

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra práva životního prostředí

Zápis údajů do katastru nemovitostí

Diplomová práce

Kristýna Medová

Vedoucí diplomové práce:

Doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc.

Praha, leden 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem v ní vyznačila všechny prameny, z nichž jsem čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze 6. 1.2010

Kristýna Medová

Poděkování

Děkuji panu **Doc. JUDr. Jaroslavu Drobníkovi, CSc.**, vedoucímu mé diplomové práce, za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování.

V Praze 6.1.2010

Kristýna Medová

Obsah

Obsah	4
1 Úvod.....	5
2 Údaje evidované v katastru nemovitostí	8
2.1 Předmět evidence v katastru nemovitostí.....	8
2.2 Obsah katastru nemovitostí.....	10
3 Zápis věcných práv do katastru nemovitostí.....	13
3.1 Vklad.....	13
3.1.1 Zásady, které ovládají vkladové řízení.....	14
3.1.2 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu.....	15
3.1.3 Skutečnosti zkoumané v řízení o povolení vkladu.....	20
3.1.4 Přerušování řízení.....	23
3.1.5 Zastavení řízení	23
3.1.6 Aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí	23
3.2 Záznam.....	26
3.2.1 Postup při záznamu práva	27
3.2.2 Duplicitní zápis vlastnictví.....	29
3.2.3 Zápis nové budovy do katastru nemovitostí.....	30
3.2.4 Zápis rozestavěné budovy do katastru	32
3.2.5 Budova dokončená po rozestavění.....	33
3.3 Poznámka	34
4 Zápis jiných než věcných práv k nemovitostem	39
5 Zápis jiných údajů do katastru nemovitostí	41
6 Udržování evidovaných údajů v souladu se skutečným stavem	45
6.1 Zásada souladu údajů vedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem	46
6.2 Zásada materiální publicity (zásada veřejné dobré víry)	46
6.3 Plnění ohlašovací povinnosti vlastníků a jiných oprávněných, obcí a státních orgánů	51
6.4 Oprava chyb	52
6.5 Revize údajů katastru nemovitostí	54
6.6 Obnova katastrálního operátu novým mapováním	55
7 Závěr	59
Seznam použitých zkratk.....	63
Seznam použité literatury.....	64
Resumé.....	66

1 Úvod

Tato diplomová práce se zabývá zápisem údajů do katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí České republiky byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „KatZák“) s účinností ke dni 1.1.1993. Dle ustanovení § 1 odst. 2 KatZák se katastrem nemovitostí České republiky (dále jen „katastr nemovitostí“) rozumí soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru nemovitostí je taktéž evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Katastr nemovitostí je tak významným zdrojem informací, které lze využít nejen k ochraně práv k nemovitostem, ale např. i pro daňové, poplatkové účely nebo v neposlední řadě i k ochraně životního prostředí pomocí ochrany zemědělského půdního fondu či nerostného bohatství. Jedná se o informační systém vedený převážně počítačovými prostředky, jehož obsah může být použit také pro vědecké nebo statistické účely. V současnosti je počítačově zpracován celý soubor popisných údajů a katastrální mapy pak na necelé polovině území České republiky.

Obecně lze říci, že katastr nemovitostí v současnosti plní 4 důležité funkce, a to konkrétně:

- evidenční – evidují se zákonem stanovené údaje o nemovitostech na území České republiky
- informační – katastr je veden jako veřejný informační systém, přístupný veřejnosti, důležitý význam má taktéž pro výkon státní moci
- ochrannou – úplnou evidencí právních vztahů i jiných údajů lze docílit lepší ochrany jak vlastnických vztahů tak i životního prostředí
- intabulační – pouze na základě vkladu lze nabýt vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru

V první části této diplomové práce uvádím, co je předmětem evidence v katastru nemovitostí a jaké údaje jsou ohledně jednotlivých nemovitostí zapisovány, ať už se jedná o údaje týkající se samotné nemovitosti, jejího vlastníka či právních vztahů.

Role katastru jako státem vytvořeného informačního systému je od jeho vzniku v roce 1993 o to významnější tím, že „převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad (intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí (intabulační zásada)“.¹ O vkladovém řízení a jeho konstitutivních účincích bude blíže pojednáno v další části této diplomové práce, a to zejména z hlediska procesního. Tj. z hlediska činností, které v tomto řízení katastrální úřad provádí, a z hlediska jednotlivých fází celého procesu od podání návrhu až po skončení vkladového řízení.

V dalších třech částech bude podrobně popsáno, jak probíhá záznamové řízení a řízení obdobné záznamu ohledně údajů, jejichž zápis do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní charakter. Zároveň bude upozorněno na znaky, jimiž se od sebe liší řízení o povolení vkladu a tato ostatní řízení.

Smyslem vedení katastru je, aby věrohodně poskytoval potřebné informace o vlastnických a jiných vztazích k nemovitostem a proto je nutné zajistit postupy, jak tohoto dosáhnout i jak řešit situace, kdy zapsané skutečnosti zcela neodpovídají skutečnosti. V závěru této práce jsem proto zaměřila pozornost na problematiku udržování stavu zápisů v katastru nemovitostí v souladu se skutečností.

Vedle intabulační zásady je další neméně důležitou zásadou zásada materiální publicity, která vyjadřuje, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1.1.1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisu v katastru neodpovídá skutečnosti. Tato zásada je takto vyjádřena přímo v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „ZZáp.“) v ustanovení § 11 a bude o ní blíže pojednáno v poslední kapitole této diplomové práce.

V souvislosti se zásadou materiální publicity bude v poslední kapitole popsána i další důležitá zásada ovládající vedení katastru, a to zásada souladu údajů vedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem. Jejím projevem je povinnost určitých osob či orgánů předkládat katastrálním úřadům ve stanovených lhůtách listiny a jiné podklady pro doložení zapisovaných skutečností. Jiným jejím projevem je naopak povinnost katastrálního úřadu provádět revize či opravovat vzniklé chyby

¹ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. : Občanské právo hmotné I.díl, Praha, nakladatelství ASPI, a.s., 2005, 4. aktualizované a doplněné vydání, str.351; srov. též § 133 odst. 2 občanského zákoníku

v katastrálním operátu. Za tímto účelem je možná i součinnost s obcemi a vlastníky dotčených nemovitostí. Co se týče postupů při zajišťování souladu údajů katastru se skutečností, v podrobnostech odkazují na poslední kapitolu.

2 Údaje evidované v katastru nemovitostí

2.1 Předmět evidence v katastru nemovitostí

Předmětem evidence v katastru jsou dle ustanovení § 2 odst. 1 KatZák:

- pozemky v podobě parcel²
- budovy spojené se zemí pevným základem³, a to:
 - budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele
- byty a nebytové prostory⁴ vymezené jako jednotky podle z.č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů (dále jen „BytZ“)
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, požádá-li o to jejich vlastník nebo jiná oprávněná osoba či v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis (např. zák. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon) v § 20 odst. 1)

V katastru nejsou evidovány drobné stavby. Definici drobné stavby pro účely KatZák lze najít v jeho části deváté, § 27 písm. m).⁵ S termínem drobná stavba pracoval i z.č. 50/1976 Sb., stavební zákon. Ten byl nahrazen dnes platným z.č. 183/2006 Sb. a tento již termín drobná stavba nepoužívá.

² Parcelou se rozumí: pozemek zobrazený v katastrální mapě, geometricky a polohově určený a označený parcelním číslem (viz §27 písm. b) KatZák; jako parcely se evidují např. i všechny druhy komunikací (vyjma místních pro pěší a cyklisty do šířky 2m), koryta vodních toků širší než 2m; podrobněji viz § 4 KatVyhl

³ ust. § 27 písm. k) KatZák „nadměrná stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

⁴ ust. § 2 písm. a) BytZ bytem se rozumí: „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“

ust. § 2 písm. b) BytZ nebytovým prostorem se rozumí: „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu,

⁵ ust. § 27 písm. m) KatZák „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 hořlavín a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl“

K zapsaným nemovitostem se zapisují práva uvedená v § 2 odst. 4 písm. a) až i) KatZák.

Zapisované informace lze rozdělit do tří skupin následujícím způsobem:

- věcná práva k nemovitostem - § 2 odst. 4 písm. a)
- jiná než věcná práva k nemovitostem - § 2 odst. 4 písm. b) - i) KatZák
 - příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu
 - právo hospodařit s majetkem státu
 - správa nemovitostí ve vlastnictví státu
 - oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy
 - oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst
 - správa nemovitosti, vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávným celkem
 - příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší
- jiné údaje
 - např. změna příjmení vlastníka, číselný kód a název obce, druh pozemku, způsob využití nemovitosti apod.

Jiné údaje katastru nemovitostí⁶

K zápisu změny jiných údajů do katastru nemovitostí dochází v následujících případech:

- změna druhu pozemku
 - z orné půdy na louku
 - z louky nebo pastviny na ornou půdu

⁶ Převzato z: Katastr nemovitostí po novele, Kuba, B., Olivová, K., LINDE Praha, a.s., 2002, 7. aktualizované a podstatně pozměněné vydání podle právního stavu k 1.3.2002, str. 146 - 150

- z nezemědělské půdy na druh pozemku náležející do zemědělské půdy
- z orné půdy na zahradu
- další změny druhu pozemku
- změna hranice katastrálního území – pokud se týče postupu při změně hranice katastrálního území odkazují v podrobnostech na § 22 a n. KatVyhl
- změna způsobu využití nemovitosti
- změna údajů o BPEJ – mění se podle podkladů dodaných pozemkovým úřadem (viz vyhláška č. 327/1998 Sb.) nebo v souvislosti s výsledky zeměměřičských činností (viz § 33 KatVyhl)
- změna údajů o způsobu ochrany nemovitostí u nemovité kulturní památky
- změna příjmení vlastníka (z důvodu uzavření manželství)
- změna jména, příjmení a rodného čísla a změna adresy trvalého bydliště a akademického titulu u fyzické osoby
- změna názvu či sídla právnické osoby – tuto změnu je nutné doložit výpisem z obchodního nebo obdobného rejstříku, popř. listinou, pokud se jedná o právnickou osobu nezapisovanou do žádného rejstříku

Ohledně změn těchto údajů platí podle § 10 KatZák oznamovací povinnost. V případě změny tak musí vlastník či jiná oprávněná osoba ve stanovené lhůtě ohlásit katastrálnímu úřadu příslušnou změnu a doložit ji potřebnými listinami. Tuto povinnost nemají pouze v případě, že příslušné změny je povinen oznamovat správní úřad (viz kapitola č. 6.3).

2.2 Obsah katastru nemovitostí

Obsahem katastru nemovitostí jsou údaje vymezené v ustanovení § 3 KatZák. Jedná se o následující údaje:⁷

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro

⁷ § 3 KatZák

daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru

- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle KatZák
- údaje o podrobných polohových bodových polích
- místní a pomístní názvosloví

Prováděcí KatVyhl pak ve svých ustanoveních § 6 až §15 upravuje podrobněji, jaké údaje je povinen katastrální úřad evidovat v katastru nemovitostí ohledně jednotlivých výše uvedených skutečností.

Závaznými údaji jsou dle ustanovení § 20 KatZák pouze parcelní číslo nemovitosti, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území. Tato závaznost se pochopitelně týká pouze právních úkonů ohledně nemovitostí vedených v katastru nemovitostí. Ostatní údaje KatZák nepovažuje za závazné

Katastrální operáty

Nemovitosti jsou evidovány podle své polohy v jednotlivých katastrálních územích. Katastrální území je technickou jednotkou umožňující společné evidování nemovitostí v katastru nemovitostí a je vždy místopisně uzavřena tak, že jej tvoří parcely označené čísly v jedné číselné řadě, popř. ve dvou. Ne vždy se katastrální území kryje s územím určité obce, ale platí, že každé katastrální území je součástí právě jedné obce. Pomocí těchto území je uspořádán obsah katastru v tzv. katastrálních operátech, které tvoří:

- soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření (tento operát bývá taktéž často označován jako měřičský či mapový operát),
- soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech uvedených v § 2 odst. 4 písm. b) až i), (též tzv. písemný operát)
- souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí

- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
- sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru nemovitostí

Za součást katastrálního operátu se také považují údaje zjednodušené evidence.⁸

⁸ ust. § 29 odst. 3 KatZák: „Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle zvláštního předpisu, zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu.“

3 Zápis věcných práv do katastru nemovitostí

Do katastru nemovitostí se zapisují věcná práva uvedená v §1 odst. 1 ZZáp, tj. vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Do katastru nemovitostí se podle KatZák zapisují i další práva blíže specifikovaná v předchozí kapitole. ZZáp rozlišuje tři formy zápisů týkajících se práv k nemovitostem, a to vklad, záznam a poznámku nebo jejich výmaz.

3.1 Vklad

Do katastru nemovitostí se zapisují věcná práva dle ustanovení § 1 odst. 1 ZZáp, tj. vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Jedná se o taxativní výčet věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí, který nelze ani dohodou smluvních stran rozšířit. Pouze tato práva se pak zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva nebo výmazem vkladu práva. Vklad má za následek vznik, změnu nebo zánik těchto práv k nemovitostem a k bytům a nebytovým prostorům, které jsou předmětem evidence. Vkladem se rozumí zápis do katastrálních operátů⁹.

„V praxi se často nesprávně traduje, jak se uvádí i v odborné literatuře, že do katastru se zapisuje sama smlouva o nemovitosti, což není v souladu s ustanovením odstavce 1. Tento názor vychází z praxe dnes již zrušených státních notářství, která smlouvy registrovala. Registrací smlouva nabývala účinnosti a vlastnictví k nemovitosti na základě smlouvy přecházelo účinností smlouvy.“¹⁰

Vklad do katastru nemovitostí je možné provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu, kterému předchází řízení o povolení vkladu. Dle výslovné úpravy v ustanovení § 3 odst. 2 ZZáp se na toto řízení vztahuje zákon o správním řízení (dále jen „SR“), pokud není stanoveno jinak.

⁹ ust. § 14 odst. 1 ZZáp

¹⁰ Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, Komentář, Praha, C.H.Beck, 2007, 4.vydání, str. 29

3.1.1 Zásady, které ovládají vkladové řízení

Zásada priority

Tato zásada je obsažena v ustanovení § 12 odst. 2 ZZáp a znamená, že pořadí, ve kterém jsou vyřizovány návrhy na vklad, závisí na okamžiku jejich podání, a to bez ohledu na okamžik podepsání smlouvy, na základě které se následně vklad provádí. Čas doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu je vždy na tomto podání vyznačen podacím razítkem. V podacím razítku bývá v případě návrhů na vklad uváděna i hodina a minuta doručení podání, avšak pro pořadí návrhů došlých v jeden den je tento údaj irelevantní. Všechny návrhy na vklad podané v jeden den mají shodné pořadí, rozhodujícím údajem je tedy pouze den doručení návrhu.¹¹

Za projev této zásady lze považovat vyznačení tzv. plomby v listu vlastnictví, která značí, že právní vztahy na daném listu vlastnictví jsou dotčeny změnou. Plomba je vyznačena u dotčené nemovitosti na výpisu z katastru nemovitostí písmenem „P“.

Právní účinky vkladu nastávají ke dni podání návrhu na vklad¹². Také proto je důležité správně označit datum přijetí návrhu na vklad.

Zásada intabulace

Tato zásada je obsažena v ustanovení § 2 odst. 2 ZZáp a znamená, že věcná práva k nemovitostem zapisovaná do katastru nemovitostí vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu práva, a to s účinky ke dni podání návrhu. Tento princip platil i v minulosti, avšak občanským zákoníkem z roku 1950 byl zrušen a v důsledku toho poté evidence nemovitostí nemohla plnit svou informační funkci zcela věrohodně. Se vznikem katastru nemovitostí v roce 1993 byla tato zásada do našeho právního řádu opět navrácena.

Zásada dispoziční

Vklad do katastru nemovitostí může být proveden pouze na základě návrhu oprávněné osoby. Katastrální úřad je vázán podaným návrhem, tzn. může se zabývat pouze právy, jejichž vklad je v návrhu na vklad účastníky navrhnut, a to bez ohledu

¹¹ Trajer, V.: Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, a.s., 2006, str. 56, 57

¹² ust. § 2 odst. 3 ZZáp

na to, zda by bylo možné na základě přiložené listiny zapsat více práv. Vázanost katastrálního úřadu podaným návrhem bude blíže vyložena v souvislosti s níže popsaným postupem při vkladovém řízení.

3.1.2 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu

Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení návrhu na vklad místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Příslušným je katastrální úřad, v jehož obvodu leží nemovitost, jíž se týká smlouva, dohoda či jiná listina, na základě které má být zapsán vklad práva nebo výmaz práva do katastru nemovitostí. V případě, že předmětem smlouvy jsou nemovitosti evidované v obvodu různých katastrálních úřadů, předkládají se samostatné návrhy s touto smlouvou u jednotlivých katastrálních úřadů¹³. Jiný postup je stanoven pro případ směny nemovitostí ležících v obvodu dvou různých územních působností katastrálních úřadů; obdobně se postupuje i při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání společného jmění manželů nebo zřízení věcného břemene, jehož předmětem jsou nemovitosti v obvodech územní působnosti více katastrálních úřadů. Pak stačí podat návrh pouze u jednoho z více příslušných katastrálních úřadů¹⁴.

Návrh mohou podat všichni účastníci smlouvy společně nebo pouze někteří z nich. Účastníky řízení jsou všichni účastníci smlouvy, dohody či listiny, na jejímž základě je vklad prováděn. Proto pokud návrh na vklad podá pouze některý z účastníků je povinností katastrálního úřadu dle SŘ oznámit ostatním účastníkům zahájení řízení. Z tohoto důvodu je pro rychlejší průběh vkladového řízení vhodné podat návrh společně všemi účastníky.

Návrh je možné podat písemně, ústně do protokolu nebo v elektronické podobě jako datovou zprávu podepsanou zaručeným elektronickým podpisem. V případě, že je návrh podán telegraficky, faxem nebo elektronickou poštou bez zaručeného elektronického podpisu, je nutné návrh do pěti dnů potvrdit písemně nebo ústně do protokolu a doručit příslušné listiny¹⁵.

Na doručeném návrhu se na podatelně katastrálního pracoviště vyznačí datum, v případě návrhu na vklad se vyznačí i přesný čas doručení. Návrh se opatří

¹³ ust. § 37 odst. 1 KatVyh1

¹⁴ ust. § 37 odst. 2 KatVyh1

¹⁵ ust. § 37 odst. 4 SŘ

spisovou značkou a je založen spis. Podrobně je příjem podání upraven v čl. 7 jednacího řádu¹⁶.

Katastrální úřad vede protokol o vkladech, kde se denně průběžně zaznamenávají došlé návrhy a následně i výsledek řízení o vkladu.

Nejpozději následující den po doručení návrhu na vklad se vyznačí u příslušné nemovitosti v katastru tzv. plomba, která vyjadřuje, že práva k této nemovitosti jsou dotčena změnou. Plomba je vyznačena na listu vlastnictví písmenem „P“ u dotčené nemovitosti.

Náležitosti návrhu na vklad

Dle ustanovení § 4 odst. 3 ZZáp musí návrh na zahájení řízení obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, dále identifikaci účastníků (jméno, příjmení, bydliště, rodné číslo u fyzických osob či název, sídlo, identifikační číslo u právnických osob) a označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Jiné údaje návrh obsahovat nemusí. Pro veřejnost jsou na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (www.cuzk.cz) k dispozici formuláře k podání návrhu na vklad. Tyto formuláře obsahují prostor pro vyplnění více údajů než je nezbytné. Toto se může projevit jako nepraktické v případě, kdy účastník nesprávně doplní např. číslo parcely či jiné nepovinné údaje o nemovitosti a je pak nutné vyzvat navrhovatele k odstranění nedostatků, čímž se celý proces o něco zpomaluje. Navíc tyto formuláře nelze použít v některých složitějších případech. V tomto směru by bylo možné provést určité vylepšení a zjednodušit tato formalizovaná podání, která jsou ve formě přístupné každému. Popř. rozšířit je i na některé neobvyklejší návrhy. V současnosti jsou na výše uvedených internetových stránkách dostupné dva formuláře, a to pro návrh na vklad k nemovitosti a návrh na vklad k jednotce.

Podání návrhu na vklad není nikterak vázáno na jakoukoli lhůtu, tedy je možné jej podat kdykoli po podpisu smlouvy. Samozřejmě nejlepší je podat návrh co nejdříve, aby byla zajištěna právní jistota účastníků i dobrá víra osob opírajících se o zápisy v katastru nemovitostí. Dalším důvodem pro co nejrychlejší podání návrhu mohou být i důsledky zásady priority, která ovládá vkladové řízení. Katastrální úřad

¹⁶ Jednací řád katastrálního úřadu č. ČÚZK - 6900/2005-22

se zabývá podanými návrhy v pořadí v jakém byly podány, nikoli v pořadí podle data sepsání listiny, na jejímž podkladě je zápis prováděn. Závazek podat návrh je obligačního charakteru a vklad je modem, který dovršuje celý proces převodu vlastnického práva. Samotný titul, tj. např. kupní smlouva, nepostačuje k převodu vlastnického práva k nemovitosti. Jiná situace se objevuje při převodu vlastnického práva k movitým věcem, zde je kupní smlouva na bázi konsensuální a k převodu tedy není nutné žádného zápisu a postačí pouze platně uzavřená smlouva¹⁷.

Obligační závazek na převedení vlastnického práva plynutím času nezaniká, dokonce přechází na dědice účastníků smlouvy, jelikož smluvními projevy zůstavitele jsou jeho dědicové vázáni. Toto vyplývá z majetkové povahy závazku, který není vázán pouze na určité osoby uzavírající spolu smlouvu.

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu musí mít písemnou formu a dále musí být podepsán (viz ust. § 37 odst. 2 SŘ), není však nutné, aby podpisy byly úředně ověřeny.

Pokud návrh na vklad nemá požadované náležitosti, postupuje katastrální úřad podle SŘ. Tzn. pokud je to možné ihned na podatelně, pomůže navrhovateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k odstranění vad, k čemuž mu poskytne lhůtu a poučí o tom, že v případě, kdy nedostatky neodstraní, bude řízení zastaveno¹⁸.

Přílohy návrhu na vklad

Návrh na povolení vkladu je nutné doložit určitými listinami, které jsou blíže specifikovány v ustanovení § 4 odst. 4 ZZáp, a jsou jimi:

- listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru nemovitostí – jejich taxativní výčet je uveden v ustanovení § 36 KatVyhl¹⁹ a je nutné je

¹⁷ Srovnej § 133 OZ

¹⁸ ust. § 45 odst. 2 SŘ ve spojení s ust. § 66 odst. 1 písm. c)

¹⁹ ust. § 36 KatVyhl: „Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná do katastru na základě:

a) smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti,

b) smlouvy o zástavním právu a smlouvy o podzástavním právu k nemovitosti,

c) smlouvy o věcném břemeni,

d) smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva,

e) prohlášení vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů, není-li prohlášení přílohou smlouvy o převodu vlastnického práva k první převáděné jednotce,

f) smlouvy o převodu jednotky,

g) dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštního právního předpisu,

h) prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti nebo do jiného obdobného jmění právnické osoby (dále jen "základní kapitál"),

předložit v počtu o dva větším než je počet účastníků (pokud jsou účastníky manželé, považuje se každý zvlášť za samostatného účastníka), listinu je nutné předložit v originále nebo jako úředně ověřený opis(kopii)

- plná moc – předkládá se v případě, kdy je účastník zastoupen zmocněncem (nejčastěji advokátem)
- výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku – předkládá se originál či úředně ověřený opis(kopie) v případě, že účastníkem řízení je právnická osoba, která je povinně evidovaná v takovémto rejstříku; v případě, že již je příslušný výpis založen ve sbírce listin, není nutné ho předkládat a postačí v návrhu odkázat na takto uložený výpis, musí se však jednat o výpis, který je v rozhodné době platný
- listina prokazující oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu²⁰ – jedná se o případy, kdy předmětem právního úkonu je nemovitost, k níž získala osoba nakládající s nemovitostí věcné právo před 1.1.1993, opět se předkládá v originále či úředně ověřeném opisu(kopii)
- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být právo zapsáno do katastru – jedná se o ne tak časté případy, kdy listina, na základě které je prováděn zápis do katastru, není sepsána v českém jazyce

Vázanost katastrálního úřadu podaným návrhem

Katastrální úřad, který je příslušný k provedení vkladu, může tak učinit pouze na základě návrhu účastníků. Tzn. že se zde plně uplatňuje zásada dispoziční a závisí

doloženého společenskou smlouvou nebo zakladatelskou smlouvou nebo zakladatelskou listinou nebo jinou listinou s projevem vůle právnické osoby (například usnesení valné hromady) přijmout nemovitost do svého základního kapitálu, a v případě zvýšení základního kapitálu též výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku dokládající zvýšení základního kapitálu,

i) dohody o vypořádání společného jmění manželů a smlouvy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů pro dobu po rozvodu, je-li předmětem vypořádání nemovitost,

j) dohody o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů, týkají-li se konkrétní nemovitosti,

k) dohody všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy

l) prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy),

m) dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem),

n) smlouvy o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku. “

²⁰ nutnost předložit tuto listinu plyne především z toho, že dřívější evidence nemovitostí neposkytovala věrohodný obraz o vlastnictví nemovitostí a jedním z úkolů katastrálního úřadu při povolování vkladu patří zkoumání, zda je účastník právního úkonu oprávněn nakládat s předmětem právního úkonu; tímto je tedy katastrálním úřadům ulehčena jejich pozice při přezkoumávání oprávnění nakládat s předmětem vkladu

pouze na účastnících, co budou ve svém podání požadovat. Katastrální úřad není oprávněn sám z moci úřední zahájit vkladové řízení. Avšak po podání návrhu na vklad již katastrální úřad postupuje sám a plní úkoly svěřené mu zákonem (zásady legality).

V této souvislosti je vhodné upozornit na rozhodnutí Městského soudu v Praze, které výstižně popisuje otázku rozsahu návrhu na vklad. „Podle § 4 odst. 3 písm. c) ZZáp návrh na zahájení řízení musí obsahovat označení práv, která mají být zapsána do katastru. Katastrální úřad, který o návrhu věcně rozhoduje, je tímto návrhem vázán a může rozhodnout pouze o tom, co je uvedeno v návrhu. Není možné, aby katastrální úřad učinil předmětem řízení práva, která nebyla předmětem návrhu na vklad, a to ani v případě, že byla uvedena ve smlouvě, podle níž má být vklad věcných práv do katastru povolen. Jestliže na rozdíl od smlouvy o zřízení věcného břemene, v níž byli případní právní nástupci žalobce zmíněni, byl v návrhu na vklad požadován vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu toliko pro žalobce jako osobu z věcného břemene oprávněnou, tj. nikoli pro jeho případné právní nástupce, nebylo důvodu zabývat se posuzováním určitosti označení subjektu v podobě „případných právních nástupců“.“²¹

Z tohoto soudního rozhodnutí je patrné, že nelze jít nad návrh účastníků a rozšířit předmět řízení o práva, která sice jsou obsažena ve smlouvě, avšak nejsou předmětem návrhu. Platí však to, že pokud není některé právo, které je předmětem smlouvy, nikoli však předmětem návrhu (ať úmyslně nebo opomenutím), zapsáno, nadále trvá obligační nárok účastníka smlouvy, aby toto právo zapsáno bylo.

V jiném případě je možné povolit tzv. částečný vklad. Tato situace nastane, kdy v návrhu je požadováno více, než je možné zapsat na základě přiložené listiny. Např. v případě darovací smlouvy, ve které je předmětem darování budova, avšak v návrhu na vklad je uvedeno, že účastníci navrhují vklad vlastnického práva k budově a k pozemku, na kterém budova stojí. V případě tohoto rozporu není nutné zamítnout celý návrh na vklad, ale katastrální úřad by zde měl povolit částečný vklad, tj. vklad vlastnického práva k budově a ve zbytku, tj. k pozemku, návrh na

²¹ z odůvodnění Městského soudu v Praze k rozhodnutí č.j. 33 C 27/2005-25 z 31.10.2006 in Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, Komentář, Praha, C.H.Beck, 2007, 4.vydání, str. 81

vklad zamítnout. Tento postup je možné použít pouze v případě, kdy práva jsou od sebe oddělitelná a částečný vklad není z podstaty věci vyloučen.

3.1.3 Skutečnosti zkoumané v řízení o povolení vkladu

Skutečnosti, které je katastrální úřad povinen v řízení o povolení vkladu zkoumat, jsou vypočteny v ustanovení § 5 odst. 1 ZZáp. Výčet obsažený v tomto ustanovení je výčtem taxativním, tj. katastrálnímu úřadu nepřísluší přezkoumávat listinu z jiných hledisek. Katastrální úřad nezkoumá platnost celé smlouvy, nýbrž pouze některých jejích aspektů, což však nevylučuje, aby i přesto byla tato smlouva z jiného důvodu neplatná (relativně či absolutně).

Katastrální úřad:

- zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru.

Účelem tohoto přezkoumání je zjistit, zda je jako vlastník uveden ten, kdo je dle smlouvy, na základě které má být vklad povolen, převodcem nemovitosti. Katastrální úřad nemůže povolit vklad, pokud jsou zápisy v katastru v rozporu s tím, co je uvedeno ve smlouvě. Tímto rozporem může být např. to, že v katastru dosud není vůbec evidována převáděná nemovitost (např. rozestavená stavba) či jako vlastník je uvedena osoba odlišná od převádějícího účastníka (např. rozhodnutí soudu dosud nebylo doručeno katastrálnímu úřadu k vyznačení změny, při předchozí změně vlastníka doposud nebyl podán návrh na vklad apod.). K nesrovnalostem může dojít i v případě změny příjmení, místa trvalého bydliště, sídla apod., která ještě není zanesena do katastru nemovitostí.

- zkoumá, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin.

Navrhovaný vklad musí být odůvodněn obsahem předložených listin, na základě kterých právo vzniká. Z předložených listin musí vyplývat rozhodné skutečnosti, není možné odkazovat na jiné dokumenty, které nebyly předloženy nebo z nich žádné právo nevyplývá. Navrhovaný vklad není např. odůvodněn obsahem listin v případě odstoupení, kdy se smlouva od počátku ruší.

- zkoumá, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný.

Určitost a srozumitelnost patří dle občanského zákoníku mezi základní náležitosti právních úkonů²². Určitě a srozumitelně by tak ve smlouvě měl být určen předmět smlouvy i účastníci samotného úkonu. Další základní náležitosti úkonu jako je, zda byl úkon učiněn vážně a svobodně, by bylo pro katastrální úřad obtížné zkoumat a proto k tomu není ze zákona povinen.

- zkoumá, zda právní úkon je učiněn v předepsané formě.

Smlouvy, které se týkají nemovitostí, musí mít vždy písemnou formu, dále je nutné dodržet písemnou formu, pokud tak stanoví zákon nebo dohoda účastníků²³. Specifikem je, že smlouva týkající se nemovitostí musí být podepsána všemi jejími účastníky na téže listině.

- zkoumá, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu.

Toto hledisko se zkoumá, jak u osoby, která vlastnictví pozbývá, tak u nového vlastníka. Významná je zde otázka státní příslušnosti. Pro cizozemce zde platí určitá omezení, která je nutno zkoumat a respektovat.

Oprávnění nakládat (ius disponendi) má vlastník. Jen on může převést své vlastnické právo na jinou osobu. V právním řádu České republiky platí zásada, že nikdo nesmí převést na jiného více práv než sám má (výjimečně lze nabýt vlastnické právo od nevlastníka v případě nabytí od nepravého dědice).

Duplicita vlastnictví zapsaná v katastru nemovitostí brání převodu vlastnického práva až do doby, než je vyřešena otázka, kdo je skutečně vlastníkem nemovitostí²⁴.

- zkoumá, zda účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu.

Smluvní volnost může být omezena ze zákona (např. zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích), rozhodnutím

²² ust. § 37 odst. 1 OZ

²³ ust. § 46 odst. 1 OZ

²⁴ srovnej rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 10 Ca 370/2001-20 z 20.2.2002

státního orgánu (např. stavebního úřadu) nebo rozhodnutím soudu (např. při nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti).

- zkoumá, zda k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Toto ustanovení dopadá např. na případy, kdy je nutné schválit úkon za nezletilého nebo kdy je nutné rozhodnutí zastupitelstva dle zákona o obcích, apod.

V případě, že jsou všechny výše uvedené podmínky splněny, nic nebrání tomu, aby byl vklad povolen. Rozhodnutí, že vklad práva či výmaz práva byl povolen, se poznamená ve spisu a účastníkům se již nedoručuje. Doručí se jim pouze zpět listiny, na jejichž základě byl vklad povolen, s vyznačením doložky o vkladu, kde je mj. uvedeno, kdy byl vklad zapsán do katastru nemovitostí a k jakému dni nastaly jeho účinky. Proti rozhodnutí, jímž se vklad práva povoluje, není možný žádný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví.

V opačném případě, tj. pokud nejsou splněny podmínky pro povolení vkladu, musí být návrh na vklad zamítnut. Zamítnutí návrhu může předcházet i fáze, kdy katastrální úřad seznámí účastníky s podklady pro vklad a upozorní je na nedostatky, jejichž odstranění může mít za následek, že vklad práva nebude muset být zamítnut a dá jim prostor k vyjádření se k nedostatkům. V situaci, kdy mezi katastrálním úřadem a účastníky funguje dobře osobní styk, je možné na základě domluvy doporučit účastníkům, aby podaný návrh vzali zpět a podali nový, tentokrát bez nedostatků. Tento postup je rychlejší a pro účastníky i výhodnější. V případě zamítnutí návrhu na vklad totiž běží lhůty pro podání opravných prostředků či žaloby podle části páté o.s.ř. a „odplombování“ nemovitosti tak může trvat i několik měsíců, po které nebude možné se novým návrhem na vklad zabývat.

Další možností je, že výše uvedené podmínky jsou splněny pouze u některých nemovitostí nebo práv, jichž se návrh týká. V takové situaci lze povolit částečný vklad k těmto nemovitostem a u těch, které podmínky nesplňují návrh zamítnout. Znovu upozorňuji, že se musí jednat o práva od sebe oddělitelná, u kterých je to z podstaty věci možné a všichni účastníci musí s částečným vkladem souhlasit.²⁵

²⁵ Srovnej Trajer, V.: Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, a.s., 2006, str. 93 - 95

3.1.4 Přerušování řízení

Pro přerušování řízení se uplatní ustanovení § 64 odst. 1 a odst. 2 SŘ. Tzn. že vkladové řízení může katastrální úřad usnesením přerušit

- současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad
- současně s výzvou k zaplacení správního poplatku a určením lhůty k jeho zaplacení
- do doby vyřešení předběžné otázky
- do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi.

Dále katastrální úřad přerušit vkladové řízení na požádání navrhovatele. Jestliže je navrhovatelů více, musí s přerušováním souhlasit všichni.

Důsledkem přerušování řízení je, že po tuto dobu neběží lhůty a katastrální úřad činí pouze úkony, jichž je zapotřebí k odstranění příčiny přerušování.

3.1.5 Zastavení řízení

Katastrální úřad při zastavení řízení o povolení vkladu postupuje dle ustanovení § 66 odst. 1 SŘ. Konkrétně se jedná o případy, kdy navrhovatel ani po výzvě katastrálního úřadu do patnácti dnů nezaplatí správní poplatek, neodstraní nedostatky návrhu na vklad v určené lhůtě či vezme-li navrhovatel svůj návrh zpět. Při zpětvzetí návrhu je nutné, aby s tímto souhlasili všichni účastníci. Usnesení o zastavení řízení se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí je možné podat odvolání do patnácti dnů od jeho doručení k zeměměřičskému a katastrálnímu inspektorátu prostřednictvím katastrálního úřadu, které rozhodnutí vydalo.

3.1.6 Aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí

Široké veřejnosti je umožněno kontrolovat vyřizování návrhů na vklad pomocí aplikace „Nahlížení do katastru“ na volně přístupných internetových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního či přímo na internetové adrese <http://nahliznidokn.cuzk.cz> nebo zkráceně <http://nah.cuzk.cz>. V nedávné době byly zprovozněny také verze pro mobilní telefony (<http://m.nahliznidokn.cuzk.cz> nebo zkráceně <http://m.nah.cuzk.cz>). V rámci této aplikace lze sledovat průběh celého vkladového řízení od podání návrhu až do skončení řízení.

„Odkaz Informace o řízení spouští výstup obsahující informace o účastnících zadaného řízení, typu předmětu řízení a posloupnost činností (operací), které byly na příslušném katastrálním pracovišti v rámci řízení uskutečněny, včetně časových údajů jejich provedení.

Odkaz Přehled řízení poskytuje seznam řízení, která byla na zadaném pracovišti zahájena před a po založení zadaného řízení. U každého řízení je uveden datum založení, stav řízení a datum provedení poslední operace. Číslo řízení je možno použít jako odkazy spouštějící výstup Informace o řízení.

Odkaz Seznam přijatých řízení vede k vytvoření seznamu řízení založených v zadaném dni. Seznam a možnosti odkazů jsou obdobné jako u Přehledu řízení.²⁶

Tuto aplikaci lze označit za zdařilý způsob, jak zajistit informovanost účastníků o průběhu jejich řízení před katastrálním úřadem. Zároveň je tato aplikace i nástrojem kontroly výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí. Každý zájemce si může podle čísla řízení vyhledat, jaké úkony jsou v rámci něj právě prováděny, jak dlouho průměrně trvá takové řízení či jeho výsledek. Touto formou jsou výše uvedené informace zpřístupněny široké veřejnosti.

Samozřejmě v praxi se objevují také nedostatky aplikace. Ne každý dokáže správně pochopit, co znamenají jednotlivé fáze řízení. Nejčastěji činí laické veřejnosti potíže údaj aplikace „B-stav zamítnut“, která znamená, že budoucí stav zápisu, který byl předán k tomu zmocněnému zaměstnanci katastrálního úřadu k aktualizaci se neshoduje se stavem, který uvedl jiný pověřený zaměstnanec (nejčastěji zapisovatel/ka katastrálního úřadu). Nejčastějším důvodem tohoto bývá pouhá spisová chyba v rámci provádění aktualizace. Tato chyba je následně objevena při kontrole dat, která je následující fází po zadání budoucího stavu. Kontrolující osobě nezbývá než zamítnout chybně provedenou aktualizaci a zapsat do aplikace operaci „B-stav zamítnut“. Tato spisová chyba však nic nemění na tom, že vklad práva byl rozhodnutím katastrálního úřadu již povolen a jediné, co zbývá, je zapsat tuto aktualizaci také na příslušné LV. V okamžiku, kdy neznalá osoba objeví informaci „B-stav zamítnut“, nabývá nejčastěji názoru, že byl zamítnut vklad práva

²⁶ viz Nápověda k aplikaci na <http://nah.cuzk.cz>

nemovitosti do katastru a za tímto účelem se obrací ke katastrálnímu úřadu s žádostí o vysvětlení.

3.2 Záznam

„Vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupní práva s účinky věcného práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se v souladu s § 7 odst. 1 ZZáp zapisují záznamem údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru.“²⁷

Záznam nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti. Tato práva existují nezávisle na zápisu do katastru nemovitostí. Práva, která se zapisují do katastru nemovitostí záznamem, vznikla, změnila se či zanikla již dříve na základě určité právní skutečnosti a tento zápis záznamem tuto skutečnost pouze deklaruje. Tzn. u záznamu na rozdíl od vkladu neplatí zásada intabulace a zápis práva záznamem nemá konstitutivní účinky, ale má pouze evidenční charakter.

Obecně lze říci, že předmětem záznamu jsou věcná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla jinak než na základě smlouvy uzavřené mezi účastníky.

Způsobem obdobným záznamu se zapisují do katastru práva nevěcného charakteru dle §2 odst. 4 písm. b) až f) KatZ.

Podkladem pro zápis jsou listiny předložené příslušnými státními orgány (např. stavební úřad, soud apod.) nebo vlastníkem či jiným oprávněným. Státní orgány a jiní zhotovitelé listin mají ze zákona povinnost předkládat listiny k provedení záznamu ve lhůtě 30 dnů od jejich vyhotovení či dne jejich právní moci²⁸. Vlastníci a jiné oprávněné osoby tuto povinnost nemají, pokud je tato povinnost ze zákona stanovena státním orgánům, které příslušnou listinu vyhotovují.

Co je listinou, která podle zvláštních právních předpisů potvrzuje právní vztahy, je podrobně upraveno v ustanovení § 39 odst. 3 KatVyhl. Těmito listinami bývají nejčastěji

- vykonatelné rozhodnutí státního orgánu (např. rozhodnutí soudu, pozemkového úřadu nebo stavebního úřadu)
- potvrzení o prodeji nemovitosti ve veřejné dražbě

²⁷ Trajer, V.: Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, a.s., 2006, str. 167

²⁸ ust. § 7 odst. 2 ZZáp

- osvědčení (ve formě notářského zápisu nebo soudního smíru) – např. v případě vydržení, zpracování věci, které nelze doložit a jsou-li nesporné.

Pokud ke vzniku, změně nebo zániku práva k nemovitostem došlo ze zákona a není potřeba, aby k tomu přistoupila jiná právní skutečnost, nemusí být ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného doloženo listinou. V takovém případě pouze stačí v ohlášení odkázat na příslušné ustanovení zákona, na jehož základě právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo²⁹. Je však nutné, aby v tomto zákoně nemovitosti byly označeny údaji podle § 5 odst. 1 KatZák, tj. např. u budovy označením pozemku (náležitosti označení pozemku obsaženy v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a), b), na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním, pokud je přiděleno, způsobem jejího využití a určením příslušnosti budovy k části obce, pokud je odlišná od katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém budova stojí.

Podpisy na listinách musí být ověřeny, vyjma listin, které mají charakter veřejné listiny nebo byly vyhotoveny oprávněným orgánem při výkonu soudní moci, státní správy nebo samosprávy³⁰.

3.2.1 Postup při záznamu práva

Postup při záznamu práv k nemovitostem je blíže upraven v ustanoveních § 39 až § 46 KatVyhl a pro katastrální úřady je upraven spolu se zápisem poznámek, jiných než věcných práv a jiných údajů do katastru i v jednacím řádu v čl. 27 a násl. Pro katastrální úřady jsou dále použitelné pokyny Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Jedná se však pouze o předpis interního charakteru, který má napomoci činnosti katastrálních úřadů a sjednotit jejich postupy.

Po doručení listiny pro záznam katastrálnímu úřadu se tato skutečnost zaznamená v protokolu o záznamech (tzv. protokol Z), přidělí se spisová značka. Spisová značka se skládá z písmenného označení řízení, tj. písmene „Z“, dále následuje pomlčka, číslo, pod kterým je podání zapsáno v protokolu řízení, podlomení a úplné číslo letopočtu zahájení řízení, pomlčka a trojmístný kód katastrálního pracoviště podle ISKN. Číslo, pod kterým je podání zapsáno v protokolu o řízení, mu zůstává až do vyřízení věci. Dále se vyznačí okamžik

²⁹ ust. § 40 odst. 1 KatVyhl

³⁰ ust. § 39 odst. 2 KatVyhl

podání. Nejpozději následující den je nutné vyznačit na příslušném listu vlastnictví u dotčené nemovitosti plombu.

Poté následuje zkoumání samotné listiny. Nejprve je nutné zjistit, zda je listina čitelná, neobsahuje chyby v psaní a počtech a jiné zřejmé nesprávnosti, zda je listina pravomocná, zda jsou nemovitosti v ní uvedené označené tak, jak požaduje KatZák a také zda právní vztahy a jejich změny, které listiny potvrzují nebo osvědčují, navazují na dosavadní stav zápisů v katastru nemovitostí.

V určitých případech je nutné předložit také geometrický plán. Jedná se o případy vyznačení věcných břemen nebo pokud se listina týká jen části nemovitosti. Pak je nutné tuto skutečnost doložit zakreslením v geometrickém plánu.

Pokud předložená listina nespĺňuje některou z výše uvedených podmínek, katastrální úřad ji vrátí navrhovateli k opravě nebo doplnění s tím, že v průvodním dopise uvede zjištěné nedostatky, které brání zápisu. Ve stanovené lhůtě (30 dní pokud je vyhotovitelem vlastník nebo jiná oprávněná osoba, v ostatních případech ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem, jím stanovené lhůty je možné prodloužit) je vyhotovitel povinen odstranit vytýkané nedostatky. Pokud nedostatky nejsou včas a řádně odstraněny, zaznamená se tato skutečnost v protokolu o záznamu, záznam se neprovede a dojde ke zrušení plomby.

V opačném případě, tj. kdy listina je způsobilá pro záznam práva, zapíše se do katastru nemovitostí zápis změny údajů v souboru popisných informací a pokud je součástí listiny také geometrický plán, je nutné taktéž zakreslit změny do katastrální mapy. Po záznamu do katastru nemovitostí se odstraní plomba a listina, která byla podkladem pro zápis, se založí do sbírky listin³¹.

Posledním úkolem katastrálního úřadu je oznámit provedenou změnu osobám, jichž se záznam týká. Nevyrozumívá je pouze v případě, kdy záznam byl proveden na základě listiny (rozhodnutí soudu nebo správního orgánu), u níž podmínkou její účinnosti nebo nabytí právní moci je doručení této listiny účastníkům řízení vyhotovitelem takové listiny³².

Vzhledem k tomu, že se nejedná o formální správní řízení ve smyslu ustanovení § 158 odst. 1 SŘ, ale o jinou formu činnosti katastrálního úřadu, nepoužijí

³¹ ust. § 46 odst. 3 KatVyhl

³² ust. čl. 28 odst. 4 JŘ

se v záznamovém řízení ustanovení SŘ o správním řízení. Proto lze aplikovat pouze ustanovení části čtvrté SŘ, základní zásady činnosti správních orgánů a ustanovení uvedená v § 154 odst. 1 SŘ. Jelikož se jedná o procesně jednodušší řízení a katastrálnímu úřadu v něm nepřísluší zkoumat listiny také z materiálního hlediska, probíhá toto řízení oproti řízení vkladovému rychleji.

Nahlížení do katastru

Tato aplikace, jak již bylo popsáno výše, je přístupná zdarma široké veřejnosti na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního a jsou v ní taktéž obsaženy i údaje týkající se záznamového řízení. V sekci informace o řízení je možné po zadání katastrálního území, katastrálního pracoviště a spisové značky zjistit, kdo je účastníkem řízení, o jaký typ předmětu řízení se jedná či v jakém stadiu se dané řízení nachází. U každé operace, která byla v řízení provedena, je uveden časový údaj, vypovídající o tom, kdy k této skutečnosti došlo.

3.2.2 Duplicitní zápis vlastnictví

Duplicitní zápis vlastnictví je specifickým případem zápisu práv do katastru nemovitostí. Dochází k němu v případě, kdy je katastrálnímu úřadu postupně doručeno více listin, které každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k dotčené nemovitosti, ačkoliv není možné, aby všechny tyto osoby byly zároveň vlastníky dané nemovitosti. Zápis záznamem do katastru nemovitostí má pouze evidenční účinky a deklaruje určitou skutečnost, na jejíž vznik, změnu nebo zánik nemá katastrální úřad žádný vliv. Proto mu ani nepřísluší posuzovat, která z těchto doručených listin by měla být podkladem pro zápis skutečného vlastnického práva. Katastrální úřad tuto skutečnost vyznačí v katastru nemovitostí duplicitním (popř. triplicitním atd.) zápisem vlastnictví. Zároveň je jeho povinností dle ustanovení § 45 odst. 3 druhá věta KatVyhl upozornit osoby, o jejichž vlastnictví svědčí doručené listiny a poučí je o způsobu, jakým lze tento zápis odstranit.

Prvním krokem katastrálního úřadu je dotázání se vyhotovitele, zda při sepisování listiny nedošlo pouze k písařské chybě či jiné zřejmé nesprávnosti. Pokud však vyhotovitel potvrdí, že je listina bez vad, je katastrální úřad povinen zapsat

duplicitu vlastnictví a vyznat i osoby, jejichž právo k dotčené nemovitosti bylo zapsáno již dříve.

Je zcela nepochybné, že se jedná o nechtěnou situaci, která komplikuje proces převodu vlastnického práva. Vzhledem k tomu, že za těchto podmínek není jisté, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti, brání duplicita vlastnictví převodu vlastnického práva až do doby než je tento rozpor vyřešen a je závazně stanoveno, kdo je skutečným vlastníkem.

Zápis duplicitního vlastnictví je možné odstranit na základě pravomocného rozhodnutí soudu o určení vlastnictví nebo na základě dohody o uznání vlastnického práva ve formě usnesení soudu o schválení dohody nebo souhlasného prohlášení s náležitostmi dle § 40 odst. 3 KatVyhl. Duplicitní zápis lze odstranit i jinými způsoby³³.

3.2.3 Zápis nové budovy do katastru nemovitostí

Dokončená stavba, která není dosud evidována v katastru nemovitostí, se zapíše na základě ohlášení vlastníka, které je nutné doložit příslušnými listinami. Jaké listiny je nutné doložit, řeší Pokyny č. 34 v čl. 1 odst. 1. Takovouto listinou je v první řadě geometrický plán, podle něhož je nová budova zakreslena do katastrální mapy v případě, že dosud není zobrazena. Dále je nutné předložit doklad o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, pokud se budově uděluje. Jestliže se však jedná o budovu, která je součástí jednoho celku s budovou hlavní (např. garáž při domě), tento doklad se nepožaduje. Je ale nutné na tuto skutečnost upozornit v podaném ohlášení. Dalším nutným dokladem je doklad o vymezeném způsobu užití. V čl. 1 odst. 1.2. Pokynů č. 34 je podrobně rozepsáno, co je takovým dokladem vzhledem k době, kdy byla stavba dokončena. Vždy se jedná o odpovídající rozhodnutí vydané podle současných nebo dřívějších stavebních předpisů. Např. pro stavby, jejichž výstavba byla zahájena po účinnosti nového StZ, platí, že je nutné předložit kopii oznámení stavebníka o záměru užívání dokončené stavby stavebnímu úřadu potvrzené razítkem podatelny příslušného stavebního úřadu spolu s potvrzením stavebního úřadu, že údaje o způsobu užívání stavby v ohlášení katastrálnímu úřadu

³³ Srovnej např. ustanovení § 13 zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

odpovídají skutečnosti. Nebo v případě, kdy se vydává kolaudační souhlas³⁴, je dokladem tento souhlas. V případě, že je stavba dokončena na pozemku dosud evidovaném jako zemědělský pozemek, je nutné doložit i rozhodnutí obsahující souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Obdobně v případě, kdy je stavba na lesním pozemku, musí být předloženo také rozhodnutí orgánu státní správy lesů o odnětí pozemku plnění funkci lesa. Dále je tu řešena i situace, kdy nelze předložit požadované doklady pro stavby postavené již dříve, ale dosud neevidované v katastru nemovitostí.

V neposlední řadě je také nutné doložit doklad, který je podkladem pro zápis vlastnického práva k nově zapisované budově. Od 1.3.2009 platí, že jako vlastník nově evidované stavby se dle ustanovení § 5 odst. 6 KatZák zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud se listinou neprokáže, že vlastníkem je někdo jiný. Z tohoto ustanovení je patrná tendence návratu k zásadě *superficio solo cedit*³⁵, která má být zakotvena v připravovaném občanském zákoníku. V Pokynech č. 34 v čl. 2 je kasuisticky uvedeno, jaké doklady je nutné doložit pro zápis vlastnického práva k nově evidované budově.

Z pohledu laické veřejnosti se může tato úprava zdát složitá a formalistická. V ideálním případě, kdy vlastník pozemku je i stavebníkem, postačí pouze ohlášení vlastníka s ověřeným podpisem. Komplikace však nastávají v případech, kdy vlastník pozemku má být pouze podílovým spoluvlastníkem nebo vlastníkem ve společném jmění manželů nově postavené budovy. Pak je nutné tuto skutečnost dle ustanovení § 5 odst. 6 KatZák doložit jinou listinou. Tato listina má v praxi nejčastěji podobu notářského zápisu. Tedy pro partnery, kteří stavějí na pozemku jednoho z nich, to tak znamená náročnější proceduru v podobě obstarávání notářského zápisu, kde bude obsaženo prohlášení, že ten, který není vlastníkem pozemku, může na tomto pozemku za účasti druhého stavět a následně nabýt novou stavbu do podílového spoluvlastnictví. Obdobně je-li vlastníkem pozemku pouze jeden z manželů, je nutné ohlášení doložit souhlasným prohlášením manželů o nabytí stavby výstavbou do společného jmění manželů.

³⁴ ust. § 122 StZ

³⁵ v překladu „povrch ustupuje půdě“

Na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (www.cuzk.cz) v sekci Předpisy a dokumenty je možné nalézt formuláře k zápisu nových budov včetně návodu k jejich vyplnění, kde je také obsaženo, jaké přílohy by podání mělo obsahovat.

Pro zápis nových staveb do katastru nemovitostí platí také následující:

- při zápisu stavby se druh pozemku u pozemku pod stavbou, s výjimkou budov na zemědělském a lesním pozemku, změní i bez ohlášení vlastníka na zastavěnou plochu a nádvoří³⁶
- stavba může být evidována na více parcelách pouze v případě pozemků různých vlastníků nebo v případě, kdy stavba byla postavena na více pozemcích s různými údaji o právech nebo s různými údaji s právy souvisejícími nebo část stavby zasahuje do pozemku s druhem pozemku vodní plocha (např. mlýn) nebo do pozemku určenému pro plnění funkcí lesa (např. chata z části spočívající na pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří a z části (svou přístavbou) na lesním pozemku, tj. na pozemku určeném pro plnění funkcí lesa³⁷
- na jedné parcele může být evidována nejvýše jedna stavba³⁸

3.2.4 Zápis rozestavěné budovy do katastru

Rozestavěná budova je předmětem evidence pouze ve dvou případech. Pravidlem je, že rozestavěná budova se do katastru nemovitostí zapíše v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k této rozestavěné budově. Jako příklad je možné uvést prodej rozestavěné budovy nebo zřízení zástavního práva s věcněprávními účinky k budově, která splňuje znaky rozestavěné budovy. V takové situaci je nutné převáděnou nemovitost specifikovat dle údajů katastru nemovitostí a proto je nutné jí nejprve zapsat. Druhým případem je, požádá-li o to vlastník. Jedná se pouze o možnost, nikoli povinnost, a zápis rozestavěné budovy tak závisí pouze na vůli vlastníka.

³⁶ ust. čl. 1 odst. 3 Pokynů č. 34

³⁷ ust. čl. 1 odst. 6 Pokynů č. 34

³⁸ tamtéž

Evidují se pouze rozestavěné budovy, které po svém dokončení budou podléhat evidenci v katastru nemovitostí.

Rozestavěnou budovou je dle ustanovení § 27 písm. l) KatZák budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním. Pro zápis takové budovy je nutné doložit čestné prohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného s úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou budovu³⁹.

Dále je nutné ohlášení doložit geometrickým plánem, aby mohla být budova zakreslena do katastrální mapy, a také např. stavebním povolením s vyznačenou doložkou právní moci, které je dokladem o vymezeném budoucím způsobu využití. Co se dále rozumí dokladem o vymezeném budoucím způsobu využití, je pro různé případy popsáno v čl. 1 odst. 2.5 Pokynů č. 34.

3.2.5 Budova dokončená po rozestavění

Změna budovy z rozestavěné na dokončenou se zapisuje na základě ohlášení vlastníka. K ohlášení je nutné připojit důkaz o tom, že se jedná o dokončenou budovu, tím může být například kolaudační rozhodnutí u staveb pravomocně povolených za účinnosti předchozího stavebního zákona, tj. zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nebo u staveb, jejichž výstavba byla zahájena po 1.1.2007, kopie oznámení stavebníka o záměru užívání dokončené stavby.

Geometrický plán se přikládá pouze v případě, kdy došlo ke změně vnějšího obvodu budovy oproti stavu, který byl zapsán do katastru nemovitostí při zápisu rozestavěné budovy.

³⁹ ust. § 5 odst. 5 KatZák

3.3 Poznámka

Základní úprava poznámky je obsažena v ustanoveních § 9 a § 10 ZZáp. Jedná se o úkon katastrálního orgánu, který stejně jako záznam nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti. Neslouží však ani k zápisu práv do katastru nemovitostí. Jejím účelem je informovat, že bylo ohledně nemovitosti zahájeno určité řízení nebo že vlastník je v dispozicích s nemovitostí omezen. Poznámka má informativní charakter.

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zákona o veřejných dražbách, insolventního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být na základě příslušných listin⁴⁰ poznámka zapsána.

Při zápisu poznámkou se použije přiměřeně postup pro zápis práva záznamem⁴¹. Opět se nejedná o správní řízení, ale o jinou činnost katastrálního úřadu.

I v tomto případě je nejprve nutné vyznačit u dotčené nemovitosti plombu. Následuje přezkoumání náležitostí listin, a to zda je předložená listina čitelná, neobsahuje zjevné nesprávnosti, zda jsou jednoznačně identifikováni vlastníci nebo jiní oprávnění, jejichž práv se poznámka dotýká a v neposlední řadě, zda je nemovitost správně identifikována údaji podle katastru nemovitostí.

Pokud listina nesplňuje výše uvedené předpoklady, je vrácena navrhovateli zpět spolu s průvodním dopisem, v němž katastrální úřad vylíčí, kde spatřuje nedostatky nebo nezpůsobilost listiny k provedení poznámky. I zde platí lhůty pro odstranění nedostatků a jejich úprava je podle ustanovení § 9 odst. 2 ZZáp přiměřeně shodná jako u zápisu práv záznamem, tj. 30 dní pro vlastníky a jiné oprávněné nebo lhůta určená katastrálním úřadem pro ostatní subjekty. Nedojde-li ve lhůtě (popř. dodatečné lhůtě) k odstranění nedostatků, katastrální úřad poznámku nezapíše, poznamená tuto skutečnost do spisu a zruší vyznačenou plombu.

Pokud listina je způsobilá k tomu, aby na jejím podkladě byla provedena poznámka do katastru nemovitostí, zapíše se do souboru popisných informací. Po

⁴⁰ ust. § 9 odst. 1 písm. a) až f) ZZáp

⁴¹ ust. § 9 odst. 2 ZZáp

zápisu poznámky se zruší plomba a listina se založí do sbírky listin. Zapsání poznámky se na rozdíl od zápisu záznamem předkladateli ani jiným osobám neoznamuje.

Poznámku může katastrální úřad zrušit za podmínek uvedených v ustanovení § 10 ZZáp. Jedná se o případy, kdy pominuly důvody pro vyznačení poznámky, např. proto, že soudní řízení týkající se dotčené nemovitosti bylo ukončeno a katastrálnímu úřadu bylo doručeno pravomocné rozhodnutí.

Zápis poznámky není považován za závazný údaj katastru nemovitostí podle § 20 KatZák, nelze mu však upřít význam při posuzování dobré víry ohledně právních úkonů týkajících se nemovitostí. „V souladu s § 11 ZZáp platí, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav zápisů v katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže by musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. S touto skutečností souvisí i ustanovení § 500 odst. 1 OZ, kde je uvedeno, že jde-li o vady zjevné nebo o vady, které lze zjistit z příslušné evidence nemovitostí, nelze uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady, ledaže by zcizitel výslovně ujistil, že věc je bez jakýchkoliv vad. Právní vady zapsané v katastru nemovitostí mají tedy stejnou povahu jako vady zjevné.“⁴²

V současné době, kdy počet nařízených exekucí neustále narůstá, bývá nejčastějším podkladem pro zápis poznámky usnesení o nařízení exekuce. Nařízená exekuce omezuje dispoziční oprávnění vlastníka, a proto je zájmem všech, aby tato skutečnost byla z výpisu z katastru nemovitostí seznatelná. Úpravou poznámky v souvislosti s exekucemi se budu nyní zabývat podrobněji.

Zápis omezení dispozičních práv v důsledku nařízení exekuce

Na základě usnesení o nařízení exekuce je do katastru nemovitostí zapsána poznámka ve znění „nařízení exekuce“.

Exekutor v rámci své činnosti posoudí, jakým způsobem bude exekuce provedena a vydá exekuční příkaz, ve kterém specifikuje majetek, který má být exekucí postižen. Poznámka ve znění „exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“ se zapisuje na základě stejnopisu exekučního příkazu do oddílu C listu vlastnictví.

⁴² Trajer, V.: Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, a.s., 2006, str. 227

Poznámku o nařízení exekuce katastrální úřad vymaže na základě pravomocného usnesení soudu nebo exekutora o zastavení exekuce nebo oznámení exekutora o skončení exekuce.

Poznámku zapsanou na základě exekučního příkazu katastrální úřad vymaže na základě

- pravomocného usnesení o zastavení exekuce vydaného soudem nebo exekutorem spolu s vyrozuměním exekutora o tom, že zastavením exekuce zanikly účinky vyjmenovaných exekučních příkazů
- oznámení exekutora o skončení (provedení) exekuce obsahující údaje o tom, že provedením exekuce zanikly účinky vyjmenovaných exekučních příkazů
- pravomocného usnesení exekutora o zrušení exekučního příkazu
- pravomocného usnesení o přiklepu doloženého potvrzením o zaplacení nejvyššího podání, kterým byl tento exekuční příkaz realizován.⁴³

V souvislosti s tím, že v nedávné době došlo k novelizaci exekučního řádu s účinností ke dni 1.11.2009, dovolím si zde také upozornit na změny, které mají dopad na činnost katastrálních úřadů. V důsledku těchto změn byly k realizaci exekučního řádu vypracovány Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 30.10.2009 Pokyny č. 39, č.j. ČÚZK 5234/2009-22.

Dříve platilo, že na základě usnesení o nařízení exekuce se zapisovala poznámka do katastru nemovitostí, i když povinný neměl v katastru nemovitostí zapsanu žádnou nemovitost, ke které by mohla být poznámka vyznačena. Po doručení takovéto listiny katastrální úřad zapsal poznámku pouze ve vazbě k povinnému a v případě, že povinný později nabyt nějakou nemovitost, automaticky se poznámka zapsala k této nově nabyté nemovitosti pomocí počítačového programu pro vedení katastru. Podle novelizovaného znění § 44 odst. 4 exekučního řádu se usnesení o nařízení exekuce bude zasílat k vyznačení poznámky pouze v případě, že povinný vlastní na území České republiky alespoň jednu nemovitost. V opačném případě se poznámka nezapisuje a listina je vrácena předkladateli jako nezpůsobilá

⁴³ ust. čl. 2.3.1 Pokynů č. 39 ze dne 30.10.2009, č.j. ČÚZK 5234/2009-22

k zápisu poznámkou s odkazem na ustanovení § 44 odst. 4 exekučního řádu. Zároveň bylo přijato přechodné ustanovení, podle kterého by mělo dojít k výmazu poznámek o nařízení exekuce u všech osob, které ke dni 1. listopadu 2009 nevlastní žádnou nemovitost na území České republiky.

Další významnou změnu přineslo nově zařazené ustanovení § 44a odst. 1 exekučního řádu. Podle tohoto ustanovení se dosud platná absolutní neplatnost jakékoli dispozice povinného s nemovitým majetkem změnila na neplatnost relativní. Z toho vyplývá, že pokud bude povinný po doručení usnesení o nařízení exekuce nakládat se svým majetkem, jedná se o platný převod, dokud se osoba k tomu oprávněná neplatnosti nedovolá. Tímto se také ulehčí situace katastrálním úřadům v rámci vkladového řízení. Nebudou již muset zkoumat, kdy bylo povinnému usnesení o nařízení exekuce doručeno a zda je tedy omezen v dispozici s majetkem. Katastrální úřady tak bez tohoto zkoumání vklad povolí, pokud před povolením vkladu nedojde k dovolání se neplatnosti právního úkonu povinného.

Absolutní neplatnost úkonu je zachována u případů, kdy je majetek již postižen exekučním příkazem k prodeji nemovitosti. Ze zákazu nakládat s nemovitostmi připouští exekuční řád výjimky. Podle ustanovení § 44a odst. 3 novelizovaného exekučního řádu může exekutor rozhodnout, že se na určité nemovitosti zákaz nakládat nevztahuje. Aby mohl exekutor takto rozhodnout, musí povinný prokázat, že jeho ostatní majetek nepochybně postačí k uhrazení vymáhané pohledávky i nákladů exekuce. Druhá výjimka je obsažena v ustanovení § 44a odst. 4 exekučního řádu. Podle tohoto ustanovení může povinný prodat nemovitost postiženou exekučním příkazem v případě, kdy doloží souhlas exekutora, oprávněného i všech přihlášených věřitelů. Prodej dále musí být uskutečněn za cenu, která není menší než obvyklá cena zjištěná na základě znaleckého posudku a kupní cena musí být splatná při podpisu smlouvy k rukám exekutora.

Novinkou je i bezplatný dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí pro exekutory pro účely exekučního řízení. V důsledku toho se předpokládá snížení počtu žádostí exekutorů o poskytnutí údajů z katastru nemovitostí.

Od této novely si její tvůrci ohledně katastru nemovitostí slibují odpadnutí zbytečné agendy v podobě zápisu nařízené exekuce vůči osobě, která nevlastnila na území České republiky žádnou nemovitost. Ještě větší ulehčení práce katastrálních úřadů i soudů by nastalo, kdyby se do katastru nemovitostí zapisovaly pouze exekuční příkazy k prodeji nemovitosti. V praxi totiž pouze pětina zápisů týkajících se nemovitostí se týkala zápisů a výmazů exekučních příkazů k prodeji nemovitosti. Tato změna však nebyla přijata.

Další důležitou změnou byla přeměna absolutní neplatnosti úkonu dlužníka v exekuci na neplatnost pouze relativní. Katastrální úřad nemusí před povolením vkladu zkoumat, zda je vlastník z důvodu exekuce omezen ve svém dispozičním právu či nikoliv. Katastrální úřad převod majetku zapíše do katastru nemovitostí a ten, kdo se bude domnívat, že by převodem mohlo být ohroženo uspokojení jeho pohledávky, se bude muset neplatnosti tohoto úkonu dovolat. Tímto postupem je ulehčena pozice dlužníkovi, který tak např. kvůli nepatrnému dluhu nemohl nakládat s celým svým majetkem. Nejvíce tuto úpravu pravděpodobně přivítají obce a města, která kvůli relativně malé pohledávce dosud nemohla až do ukončení exekučního řízení disponovat se svým rozsáhlým nemovitým majetkem. V praxi totiž platí, že nejčastějším způsobem, jak donutit územní samosprávné celky ke splácení svých dluhů, je právě postih exekucí a nyní na ně nebude mít exekuce tak citelný dopad jako dříve. Zároveň se tímto postupem ulehčí práce katastrálním úřadům, které se už nebudou muset nařízenými exekucemi při zápisu práva zabývat.

4 Zápis jiných než věcných práv k nemovitostem

Pro zápis jiných než věcných práv uvedených v ustanovení § 2 odst. 4 písm. b) - i) KatZák se použije přiměřeně postup pro zápis věcných práv záznamem. Zápis se provádí na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného. K tomuto ohlášení je potřeba přiložit listinu, která změnu dokládá. Opět se zde uplatňuje pravidlo, že nemovitosti musí být v listině označeny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 KatZák. Podpisy na listinách pro zápis však ověřeny být nemusí.

Pokud se týče postupu při zápisu těchto práv do katastru, jedná se o postup obdobný záznamu a uplatňují se tu stejné procesní kroky. Nejprve se zapíše došlé ohlášení do protokolu o záznamech, označí se číslem a taktéž se vyznačí datum doručení shodně podle podacího razítka. Nejpozději následující den vyznačí katastrální úřad u dotčené nemovitosti plombu. Následuje přezkoumání náležitostí listiny, která je podkladem, z hlediska čitelnosti, účinnosti či zda jsou v ní nemovitosti i účastníci označeni správně dle zákona. Geometrický plán je nutné předložit stejně jako v případě záznamu za situace, kdy se změna týká pouze reálné části nemovitosti.

Další fáze závisí na tom, zda listina splňuje všechny požadované náležitosti či nikoliv. Zjistí-li katastrální úřad, že listina obsahuje chyby nebo nesplňuje některé zákonem stanovené požadavky, vrátí listinu vyhotoviteli k opravě nebo doplnění. V průvodním dopise uvede, jaké chyby nebo jiné nesprávnosti brání způsobilosti listiny k zápisu. Lhůty pro odstranění nedostatků jsou tu shodné jako u zápisu záznamem. Nedojde-li ve stanovené lhůtě k odstranění nedostatků, poznamená se tato skutečnost do spisu, změna se nezapíše a zruší se plomba. V opačném případě se změna zapíše do souboru popisných informací katastru nemovitostí, popř. se také zakreslí do katastrální mapy. Po zápisu práva katastrální úřad zruší plombu a založí listinu do sbírky listin.

Příkladem jiného než věcného práva k nemovitostem je například příslušnost hospodařit s majetkem státu. Příslušnost k hospodaření se státním majetkem má pouze organizační složka státu nebo organizační jednotka organizační složky státu.

Právo hospodařit pak přísluší státním organizacím, nejčastěji státním podnikům. V obou případech je nezbytným předpokladem, že dotčené nemovitosti jsou ve vlastnictví České republiky.

5 Zápis jiných údajů do katastru nemovitostí

„Za jiné údaje katastru nemovitostí lze považovat údaje, které nejsou údaji o právních vztazích, závaznými údaji katastru a údaji o polohovém určené nemovitostí a katastrálních území.“⁴⁴

Jedná se nejčastěji o změny údajů, které se týkají katastrálních území, nemovitostí nebo vlastníků, jako je například druh pozemku, změna hranice katastrálního území nebo změna příjmení vlastníka.

Zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě

- ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného doložené rozhodnutím nebo souhlasem vydaným příslušným státním orgánem, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován – např. při změně druhu pozemku
- rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem, který zároveň stanoví státnímu orgánu povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru nemovitostí.⁴⁵

nebo je možné je přejímat z jiných informačních systémů, registrů, rejstříků nebo evidencí veřejné správy, pokud

- zápisem do nich dochází ke vzniku skutečností v nich uvedených nebo
- údaje v nich vedené požívají ochrany dobré víry v pravdivost těchto údajů⁴⁶ - např. obchodní rejstřík

Postup při zápisu jiných údajů je obdobný záznamu. Doručené listiny se zaznamenají v protokolu o záznamech, označí se číslem, vyznačí se datum doručení shodně dle podacího razítka. Rozdílem oproti zápisu jiných než věcných práv k nemovitostem je, že se zde nevyznačuje plomba. U listin se opět zkoumá zda jsou čitelné, pravomocné, nemovitosti i účastníci jsou označeny zákonem předepsaným způsobem, popř. zda je přiložen geometrický plán, který je nezbytnou součástí v případě, kdy se zápis týká pouze reálné části nemovitosti. Nejsou-li splněny výše uvedené předpoklady, platí zde stejný postup jako u zápisu jiných než věcných práv,

⁴⁴ Trajer, V.: Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, a.s., 2006, str. 216

⁴⁵ ust. § 6 KatZák

⁴⁶ ust. § 6a odst. 1 KatZák

tj. listina se vrátí předkladateli, aby ji ve stanovených lhůtách opravil nebo doplnil. Nenapraví-li nedostatky, změna jiného údaje se nezapíše a tato skutečnost se poznamená do spisu. Splňuje-li doručená listina veškeré požadované náležitosti, dojde k vyznačení změny v souboru popisných informací a pokud je podkladem pro zápis i geometrický plán, zakreslí se změny i do souboru geodetických informací. U změny druhu pozemku nebo vyznačení dalšího prvku polohopisu je také nutné vyznačit tuto změnu v souboru geodetických informací.

Změna druhu pozemku

V příloze KatVyhl je stanoveno deset druhů pozemku, a to konkrétně následující: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Teorie dále používá dělení na zemědělské a nezemědělské pozemky. Mezi zemědělské pozemky patří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. Zbylé druhy pozemku se souhrnně zařazují mezi nezemědělské pozemky. V KatVyhl je dále specifikováno i bližší určení způsobu využití pozemku. Výše uvedená klasifikace pozemků je výsledkem dlouholetého postupného vývoje a svůj původ má v daňové legislativě. Jednotlivé kategorie byly vytvářeny vzhledem k potřebám doby a je pravděpodobné, že v budoucnosti nastanou v této kategorizaci mírné posuny.

Změnu druhu pozemku katastrální úřad zapisuje na základě ohlášení vlastníka či jiného oprávněného, které je nutné doložit rozhodnutím nebo souhlasem vydaným příslušným orgánem, pokud se toto rozhodnutí nebo souhlas vyžaduje podle zvláštních předpisů, nebo rozhodnutím pozemkového úřadu o schválení pozemkových úprav. Změna druhu pozemku, ke které není potřeba rozhodnutí nebo souhlasu, se do katastru nemovitostí zapisuje pouze na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného.

Listinami, které mohou být podkladem pro zápis změny druhu pozemku do katastru nemovitostí jsou:

- územní rozhodnutí stavebního úřadu o změně druhu pozemku
- územní souhlas se změnou druhu pozemku

- kolaudační rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlas, rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území, územní souhlas v případě staveb,
- podklady pro odstranění (zrušení) stavby podle čl. 1 odst. 12 Pokynů ČÚZK č. 34
- rozhodnutí orgánu státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb.)
 - § 3 odst. 3 v pochybnostech o tom, zda jde o pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - § 3 odst. 4 o prohlášení pozemků za pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - § 15 odst. 1 o odnětí pozemků plnění funkcí lesa
- rozhodnutí vodoprávního úřadu v pochybnostech nebo sdělení vodoprávního úřadu podle § 154 a násl. správního řádu na vznesené pochybnosti, zda se jedná o vodní tok
- rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, o uložení změny kultury zemědělské půdy spolu s potvrzením tohoto orgánu podle § 154 a násl. správního řádu, že změna podle rozhodnutí byla provedena (§ 2 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů)
- potvrzení (vyjádření) stavebního úřadu o skutečném druhu pozemku v terénu (u realizovaných změn druhu pozemků v terénu stavební úřad již nevede územní řízení) podle § 154 a násl. správního řádu (§ 10 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona)
- zjištěné drobné pozvolné posuny mezi druhy pozemků katastrálními úřady při novém mapování nebo při dalších činnostech spojených s vedením katastru nemovitostí a projednané s vlastníky dotčených pozemků
- ohlášení vlastníka v souladu s § 4 odst. 4 písm. b) nebo c) katastrální vyhlášky (bez dalšího souhlasu či rozhodnutí)
- ohlášení vlastníka v souladu s § 4 odst. 4 písm. b) nebo d) katastrální vyhlášky (bez dalšího souhlasu či rozhodnutí)
- souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 14 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, nebo

potvrzení či vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 154 a násl. správního řádu (§ 10 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona)

Změna druhu pozemku se do katastru nemovitostí zapisuje až po uskutečnění této změny v terénu. V případě, že došlo v terénu ke změně druhu pozemku, která nebyla ohlášena příslušnému katastrálnímu úřadu, jedná se o porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí a tento nedostatek lze odstranit dodatečným doložením listin vlastníkem nebo jinou oprávněnou osobou nebo v rámci procesů, které napomáhají tomu, aby katastrální evidence odpovídala skutečnosti, např. cestou revize údajů katastru nemovitostí nebo v rámci obnovy katastrálních operátů. Pokud však změna druhu pozemku byla provedena bez příslušných povolení, není možné ji ani dodatečně doložit požadovanými listinami a skutečný stav v terénu nelze do katastru nemovitostí klasickými procedurami zapsat. Nový ani předchozí stavební zákon tuto problematiku neřešily.

6 Udržování evidovaných údajů v souladu se skutečným stavem

Smyslem vedení katastru je, aby podával veřejnosti pravdivé informace o nemovitostech na území České republiky, o jejich poloze, funkci i o tom, kdo je jejich vlastníkem. To by však nebylo možné, kdyby neexistovaly mechanismy, díky nimž má být zaručeno, že stav zápisu odpovídá skutečnosti. V první řadě je nutné upozornit na to, že významnou roli zde hrají samotní vlastníci nemovitostí. Bez jejich součinnosti či zákonem stanovené ohlašovací povinnosti by katastr nemovitostí nemohl fungovat tak, jak je potřeba, jelikož katastrální úřady v rámci své činnosti některé skutečnosti zjistit nemohou a ani nemají takové prostředky, aby byly bez pomoci vlastníků schopné zaručit úplnost a pravdivost zapsaných údajů. Z tohoto důvodu nejvíce závisí na tom, jak je zaručeno, aby vlastníci dodržovali svou povinnost a také na tom, jaké nástroje mají samotné katastrální úřady k napomáhání dosažení požadovaného stavu.

Nedodržení ohlašovací povinnosti je porušením pořádku na úseku katastru nemovitostí. Jediným sankčním nástrojem, který má katastrální úřad k dispozici, je uložení pokuty ve výši stanovené zákonem. Avšak ani uložení pokuty nemůže v některých situacích zaručit, že povinná osoba tuto svou ohlašovací povinnost dodatečně splní. V některých případech (např. v případě černé stavby) není vlastník s to doložit potřebné dokumenty k zapsání této stavby do katastru nemovitostí a bez těchto listin není možné novou stavbu zapsat.

Lze tedy říci, že oznamovací povinnost vlastníků je základním předpokladem pro činnost katastrálních úřadů, které bez této spolupráce nemohou správně fungovat. Katastrální úřady totiž mohou zjistit a odstraňovat nedostatky evidence jen za určitých podmínek v rámci působnosti, která je jim svěřena zákonem. Z moci úřední mohou opravovat chyby v katastru nemovitostí, které vznikly na základě zřejmé nesprávnosti (viz kapitola č. 6.4), zahájit revizi katastrálních operátů (viz kapitola č. 6.5) či se pustit do obnovy katastrálního operátu (viz kapitola č. 6.6).

Ani katastrální úřady nejsou však neomylné a nelze se vyhnout tomu, že do katastru nemovitostí nikdy nebude zapsána žádná chyba. V této souvislosti

upozorňují, že pro vlastníky a jiné oprávněné platí, že „Každý má právo na to, aby skutečnosti, které se zapisují do katastru nemovitostí, a které se jej dotýkají, byly do katastru nemovitostí zapsány správně.“⁴⁷ Pokud tedy k tomu oprávněná osoba zjistí, že jí týkající se údaje nebyly zapsány zcela v souladu se skutečností a předloženými listinami, může se bránit tím, že dá podnět k řízení o opravě chyby, v jejímž rámci následně dojde k odstranění nesrovnalostí.

6.1 Zásada souladu údajů vedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem

Jedná se o jednu z důležitých zásad ovládajících vedení katastru nemovitostí. Zájmem všech je, aby údaje zapsané v katastru nemovitostí byly v souladu se skutečným stavem. Proto je stanovena ohlašovací povinnost vlastníků a jiných oprávněných osob, povinnost obcí zasílat katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí vydaná v přenesené působnosti a týkající se nemovitostí či obdobná povinnost státních orgánů. Dalším projevem této zásady jsou i povinnosti katastrálního úřadu, a to povinnost provádět revize údajů katastru nemovitostí, opravovat chyby v katastrálních operátech nebo provádět obnovu katastrálního operátu.

6.2 Zásada materiální publicity (zásada veřejné dobré víry)

Tato zásada je vyjádřena v ustanovení § 11 ZZáp a znamená, že ten, kdo vychází z informací, které jsou zapsány v katastru nemovitostí po jeho vzniku dne 1.1.1993, je v dobré víře, že tento zápis odpovídá skutečnosti (s výjimkou případu, kdy musel vědět, že stav zápisu neodpovídá skutečnosti). Aby tento předpoklad mohl v praxi fungovat, je nutné zabezpečit některé postupy, na základě kterých se provedené zápisy aktualizují či se kontroluje jejich správnost. V současnosti je možné v zásadě aktualizovat obsah katastrálních operátů šesti způsoby, a to:

- změnou údaje na základě došlého oznámení (§ 10 KatZák)
- revizí údajů katastrálního operátu (§ 7 KatZák)
- zápisem podle došlých rozhodnutí soudu či jiných orgánů (§ 7 ZZáp, § 9 ZZáp, ...)

⁴⁷ z odůvodnění Městského soudu v Praze k 28 Ca 300/99-38 z 24.1.2001

- opravou chyb (§8 KatZák) – tj. zřejmých nesprávností, které se nedotýkají právních vztahů, které nelze doložit listinou
- plněním ohlašovací povinnosti vlastníků a jiných oprávněných, obcí a státních orgánů (§ 10 KatZák, §11 KatZák, ...)
- obnovou katastrálního operátu novým mapováním (§ 13a KatZák).

Výše nastíněné postupy lze považovat také za projev zásady souladu údajů vedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem.

Pokud se týče zápisů provedených do 1.1.1993, platí, že prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, ale jen pokud není prokázán opak. V tomto případě tedy není možné s tímto zápisem spojovat předpoklad dobré víry.

Zásada materiální publicity má nejvýznamnější dopad pro určení oprávněnosti držby. Držba může být oprávněná pouze za předpokladu, že držitel se zřetelem ke všem okolnostem je v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží⁴⁸. Oprávněnost držby je pak jednou z podmínek, která musí být splněna, pokud dochází k nabytí vlastnictví vydržením⁴⁹. V případě, kdy nedojde k vydržení vlastnictví (např. není splněna desetiletá lhůta stanovená pro vydržení u nemovitostí), má oprávněný držitel vůči skutečnému vlastníkovi nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na nemovitost po dobu oprávněné držby.

Náš právní řád v zásadě nepřipouští nabytí vlastnického práva od nevlastníka (zásada *nemo plus iuris ad alienum transferre potest, quam ipse habet*⁵⁰), z čehož vyplývá, že ani nevlastník zapsaný jako vlastník v katastru nemovitostí nemůže na jiného převést vlastnické právo k nemovitosti.

Problematikou oprávněné držby a nabytí od nevlastníka se zabýval Krajský soud v Ústí nad Labem ve svém rozsudku sp.zn. 15 Ca 549/2000 ze dne 23.1.2001, citují: „...osoba jednající v dobré víře ve správnost údajů v katastru, nemůže nemovitost nabýt od nevlastníka. Pouze se ocitá v postavení oprávněného držitele, jenž by mohl nemovitost, budou-li splněny hmotněprávní podmínky, nabýt nemovitost

⁴⁸ ust. § 130 odst. 1 OZ

⁴⁹ ust. § 134 OZ

⁵⁰ Nikdo nemůže na jiného převést více práv, nežli sám má.

vydržením. Lze tedy dle názoru tuto otázku uzavřít tak, že bez smlouvy (titulu), tj. bez smlouvy platné, nelze nabýt převodem vlastnictví k nemovitosti a pokud byl proveden vklad vlastnictví do katastru nemovitostí bez smlouvy (platné smlouvy), nemůže vlastnictví vzniknout...“

Nejvyšší soud ČR se otázkou oprávněné držby zabýval ve svém rozsudku sp.zn. 22 Cdo 1836/2002 ze dne 28.7.2003, kde bylo mj. řečeno, že „...*Oprávněný držitel má právo na takovou dispozici s věcí, při které nedochází ke změně vlastnického práva. Pokud oprávněný držitel věc prodá, může nabyvateli vzniknout jen právo oprávněné držby, nikoliv právo vlastnické (nejde-li o výjimky výslovně stanovené zákonem). Proto pokud někdo nabyt nemovitost od nevlastníka (případně celou věc od osoby, která byla jen jejím podílovým spoluvlastníkem), přičemž vycházel ze zápisu v katastru nemovitostí označujícího převodce za vlastníka této nemovitosti, nestal se vlastníkem (v případě nabytí od spoluvlastníka výlučným vlastníkem) této věci. Jinak řečeno, ani § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem neprolomil zásadu, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám měl...“.*

V této souvislosti je možné upozornit také na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp.zn. 5 Cmo 646/97 ze dne 23.11.1998, kde je mj. řečeno: „*Vlastním smyslem vedení katastru nemovitostí je právě to, aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebnou informaci o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. ... Pokud ovšem zápisy v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem.“*

Platí tedy, že skutečný stav má vždy přednost před tím, co je zapsáno v katastru nemovitostí. Tato premisa je patrná i z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.9.2000, sp.zn. 22 Cdo 389/99, kde je mj. řečeno, „...*Uplatnění nároků vlastníka u soudu nemůže bránit skutečnost, že jako vlastník je v katastru nemovitostí zapsána jiná osoba než on. Vlastnické právo k nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, nelze sice bez vkladu do katastru převést, avšak existence tohoto práva není na údajích katastru závislá. To ostatně vyplývá i z § 11 ZZáp ve znění zákona č. 90/1996 Sb., podle něhož ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci,*

ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Pokud by zákon nepředpokládal, že může být rozdíl mezi skutečným právním stavem a jeho zápisem v katastru nemovitostí, postrádalo by uvedené ustanovení smysl. V platném právu pak není princip tzv. materiální publicity zápisů v katastru proveden tak, aby v některých případech skutečný vlastník musel ustoupit tomu, kdo nabyl pozemek od osoby, která byla v pozemkové knize jako vlastník zapsána, ač jím ve skutečnosti nebyla (tzv. vlastník knihovní), jak tomu bylo do nabytí účinnosti ObčZ z roku 1950. ... Podle současného právního stavu tedy v případě rozporu mezi právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným musí soud vycházet ze skutečného stavu...“

Jak je výše uvedeno, skutečnost má převahu nad tím, co je zapsáno v katastru nemovitostí, pokud toto neodpovídá skutečnosti. Ten, kdo se dovolává reality odlišné od toho, co je zapsáno v katastru nemovitostí, je povinen tuto jinou skutečnost prokázat⁵¹.

S ohledem na výše uvedené by mělo být zájmem každého počínat si tak, aby stav zápisu byl v souladu se skutečným stavem a katastrální evidenci tak mohla plnit svou nejvýznamnější funkci, tj. podávat veřejnosti pravdivé informace o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem.

Závěrem je vhodné odkázat také na odůvodnění Ústavního soudu k rozhodnutí ze dne 1.8.2006, sp.zn. II. ÚS 349/2003: „...Ústavní soud se zabýval námitkou stěžovatelky, dle níž kupní smlouvu na předmětnou nemovitost uzavřela v dobré víře, spoléhajíc na správnost údajů obsažených v katastru nemovitostí.

⁵¹ srovnej Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.10.2001, sp.zn. 10 Co 601/2001: „...Podle § 22 odst. 2 katastrálního zákona výpisy, opisy nebo kopie z katastrálního operátu, jakož i identifikace parcel vyhotovené katastrálním úřadem jsou veřejnými listinami. Podle § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, ten, kdo vychází ze zápisu z katastru učiněného po 1. 1. 1993, je v dobré víře, že stav v katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Znamená to tedy, že o údajích vyplývajících z příslušného výpisu z katastru nemovitostí platí presumpce jejich správnosti, není-li právně relevantním způsobem prokázán opak. Stav v katastru nemovitostí však z různých důvodů (na základě právních skutečností, s nimiž jsou spojeny věcněprávní účinky) nemusí vždy odpovídat právnímu stavu; v takovém případě - zjistí-li se nesoulad - má přednost právní realita (právní stav věci) před stavem v katastru nemovitostí. Ten, kdo se však dovolává reality vůči stavu v katastru, musí tuto jinou skutečnost prokázat...“

Stěžovatelka tak konfrontovala absolutní povahu vlastnického práva a právní zásadu nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet (nikdo nemůže na druhého převést více práv než sám má) s ústavním principem právní jistoty, obsaženým v čl. 1 Listiny základních práv a svobod. Ochrana, jež poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem. Katastr nemovitostí ČR není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém...“

V tomto je nutné Ústavnímu soudu přisvědčit. Situace, kdy občané nemohou jednat s plnou důvěrou v obsah katastru nemovitostí, je dodnes závažným problémem. Naše právní úprava vychází z konstitutivních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí a také proto je tak důležité zabezpečit co největší soulad mezi stavem zapsaným v katastru a tím, jaký je ve skutečnosti. Domnívám se, že současný, ne zcela souladný stav, je z velké míry zapříčiněn také tím, že v minulosti vždy neplatila intabulační zásada a zásady tehdejších evidencí se měnily vzhledem k době, kdy vznikaly. Konstitutivní účinek zápisu do pozemkové knihy byl po nabytí účinnosti občanského zákoníku z roku 1950 opuštěn a tudíž doplňování a aktualizace pozbyly na svém původním významu. S účinností od 1.1.1993 byl zřízen katastr nemovitostí České republiky, který navazuje na údaje předchozí evidence a přebírá tak veškeré jejich nedostatky, které se katastrální úřady snaží postupně odstraňovat. Některé nedostatky odstraňují katastrální úřady dosud, ale je možné říci, že přibližně od roku 2000 je evidence již v dobrém stavu a podává realistický obraz o vlastnických a jiných právech.

6.3 Plnění ohlašovací povinnosti vlastníků a jiných oprávněných, obcí a státních orgánů

Vlastníci a jiní oprávnění jsou dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. d) povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se nemovitostí. Takovou změnou údaje o nemovitosti, kterou je nutné ohlásit, může být např. změna druhu pozemku nebo změna způsobu využití nemovitosti apod. Nejedná se tedy o případy, které by souvisely se změnou vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. V cit. ustanovení je dále také stanovena lhůta, do kdy je povinnost tyto změny nahlásit a doložit je listinami. Jedná se o lhůtu 30 dní ode dne vzniku změny. Této povinnosti jsou vlastníci a jiní oprávnění zbaveni pouze v případě, že tuto povinnost mají státní orgány.

V případě, že vlastníci a jiní oprávnění neohlásí katastrálnímu úřadu ve stanovené lhůtě změny údajů katastru týkající se nemovitosti, dopustí se porušení pořádku na úseku katastru⁵². Porušením pořádku na úseku katastru je přestupkem a jeho vyřizování se řídí přestupkovým zákonem, pokud se ho dopustí fyzická osoba, a jiným správním deliktem, který je projednáván podle SŘ, pokud se ho dopustí fyzická osoba při výkonu své podnikatelské činnosti nebo právnická osoba. Výše pokuty závisí na tom, zda se jedná o přestupek nebo jiný správní delikt a při jejím stanovení hraje také roli závažnost protiprávního jednání. KatZák jako měřítko při stanovení její výše využívá násobky minimální mzdy.⁵³

Pokud se týče ohlašování změn netýkajících se nemovitosti, např. při změně příjmení vlastníka, platí, že postačí tuto změnu ohlásit evidenci obyvatel. Systém katastru nemovitostí je propojen s centrální evidencí obyvatel a může z ní získávat informace. V praxi však dochází k tomu, že pracovníci katastru nemovitostí zjišťují informace z centrální evidence až v okamžiku, kdy se s nemovitostí ve vlastnictví této osoby něco děje, např. je podán návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti či je zahájeno exekuční řízení. A také nejčastěji v tomto okamžiku, kdy vlastník nebo jiný oprávnění zamýšlejí změnu ohledně své nemovitosti, plní tyto osoby svoji ohlašovací povinnost.

⁵² ust. § 23 písm. d) KatZák

⁵³ ust. § 24 KatZák a ust. § 25 KatZák

Obce mohou v právních vztazích také vystupovat jako vlastníci nemovitostí nebo jiní oprávnění a pak mají ohlašovací povinnost popsanou výše. Totéž platí obdobně pro státní orgány při hospodaření se svěřeným majetkem.

6.4 Oprava chyb

Obecně se jedná o institut, na základě kterého se dosahuje souladu zápisů v katastru nemovitostí s listinami založenými ve sbírce listin. Základní úprava opravy chyb v katastrálním operátu je obsažena v ustanovení § 8 KatZák, kde je stanoveno, že katastrální úřad může opravit pouze takové chyby, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru nebo nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcí vyhláškou č. 26/2007 Sb. Takto může činit na návrh zákonem oprávněné osoby nebo i bez něj, pokud zjistí tuto chybu v rámci své činnosti. Návrh oprávněné osoby musí být písemný a musí splňovat některé požadavky, tedy musí z něj být patrné, kdo opravu chyb navrhuje, který údaj katastru považuje za chybný a jak by měl vypadat správný zápis. V případě, že se jedná o chybné geometrické a polohové určení nemovitosti, je nutné také předložit výsledek zeměměřičských činností. Zároveň se i v tomto případě, jelikož se jedná o správní řízení, použije ustanovení správního řádu o obecných náležitostech podání (§ 37 SŘ). Jiné formální požadavky nejsou právními předpisy kladeny.

Katastrální úřad je návrhem vázán, tj. nemůže na základě konkrétního návrhu měnit údaje, o jejichž opravu v tomto nebylo žádáno. Je však možné, aby katastrální úřad vyhověl navrhovateli pouze zčásti a ve zbývající části návrh zamítl.

V některých případech může být sporné, zda se jedná o zřejmý omyl či nikoliv. Pojem zřejmý omyl není totiž nikde v žádném právním předpise výslovně definován. Jeho výklad je tedy ponechán teorii, judikatuře a praxi a jeho posouzení zůstává na konkrétní osobě, která plní své úkoly v rámci činnosti katastrálního úřadu. Závisí samozřejmě také na konkrétních okolnostech případu, jak bude tento pojem posuzován. Katastrální úřad tak v rámci své diskreční pravomoci rozhodne o dalším postupu a o tom, zda za určité konkrétní situace přistoupí k opravě chyby či nikoliv.

O výklad pojmu zřejmý omyl, zřejmá nesprávnost se snaží i judikatura, příkladem uvádím rozhodnutí Krajského soudu v Brně č.j. 33 Ca 447/95-23 z 13.12.1998⁵⁴.

Dále katastrální úřad opraví chybné údaje, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly tyto údaje zapsány. Katastrálním úřadům nepřísluší při zápisech do katastru nemovitostí přezkoumávat doručená rozhodnutí z právního hlediska, tj. nehodnotí jejich soulad s právním řádem. Oprava se provede až na základě opravy chybné listiny provedené tím, kdo tuto vyhotovil či kdo je oprávněn opravu listiny provést. Jedná se například o případ vydání opravného usnesení soudem podle ustanovení § 164 o.s.ř. Naopak se vzhledem k výše uvedenému nejedná o situace, kdy je skutečnost zapsána do katastru nemovitostí na základě pravomocného, avšak věcně nesprávného rozhodnutí.

Výše nastíněné postupy jsou zákonem omezeny pouze na případy, kdy nemohou být právní vztahy opravou chyb dotčeny, pokud není jejich změna doložena listinou, která je uložena ve sbírce listin katastrálního úřadu (viz. ustanovení § 5 odst. 7 KatZák).

Řízením o opravě chyby nelze řešit spory o vlastnictví či o existenci jiného práva k nemovitosti, tato pravomoc je svěřena soudům⁵⁵.

Pro provedení opravy jsou pak v KatZák stanoveny lhůty, a to 30 dnů ode dne doručení návrhu nebo ve zvlášť odůvodněných případech do 60 dnů. O tom, zda byla oprava provedena či nikoliv, se doručí oznámení vlastníkově nebo jinému oprávněnému. Rozhodnutí, proti němuž je přípustný opravný prostředek, se vyhotovuje pouze za podmínek popsaných v ustanovení § 8 odst. 5 KatZák, tedy v případě, kdy sdělí ten, komu bylo doručeno oznámení, do 30 dnů katastrálnímu úřadu, že nesouhlasí s provedenou opravou nebo s tím, že se nejedná o chybu. Odvolacím orgánem je pak zeměměřičský a katastrální inspektorát, v jehož obvodu

⁵⁴ „Zřejmou nesprávnost v listině je podle názoru soudu nutno chápat jako formální pochybení, které je evidentní a nesporné, takže nesprávnost lze bez zvláštního šetření napravit. O takovou zřejmou nesprávnost však nejde, pokud je sporná správnost zakreslení nemovitostí navrhovatelů do katastrální mapy. Řešení takové otázky totiž není sporem o zřejmou nesprávnost, ale o podstatu věci, o její věcnou stránku. Jde o odbornou otázku, jejíž vyřešení je závislé na dalším odborném šetření.“

⁵⁵ rozsudek Krajského soudu v Plzni sp.zn. 30 Ca 46/96 z 29.11.1996: „Změny již vyznačených právních vztahů v katastru nemovitostí lze dosáhnout toliko cestou žaloby o určení právního vztahu k nemovitosti podle § 80 písm. c) o.s.ř., když ustanovení o opravě chyb v katastrálním operátu podle § 8 KatZák na takové případy nedopadá. Brání tomu ustanovení § 5 odst. 7 KatZák. Právní vztahy nemohou být dotčeny opravou chyb v katastrálním operátu, pokud jejich změna není doložena listinou.“

se nachází dotčená nemovitost. Proti pravomocnému rozhodnutí o opravě chyby je dále přípustné podat žalobu podle s.ř.s.

6.5 Revize údajů katastru nemovitostí

Revize údajů katastru nemovitostí je jedním ze způsobů zajištění souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem. Obecně je upravena v ustanovení § 7 KatZák a jak se postupuje při samotné revizi je stanoveno v ustanoveních § 50 a §51 KatVyhl. Vyhláší ji katastrální úřad a je povinen její vyhlášení oznámit dva měsíce před jejím zahájením obci, na jejímž území má být provedena a tato obec dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. a) KatZák vyhlásí způsobem v místě obvyklým zahájení revize. Ještě před samotným zahájením revize katastrální úřad provede kontrolu vnitřního souladu společných údajů souboru geodetických informací a popisných informací.

Účastníky revize jsou

- katastrální úřad
- obec
- vlastníci nemovitostí a jiní oprávnění nebo jejich zástupci – pouze v případě, kdy je jejich účast nezbytná a jsou přizváni písemnou pozvánkou; jejich nepřítomnost však není na překážku provedení revize katastru (v těchto případech se využijí informace zástupce obce a vlastníků sousedních nemovitostí; stejně se postupuje pokud není známa adresa vlastníka nebo není známo, že taková osoba existuje)

Předmět revize - § 50 odst. 4 KatVyhl

- hranice katastrálního území
- hranice pozemků, obvody budov, obvody vodních děl, druh pozemku, způsob využití pozemku, typ stavby a způsob využití stavby
- mapové značky, jejichž platnost byla ukončena před účinností KatVyhl
- další prvky polohopisu
- zápisy v záznamu pro další řízení z hlediska potřeby jejich dalšího evidování, sledování a řešení

- seznamy budov s čísly popisnými a budov s čísly evidenčními a seznam budov bez čísel popisných a čísel evidenčních
- jméno, popř. jména, příjmení a adresa místa trvalého pobytu fyzické osoby, popř. adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky, název a adresa sídla právnické osoby, která je vlastníkem, a doplnění jejich chybějících rodných čísel, popř. dat narození, pokud rodná čísla nebyla přidělena, nebo identifikačních čísel
- body polohového bodového pole
- místní a pomístní názvy

Revizi je možné provést několika způsoby, pro ilustraci např. pochůzkou v terénu, využitím leteckých snímků, jednáním s obcí a vlastníky apod. O výsledku revize se sepíše protokol, který se následně založí do sbírky listin.

6.6 Obnova katastrálního operátu novým mapováním

„Obnovou katastrálního operátu je vyhotovení nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací katastru nemovitostí.“⁵⁶ V KatZák jsou upraveny tři způsoby provedení obnovy, a to obnova katastrálního operátu novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací a převod číselného vyjádření analogové mapy do digitální podoby (tzv. digitalizace) a v neposlední řadě je možná i obnova katastrálního operátu prováděná na podkladě výsledků pozemkových úprav.

Na tomto místě bude podrobněji popsána pouze obnova katastrálního operátu novým mapováním, která je pro zajištění souladu údajů katastru se skutečností vedle obnovy prováděné na podkladě výsledků pozemkových úprav z výše uvedených způsobů nejčastěji využívána. „Představuje soubor činností, kdy na základě podrobného zjišťování skutečného stavu průběhu hranic územních správních jednotek, hranic katastrálních území, hranic pozemků, vnějšího obvodu staveb a jiných údajů katastru nemovitostí v terénu, za přímé účasti obce a dalších orgánů a vlastníků nemovitostí, je vytvářen nový katastrální operát, který po námitkovém řízení a vyhlášení platnosti obnoveného operátu katastrálním úřadem nahrazuje

⁵⁶ 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. 154

v plném rozsahu dosavadní operát.⁵⁷ Obnova novým mapováním je nákladnou a procesně složitější procedurou a proto je prováděna pouze v případech stanovených zákonem, a to z podnětu katastrálního úřadu, který oznámení o jejím zahájení zveřejní se zákonem stanoveným předstihem. Zároveň zašle oznámení určeným subjektům (např. obci, na jejímž území se bude obnova provádět, příslušnému pozemkovému úřadu, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Pozemkovému fondu atd.)

Obnova katastrálního operátu novým mapováním je obecně upravena v ustanovení § 13a a §14 KatZák a přistupuje se k ní v případě, kdy geometrické určení a polohové určení nemovitostí v důsledku značného počtu změn, nedostatečné přesnosti nebo použitého měřítko katastrální mapy již nevyhovuje současnému vedení katastru⁵⁸. Tímto způsobem také dochází k postupnému doplňování parcel a snižování tak počtu parcel, které jsou dosud vedeny ve zjednodušené evidenci, která plní účel pouze přechodného a provizorního způsobu evidence.

Vlastní obnova je zahájena zjišťováním průběhu hranic všech dotčených pozemků v terénu. Zjišťování průběhu hranic v tomto případě provádí komise, která je složena z pracovníků příslušného katastrálního úřadu, ze zástupců obce a dále také z dalších orgánů určených katastrálním úřadem⁵⁹. Předsedou této komise je vždy pracovník katastrálního úřadu, kterého určí ředitel katastrálního úřadu. Obnova katastrálního operátu novým mapováním je pak zahájena oznámením, které je nutné doručit se stanoveným předstihem určeným osobám a orgánům⁶⁰.

K samotnému zjišťování hranic jsou pozváni vlastníci a jiní oprávnění, popř. jejich zástupci (k náležitostem pozvánky viz ustanovení § 55 odst. 2 a odst. 3 KatVyhl). Pokud se řádně pozvaný vlastník či jiný oprávněný na opakovanou výzvu katastrálního úřadu nedostaví, jedná se o porušení pořádku na úseku katastru, které může být sankcionováno podle § 24 KatZák, popř. §25 KatZák (pokud se jedná o fyzickou osobu při výkonu podnikatelské činnosti nebo osobu právnickou). Nepřítomnost pozvaného vlastníka a jiného oprávněného ani jejich zástupce při

⁵⁷ tamtéž

⁵⁸ ust. § 13a KatZák

⁵⁹ ust. § 14 odst. 1 KatZák, ust. §55 odst. 1 KatVyhl

⁶⁰ ust. § 54 KatVyhl

zjišťování hranic však není na překážku využití výsledků zjišťování hranic k vyhotovení nových souborů geodetických a popisných informací⁶¹.

Jako podklad pro zjišťování hranic slouží dosavadní katastrální operát a operáty dřívějších pozemkových evidencí. Komise při zjišťování hranic prověřuje i některé další údaje jako např. údaje o vlastníkovi, druh pozemku či způsob jeho využití. Zjišťování hranic se pak provede způsobem nastíněným v ustanoveních § 56 a násl. KatVyhl. O jeho výsledku se sepíše protokol, jehož přílohou jsou i náčrty zjišťování hranic s přehledem jejich kladu, soupisy nemovitostí a seznam místních a pomístních názvů, dále doklady o doručení pozvání k účasti či doklad o účasti zástupců vlastníků.

Výsledkem činností při obnově katastrálního operátu novým mapováním je vyhotovení obnoveného katastrálního operátu. Ten je následně podroben řízení o námitkách⁶². Po dobu vyložení obnoveného katastrálního operátu k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě, popř. ve lhůtě 15 dnů po skončení vyložení, je možné podat námitky. O podaných námitkách rozhoduje katastrální úřad ve správním řízení a proti tomuto rozhodnutí je možné se odvolat k zeměměřičskému a katastrálnímu inspektorátu. Proti pravomocnému rozhodnutí o námitkách je následně možné podat žalobu ve správním soudnictví podle s.ř.s.⁶³

Platnost obnoveného katastrálního operátu je katastrálním úřadem vyhlášena ke dni, kdy dosavadní katastrální operát je nahrazen v informačním systému katastru nemovitostí obnoveným katastrálním operátem, tj. poté, co ve stanovené lhůtě buďto nebyly podány žádné námitky nebo po pravomocném rozhodnutí o námitkách. Dosavadní katastrální operát, který pozbyl platnosti dnem vyhlášení obnoveného operátu a který tímto ztrácí svou právní hodnotu, se dle zák. č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, archivuje a jeho údaje již mají pouze dokumentační hodnotu. Tímto vyhlášením je proces obnovy katastrálního operátu novým mapováním zakončen. Může se stát, že i po vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu, se ještě musí dořešit některé námitky. Je

⁶¹ ust. § 14 odst. 8 KatZák

⁶² ust. § 16 KatZák

⁶³ nejedná se o věc, která by zasahovala do soukromoprávních vztahů a proto o ní nerozhodují obecné soudy, nýbrž podléhají přezkumné pravomoci soudů ve správním soudnictví (srovnej např. odůvodnění zvláštního senátu Konf 90/2004-12 z 15.6.2005)

však nutné, aby tato skutečnost byla v katastru nemovitostí vyznačena a katastrální úřad po nabytí právní moci rozhodnutí o námitkách toto vyznačení odstraní.

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 nezánikají práva k nemovitostem. Tato práva existují nezávisle na zápisu. Problém této koncepce se projevuje v případě duplicitních, popř. triplicitních atd. zápisů. Jelikož katastrální úřad nezkontroluje předložené listiny z hlediska, zda je osoba zapsaná jako vlastník skutečným vlastníkem či nikoliv, zapisuje 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 úřadu 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 troufám 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.

Seznam použitých zkratek

KatZák	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
ZZáp	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
KatVyhl	vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)
OZ	zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
SŘ	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
o.s.ř.	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
s.ř.s.	zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní
BytZ	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)
StZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
Pokyny č. 34	Pokyny č. 34, č.j. ČÚZK 77/2007-22 (ve znění dodatků)
Pokyny č. 39	Pokyny č. 39, č.j. ČÚZK 5234/2009-22
JŘ	ČÚZK 6900/2005-22, jednací řád katastrálního úřadu

Seznam použité literatury

- Trajer, V.: Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, a.s., 2006
- Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J.: Občanské právo hmotné, I.díl, Praha, ASPI, a.s., 2005, 4. aktualizované a doplněné vydání
- Drobník, J.: Základy pozemkového práva, Praha, Eva Roztoková - IFEC, 2007, 2. aktualizované a doplněné vydání
- 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
- Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí České republiky, LINDE Praha, a.s., 2005, 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.1.2005
- Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti, Praha, C.H.Beck, 2003, vydání 1
- Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy, LINDE Praha, a.s., 2004, 3. přepracované a doplněné vydání
- Vrcha, P.: Katastrální (a související) judikatura, LINDE Praha, a.s., 2006, 2.vydání
- Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, Komentář, Praha, C.H.Beck, 2007, 4.vydání

odborné časopisy

- Právní rádce, vydavatelství ECONOMIA, duben 2007, str. 40 – 45
- Právní rádce, vydavatelství ECONOMIA, září 2007, str. 53 – 60
- Právní rádce, vydavatelství ECONOMIA, duben 2008, str.16 –20
- Právní rádce, vydavatelství ECONOMIA, červenec 2008, str.41 – 45

právní předpisy – vše v platném znění ke dni odevzdání diplomové práce

- z.č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- z.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- vyhl.č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších

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

- z.č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech
- z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- z.č. 500/2004 Sb., správní řád
- z.č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů
- Pokyny č. 34, č.j. ČÚZK 77/2007-22 (ve znění dodatků)
- Pokyny č. 39, č.j. ČÚZK 5234/2009-22

počítačový program ASPI, Praha, ASPI, a.s.

internetové zdroje

- www.cuzk.cz

Resumé

Registration of data to the cadastre

This thesis deals with registration of data to the cadastre. Land registry is a means of recording real estate in the Czech Republic, contains information about real estate, the owners of registered properties and other data. Its basic functions are to provide reliable information of the ownership relations with registered property. Currently, the land register is maintained as an information system and gradually since its formation on 1.1.1993 are digitalized all the data, including cadastral maps.

This thesis is divided into three main parts. The first part of the thesis includes the identification and categorization of data which are recorded in the cadastre.

The second part of the thesis deals with the registration procedure of data specified in the first part depending on the registration form. Within this section are listed the basic principles of this activity of cadastral offices and detailed the various stages of this process.

The last third part deals with the maintenance of the data in accordance with the facts. Owners and other persons have law duty to report the changes, that have occurred contrary to the state of cadastre. Implementation of this requirement in law is important for maintaining the data registered in accordance with reality. The efficient cooperation with owners, government agencies and courts is very important too. Only in case of efficient cooperation it is possible to fulfill main functions of land registry. On the other hand, it is necessary too, that cadastral offices have certain powers and there are guaranteed mechanisms under which the land records are maintained in accordance with reality. Such mechanisms include for example data error correction, revision of cadastral data or renewal of the cadastre. These procedures are described in detail in the final chapter of this thesis.

Land registry is very important institute and during his long-standing development has reached all-social importance. In this time it is modern information system comparable to some others registers in the world and it is based on digitalized data about all real estate in Czech republic, their owners and many other data.

Keywords

Real estate cadastre	Katastr nemovitostí
Land registry	Katastr nemovitostí
Revision of cadastral data	Revize údajů katastru
Data error correction	Oprava chyb