

7 Závěr

V této práci jsem se zabývala zápisem údajů do katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem s účinností od 1.1.1993. Od svého vzniku se zmodernizoval a vyvinul se ve věrohodný zdroj informací o nemovitostech na území České republiky. Soubor popisných informací je v současnosti plně digitalizován a digitalizace mapového operátu, která je velmi nákladnou činností, je přibližně ve své polovině a neustále se v ní pokračuje. Jelikož se však jedná o činnost finančně i personálně nákladnou a časově náročnou, je možné očekávat, že bude ukončena až v horizontu několika let. K modernizaci dochází i vzhledem k přístupu k údajům katastru nemovitostí. Nahlízet do katastru nemovitostí je možné prostřednictvím internetové aplikace Nahlížení do katastru na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. V současnosti je možné v rámci této aplikace bezplatně zjišťovat informace o jednotlivých nemovitostech nebo stav řízení, ať vkladového či záznamového. Tato aplikace má však jen omezený rozsah poskytovaných informací. Naopak dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí, který je zásadně placenou aplikací a její uživatelé musí splňovat zákonem stanovené podmínky, zajišťuje přístup ke všem údajům katastru nemovitostí vedených v elektronické podobě. V nedávné době byl novelou exekučního řádu poskytnut bezplatný přístup k této aplikaci všem exekutorům pro účely exekučních řízení.

Lze říci, že katastr nemovitostí v současnosti plní čtyři důležité funkce. V první řadě je to funkce evidenční. Do katastru nemovitostí se zapisují zákonem stanovené údaje o všech nemovitostech na území České republiky. Předmětem evidence jsou pozemky v podobě parcel, budovy, byty i nebytové prostory. Za určitých podmínek se v katastru nemovitostí evidují i rozestavěné stavby a stavby, o nichž tak stanoví zákon. Katastr nemovitostí obsahuje zákonem stanovené údaje uspořádané v katastrálních operátech. Např. v mapovém operátu je obsažen soubor geodetických informací, v písemném operátu jsou pak především obsaženy údaje o nemovitostech, vlastnících a jiných oprávněných a právních vztazích.

Druhou důležitou funkcí katastru nemovitostí je funkce informační. Katastr nemovitostí je veden jako veřejný informační systém přístupný veřejnosti, která tímto způsobem může zjistit všechny výše uvedené údaje evidované v katastru nemovitostí. Skutečnost, že je přístupný široké veřejnosti, znamená, že může sloužit i jako nástroj kontroly výkonu státní správy ze strany občanů.

Pouze na základě vkladu lze nabýt vlastnictví k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. V České republice se uplatňuje dvoufázovost převodu vlastnického práva. Titulem k převodu je kupní nebo jiná smlouva, tato však má pouze obligační účinky a aby byl převod vlastnického práva završen, musí přistoupit modus v podobě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V tomto okamžiku pak nastupují i věcněprávní účinky smlouvy. Jako třetí funkci katastru nemovitostí je tedy možné uvést funkci intabulační. Vzhledem k výše uvedenému platí, že vklad má konstitutivní účinky, tj. že má za následek vznik, změnu nebo zánik věcných práv k nemovitostem. Vkladem vlastnického práva jsem se zabývala podrobněji v rámci kapitoly o zápisech věcných práv do katastru nemovitostí, a to z hlediska procesního. Zároveň se vrací k osvědčeným principům pozemkové knihy a zejména obnovuje zásady ovládající vkladové řízení, tj. zásadu priority, zásadu dispoziční a zásadu konstitutivní⁶⁴. V praxi se objevují tendence ke zrychlení vyřizování návrhů na vklad. Ze zákona má katastrální úřad pro povolení vkladu lhůtu 30 dní, ve složitějších případech lhůtu 60 dní. Problémem však je, že v některých případech není návrh na vklad zcela perfektní či se vyskytnou nesrovnalosti, které je nutné vyřešit např. jako předběžnou otázku. Pak se lhůta pro vyřízení zastavuje a po dobu řízení o předběžné otázce neběží. Tím dochází k průtahům a při nespolupráci či velmi liknavé spolupráci jiných orgánů se může řízení o povolení vkladu protáhnout na mnohem delší dobu. Průměrná délka vkladového řízení se liší podle katastrálního pracoviště. Nejčastěji se délka pohybuje kolem 14 dní, v Praze je však průměrná délka vzhledem k většímu obsahu práce zpravidla vyšší.

Jiným způsobem zápisu práv do katastru nemovitostí je zápis záznamem. Na rozdíl od vkladového řízení se nejedná o správní řízení a platí zde tedy některé

⁶⁴ Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí po novele, LINDE Praha, a.s., 2002, 7. aktualizované a podstatně pozměněné vydání podle právního stavu k 1.3.2002, str. 23

odlišnosti. Záznamové řízení se spolu se zápisem jiných práv a jiných údajů katastru nemovitostí zaznamenává v protokolu Z. Rozdílem oproti vkladovému řízení jsou účinky zápisu. Záznam má pouze deklaratorní účinky a na jeho základě tak nevznikají, nemění se ani nezanikají práva k nemovitostem. Tato práva existují nezávisle na zápisu. Problém této koncepce se projevuje v případech duplicitních, popř. triplicitních atd. zápisů. Jelikož katastrální úřad nezkoumá předložené listiny z hlediska, zda je osoba zapsaná jako vlastník skutečným vlastníkem či nikoliv, zapíše vždy skutečnosti dle předložených listin. Je tedy možné, že bude zapsáno vlastnické právo více osob, ačkoliv je zjevné, že všechny zároveň nemohou být výlučnými nebo podílovými vlastníky k dané nemovitosti. Nejvýznamnějším problémem, který tato situace způsobuje je, že není možné převést vlastnictví k této nemovitosti, dokud není pravomocně rozhodnuto o tom, kdo je skutečným vlastníkem a kdo je tedy oprávněn s nemovitostí disponovat. Náprava je možná např. cestou žaloby o určení vlastnického práva nebo dohodou účastníků ve stanovené formě.

Jako poslední funkci, kterou v současnosti plní katastr nemovitostí, je možné označit funkci ochrannou. Pouze za předpokladu, že evidence právních vztahů i jiných údajů bude úplná a v souladu se skutečností, lze docílit lepší ochrany vlastnických vztahů i životního prostředí. Hlavním smyslem vedení katastru je dle konstantní judikatury to, aby podával veřejnosti věrohodné informace o nemovitostech na území České republiky, o jejich poloze, funkci i o tom, kdo je jejich vlastníkem. Tento účel katastru nemovitostí je dosahován různými postupy. V první řadě je nutné zaručit plnění ohlašovací povinnosti vlastníků a jiných oprávněných. Domnívám se, že sankce v podobě uložení pokuty není dostatečným řešením. Dle mého názoru působí pouze sankčně a nedokáže zajistit nápravu, zejména v případech, kdy povinná osoba není schopna svou ohlašovací povinnost ani dodatečně splnit, např. z důvodu, že neexistují listiny, které je potřeba doložit, aby příslušné již v terénu realizované změny mohly být také zapsány. Dále se domnívám, že široká veřejnost není dostatečně informována, jaké povinnosti má vůči katastrálnímu úřadům a proto ani neví, že některé změny je nutné ohlásit. Obávám se i skutečnosti, že někteří lidé ani nevědí k čemu konkrétně katastr nemovitostí slouží.

Samotný katastrální úřad má omezené možnosti, jak udržovat katastrální evidenci v souladu se skutečností. V souvislosti s tímto tématem jsem se v poslední kapitole podrobněji zabývala řízením o opravě chyby, revizí údajů katastru nemovitostí i obnovou katastrálního operátu.

Katastr nemovitostí by měl být vytvořen jako dynamický informační systém, který bude podávat úplné, pravdivé a aktuální informace o nemovitostech na území České republiky a bude rychle reagovat na změny realizované v terénu. Jen tak může plnit své hlavní funkce a sloužit celospolečenským potřebám.

Jako problém je dle mého názoru možné označit i to, že účastníci smlouvy nejsou vázáni žádnou lhůtou k podání návrhu na vklad. Kdyby existovala lhůta pro podání návrhu, byla by lépe zaručena pravdivost katastrální evidence. A zapsané údaje by rychleji odpovídaly skutečnosti, čímž by byla zajištěna právní jistota smluvních stran i všech občanů.

Na závěr si trůfám říci, že katastrální evidence v podobě Katastru nemovitostí od svého vzniku prošla zdařilým vývojem a v současnosti je na velmi dobré cestě stát se věrohodným obrazem vlastnických vztahů na území České republiky. Samozřejmě, jak jsem výše nastínila, existují problémy a vždy se dá něco vylepšovat, ale sluší se připomenout, že již dnes je naše evidence nemovitostí na srovnatelné úrovni se zahraničními evidencemi i jinými moderními informačními systémy.