. Cestou mimoodvolacího řízení lze zrušit nebo změnit pouze rozhodnutí, které bylo shledáno nezákonným, popř. v rozporu s jinými obecně závaznými právními předpisy. Nikoliv každé porušení předpisů v přezkoumávaném řízení však může být důvodem ke změně nebo zrušení přezkoumávaného rozhodnutí. Již z formulace podmínek pro použití institutu přezkoumání rozhodnutí mimo odvolací řízení ve správním řádu vyplývá, že předpokladem bude jen takové porušení právního předpisu, které mohlo mít za následek nezákonnost rozhodnutí ve věci samé. V žádném případě pak nelze přezkoumávané rozhodnutí zrušit jen pro nesprávnost, nehospodárnost, neúčelnost apod.

Odbor kontroly a dohledu Úřadu konstatuje s ohledem na výše uvedené, že neshledal nezákonnost rozhodnutí inspektorátu č.j. O-48/281/2005 ze dne 27.10.2005. Tedy neshledal žádné důvody, jež by opodstatňovaly zahájení řízení podle ust. § 65 a násl. správního řádu, řízení proto nezahájil.

K Vámi uvedenému názoru na možnost úprav zástavní smlouvy v průběhu řízení o návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí pak odbor kontroly a dohledu Úřadu uvádí následující. Smlouva musí být účinná a tedy perfektní ke dni podání návrhu vklad, a to vzhledem k tomu, že právní účinky vkladu vznikají ke dni podání návrhu na vklad (viz § 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb.). Po podání návrhu na vklad nelze v žádném případě do smlouvy zasahovat, nějak ji upravovat či měnit. Jediné, co je možno po podání návrhu na vklad opravit, jsou chyby v psaní nebo počtech. Z rozhodnutí katastrálního úřadu č.j. V-6538/2005-301 ze dne 15.9.2005 je zřejmé, že katastrální úřad shledal takové vady smlouvy (zejména v označení předmětu zástavy a ve stanovení výše pohledávky), které nemohl podřadit pod chyby v psaní či počtech.



Ing. Libuše Sussmannová

vrchní inspektor odboru kontroly a dohledu
vedoucí oddělení stížností a opravných prostředků

Na vědomí: Zeměměřický a katastrální inspektorát v Č.Budějovicích, Lidická 11, 370 86 České Budějovice,
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Lidická 11, 370 86 České Budějovice
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, Lidická 11, 370 86
České Budějovice

ORIGINAL

11 Cmo 212/2004-28

Usnesení

KRAJSKÝ SOUD V PLZNI	
Došlo	22-12-2004
Pouháno	Kolek
krát	4 přísl. pod.

Vrchní soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Hany Záhořové a soudců JUDr. Milady Lukáčové a JUDr. Stanislava Bernarda v právní věci žalobců: a/ Dana Budáčová, nar. 13.11.1956, bytem Čachrov - Onen Svět 1, b/ Václav Budáč, nar. 20.1.1995, bytem Čachrov - Onen Svět 1, zast. Václavem Tykalem, nar. 11.10.1946, bytem Onen Svět E 8, právně zast. JUDr. Rostislavem Netrvalem PhD., advokátem v Klatovech, Zlatnická 78/I, proti označenému žalovanému: ČR - Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Klatovy se sídlem Klatovy, Kolárova 528/III, o vklad vlastnického práva, o odvolání žalobců proti usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 11. května 2004 č.j. 19 C 9/2004-19

takto:

Usnesení soudu prvního stupně se z r u š u j e a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Žalobci se domáhají vydání rozsudku, jímž bude zrušeno rozhodnutí Katastrálního úřadu v Klatovech ze dne 15.12.2003 č.j. V 1931/2003-404. Tímto rozhodnutím katastrální úřad zamítl návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle darovací smlouvy uzavřené mezi Danou Budáčovou a nezl. Václavem Budáčem, zast. Václavem Tykalem, o převodu nemovitostí v obci Čachrov, kat. území Onen Svět, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu v Klatovech na listu vlastnictví č. 212. Jako žalovaného výslovně označili ve výroku jmenovaný subjekt a na jeho označení setrvali.

Napadeným usnesením soud prvního stupně odmítl podle ustanovení § 250g odst. 1 písm. c) o.s.ř. žalobu ze dne 23. ledna 2004 (výrok I.) a žádnému z účastníků nepřiznal náhradu nákladů řízení (výrok II.). Současně rozhodl o vrácení soudního poplatku (výrok III.). K odůvodnění usnesení zejména uvedl, že s ohledem na ustanovení § 244 odst. 1 a § 247 o.s.ř. se zabýval tím, zda jsou v dané věci splněny podmínky řízení. Dospěl k závěru, že tomu tak není, neboť rozhodnutí správního orgánu, katastrálního úřadu, dosud pravomocné není.

Teprve poté, kdy rozhodnutí příslušného správního orgánu nabude právní moci, lze se za podmínek stanovených zákonem domáhat ochrany práv před soudem. Nebyly totiž využity opravné prostředky, které správní řád k nápravě vadného rozhodnutí připouští a s ohledem na znění zák. č. 265/1992 Sb., č. 359/1992 Sb. (o zeměměřických a katastrálních orgánech) ani nelze dovodit, že i zamítavé rozhodnutí o povolení vkladu je pravomocné dnem jeho vydání. Právo podat žalobu proti zamítnutému vkladu vyplývá i z přechodného ustanovení zák. č. 151/2002 Sb., čl. XXV bod 1 tohoto zákona. Ustanovení § 5 odst. 4 zák. č. 265/1992 Sb. v platném znění připouští proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu opravný prostředek. Pokud podanému opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud. Pro úplnost soud poznamenal, že žalobci přes výzvu soudu a dané poučení o následcích jejího nesplnění neodstranili vady podání a nesprávně, v rozporu s ustanovením § 250a odst. 1 o.s.ř. označili jako žalovaného ČR - Katastrální úřad v Klatovech.

Proti tomuto usnesení podali odvolání žalobci. V něm namítají, že právní názor soudu prvního stupně není správný. Rozhodnutí soudu znamená odmítnutí spravedlnosti, když žalobcům nebylo umožněno projednat soudem rozhodnutí katastrálního úřadu jako správního orgánu prvního stupně. Pokud by byli žalobci odkázáni na soudní ochranu teprve poté, kdy rozhodnutí správního orgánu nabude právní moci, pak by bylo nutné dovodit vadné poučení žalobců o opravném prostředku správním orgánem. Navrhli, aby napadené usnesení bylo zrušeno a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Odvolací soud přezkoumal napadené usnesení a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.

Odvolací soud nesdílí právní názor soudu prvního stupně vyjádřený v napadeném usnesení.

Podle ustanovení § 5 odst. 4 zák. č. 265/1992 Sb., rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Pokud podanému opravnému prostředku příslušný orgán republiky nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud.

Podle ustanovení čl. XXV bodu 1. přechodných ustanovení k části šesté zák. č. 151/2002 Sb. ve věcech uvedených v § 244, v nichž zvláštní právní předpis svěřuje soudu rozhodování o opravných prostředcích proti rozhodnutím správních orgánů podle části páté hlavy třetí občanského soudního řádu ve znění účinném k 31. prosinci 2002, lze ode dne účinnosti tohoto zákona podat žalobu podle části páté tohoto zákona za podmínek jím stanovených.

Z ustanovení § 250l odst. 1 o.s.ř. ve znění do 31.12.2002 vyplývá, že podle ustanovení hlavy třetí o.s.ř., upravující rozhodování o opravných prostředcích proti rozhodnutím správních orgánů, se postupuje v případech, v kterých zákon svěřuje soudům rozhodování o opravných prostředcích proti nepravomocným rozhodnutím správních orgánů. Podle ustáleného výkladu šlo v tomto případě o to, že odvolací správní orgán, který nehodlal vyhovět podanému opravnému prostředku v plném rozsahu v případě ustanovení § 5 odst. 4 zák. č. 265/1992 Sb., žádné rozhodnutí nevydával. Cum grano salis tu lze hovořit o autoremeduře - viz Občanský soudní řád, Komentář, 5. vydání 2001, C.H.BECK, str. 1.252, 1.253.

Z hlediska nyní platné právní úpravy, věci, o nichž je rozhodováno podle 5. části o.s.ř., jsou obecně vymezeny v ustanovení § 7 odst. 2 a v § 244 o.s.ř., tak, že jde o věci občanskoprávní, pracovní, rodinné a obchodní, jestliže zvláštní zákon stanoví, že o nich rozhodují správní orgány (bližší vymezení upravuje ustanovení § 244 odst. 1 o.s.ř.). Naproti tomu ve správním soudnictví je rozhodováno o věcech veřejnoprávní povahy (§ 7 odst. 3 o.s.ř., zák. č. 150/2002). Pátá část o.s.ř. upravuje pravomoc soudu k rozhodování soukromoprávních věcí, které na základě právní úpravy obsažené ve zvláštních předpisech musí nejprve pravomocně rozhodnout příslušný správní orgán; není pochyb o tom, že mezi takové věci náleží věci vkladu do katastru nemovitostí. Sporná je otázka, zda proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu je nutno nejprve podat opravný prostředek, o němž rozhodne správní orgán vyššího stupně, a teprve po nabytí právní moci rozhodnutí takového orgánu lze podat žalobu u soudu podle části páté o.s.ř., jak dovozuje soud prvního stupně. I když uvedená otázka po změně právní úpravy nebyla dosud v judikatuře řešena, odvolací soud nesdílí právní názor soudu prvního stupně, vyjádřený v napadeném usnesení. Kloupe se k názoru odlišnému, který zastávají krajské soudy (s výjimkou uvedeného soudu) a katastrální úřady.

Soud prvního stupně při posuzování věci vycházel z názoru, že podle platné právní úpravy i ve věcech povolení vkladu lze podat žalobu podle části páté o.s.ř. Ve vztahu k této otázce odvolací soud již vydal řadu rozhodnutí, v nichž uzavřel, že ustanovení § 249 odst. 2 o.s.ř. nezaložilo přípustnost žaloby podle části páté o.s.ř. v novelizovaném znění i v případě rozhodnutí, jímž byl povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ustanovení je sice formulováno obecně (viz dikce "ve věcech vkladu"), ale upravuje pouze věcnou příslušnost soudu, tedy že jako soud prvního stupně rozhodují soudy krajské. Z odkazu na poznámku 100/ pod čarou lze též dovodit, že nadále platí beze změny úprava obsažená v zákonu č. 265/1992 Sb., konkrétně v jeho § 5 odst. 3 větě druhé, podle něž proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Na tomto závěru nemůže nic změnit ani to, že správní soudnictví bylo s účinností od 1.1.2003 upraveno nově zák. č. 150/2002 Sb., soudním řádem správním.

V dané věci rozhodl Katastrální úřad v Klatovech tak, že návrh na vklad rozhodnutím ze dne 15.12.2003 zamítl a účastník podal žalobu podle páté části o.s.ř. u soudu, ve shodě s tím, jak byl o tom poučen v rozhodnutí katastrálního úřadu. Tento postup účastníka řízení je správný. Ze znění čl. XXV bodu 1. zák. č. 151/2002 Sb. vyplývá, že všude tam, kde zvláštní předpisy hovoří o opravném prostředku ve smyslu dosavadní části páté hlavy třetí o.s.ř. a jde zároveň o soukromoprávní věc ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 a § 244 odst. 1 o.s.ř., rozumí se tímto opravným prostředkem žaloba podle nové části páté o.s.ř. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu lze podle znění ustanovení § 5 odst. 4 zák. č. 265/1992 Sb. podat opravný prostředek, ten však byl nahrazen žalobou podle části páté o.s.ř., jak na to bylo poukázáno. Řízení před katastrálním úřadem je v těchto případech jednostupňové, z žádného právního předpisu vážícího se k rozhodování katastrálních úřadů nevyplývá, že tomu tak není. O autoremeduře platí i nadále, co bylo již výše uvedeno.

Z vyložených důvodů bylo proto napadené usnesení zrušeno a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 221 odst. 1, odst. 2 písm. a/ o.s.ř.).

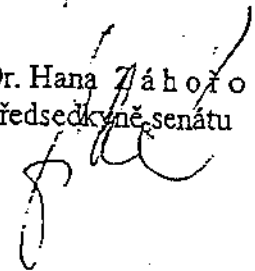
Pro úplnost se poznamenává, že žalobci nesprávně označili jako žalovaného Katastrální úřad, a to v rozporu s ustanovením § 250a odst. 1 o.s.ř. Přichází proto v dalším řízení postup soudu podle ustanovení § 94 odst. 4 o.s.ř. Ohledně neodstranění vad žaloby se pak poznamenává, že z uvedeného důvodu nebyla žaloba odmítnuta, proto žalobci mají

možnost je odstranit ve smyslu výzvy soudu ze dne 26.2.2004 a to i ohledně návrhu rozsudečného výroku.

Poučení: Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

V Praze dne 30. listopadu 2004

JUDr. Hana Záhová
předsedkyně senátu



Katastrální úřad Brno - město	
KV-2259/03	
Dužto 17. 10. 2003	Hod. 9,53
Čís. pod deníku 13632/2003-702/3	
Pocet listů	Priloh

Č.j.: 35 C 39/2003-14

Brno - je podpisem
láni psán s
ovlečením sp. n.

USNESENÍ

Osloven - maj' m' pro

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudcem JUDr. Milanem Páleníčkem v právní věci žalobkyně JUDr. Stanislavy Vrchotové, advokátky se sídlem Starobrněnská 3, Brno, správkyne konkursní podstaty Brněnské cihelny, s.p. - v likvidaci, IČ: 00015296, se sídlem Brno, Mezírka 1, za účasti dalšího účastníka řízení Ing. Milana Suchny, bytem Lidická 21, Brno, o žalobě podle § 244 OSŘ,

takto:

Soud řízení přerušuje.

Odůvodnění:

Předmětem řízení je žaloba žalobkyně podle § 244 OSŘ, ve znění platném od 1.1.2003, kterou se domáhá, aby soud zrušil rozhodnutí Katastrálního úřadu Brno-město č.j. V-2259/2003-702/1 ze dne 26.3.2003, kterým byl zamítnut návrh na vklad práva, a současně se domáhá, aby soud vklad práva povolil.

Řízení u katastrálního úřadu o vklad práva bylo zahájeno po 1.1.2003. Poučení formuloval katastrální úřad následovně: „Proti tomuto rozhodnutí je možné podle § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., v platném znění, podat opravný prostředek. Podle čl. XXV bod 1 zákona č. 151/2002 Sb. je namísto tohoto opravného prostředku přípustná žaloba podle páté části občanského soudního řádu ke Krajskému soudu v Brně ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí.“ „Toto poučení považuje soud za nesprávné, neboť má za to, že proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu, bylo-li řízení u katastrálního úřadu zahájeno po 1.1.2003, plní funkci opravného prostředku (odvolání) podle § 53 zák. č. 71/1967 Sb. Ve věci vedené u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 35 C 44/2003 je skutková situace zcela totožná jako v této věci, neboť katastrální úřad poskytl účastníkům stejné poučení. Soud podal ve věci vedené pod sp. zn. 35 C 44/2003 podle § 2 věta druhá zák. č. 131/2002 Sb. návrh na rozhodnutí záporného kompetenčního sporu o pravomoc, který spočívá v tom, že soud vyslovil názor, že funkci opravného prostředku proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu, bylo-li řízení u katastrálního úřadu zahájeno po 1.1.2003, plní odvolání podle § 53 zák. č. 71/1967 Sb.“

Podle § 109 odst. 2 písm. c) OSŘ soud může řízení přerušit, jestliže probíhá řízení, v němž je řešena otázka, která může mít význam pro rozhodnutí soudu, nebo jestliže soud dal k takovému řízení podnět.

Rozhodnutí zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu o návrhu soudu ve věci záporného kompetenčního konfliktu bude rozhodující pro posouzení, jak dále procesně postupovat ve věci vedené u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 35 C 39/2003.

Z důvodů shora uvedených proto soud řízení přerušil.

Poučení: Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání, a to k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím Krajského soudu v Brně, a to do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto usnesení, a to ve čtyřech písemných vyhotoveních.

V Brně dne 14. října 2003

Za správnost vyhotovení:
Miroslava Musilová



JUDr. Milan Páleníček, v.r.
samosoudce

Zvláštní senát Nejvyššího správního soudu
Masarykova 31
Brno

Navrhovatel: Krajský soud v Brně se sídlem Rooseveltova 16, Brno, zast. JUDr. Milanem Páleníčkem, samosoudcem

Odpůrce: Katastrální úřad Znojmo se sídlem Veselá 2, Znojmo

Další účastníci řízení:

1) Ivana Sobotková, bytem Tvořihráz 116, 671 34 Horní Dunajovice

zast. Mgr. Evou Valvodovou, advokátkou, se sídlem Jandova 3/10, Praha 9 - Vysočany

2) Pavel Sobotka, bytem Tvořihráz 116, 671 34 Horní Dunajovice

Věc: Záporný kompetenční spor o pravomoc podle § 2 věta druhá zákona č. 131/2002 Sb.

I.

U Krajského soudu v Brně probíhá pod sp. zn. 35 C 44/2003 řízení o žalobě podle § 244 a násl. občanského soudního řádu (OSŘ), jehož účastníky jsou žalobkyně Ivana Sobotková a další účastník Pavel Sobotka. Jedná se o žalobu, kterou se žalobce domáhá, aby soud zrušil rozhodnutí Katastrálního úřadu Znojmo ze dne 30.5.2003 č. j. V-1817/2003-713/1 o zamítnutí vkladu a aby rozhodl, že vklad práva se povoluje. Řízení před katastrálním úřadem bylo zahájeno po 1.1.2003.

Poučení o opravném prostředku proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu formuloval katastrální úřad takto: „Proti tomuto rozhodnutí je možné podle § 5 odst. 4 zák. č. 265/1992 Sb. v platném znění, podat opravný prostředek. Podle čl. XXV. bod 1 zák. č. 151/2002 Sb. je místo opravného prostředku přípustná žaloba podle páté části občanského soudního řádu ke Krajskému soudu v Brně ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí.“

Toto poučení považuje navrhovatel za nesprávné, neboť z něho vyplývá, že řízení o vkladu, ve kterém bylo vydáno rozhodnutí o zamítnutí vkladu, by bylo správním řízením jednoinstančním.

Podle názoru navrhovatele řízení o vkladu, které bylo zahájeno po 1.1.2003, ve kterém bylo vydáno rozhodnutí o zamítnutí vkladu, je správním řízením dvojinstančním s tím, že opravným prostředkem proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je odvolání podle § 53 z. č. 71/1967 Sb.

Tim navrhovatel vymezuje obsah záporného kompetenčního sporu o pravomoc mezi soudem a orgánem výkoné moci podle § 2 věta druhá z. č. 131/2002 Sb.

Svůj názor odůvodňuje návrhovátelem vyjádřením k následujícím bodům:

- a) k právní úpravě platné od 1.1.1992 do 31.12.2002,
- b) k problematice novelizace a derogace v návaznosti na § 5 odst. 4 věta třetí z. č. 265/1992 Sb. a § 70 z. č. 71/1967 Sb.,
- c) k právní úpravě platné od 1.1.2003,
- d) k otázce tzv. nepravé zpětné působnosti a přechodných (intertemporálních ustanovení) v návaznosti na čl. XXV bod 1 „Přechodných ustanovení k části šesté“ z. č. 151/2002 Sb.,
- e) k otázce, který správní orgán je odvolacím orgánem.

Ad a)

Právní úprava platná od 1.1.1992 do 31.12.2002

Od 1.1.1992 do 31.12.2002 byl pojem (obsah) „opravný prostředek“ proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu upraven § 53 ve spojení s § 70 z. č. 71/1967 Sb. a § 3 odst. 2 ve spojení s § 5 odst. 4 věta první – třetí z. č. 265/1992 Sb., řízení o opravném prostředku bylo upraveno částí pátou hlavou třetí OSŘ, ve znění platném do 31.12.2002.

Proti nepravomocnému rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu byl přípustný opravný prostředek, nebylo jím však odvolání podle § 53 z. č. 71/1967 Sb. Funkci opravného prostředku plnil podle § 5 odst. 4 věta druhá a třetí z. č. 265/1992 Sb. obsahově nevymezený opravný prostředek, o kterém rozhodoval soud v rámci správního soudnictví podle části páté hlavy třetí OSŘ, pokud katastrální úřad opravnému prostředku v plném rozsahu nevyhověl.

Ad b)

Problematika novelizace a derogace v návaznosti na § 5 odst. 4 věta třetí z. č. 265/1992 Sb. a § 70 z. č. 71/1967 Sb.

Ke změnám právního řádu může dojít buď a) vydáním nového právního předpisu, b) změnou dosavadního právního předpisu (novelizací) nebo zrušením dosavadního právního předpisu (derogací).

Rozdíl mezi novelizací a derogací spočívá v tom, mimo případů, které nejsou důležité z hlediska probíraného problému, že o novelizaci právního předpisu se jedná i v případě, kdy právní předpis pozdější zruší některé ustanovení obsažené v dosavadním předpisu, aniž by zrušil právní předpis celý. Přesně vyjádřeno jde o novelizaci právního předpisu (jako celku) derogací určitého ustanovení v něm obsaženého (jeho částí).

Důsledkem derogace právního předpisu (ať již jako celku nebo pouhé jeho částí) je zánik jeho účinnosti. K derogaci může dojít v podstatě třemi způsoby, přičemž z hlediska probíraného problému je důležitý jen zánik účinnosti zrušením, tj. byl-li právní předpis zrušen (ať již jako celek nebo pouhá jeho část) zákonem stanoveným způsobem. Derogace se dělí na úplnou nebo částečnou (viz shora) a k derogaci samotné může dojít buď 1) výslovně nebo 2) mlčky.

Ad 1)

K výslovné derogaci dochází tehdy, jestliže pozdější právní předpis výslovně zruší právní předpis dřívější anebo zruší-li výslovně jeho část. Jedná se o tzv. derogační klauzule, které jsou legislativně vyjádřeno obsaženy ve „Zrušovacích ustanoveních“ právních předpisů.

V našem právním systému je nutno připojit ještě jeden způsob výslovné derogace, a to náleží Ústavního soudu ČR, kterým byl zrušen právní předpis dřívější jako celek nebo jeho část (dále jen derogační nález ÚS ČR).

Ad 2)

Mlčky dochází k derogaci podle třech zásad, z nichž důležitá je z hlediska tohoto návrhu pouze zásada lex posterior derogat priori, která znamená, že pozdější právní předpis nebo derogační nález ÚS ČR mlčky ruší právní předpis dřívější, pokud oba právní předpisy nemohou v tomto právním řádu platit zároveň (tzv. úplná mlčky provedená derogace). Totéž se týká i části obou těchto právních předpisů (tzv. částečná mlčky provedená derogace).

K výslovné derogaci § 5 odst. 4 věty třetí z. č. 265/1992 Sb., ani § 70 z. č. 71/1967 Sb., prokazatelně k 1.1.2003 nedošlo. K derogaci § 5 odst. 4 věty třetí z. č. 265/1992 Sb. i § 70 z. č. 71/1967 Sb. však přesto došlo, a to formou částečné mlčky provedené derogace obou těchto ustanovení podle zásady lex posterior derogat priori, a to buď 1) derogačním nálezem Ústavního soudu ze dne 27.6.2001 sp. zn. Pl. ÚS 16/99 otištěným ve Sbírce zákonů pod č. 276/2001 Sb. ke dni 31.12.2002 nebo 2) z. č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního ke dni 1.1.2003 [navrhovatel se kloube spíše k alternativě ad 1)].

Ad c)

Právní úprava platná od 1.1.2003

Od 1.1.2003 je pojem (obsah) „opravný prostředek“ proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu upraven § 53 z. č. 71/1967 Sb., § 3 odst. 2 ve spojení s § 5 odst. 4 věta první - druhá z. č. 265/1992 Sb., řízení o opravném prostředku je upraveno § 53 - § 60 z. č. 71/1967 Sb.

Jedním ze základních principů správního řízení je dvojnásobnost správního řízení, z čehož vyplývá, že odvolání podle § 53 z. č. 71/1967 Sb. (podle teorie opravný prostředek) je možno podat zásadně proti každému rozhodnutí, které vydal správní orgán jako orgán prvního stupně, pokud to správní řád nebo jiný zákon nevykládá, pomine-li vzdání se odvolání účastníkem správního řízení.

Navrhovatel se domnívá, že porovnání právní úpravy pojmu (obsahu) „opravný prostředek“ proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu platné od 1.1.1992 do 31.12.2003 s právní úpravou pojmu (obsahu) „opravný prostředek“ platnou od 1.1.2003 problém objasní.

Právní úprava platná od 1.1.1992 do 31.12.2002

Ust. § 53 z. č. 71/1967 Sb. znělo: „Proti rozhodnutí správního orgánu má účastník řízení právo podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak...“. Zákon stanovil jinak v § 70 z. č. 71/1967 Sb., který zněl: „Zvláštní zákony stanoví, ve kterých případech soudy přezkoumávají rozhodnutí správních orgánů“. „Zvláštním zákonem“ byl z. č. 265/1992 Sb., a to konkrétně jeho § 3 odst. 2, který zněl: „Na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak.“ Obratem „tento zákon“ byl míněn z. č. 265/1992 Sb. Ust. § 5 odst. 4 věta první - třetí z. č. 265/1992 Sb. znělo: „Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Pokud podanému opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud.“ Jinak z. č. 265/1992 Sb. stanovil v § 5 odst. 4 věta třetí, z níž vyplývalo, že o podaném opravném prostředku byl příslušný rozhodnout katastrální úřad (správní orgán prvního stupně), pokud podanému opravnému prostředku v plném rozsahu vyhověl. V případě, že katastrální úřad podanému opravnému prostředku v plném rozsahu nevyhověl, rozhodoval o podaném opravném prostředku soud v rámci správního soudnictví. Na § 5 odst. 4 věta třetí z. č. 265/1992 Sb. v tomto případě navazovala část pátá hlava třetí OSR. Odvolání podle § 53 z. č. 71/1967 Sb. proto nemohlo být opravným prostředkem (nemohlo být obsahem pojmu „opravný prostředek“) proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Tato právní úprava vyplývala z koncepce, která v tomto období platila a která byla k 31.12.2002 zrušena jako nevyhovující.

Právní úprava platná od 1.1.2003

Ust. § 53 z. č. 71/1967 Sb. zní: „Proti rozhodnutí správního orgánu má účastník řízení právo podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak...“. Zákon jinak nestanoví, neboť § 70 z. č. 71/1967 Sb. byl nejpozději ke dni 1.1.2003 zrušen. Ust. § 3 odst. 2 z. č. 265/1992 Sb. zní: „Na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak.“ Obratem „tento zákon“ je míněn z. č. 265/1992 Sb. Ust. § 5 odst. 4 věta první – druhá z. č. 265/1992 Sb. zní: „Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí je přípustný opravný prostředek“. Jinak z. č. 265/1992 Sb. nestanoví, neboť § 5 odst. 4 věta třetí z. č. 265/1992 Sb. byla nejpozději ke dni 1.1.2003 zrušena. Část pátá (včetně hlavy třetí) OSŘ na zrušenou větu třetí § 5 odst. 4 z. č. 265/1992 Sb. nemůže navazovat i z toho důvodu, že byla ke dni 31.12.2002 sama zrušena. Z toho plyne, že řízení o rozhodnutí o zamítnutí vkladu je upraveno v plném rozsahu a bez omezení, které vyplývalo z dřívější právní úpravy, správním řádem, z čehož následně vyplývá, že pojem opravný prostředek proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu může být obsahově vymezen pouze příslušným ustanovením správního řádu, kterým může být pouze odvolání podle § 53 z. č. 71/1967 Sb. Odvolání podle § 53 z. č. 71/1967 Sb. je proto opravným prostředkem (obsahem pojmu opravný prostředek) proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu.

Pochybení katastrálního úřadu ve formulaci poučení o opravném prostředku proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu si navrhovatel vysvětluje:

1) „Jakýmsi“ automatismem právního myšlení, které není schopno přijmout myšlenku, že obsah téhož právního pojmu použitého v totožném právním předpisu mohl být jiný do dne změny totožného právního předpisu v porovnání s obsahem téhož právního pojmu použitého v totožném právním předpisu, ode dne jeho změny. Stručně řečeno katastrální úřad vycházel z myšlenky, že právo se nemění, když zákon trvá, ač měl vycházet z myšlenky, že právo se mění, i když zákon trvá.

2) Nestorozumitelným a zavádějícím zněním čl. XXV č. 1 z. č. 151/2002 Sb., který je zařazen do „Přechodných ustanovení“ a má proto upravovat problematiku tzv. „nepravé zpětné působnosti“, ač svým obsahem přechodným ustanovením být nemůže, protože problematiku tzv. „nepravé zpětné působnosti“ vůbec neupravuje.

Ad d)

K otázce tzv. nepravé zpětné působnosti a přechodných (intertemporálních ustanovení) v návaznosti na čl. XXV bod 1 „Přechodných ustanovení k části šesté“ z. č. 151/2002 Sb.

Nepravá zpětná účinnost znamená, že platnost právních skutečností, vznik právních vztahů a jejich následky, k nimž došlo před účinností nového právního předpisu, se posoudí podle právního předpisu dřívějšího, ale – trvá-li dříve vzniklý právní vztah i nadále – posoudí se ode dne účinnosti nového právního předpisu podle nového právního předpisu a podle tohoto nového právního předpisu se posoudí i právní následky dotyčného právního vztahu, vzniklé po účinnosti nového právního předpisu. Den účinnosti nového právního předpisu, který zrušil předpis dřívější, je i časovým rozmezím, kdy právně upravené skutečnosti, vztahy atd. se dostávají z režimu dřívějšího právního předpisu do režimu nového právního předpisu.

Tuto situaci řeší nový právní předpis v tzv. přechodných (intertemporálních) ustanoveních, která zpravidla vycházejí ze zásady, že právní vztahy vzniklé před jeho účinností se řídí od dne účinnosti nového právního předpisu novým právním předpisem a před účinností nového právního předpisu právním předpisem dřívějším. Tuto obecnou zásadu je ovšem v praxi nutno vyjádřit podrobněji.

Čl. XXV bod 1 zní:

„Ve věcech uvedených v § 244, v nichž zvláštní právní předpis svěřuje soudu rozhodování o opravných prostředcích proti rozhodnutím správních orgánů podle části páté hlavy třetí občanského soudního řádu ve znění platném k 31. prosinci 2002, lze ode dne účinnosti tohoto zákona podat žalobu podle části páté tohoto zákona za podmínek jím stanovených.“

Gramatickým výkladem tohoto ustanovení je možno dospět k následujícímu závěru:

Čl. XXV bod 1 se skládá z věty hlavní a vsuvky. Ve vsuvce je pouze vymezen okruh věcí, v nichž zvláštní právní předpis svěřoval soudu rozhodování o opravných prostředcích proti nepravomocným rozhodnutím správních orgánů podle části páté hlavy třetí OSŘ ve znění platném do 31.12.2002 a věta hlavní u takto vymezeného okruhu věcí pouze opakuje to, co vyplývá z části páté OSŘ ve znění platném od 1.1.2003. Smyslem čl. XXV bod 1 činí nesrozumitelným použití slov „lze“ a „za podmínek jím stanovených.“ Synonymem slova „lze“ je „je možno učinit něco“, nikoliv „místo něčeho učinit něco“. Slovním spojením „za podmínek jím stanovených“ čl. XXV bod 1 v podstatě popírá smysl svého znění, neboť podmínkou žaloby podle § 244 OSŘ, ve znění platném od 1.1.2003, je, že, rozhodl-li orgán moci výkonné (katastrální úřad) podle zvláštního zákona (z. č. 265/1992 Sb.) o právní věci, která vyplývá z občanskoprávních vztahů (rozhodnutí o zamítnutí vkladu), může být tatáž věc projednána na návrh v občanském soudním řízení za podmínky, že rozhodnutí správního orgánu nabylo právní moci (to odvolání proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu (které je nepravomocným rozhodnutím správního orgánu) musí rozhodnout odvolací správní orgán a rozhodnutí katastrálního úřadu musí nabýt tzv. formální právní moci) a z § 247 odst. 2 OSŘ, ve znění platném od 1.1.2003, navíc vyplývá, že, jestliže žalobce nevyužije v řízení před správním orgánem řádný opravný prostředek (odvolání podle § 53 z. č. 71/1967 Sb.), je žaloba podle § 244 OSŘ nepřípustná, což je soud tuto žalobu projednávající povinen zkoumat z moci úřední.

Jádro věci však spočívá v tom, že zákonodárce si pravděpodobně zcela neujasnil institut tzv. nepravé zpětné působnosti (navrhovatel odkazuje na teoretické úvahy uvedené shora) a funkci, kterou mají ve vztahu k tomuto institutu plnit tzv. přechodná ustanovení. Jestliže ke vzniku právního vztahu došlo po účinnosti nového právního předpisu pak vznik, obsah a zánik právního vztahu (v procesním slova smyslu zahájení řízení, práva a povinnosti účastníků řízení a skončení řízení) se řídí pouze a toliko novým právním předpisem a dřívější právní úprava se vůbec nemůže uplatnit (nová právní úprava nabyla účinnosti dne 1.1.2003, řízení u katastrálního úřadu bylo zahájeno po dni 1.1.2003). Funkcí přechodných ustanovení ve vztahu k tzv. nepravé zpětné působnosti (v souvislosti s dřívější a novou právní úpravou) je naproti tomu právně upravit situaci, kdy ke vzniku právního vztahu (v procesním slova smyslu „k zahájení řízení“) došlo za platnosti dřívější právní úpravy a ke dni účinnosti nové právní úpravy nedošlo k zániku právního vztahu (v procesním slova smyslu „ke skončení řízení“).

Ze shora uvedeného vyplývá, že čl. XXV bod 1 z. č. 151/2002 Sb. vzhledem ke svému obsahu přechodným ustanovením není, protože přechodná ustanovení z hlediska svého smyslu mají mít přechodný (dočasný) charakter. Čl. XXV bod 1 takový charakter nemá, neboť ve skutečnosti je svým obsahem regulérním právním předpisem zjevně nepřechodné platnosti. Tím, že je zařazen do přechodných ustanovení, se stává zavádějícím a vzhledem ke svému obsahu nesrozumitelným, v důsledkem čehož dochází prakticky k nemožnosti orientovat se v textu právního předpisu.

Důkazem, který potvrzuje tento závěr, je poučení, které poskytl účastníkům řízení katastrální úřad ve věci vedené u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 35 C 44/2003 a které poskytuje účastníkům řízení, jak tomu mnohě nasvědčuje, většina katastrálních úřadů.

Ad e)

K otázce, který správní orgán je odvolacím orgánem

Odvolacím orgánem příslušným projednat odvolání proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu je zeměměřický a katastrální inspektorát (§ 58 odst. 1 z. č. 71/1967 Sb.) místo příslušný podle § 7 odst. 1 z. č. 71/1967 Sb. [viz též § 2 odst. 2, § 4 písm. d) a § 6 z. č. 359/1992 Sb.]. K případné námitce odkazem na poznámku pod čarou 7) v § 4 písm. d) z. č. 359/1992 Sb. navrhovatel odkazuje na rozhodnutí ÚS ČR z 2.2.2000 sp. zn. I. ÚS 22/99.

III.

Vzhledem ke shora uvedenému navrhovatel navrhuje, aby zvláštní senát Nejvyššího správního soudu vydal následující usnesení:

Podání žalobkyně ze dne 30.7.2003, označené jako „Žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu Katastrálním úřadem ve Znojmě č.j. V-1718/2003-713/1 ze dne 30.5.2003“, kterým bylo zahájeno řízení u Krajského soudu v Brně vedené pod sp. zn. 35 C 44/2003, se posuzuje jako odvolání podle § 53 z. č. 71/1967 Sb. podané proti rozhodnutí Katastrálního úřadu ve Znojmě č.j. V-1718/2003-713/1 ze dne 30.5.2003, o zamítnutí vkladu.

Odvolacím orgánem příslušným rozhodnout o odvolání žalobkyně ze dne 30.7.2003 proti rozhodnutí Katastrálního úřadu ve Znojmě č.j. V-1718/2003-713/1 ze dne 30.5.2003, o zamítnutí vkladu, je Zeměměřický a katastrální inspektorát se sídlem v Brně.

V Brně dne 14. října 2003

Krajský soud v Brně,
zast. JUDr. Milanem Pálčíčkem
samosoudcem

Příloha: Spis 35 C 44/2003 Krajského soudu v Brně

Krajský soud v Brně
Florentinova 16, PČ 601 05

Přehled použité literatury:

- **Instituce římského práva**, 2.vydání, Praha Heyrovský
- **Dějiny a systém soukromého práva římského** 4.vydání
- **Historické základy novodobého práva soukromého**, 1.vydání, Praha C.H.Beck, 1994
- **Základy římského práva**, 1.vydání, Bratislava, Blaho
- **Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém**, 1.vydání Praha, E. Grégr
- **Dějiny súkromného práva na Slovensku**, 2 vydání Bratislava, Edition 2002
- **Právo občanské II. práva věcná**. 1 vydání Praha Orbis, 1953
- **Učebnice občanského a rodinného práva**, Sv.I.vydání Praha Orbis, 1953
- **Občanské právo hmotné** 3. vydání Praha – Mikeš J., Knappová M., Švestka J.
- **Zákon o zápisech vlastnických a věcných práv k nemovitostem** 3.vydání, Praha C.H.Beck 2002– Barešová, Baudyš
- **České katastry** 2.vydání, Praha 1932 – Pekař J.
- **Právo stavby**. Adnotam č. 6/1998, str. 125-126
- **Pozemkový katastr**. Ministerstvo financí, Praha 1948, reedice na CD-ROM VÚGTK, Zdiby 2000
- **Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**- Barešová, Baudyš, Komentář, 3.vydání, 1996 C.H.Beck
- **Katastrální (a související) judikatura**, 2006 - JUDr. Pavel Vrcha
- **Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí** - Barešová/Baudyš
- **Katastr nemovitostí** – Baudyš, Olivová, C.H.Beck, 2003

Seznam použitých předpisů:

- **Obecný knihovní zákon 95/1871 ř.z.** ze dne 25. června 1871 o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách
- **Obecný zákoník občanský č. 946/1811 č.z.** ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č.86/1912 ř.z.** ze dne 26. dubna 1912 o právu stavby
- **Zákon č.177/1927 Sb.** o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon.)
- **Občanský zákoník č.141/1950 Sb.** ze dne 25. října 1950
- **Vládní nařízení č.50/1955 Sb.** o některých opatřeních k zajištění zemědělské výroby

- **Zákon č. 99/1963 Sb.,** občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 101/1963 Sb.** o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu)
- **Zákon č.22/1964 Sb.** ze dne 31. ledna 1964 o evidenci nemovitosti
- **Zákon č. 40/1964 Sb.,** občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád)** ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 50/1976 Sb.** o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- **Zákon č. 61/1988 Sb.** o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě
- **Zákon č.403/1990 Sb.** o zmírnění následků některých majetkových křivd
- **Zákon č.87/1991 Sb. 87/1991 Sb.** o mimosoudních rehabilitacích
- **Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby,** ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 229/1991 Sb.,** o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- **Zákon č.509/1991 Sb.,** kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
- **Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník** ve znění pozdějších předpisů
- **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 zákon

- **Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky** (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 57/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí**, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech**
- **Usnesení č. 2/1993 Sb. o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD** jako součásti ústavního pořádku České republiky
- **Zákon č. 210/1993 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 92/1991 Sb. , o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby**, ve znění zákona č. 92/1992 Sb. , zákona č. 264/1992 Sb. , zákona č. 541/1992 Sb. a zákona č. 544/1992 Sb. , zákon České národní rady č. 171/1991 Sb. , o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění zákona České národní rady č. 285/1991 Sb. , zákona České národní rady č. 438/1991 Sb. , zákona České národní rady č. 569/1991 Sb. a zákona č. 282/1992 Sb. , a mění zákon č. 265/1992 Sb. , o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- **Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)**
- **Zákon č. 219/1995 Sb., Devizový zákon**, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 89/1996 Sb. , kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 344/1992 Sb. , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), a občanský zákoník č. 40/1964 Sb. , ve znění pozdějších předpisů**
- **Zákon č. 90/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb. , o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**, ve znění zákona č. 210/1993 Sb.
- **Zákon č. 83/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb. , o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)**, ve znění pozdějších předpisů, a o změně a doplnění některých dalších zákonů

- **Zákon č. 27/2000 Sb.**, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o veřejných dražbách
- **Zákon č. 30/2000 Sb.**, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb. . občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony
- **Zákon č. 103/2000 Sb.**, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb. , kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb. , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb. , zákon č. 586/1992 Sb. , o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb. , o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb. , občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb. , o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 120/2000 Sb.**, kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb. , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 284/1991 Sb. , o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 200/1994 Sb. , o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením
- **Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích**, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 220/2000 Sb.**, o změnách některých zákonů v souvislosti s přijetím zákona o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- **Zákon č. 227/2000 Sb.**, o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu)
- **Zákon č. 365/2000 Sb.**, o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů
- **Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti** (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 131/2001 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů**
- **Zákon č. 315/2001 Sb.**, kterým se mění zákon č. 61/1988 Sb. , o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, a

zákon č. 44/1988 Sb. , o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

- **Zákon č. 150/2002 Sb.**, soudní řád správní
- **Zákon č. 151/2002 Sb.**, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního
- **Zákon č.201/2002 Sb.**,o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových
- **Zákon č.53/2004 Sb.**,kterým se mění některé zákony související s oblastí evidence obyvatel
- **Zákon č. 120/2004 Sb.**, kterým se mění zákon č. 201/2002 Sb. , o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, zákon č. 99/1963 Sb. , občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/1993 Sb. , o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 440/2004 Sb.**,kterým se mění zákon č. 227/2000 Sb. , o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu), ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č.500/2004 Sb.**správní řád
- **Zákon č.59/2005 Sb.**,kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb. , občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony
- **Zákon č.183/2006 Sb.**,o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- **Zákon č.186/2006 Sb.**,o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění

Prováděcí předpisy

- **Vyhláška č. 97/1961 Sb.**, Ústředního úřadu pro věci národních výborů o názvech obcí, označování ulic a číslování domů
- **Vyhláška č. 50/1976 Sb.**,o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

- **Vyhláška č. 85/1976 Sb.**, federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu
- **Vyhláška č. 155/1980 Sb.**, kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 85/1976 Sb. , o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu
- **Vyhláška č.126/1993 Sb.**, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. , o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb. , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- **Vyhláška š. 190/1996 Sb.**, Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 19. června 1996, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. , o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb. , a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb. , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.
- **Vyhláška Českého zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb.**, o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky – PoskÚKat
- **Vyhláška č. 378/1992 Sb.**, kterou se mění a doplňuje vyhláška federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 85/1976 Sb. , o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění vyhlášky č. 155/1980 Sb.
- **Vyhláška č.345/2004 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 162/2001 Sb. , o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění vyhlášky č. 460/2003 Sb.

Seznam použitých zkratk:

- ExŘ** Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- KatZ** Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- KatZPrVyh** Vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb., a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon české národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- KV** Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů
- ObčZ** Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- ObchZ** Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů
- OZO** Obecný zákoník občanský č. 946/1811 ř.z. ve znění pozdějších předpisů
- PřMajSt** Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů
- OSŘ** Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- SpŘ** Zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů
- SŘS** Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní
- ZáPrNe** Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů