

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Kateřina Picková

Zápisy vlastnického práva k pozemkům do katastru nemovitostí

Rigorózní práce

Vedoucí rigorózní práce: JUDr. Martina Franková PhD.

Právo životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 1.4. 2015

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

V Olomouci dne 27. dubna 2015

Kateřina Picková

Ráda bych touto cestou vyjádřila poděkování JUDr. Martině Frankové Ph.D. za její vstřícnost, cenné rady a připomínky při vedení mé rigorózní práce.

.....

Obsah

ÚVOD	1
I Pozemkové vlastnictví - vymezení základních pojmů	3
1. Pozemek	3
1.1. Součást pozemku.....	4
1.1.1 Zásada superficies solo cedit.....	9
1.2.1 Dopad superficiální zásady na katastr nemovitostí	12
1.2. Příslušenství pozemku.....	14
1.3. Pozemek a parcela.....	15
2. Vlastnické právo k pozemku.....	19
2.1. Vlastnické právo obecně	19
2.2. Pozemkové vlastnictví	20
2.2.1. Přirozené a knihovní pozemkové vlastnictví	22
1.1.1 Prvky pozemkového vlastnictví	24
3. Nabytí vlastnického práva k pozemku obecně.....	28
3.1. Převod vlastnického práva	28
3.2. Ostatní způsoby nabytí vlastnického práva	32
4. Katastr nemovitostí	33
4.1. Vymezení katastru nemovitostí.....	33
1.1.1 Formální pojetí	36
1.2.1 Materiální pojetí.....	37
4.2. Historie.....	38
1.3.1 Evidence nemovitostí.....	38
1.4.1 Evidence vlastnického a jiných věcných práv.....	42
1.5.1 Katastr nemovitostí po roce 1993.....	45
1.6.1 Katastr nemovitostí po 1. lednu 2014.....	46
II Zápisů vlastnického práva do katastru nemovitostí obecně	48
1. Zásady fungování katastru nemovitostí.....	48
1.1 Intabulační zásada, zásada vkládání.....	48
1.2. Zásada formální publicity - veřejnosti	49
1.3. Zásada dispoziční	50
1.4. Zásada priority, zásada pořadí.....	50
1.5. Zásada legality	51
1.6. Zásada přehlednosti.....	51
1.7. Zásada materiální publicity	52
1.1.1 Zásada materiální publicity podle OZO a knihovního zákona.....	54

1.2.1	Zásada materiální publicity po roce 1948	56
1.3.1	Zásada materiální publicity podle z.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.....	57
1.4.1	Materiální publicita po roce 2014	61
1.5.1	Řešení nesouladu skutečného a zapsaného právního stavu.....	69
5.1.1.1.	Spor o nabytí práva pro právní důvod, který odpadl po zápisu práv do KN70	
5.2.1.1.	Spor o nabytí práva pro právní důvod, který odpadl před zápisem anebo bez právního důvodu	73
2.	Druhy zápisů do katastru nemovitostí.....	76
2.1.	Záznam.....	78
2.2.	Poznámka	80
1.1.1	Poznámka spornosti	81
	Poznámka rozepře (ustan. § 985 OZ).....	82
	Poznámka spornosti (ustan. § 986 OZ)	82
	Poznámka spornosti (ustan. § 24 odst. 1 věta 3. KatZák)	83
2.3.	Vklad.....	83
1.2.1	Vkladové řízení	84
2.1.1.1.	Zahájení vkladového řízení	84
2.2.1.1.	Účastníci řízení	93
2.3.1.1.	Přezkumné řízení.....	94
2.4.1.1.	Rozhodnutí o návrhu na vklad	120
1.3.1	Soudní vkladové řízení.....	122
3.1.1.1.	Účastníci řízení	125
3.2.1.1.	Lhůta k podání žaloby.....	126
3.3.1.1.	Náležitosti žaloby.....	127
3.4.1.1.	Průběh řízení	128
3.5.1.1.	Rozhodnutí soudu	129
3.6.1.1.	Náhrada nákladů řízení	131
III	Zápisy vlastnického práva na základě jednotlivých důvodů vzniku vlastnického práva	132
1.	Přivlastnění.....	133
	Opuštění nemovitosti	133
2.	Přirozené přírůstky nemovité věci	138
2.1.	Přírůstek nemovité věci dle ustan. § 1066 OoZ	138
2.2.	Naplavenina a strž.....	140
1.1.1	Naplavenina.....	140
1.2.1	Strž	141
1.3.1	Zápis naplaveniny a strže do katastru nemovitostí.....	142
2.3.	Ostrov.....	145

2.4. Vodní koryto	146
3. Přestavek	146
4. Dražba nemovitosti	147
5. Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	150
5.1. Nabytí vlastnictví rozhodnutím soudu	152
5.2. Nabytí vlastnictví rozhodnutím správního orgánu	154
1.1.1 Expropriace	154
1.2.1 Pozemkové úpravy	156
1.3.1 Restituce.....	157
6. Dědictví.....	159
6.1. Odkaz	160
7. Vydržení.....	160
8. Převod vlastnického práva	163
8.1. Formální a obsahové náležitosti.....	164
8.2. Smrt účastníka smlouvy	167
8.3. Odkládací podmínka	168
8.4. Porušení předkupního práva.....	169
8.5. Odstoupení od smlouvy.....	171
8.6. Neplatnost smlouvy.....	172
8.7. Zajišťovací převod práva	172
8.8. Smlouva o smlouvě budoucí	173
8.9. Smlouva na doručitele.....	174
ZÁVĚR	176
Seznam použitých zkratk.....	185
Seznam použité literatury a pramenů.....	187
Entries of a title to land into the Land Register.....	199
Abstrakt	200
Abstract	200
Summary	201
Seznam klíčových slov.....	203

ÚVOD

Právo vlastnit majetek je jedním ze základních práv garantovaných demokratickým právním státem. V našem právní řádu požívá nejvyšší ústavní hodnoty a respektovat jej se Česká republika zavázala i v řadě významných mezinárodních úmluv. Nedemokratické režimy se vždy vyznačovaly snahou potlačit toto právo na úkor určité rasové, náboženské či politické skupiny ve prospěch svých vlastních stoupenců. Garance ochrany a rovnosti práva vlastnit majetek tedy představuje jednu z esenciálních hodnot demokratického právního státu.

Pozemek představuje předpoklad jakékoliv lidské činnosti. Je nenahraditelný, nevyrobitelný, nerozmnožitelný a jako takový byl od jakživa považován za nejvzácnější komoditu. To se odráží i v jeho hodnotě, když po znovuzavedení superficiální zásady se tato ještě zvyšuje. Pozemky často představují rodinné bohatství a lidé do nich investují své životní úspory. Je tedy třeba věnovat zvýšenou ochranu jejich vlastnictví. Kromě tohoto soukromoprávního významu je zde však další významný aspekt státoprávní. Jedním ze základních znaků státu je totiž jeho státní území. Státní území je tvořeno pozemky, ať už ve vlastnictví soukromých fyzických či právnických osob či státu. Stát má tedy eminentní zájem na tom, aby měl přehled o vlastnickém právu k jednotlivým pozemkům, které tvoří jeho území. To se odráží v potřebě vést přesnou a spolehlivou evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jedině ta představuje prostředek, kterým je stát schopen zajistit si přehled o vlastnických vztazích a dostát svým závazkům vůči občanům.

Po roce 1989 bylo třeba takovou evidenci znovu vybudovat, jelikož předchozí právní režim neměl zájem na ochraně soukromého vlastnictví a tudíž ani nevedl evidenci vlastnických vztahů k nemovitostem. Kromě nespolehlivých informací se musela nově vzniklá republika vypořádat také s nutností napravit křivdy předchozího režimu, kdy docházelo ke svévolnému odnímání soukromého majetku státem a potřebou restituovat právní vztahy k tato zcizeným nemovitostem. Právní úprava tedy nemohla skokem zavádět nezbytné zásady pro fungování veřejných evidencí k nemovitostem jako zásadu materiální publicity. Jejím základním cílem bylo postavit základy pro budoucí spolehlivou evidenci a napravit státem způsobené

křivdy. Poté měla být tato prozatímní úprava nahrazena novými právními předpisy. Nikdo nepředpokládal, že se tomu tak stane až za neuvěřitelných 20 let.

Cílem této práce je nastínit způsob zápisu vlastnického práva k pozemkům do katastru nemovitostí podle nové právní úpravy, poukázat na některé problémy, které s sebou tato právní úprava ve vztahu k nabytí vlastnického práva k pozemkům přináší a případně nabídnout jejich řešení. Protože uplynul teprve rok od počátku její účinnosti, nebyla řada otázek ještě vůbec praxí řešena a ani odbornou veřejností diskutována. Již teď se však objevují některé problémy a nejasnosti, při jejichž řešení si zřejmě budeme muset počkat na judikaturu Nejvyššího a Ústavního soudu.

První část této práce se věnuje vymezení základních pojmů a vývoji evidencí nemovitostí v českých zemích.

Druhá část se již zaměřuje na zápisy vlastnického práva do katastru nemovitostí. Vymezuje základní druhy zápisů se zaměřením na vklad a vkladové řízení. V této části je také věnována kapitola zásadě materiální publicity a jejím dopadům na katastr nemovitostí.

Třetí část pak pojednává o jednotlivých způsobech vzniku vlastnického práva a jejich zápisu do katastru nemovitostí.

I Pozemkové vlastnictví - vymezení základních pojmů

1. Pozemek

Obecnou definici pozemku v žádném zákoně nenajdeme. „*Občanské zákoníky zpravidlapojem „pozemek“ používají (stejně i občanský zákoník z roku 2012), však zásadně jej nevymezují.*“¹Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) tedy pouze ve svém ustan. § 498 odst. 1 uvádí, že *nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon*, dále však pojem pozemek nijak nedefinuje. Svou vlastní definici sice obsahuje z.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (dále jen „KatZák“ nebo „katastrální zákon“) ve svém ustan. § 2 písm a)², je to ovšem definice, která slouží pouze pro účely katastrálního zákona.

Obecnou definici tedy musíme hledat v právní teorii. Podle J. Drobníka je pozemkem: „*každá individualizovaná část plochy zemského povrchu, s níž jsou pak spojena též určitá oprávnění a povinnosti, a to nejen k povrchu, ale i prostoru pod i nad zemským povrchem.*“³Dle jiné definice je „*pozemek část zemského povrchu bez ohledu na to, zda a čím je tato část zemského povrchu pokryta*“⁴. Dle P. Baudyš je „*pozemkem zkrátka vždy v přírodě reálně existující a ohraničená část zemského povrchu, nikoliv více či méně přesné zobrazení části zemského povrchu v mapě.*“⁵Pozemek je tedy „*trojrozměrný hmotný předmět*“⁶.Jde o individuálně určenou, nezastupitelnou a nenahraditelnou věc, která má polyfunkční charakter.

¹DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 374. ISBN 9788074783265.

²Dle ustan. § 2 písm a) KatZák se pozemkem pro účely katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Oproti původnímu katastrálnímu zákonu došlo k rozšíření definice o vymezení dalších druhů hranic.

³DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, s. 7

⁴DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 374. ISBN 9788074783265.

⁵BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, s. 158. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

⁶ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1194. Komentáře (Wolters Kluwer): svazek I. ISBN 978-80-7478-370-8.

Pozemek je nevyrobiteľný, ani jinak rozmnožitelný. Zároveň jej však ani nelze zničit, či užíváním spotřebovat. „*Pozemek je výchozí a jedinou skutečnou nemovitostí.*“⁷ Je nepřenosný, ovšem snadno fyzicky i právně dělitelný⁸, a to jak horizontálně, tak vertikálně.⁹ Je jedinečný svým charakterem, hodnotou i hospodářským významem¹⁰, a to zejména proto, že: „*jde o plochu, která je nezbytná pro jakoukoliv ekonomickou nebo jinou společenskou činnost.*“¹¹

Pozemek je nemovitou věcí, a to „*bez rozdílu druhu, polohy, výměry, vlastnictví a způsobu využití.*“¹² Dle P. Baudyše lze obecně pozemek definovat dvěma pojmovými znaky, kterými jsou 1) část zemského povrchu a 2) hranice.¹³ Aby šlo navíc o pozemek ve smyslu katastrálního zákona, musí jít o některou z hranic uvedených v ustan. § 2 odst. 1 písm. a) KatZák. Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí pak musí být označen parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti (§ 8 písm. a) KatZák) ¹⁴.

1.1. Součást pozemku

Jelikož „*součást věci sdílí to, co se po právní stránce týká věci hlavní*“¹⁵, je nutné, aby bylo jasně vymezeno, co je za ni považováno. Součást věci nepředstavuje samostatnou věc v právním smyslu, ale tvoří spolu s věcí hlavní věc jedinou. Nemůže tedy mít rozdílný právní režim a musí sdílet právní osud věci.

⁷ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 287. Komentáře (Wolters Kluwer): svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁸ pokud nejsou dány překážky např. v podobě územního plánování.

⁹ I když horizontální dělení neupravuje žádná právní norma, právní teorie jej uznává, byť spíše jako dělení teoretické, viz Drobník, Pekárek.

¹⁰BAUDYŠ, Petr. Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. *Ad Notam*. 1996, č. 1.

¹¹DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, s. 10.

¹²DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, s. 10.

¹³BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 6. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

¹⁴Pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem musí být označen parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence dále s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území.

¹⁵Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90.

Dle ustan. § 505 OZ je obecně za součást věci považováno vše, *co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí*. To koresponduje i s dosavadní judikaturou Nejvyššího soudu, dle které: „*jedním z významných kritérií pro posouzení, zdali jde o samostatnou věc v právním smyslu nebo součást věci, je její zachovaná funkčnost (užitná hodnota)*“.¹⁶ Znehodnocením věci se pak rozumí „*nejen její zničení či poškození, ale také její funkční znehodnocení, tedy stav, kdy je věc odňata svému hospodářskému nebo společenskému účelu*“.¹⁷

Co je součástí pozemku, pak občanský zákoník blíže specifikuje v ustan. § 506 a následujících, která zásadním způsobem mění rozsah a obsah institutu součástí věci, když oproti předchozí právní úpravě představují zásadní a výraznou diskontinuitu¹⁸. Dle ustan. § 506 odst. 1 OZ je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. J. Spáčil¹⁹ ovšem polemizuje, zda vůbec prostor nad povrchem pozemku může být jeho součástí v tradičním smyslu. Tento prostor je tvořen vzduchem, který součástí pozemku být nemůže: „*pak už zbývá jen prázdný prostor nad pozemkem. Ten ovšem nemůže být součástí věci, jde o „pouhé nic“*“. Lze tedy přisvědčit, že je v této souvislosti mnohem přílehavější výklad obsažený v z.č. 946/1811 ř.z., obecný zákoník občanský, (dále jen OZO), tedy že: „*pán pozemku jest i pánem v onom prostoru, takže může odtamtud zásah každé jiné osoby vyloučit*“.²⁰ Jinými slovy vlastník pozemku není vlastníkem prostoru nad tímto pozemkem, ale zákon mu dává právo bránit se proti neoprávněným zásahům do tohoto prostoru, a zároveň všem jiným subjektům ukládá povinnost, zdržet se těchto neoprávněných zásahů.²¹

¹⁶Rozsudek NS ze dne 14. 12. 2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010 (Soubor, č. C 9112), ale také např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2007, sp.zn. 30 Cdo 3034/2006.

¹⁷DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 381. ISBN 9788074783265.

¹⁸ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1189-1190. Komentáře (Wolters Kluwer): svazek I. ISBN 978-80-7478-370-8.

¹⁹SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. 2012, č. 7, s. 246.

²⁰SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. Komentář k čl. obecnému občanskému zákoníku a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. Praha : V. Linhart, 1935, s. 44.

²¹SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. 2012, č. 7, s. 246.

Naopak v případě prostoru pod povrchem si pod tímto označením lze představit, „nejen svršek země či půdy (rostlý terén) v daných hranicích, ale i celý hlubinný prostor půdy či jiné zemské vrstvy nacházející se pod tímto svrškem.“²² Je ovšem otázkou, zda jde skutečně o součást pozemku či pozemek samotný. Že je součástí pozemku i prostor nad i pod povrchem pozemku však respektovala i dosavadní judikatura,²³ a proto toto ustanovení nepředstavuje žádnou zásadní změnu, pouze zakotvuje obecně přijímaný názor.

Dle odst. 2 ustan. § 506 OZ není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Důvodová zpráva k tomu uvádí, že: „pokud se jedná o podzemní stavby, rozlišují se jednak samostatné stavby se zvláštním (autonomním) hospodářským určením (např. metro, vinný sklep pod cizím pozemkem atp.), které se zamýšlí prohlásit za samostatné nemovité věci, jednak podzemní stavby zřízené jako součást určitého pozemku, které jsou jeho součástí celé, byť zasahují pod cizí pozemek.“²⁴

Dle ustan. § 507 OZ je součástí pozemku rostlinstvo na něm vzešlé. Toto ustanovení může činit určité výkladové problémy, když judikatura k zákonu č. 40/1964 Sb., vycházela z právního názoru, že součástí pozemku jsou pouze porosty trvalé, zatímco současné znění ustan. § 507 OZ navozuje dojem, že součástí pozemku je rostlinstvo veškeré. Spor může vzniknout zejména o rostlinstvo na pozemek přesazené či jinak přemístěné.²⁵ Zde je nutné připomenout i ustan. § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991Sb., o půdě, které hovoří v souvislosti se smluvními převody půdy pouze o porostech trvalých. Otázku porostů vzešlých z cizích semen na pozemku řeší OZ také v ustan. § 1088.

Negativní vymezení pak obsahuje ustan. § 508 OZ, dle kterého nejsou součástí pozemku stroje a jiná upevněná zařízení, o nichž je v katastru zapsaná výhrada dle ustan. § 23 odst. 1 písm. p) KatZák. A dále § 509 OZ, když výslovně vylučuje jako součást pozemku inženýrské sítě zejména vodovody, kanalizace nebo

²²Viz R 7/1999.

²³ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11. 1997, sp.zn. 2 Cdo 1438/96 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10.5. 2007, sp.zn. 28 Cdo 11/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.12. 2011, sp.zn. 22 Cdo 1000/2010.

²⁴Důvodová zpráva k NOZ. ELIÁŠ, Karel. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/> [online]. [cit. 2014-05-17]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

²⁵ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1198. Komentáře (Wolters Kluwer): svazek I. ISBN 978-80-7478-370-8.

energetické či jiné vedení. Inženýrské sítě tedy mají vlastní právní režim, i když jsou s pozemkem pevně spojeny nebo v něm upevněny. Inženýrské sítě bude nutné s ohledem na ustan. § 498 odst. 2 OZ považovat za samostatné nemovité věci. Nejasnosti se v praxi objevily u druhé věty citovaného ustanovení: *má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí*, ohledně úpravny vod a čistírny odpadních vod. Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, sice výslovně úpravny a čističky odpadních vod za součást inženýrských sítí považuje²⁶, „*ovšem jeho aplikovatelnost je s ohledem na ustan. § 1 odst. 1 OZ sporná*“²⁷. Domnívám se, že pokud by se přistoupilo na tento výklad ustan. § 1 odst. 1 OZ, došlo by i ke zpochybnění ustanovení např. horního či vodního zákona a dalších předpisů, které vymezují součást pozemku, ačkoliv jde o veřejnoprávní předpisy. Ostatně samotné ustan. § 1 odst. 1 OZ je podrobeno nemalé kritice odborné veřejnosti.²⁸ Je ovšem pravdou, že: „*zvláštní právní předpis může vymezit pojem součástí věci specificky jen pro své účely*“²⁹ a tudíž příslušná ustanovení nemají obecný dopad³⁰.

Vedle občanského zákoníku lze tedy nalézt celou řadu jiných právních předpisů, které výše uvedená ustanovení občanského zákoníku doplňují, byť musí být vždy vykládány v souladu s účelem kterému zákon a konkrétní ustanovení slouží.³¹ „*Zákonná úprava tak dále za součást pozemku označuje veškeré trvalé porosty, které vzejdou na pozemku (ustan. §2 odst. 2 z.o půdě)*“³² a *ložiska nevyhrazených nerostů (ustan. § 7 horního zákona)*³³. *Negativní vymezení nám pak*

²⁶ustanovení § 2 odst. 2, z.č. 274/2001 Sb., stanovuje, že úpravna vody a čistírna odpadních vod jsou součástí vodovodu.

²⁷BOHUSLAV, Martin a Zdeněk HORÁČEK. Pět nejvýraznějších momentů nového občanského zákoníku ve vztahu k oboru vodovodů a kanalizací: Nový občanský zákoník v oboru vodovodů a kanalizací. [online]. [cit. 2014-05-18]. Dostupné z: <http://www.vakinfo.cz/sovak-info/sovakinfo-04-2013/04-2013-1.8>.

²⁸ Např. SLÁDEČEK, Vladimír. *Obecné správní právo*. 3., aktualiz. a upr. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-002-8. nebo PEKÁREK, Milan. POZEMEK JAKO OBJEKT PRÁVNÍCH VZTAHŮ Z POHLEDU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - NĚKOLIK POZNÁMEK. In: *Www.law.muni.cz* [online]. Brno, 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf.

²⁹DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 381. ISBN 9788074783265.

³⁰ Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 20.3. 2002, sp.zn. I. ÚS 375/01.

³¹ Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 20.3. 2002, sp.zn. I. ÚS 375/01.

³²tím není dle § 2 dost. 2, z. o půdě dotčeno 1) vlastnické právo zemědělských družstev k porostům na pozemcích jejich členů podle předpisů o zemědělském družstevnictví 2) U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak.

³³ Dle ustan. § 7 z.č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku.

poskytuje vodní zákon (ustan. § 3 odst. 1 vylučuje, aby podzemní a povrchové vody byly součástí či příslušenstvím pozemku) a lázeňský zákon (ustan. § 4 odst. 1 stanovuje, že přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodních minerálních vod nejsou součástí či příslušenstvím pozemku). Negativní vymezení dovodíme také ze zákona o vodovodech a kanalizacích (ustan. § 2 vodovody, kanalizace a přípojky označuje jako stavby a ty dle OZ nejsou součástí pozemku³⁴) nebo zákona o pozemních komunikacích (z ustan. § 17 lze dovodit, že dálnice, silnice a místní komunikace jsou samostatnou věcí)³⁵.

Judikatura pak dále za součást pozemku považuje trvalé porosty³⁶, osiva, sadby, hnojiva či chemikálie použité k zasetí, pohnojení nebo postřiku,³⁷ zpevněné plochy³⁸, jako např. parkoviště,³⁹ silážní žlab,⁴⁰ tenisové dvorce⁴¹, terasa⁴², zahradní úpravy nebo meliorační zařízení⁴³ či účelové komunikace.⁴⁴ Za určitých podmínek může být součástí pozemku i studna.⁴⁵ Naopak součástí pozemku nejsou jeskyně.⁴⁶ nebo sklep nacházející se pod cizím pozemkem⁴⁷. Jak ale již několikrát uvedl Nejvyšší soud, vždy záleží na individuálním posouzení každé konkrétní věci, zda je součástí pozemku nebo samostatnou věcí.^{48, 49}

³⁴Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2653/2011.

³⁵ Ustan § 17 umožňuje vyvlastnění.

³⁶Viz R 56/1977, R 4/1992, Ve stanovisku občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 1995 vedeného pod spis. zn.Cpjn 36/95 dochází ke zpřesnění, že musí jít o porosty trvalé, trvalé porosty definuje zákon o oceňování majetku č. 151/1997, § 14.

³⁷viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 29 Cdo 207/2002.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/1997 hovoří o tom, že jde o veškeré tzv. ostatní plochy, to ovšem vyloučil zákonodárce např. v zákoně o pozemních komunikacích či zákoně o vodovodech a kanalizacích.

³⁹viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/1997.

⁴⁰viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 737/2002.

⁴¹viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97.

⁴²viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.9. 2002, sp.zn. 22 Cdo 2918/2000.

⁴³Viz náleží Ústavního soudu publikovaný jako č. 131/1994 Sb.

⁴⁴ blíže Spáčil, J.: Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů, Právní fórum č. 7/2006, str. 225., rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 766/2011, ze dne 17. 10. 2012.

⁴⁵Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo2597/2010 uvádí, že: Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku (šlo by např. o pouhý nezpracovaný vrt, nijak nevymezený proti okolí). Z uvedeného pak vyplývá, že ne každá studna je samostatnou věcí a že záleží na způsobu jejího provedení.

⁴⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20.5. 2003, sp.zn. 22 Cdo 1181/2002.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky, ze dne 6.2. 1923, sp.zn.Rv I 813/22 nebo Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 536/2008.

⁴⁸např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.10. 2012, sp.zn. 22 Cdo 731/2011, který uvádí, že: „Posouzení toho, zda stavba je v daném případě samostatným objektem právních vztahů nebo součástí pozemku záleží na individuálním posouzení každé konkrétní věci a je tu (též v důsledku nejasné právní úpravy a opuštění zásady superficies solo cedit) široký prostor pro uvážení soudu.“

⁴⁹PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

Zásada superficies solo cedit neboli povrch ustupuje půdě, vyjadřuje skutečnost, že: „to, co je na povrchu, nemá z hlediska práva ve srovnání s pozemkem žádný právní význam.“⁵⁰ Se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (§ 506 odst. 1) se tato zásada do našeho právního řádu navrácí po dlouhých 64 letech. V roce 1951 byl přijat zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (tzv. střední občanský zákoník), který ve svém ustan. § 25 nenápadně tuto zásadu odstranil⁵¹. K tomuto kroku bylo přistoupeno zejména⁵² z důvodu plánované kolektivizace venkova. Cílem zákonodárce bylo předejít situaci, kdy by se družstevník, na jehož pozemku družstvo postavilo stavbu, stal jejím vlastníkem.⁵³ „Zároveň šlo o praktické uplatnění ideologického dogmatu. Pozemek nebyl vyroben. Neměl být předmětem soukromého vlastnictví, stavba byla vyrobena, předmětem vlastnictví být mohla.“⁵⁴ Zásada superficies solo cedit, je přitom jednou z nejstarších právních zásad vůbec a ctílo jí již klasické římské právo.⁵⁵ Protože stavba nemůže bez pozemku vzniknout ani jinak existovat, což ovšem neplatí naopak pro pozemek, je vnímána jako přirozený stav, který „tu prostě je, jen my ho doposud nepřirozeně (vnuceně) nerespektujeme.“⁵⁶ Je totiž „jednou z imanentních vlastností každé stavby to, že nemůže stát ve vzduchoprázdnu (...). Je nepochybné, že každá stavba musí stát na konkrétním pozemku.“⁵⁷ V současné době se tato zásada uplatňuje ve většině evropských zemí (kromě Slovenska a Litvy). Přestože se dá považovat za tradiční i pro naši právní kulturu, k jejímu návratu do našeho právního řádu došlo až zákonem č. 89/2012, občanským zákoníkem, od 1. 1. 2014.

⁵⁰DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 382. ISBN 9788074783265.

⁵¹Viz ustan. § 25, z.č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku.

⁵²Jako další důvody autor uvádí 1) proběhlou pozemkovou reformu 2) očekávaný nárůst počtu rodinných domů v osobním vlastnictví 3) nabourání vlastnických a jiných vztahů k nemovitostem.

⁵³PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, č. 10, s.372 a dále viz důvodová zpráva k zákonu č. 141/1950 Sb., občanskému zákoníku.

⁵⁴BAUDYŠ, Petr. Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. *Ad Notam*. 1996, roč. 1996, č. 1, s. 5.

⁵⁵KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 86. Právnícké učebnice (C.H. Beck). ISBN 3406400825.

⁵⁶PEJCHAL, Aleš. O účtě svobodným občanům. *Lidové noviny* [online]. 21.2. 2011 [cit. 2014-05-18]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/napsali-o-nas/19-o-ucte-k-svobodnym-obcanum.html>.

⁵⁷DVOŘÁK, Tomáš. Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 2009, č. 18, s. 648.

Superficiální zásada vychází ze základní myšlenky, že vše se odvozuje od pozemku, a proto zejména pozemek, nikoliv stavba, má být chápán jako nemovitost. Jelikož znovuoobnovení superficiální zásady představuje pro náš právní řád velký zlom a v České republice doposud stojí zhruba 380 tisíc staveb na cizích pozemcích⁵⁸, bylo třeba najít takový způsob jejího zavedení, který „vstoupí do právních poměrů nenásilně a s citem pro pozvolný vývoj.“⁵⁹ Občanský zákoník se zde inspiroval německým BGB, který musel řešit obdobný problém při sjednocení bývalého východního a západního Německa.⁶⁰ Do občanského zákoníku byla proto včleněna přechodná ustanovení, která povedou k postupnému sjednocení právního režimu pozemku a stavby, a která zakotvují základní pravidla pro znovuzavedení superficiální zásady.

Podle ustan. § 3054 OZ stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba. Pokud je však k 1. 1. 2014 vlastníkem pozemku osoba odlišná od vlastníka stavby, uplatní se ustan. §§ 3055 a 3058 odst. 1 OZ, dle kterých stavba i pozemek zůstávají samostatnou nemovitou věcí, a to až do okamžiku, kdy se stavba i pozemek stanou vlastnictvím téže osoby. Ke sjednocení ovšem nedojde, brání-li tomu věcné právo, jehož povaha sjednocení vylučuje (§ 3060 OZ).⁶¹ Totéž platí i o stavbách, ve spoluvlastnictví⁶². OZ však neřeší, jak postupovat, pokud by dvě osoby měly ve spoluvlastnictví pozemek i stavbu, ovšem ke každému by měly rozdílné podíly.⁶³ Dle J. Spáčila „s ohledem na ust. § 10 OZ a ust. § 3058 odst. 2 OZ by se jako spravedlivé

⁵⁸TÉGL, Petr. *Věcná práva: přednáška zkonference Právní sympozium 2011 v Ostravě 12.-13. 10. 2011*. 2011. [cit. 2014-08-06]. Dostupné z: <http://www.pravni-sympozium.cz/akce/pravni-sympozium-ostrava>.

⁵⁹ELIÁŠ, Karel. Jak je to s pravidly výkladu, analogií a úlohou soudce. *Právní rádce*. 2013, roč. 21, č. 1., s. 35.

⁶⁰BGB se muselo vyrovnat s ustanoveními socialistického občanského zákoníku východního Německa (ZGB-DDR), které po vzoru sovětského zákonodárství oddělilo vlastnictví stavby a pozemku.

⁶¹Například zástavní či předkupní práva s věcnými účinky, ale vždy jen k té části nemovitosti, která je skutečně věcným právem zatížena.

⁶²Jsou-li spoluvlastníci budovy zároveň spoluvlastníky pozemku a jsou-li spoluvlastnické podíly k pozemku a stavbě stejné, platí ustan. § 3054.

⁶³Tedy spoluvlastník A by měl např. 3/4 stavby a spoluvlastník B 3/4 pozemku.

mohlo jevit poskytnutí odpovídající peněžité náhrady majoritnímu spoluvlastníku stavby většinovým spoluvlastníkem pozemku.“⁶⁴

Je-li tedy vlastníkem stavby a pozemku jiná osoba, zůstane zachován dosavadní stav a vlastnictví zůstanou nadále oddělena, dokud se neseťkají v rukou totožné osoby. Lze si na tomto místě položit otázku, zda se jimi míní vlastnictví knihovni, či „postačí“, aby se setkala vlastnictví přirozená. Domnívám se, že by měl být brán ohled spíše na vlastnictví knihovni. Jak bylo výše uvedeno, součást věci sdílí právní osud věci hlavní. Pokud by docházelo ke splynutím okamžikem vzniku přirozeného vlastnictví, veškerá právní jednání by se týkala jak stavby, tak pozemku, aniž by se to projevilo v katastru nemovitostí. To by vedlo ke zbytečným zmatkům, a proto by ke splynutí mělo dojít teprve v okamžiku, kdy se setká knihovni vlastnictví stavby a pozemku.

Aby došlo k úplnému naplnění superficiální zásady, vzniká ze zákona dle ustan. § 3056 předkupní právo vlastníku pozemku ke stavbě a vlastníku stavby k pozemku. Jedná se o předkupní právo věcné., *„Ustanovení § 3056 je kogentní, je tomu tak proto, aby bylo dosaženo postupného sjednocení vlastnictví staveb a pozemků.“⁶⁵* Tohoto práva se tedy nelze platně vzdát. Na druhou stranu: *„při prodeji nebo jiném zcizení stavby nebo pozemku nemusí být konzumováno (...). Pozemek i stavba mohou tedy i přes výměr § 506 ještě velmi dlouho existovat jako dvě samostatné věci, dokud nedojde k jejich spojení.“⁶⁶* Pokud by došlo ke střetu předkupních práv, bude rozhodující jednak povaha předkupního práva (věcné má přednost před obligačním) a jednak doba vzniku tohoto předkupního práva. Pokud tedy bylo vloženo předkupní právo do katastru nemovitostí před účinností OZ, bude mít takto sjednané předkupní právo přednost před zákonným předkupním právem vzniklým dle ustan. § 3056 OZ, byť by bylo ve prospěch třetí osoby.⁶⁷ Zákonné předkupní právo však vznikne vlastníkov i vůči novému nabyvateli.

⁶⁴FIALA, Petr a Jindřich MAYER. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *Ad Notam*. 2012, č. 6, s. 3.

⁶⁵SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1235. Velké komentáře. ISBN 9788074004995.

⁶⁶ELIÁŠ, Karel. Jak je to s pravidly výkladu, analogií a úlohou soudce. *Právní rádce*. 2013, roč. 21, č. 1., s. 35.

⁶⁷KRAFT, Martin. NOZ v praxi: Konflikt předkupních práv k nemovitým věcem. *Www.bulletin-advokacie.cz*. 2014, č. 5. DOI: 1210-6348. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-konflikt-predkupnich-prav-k-nemovitym-vecem?browser=mobi>.

1.2.1 Dopad superficiální zásady na katastr nemovitostí

Dle ustan. § 3 odst. 1 písm a) KatZák se do katastru nemovitostí zapisují pozemky v podobě parcel a dle písm. b) téhož ustanovení i budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby.

Pokud se tedy stane stavba součástí pozemku dle ustan. § 506 odst. 1 OZ, nebude se v katastru nacházet údaj o budově jako o samostatné věci a předmětu evidence. Skutečnost, že součástí pozemku je i stavba, se projeví na listu vlastnictví k dotčenému pozemku v části B dle ustan. § 23 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky (dále KatVyhl), jako údaj o nemovitosti, která je předmětem práv, označených v části A. Zde nalezneme údaje o budově, tedy číslo evidenční či popisné, pokud není přiděleno, pak způsob využití stavby. Pokud se stavba součástí pozemku nestane, bude se nadále zapisovat jako samostatný předmět evidence katastru nemovitostí. Problematické však mohou být dočasné stavby, které se ze zákona součástí pozemku nestávají. Žádný zákon totiž už neupřesňuje, co se dočasnou stavbou rozumí a podle jakých kritérií se má dočasnost posuzovat. Většinou je diskutováno kritérium obvyklosti nebo vůle zhotovitele stavby. Podle obvyklosti je dočasnou stavbou budova, která je vzhledem ke svému stavebnímu provedení obvykle zhotovena na časově omezenou dobu. Kritérium vůle zhotovitele vychází z úmyslu zhotovitele zhotovit stavbu na časově omezenou či neomezenou dobu. P. Baudyš zastává názor, že by se dočasnost měla posuzovat podle toho, zda stavba byla na pozemku zřízena na dobu určitou či časově nijak neomezenou v souladu se stavebními přípisy⁶⁸. Proti aplikaci veřejnoprávních předpisů sice stojí ustan. § 1 odst. 1 OZ, sám Baudyš jej ale podrobuje kritice s tím, že by ignorace veřejného práva vedla k rozkladu právního řádu⁶⁹. Stejně tak v komentáři ke zmiňovanému ustanovení je uvedeno, že přes existenci ustan. § 1 odst. 1 „nelze pominout, že judikatura pojem dočasné stavby vykládala především v souvislosti se

⁶⁸BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 16. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

⁶⁹BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 17. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

*stavbou postavenou na pozemku, který byl stavebník oprávněn užívat jen dočasně*⁷⁰, tedy v souvislosti s veřejnoprávními předpisy.

Lze shrnout, že ke spojení již došlo v případech, kdy se budova a pozemek ocitly v rukou jednoho vlastníka v jednom vlastnickém režimu a zároveň na budově a pozemku nevázla odlišná věcná práva, jejichž povaha spojení vylučovala (§ 3060 OZ)⁷¹. „*Na překážku spojení budovy s pozemkem v jednom vlastnickém režimu jsou zástavní a předkupní práva smluvní s věcným účinkem, pokud vážnou jen na budově a jiné na pozemku.*“⁷²Jako příklad lze uvést situaci, kdy na budově vážne zástavní právo, zatímco na pozemku nikoliv. Ke spojení pozemku a budovy tak dojde teprve ve chvíli, kdy dojde k výmazu zástavního práva na základě potvrzení o jeho zániku v rámci zahájeného vkladového řízení.

Nadále se tedy bude převod vlastnického práva k pozemku automaticky týkat i stavby, pokud nepůjde o některou z výjimek dle ustan. § 506 odst. 1 a 508 OZ, u staveb vzniklých po 1.1. 2014 a staveb, které se staly ze zákona po 1.1. 2014 součástí pozemku. „*Ve smlouvě bude tedy možné označit pouze pozemek. Převést stavbu samostatně již nebude možné. Totéž platí i pro stavby, které se stanou 1.1. 2014 ze zákona součástí pozemku.*“⁷³

Na závěr je třeba připomenout, že lze v katastru nemovitostí naopak také vlastnictví pozemku a stavby oddělit a to například v důsledku rozhodnutí soudu. Půjde například o případy, kdy: „*(...) pozemek, jehož součástí je budova, je zapsán ve výlučném vlastnictví na jednoho z manželů, ačkoliv budova byla postavena za trvání manželství a náleží do společného jmění manželů.*“⁷⁴Katastrální zákon upravuje taktéž v ustan. § 23 odst. 1 písm. za) zápis poznámky o stavbě, která není součástí pozemku, a je zapisována na základě souhlasného prohlášení vlastníka stavby a pozemku.⁷⁵

⁷⁰ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1199. Komentáře (Wolters Kluwer): svazek I. ISBN 978-80-7478-370-8.

⁷¹ V katastru nemovitostí je celkově evidováno 3 949 765 staveb. Aktuálně bylo s pozemkem spojeno již 2 687 228 staveb, tj. 68 % zdroj: Z á p i s z porady vedoucích stavebních úřadů Zlínského kraje konané dne 4.3.2014.

⁷²ŠUSTROVÁ, Daniela. Právní rádce. *Katastr nemovitostí v roce 2014 a 2015*. 2014, č. 12, s. 27.

⁷³SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 352. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁷⁴ŠUSTROVÁ, Daniela. Bulletin advokacie. *První rok s novým katastrálním zákonem*. 2014, č. 2, s. 66.

⁷⁵BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 243., Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

1.2. Příslušenství pozemku

Co představuje příslušenství věci, obecně definuje ustan. § 510 odst. 1 OZ, dle kterého jde o vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

V OZ dochází k podstatné změně ohledně podmínek určování toho, co je příslušenství. „*O příslušenství lze mluvit jen tehdy, je-li účelem vedlejší věci, aby byla trvale užívána s věcí hlavní v rámci jejího hospodářského určení.*“⁷⁶

Nově tedy již není rozhodující subjektivní hledisko, tedy vůle vlastníka, ale hledisko objektivní, tedy zejména hospodářské určení věci hlavní a zvyklosti (§ 511 OZ). Velmi významnou a vítanou změnou je odstavec druhý téhož ustanovení, který zakotvuje zákonnou vyvratitelnou právní domněnku, že se má za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dřívější občanský zákoník totiž v tomto ohledu mlčel a soudy byla vytvořena velmi nejednotná judikatura.⁷⁷ V praxi tak vznikaly nejasnosti, zda při převodu nemovitosti přechází na nového nabyvatele i její příslušenství, pokud smlouva o příslušenství mlčí.

Naopak ohledně příslušenství, které náleží třetí osobě, nepadá spor a lze se tak ztotožnit s komentářem k OZO: „*Naproti tomu jen zdánlivé příslušenství (náležející třetí osobě) nepřejde podle ustanovení o nemovitostech (knihovním vkladem), jelikož nepřísluší k nemovitosti, a nepřejde ani podle ustanovení o movitostech (odevzdáním), jelikož nebylo odevzdáno nabyvateli.*“⁷⁸

Občanský zákoník dále obsahuje speciální ustan. § 512 týkající se příslušenství pozemku, dle kterého *je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*

⁷⁶DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 386. ISBN 9788074783265.

⁷⁷DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 387. ISBN 9788074783265.

⁷⁸*Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 505. Komentáře velkých zákonů československých, Sv. 1. ISBN 80-85963-64-2.

„Jako podmínku lze v tomto případě klást vedle zjevnosti také trvalost stavu. Jde např. o kůlny, oplocení, studnu, patří sem také tzv. drobné stavby, pokud plní doplňkovou funkci k hlavní nemovitosti.“⁷⁹ Toto ustanovení je však považováno, za: „pouhé superfluum, když znovu stanovuje to, co plyne již z jiných ustanovení“⁸⁰, když „součást věci není věcí v právním smyslu, proto nemůže mít ani žádné příslušenství“.⁸¹

1.3. Pozemek a parcela

Pozemek a parcela se začaly rozlišovat již v josefínském katastru⁸², kdy se za základní jednotku pro odhad výnosu začal považovat pozemek namísto usedlosti.

Podle ustan. § 3 odst. 1 KatZák se v katastru evidují pozemky v podobě parcel. Dle ustan. § 2 písm. b) je parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. „Dojde-li k tomu, že část zemského povrchu je geometricky a polohově určena a zobrazena v katastrální mapě pod určitým parcelním číslem, pak se jedná o parcelu.“⁸³ Je tedy zřejmé, že pozemek a parcela nejsou synonymními výrazy a je nutné je rozlišovat.

Dle K. Eliáše: „Zatímco pozemkem je míněna část zemského povrchu, tedy reálná trojrozměrná věc (...), parcela je obrazem pozemku přeneseným do dvojrozměrné katastrální mapy.“⁸⁴ Obdobné tvrzení lze najít i v komentáři k občanskému zákoníku, kde se uvádí, že pozemek je: „trojrozměrný hmotný

⁷⁹DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 387. ISBN 9788074783265.

⁸⁰ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1207. Komentáře (Wolters Kluwer): svazek I. ISBN 978-80-7478-370-8.

⁸¹ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1207. Komentáře (Wolters Kluwer): svazek I. ISBN 978-80-7478-370-8.

⁸²Josefínský (josefský) katastr byl katastrální operát, který začal vznikat na základě patentu císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1785

⁸³JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 44. Poznámkové vydání. ISBN 9788072019342.

⁸⁴ELIÁŠ, Karel. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 224. ISBN 978-80-7478-013-4.

předmět, jakkoliv je evidován v podobě parcely (je tedy evidován v podobě dvojrozměrné).“⁸⁵

S tím ale zásadně nesouhlasí P.Baudyš, když kritizuje závěry, že pozemkem je část zemského povrchu nacházející se v terénu, zatímco parcela není v přírodě, ale pouze na katastrální mapě. „*Z těchto názorů je potom mylně vyvozován závěr, že pokud je zde nesoulad mezi ohraničením pozemků v terénu a jejich obrazem v katastrální mapě, měl by být stav v terénu upraven tak, aby vyobrazení v katastrální mapě odpovídalo. Pro takový závěr však zákon nedává žádnou oporu (viz § 1028).*“⁸⁶

Pokud je totiž v samotné definici parcely uvedeno, že parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, není možné tvrdit, že je parcela pouhým obrazem pozemku v katastrální mapě. Parcela je pozemkem, který má určitou kvalitu. A pouze pozemek této kvality, může být předmětem evidence katastru nemovitostí.

To však neznamená, že by pouze parcela mohla být předmětem soukromoprávních vztahů⁸⁷. Věcí v právním smyslu, která může být předmětem občanskoprávních vztahů, je totiž pozemek v obecném slova smyslu bez ohledu na to, zda je označen parcelním číslem a zda mu odpovídá mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí.⁸⁸ „*Neobstojí tak názor, že pozemek, který nebyl zapsán v katastru nemovitostí, příp. v jiném veřejném seznamu, ve kterém se evidovaly v rozhodné době nemovitosti, nemůže být předmětem právních vztahů.*“⁸⁹

V ideálním případě by byl každý pozemek i parcelou a jeho evidence v katastru nemovitostí by odpovídala faktickému stavu⁹⁰. To je však v praxi nereálné. Kvůli polyfunkčnímu charakteru půdy a snadné dělitelnosti povrchu půdy, vlastnické vztahy k pozemkům málokdy odpovídají vztahům uživacím.

⁸⁵ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1194. Komentáře (Wolters Kluwer): svazek I. ISBN 978-80-7478-370-8.

⁸⁶BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 9. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

⁸⁷ viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne ze dne 17.11.1999, sp.zn. Cdo 837/1998.

⁸⁸ viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.6. 2007, sp.zn. Cdo 2271/2006.

⁸⁹JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 40. Poznámkové vydání. ISBN 9788072019342.

⁹⁰HARTMANN, Antonín. *Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř. z., a jiné předpisy knihovního práva*. Praha: 1929. Československý kompas.

„Dělení a slučování pozemků (parcel) je permanentní proces.“⁹¹ Přitom k tomuto dělení (slučování) může docházet jak fakticky, tak právně. V důsledku právního dělení se vytváří nové parcely, aniž by muselo nutně dojít k jakékoliv fyzické změně dotčených pozemků. Naopak v jiných případech mohou vzniknout samostatné pozemky, aniž by došlo ke změně vlastnických hranic parcel. To je dáno i způsobem vzniku pozemku jako věci v právním smyslu.

Pojmovým znakem pozemku, jsou jeho hranice, které jej jako část zemského povrchu oddělují od sousedních částí. „Aby tedy pozemek mohl být určitou částí zemského povrchu, musí být určena jeho poloha a vymezeny hranice, které jej oddělují od jiných (sousedních) částí. Pokud právní předpis neobsahuje podmínky a způsob vytvoření pozemků, a tudíž i určování jejich hranic, mohou jednotlivé části vznikat jako pozemky z vůle jejich vlastníků libovolně.“⁹² Katastrální vymezení a rozdělení pozemků, stejně jako jejich hranice pak tedy vůbec nemusí odpovídat skutečnému stavu. Pro určité občanskoprávní instituty, jako např. pro vydržení, je přitom rozhodující faktický stav. Nabyvatel nabude vlastnické právo k té části zemského povrchu, pro kterou jsou splněny podmínky vydržení, bez ohledu na to, zda je tento pozemek parcelou či pouze její částí.⁹³ Nově je také možné dle ustan. § 2203 OZ a ustan. § 11 odst. 1 písm. r) KatZák zapsat do katastru nemovitostí pacht. Jelikož v praxi často pacht vzniká jen na části parcely nebo části více různých parcel, bude i v tomto případě nutné, aby propachtovaný pozemek odpovídal konkrétním parcelám evidovaným v katastru nemovitostí, případně aby byl propachtovaný pozemek jako nová parcela zaevidovaný. Pachtovní smlouva přitom nemusí být uzavřena písemně, případně nemusí obsahovat takové náležitosti, které pro zápis věcného práva vyžadují katastrální předpisy. Pro tyto případy lze aplikovat ustan. § 66 KatVyhl. Toto ustanovení je však nepřesné a není zřejmé, jaká listina má být katastrálnímu úřadu předložena. V praxi je nejčastěji užíváno souhlasné prohlášení.⁹⁴ Ovšem i to se musí vztahovat ke konkrétním parcelám.

⁹¹DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, s. 34.

⁹²DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, s. 8.

⁹³viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.11. 1999, sp.zn. 22 Cdo 837/1998

⁹⁴ŠUSTROVÁ, Daniela. *Bulletin advokacie. První rok s novým katastrálním zákonem*. 2014, č. 2, s. 66.

Předmětem právních vztahů je tedy pozemek a ten nemusí být vždy nutně totožný s evidovanou parcelou...*Absence jeho označení parcelním číslem a tomu odpovídajícím mapovým zobrazením s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí je pro charakter takového pozemku jako samostatné věci v právním smyslu nevýznamná.*⁹⁵

Je tedy nutné zásadně odmítnout názor K.Eliáše, že: *„Pozemek lze vlastnit, zatížit zástavním právem či služebností, parcelu však nikoli, proto také v kupní smlouvě bude uvedeno, že předmětem převodu vlastnického práva je pozemek označený parcelním číslem a názvem katastrálního území, ve kterém leží, s případným rozlišením, zda se jedná o stavební nebo pozemkovou parcelu.*⁹⁶ A to hlavně z toho důvodu, že i parcela je pozemkem, který ovšem musí mít určité vlastnosti, aby mohl být zapsán do katastru nemovitostí. Plně se ztotožňují s P.Baudyšem, že: *„Předmětem realitních obchodů jsou parcely neboli pozemky mající svůj obraz a své parcelní číslo v katastrálních mapách a je s nimi nakládáno a jsou prodávány v těch hranicích, jakými jsou označeny na zemském povrchu.*⁹⁷

Složitější situace nastává ohledně pozemků, které jsou nabývány do vlastnictví jinak, než převodem. Jde zejména o originární nabytí vlastnického práva k pozemku (zjm. vydržení). Zde sice vlastnictví vzniká nezávisle na vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, ovšem pouze vlastnictví přirozené. K tomu, aby dotyčný vlastník byl i vlastníkem knihovním, musí vložit své vlastnické právo do katastru nemovitostí. To je ovšem možné pouze v případě, pokud je pozemek zároveň i konkrétní parcelou. Nabude-li tedy osoba pozemek, který není dosud veden jako parcela v katastru nemovitostí, je povinností vlastníka jej jako parcelu do katastru nemovitostí zaevidovat. To se děje za pomoci odborného zaměření pozemku a zpracování geometrického plánu, který je nedílnou součástí vkladové listiny dle ustan. § 25 odst. 2 KatVyhl. V případě, že tak neučiní, sice nepřijde o své vlastnické právo, toto právo však nebude veřejně publikováno a absence knihovního vlastnictví mu znemožní další smluvní

⁹⁵ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.1. 2001, sp.zn. 20 Cdo 20/99.

⁹⁶ELIÁŠ, Karel. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 224-225. ISBN 978-80-7478-013-4.

⁹⁷BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 9. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

dispozice s tímto pozemkem. Lze tedy uzavřít, že chce-li vlastník do budoucna s pozemkem nakládat, musí být i vlastníkem knihovním, a proto musí být předmětem jeho vlastnictví parcela.

Zvláštním případem jsou potom pozemky evidované zjednodušeným způsobem, tedy zemědělské a lesní pozemky, u nichž nikdo přesně neví, kde se nachází, když jejich hranice v terénu neexistuje a jsou sloučeny do větších půdních celků. I tyto ovšem mohou být předmětem občanskoprávních vztahů⁹⁸. Aby s nimi mohlo být nakládáno, musí ovšem být označeny parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence, s uvedením o jaké parcelní číslo se jedná⁹⁹ a v jakém katastrálním území leží.¹⁰⁰ Hovoříme o tzv. identifikaci parcel. Před vznikem faktické držby je však nezbytné, aby: „*průběh vlastnické hranice takového pozemku byl upřesněn či rekonstruován jednoduchou pozemkovou úpravou, kterou je oprávněn provést okresní pozemkový úřad.*“¹⁰¹ Napravit tento nežádoucí stav je tedy možné pouze cestou obnovy katastrálního operátu či pozemkovou úpravou.

2. Vlastnické právo k pozemku

2.1. Vlastnické právo obecně

Podobně jako u pozemku, ani pro vlastnictví¹⁰² nikde nenajdeme úplnou, vyčerpávající a všemi přijímanou definici. „*Nejčastěji používaná definice vymezuje vlastnické právo tak, že je to právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat, používat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné moci kohokoliv jiného*

⁹⁸ Viz BAUDYŠ, Petr. Pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem jako předmět občanskoprávních vztahů. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2001, č. 1.

⁹⁹ Zda o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí.

¹⁰⁰ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 80. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

¹⁰¹ Viz BAUDYŠ, Petr. Pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem jako předmět občanskoprávních vztahů. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2001, č. 1.

¹⁰² OZ sice důsledně rozlišuje mezi vlastnictvím a vlastnickým právem, kdy pojmem „vlastnictví“ označuje předmět vlastnického práva, souhrn majetkových kusů, k nimž určitá osoba vlastnické právo má. V této práci však mezi těmito pojmy nerozlišuji, protože se domnívám, že jde pouze o doktrinální otázku, která však pro praxi nemá žádný význam už jen z toho důvodu, že ani jeden z pojmů není možné přesně vymezit.

k téže věci.¹⁰³ Tato definice ovšem nemyslí na tzv. holé vlastnictví, kdy je vlastníkem osoba, která nemá jediná z výše uvedených oprávnění, například proto, že nemá plnou svéprávnost. Pro praxi však chybějící definice nepředstavuje nijak podstatný problém. Proto ani nový občanský zákoník žádné vymezení pojmu vlastnictví neobsahuje s odůvodněním, že taková definice nepatří do zákona¹⁰⁴ a přenechává ji teorii.

Občanský zákoník přichází s novým pojetím vlastnictví, když „vymezuje v prvním odstavci § 1011 nejprve vlastnické právo objektivně, tj. z toho hlediska, co je jeho předmětem, co ve vlastnictví může být. V tom směru se nečiní rozdíl mezi hmotnými a nehmotnými věcmi.“¹⁰⁵ OZ zde navazuje na OZO, je však nutné dodat, že už ve své době bylo toto pojetí vlastnictví podrobena kritice¹⁰⁶. Subjektivní vymezení vlastnictví potom obsahuje ustanovení § 1012 OZ. Podle něj vlastnické právo obsahuje svou pozitivní a negativní stránku. Pozitivní stránku vlastnického práva představuje právo vlastníka nakládat s věcí zpravidla kterýmkoli způsobem podle libosti. Jako negativní stránka vlastnického práva se označuje právo vlastníka zabránit zpravidla každému jinému, aby jeho věc neužíval nebo na ni jinak nepůsobil (ius exclusionis).¹⁰⁷

2.2. Pozemkové vlastnictví

Pozemkové vztahy jsou především: „ekonomické vztahy, které se týkají půdy jako zvláštního objektu (podmínky a předpokladu lidské činnosti a zároveň i existence všech živých organismů včetně člověka) při jejím přivlastňování a rozdělování a při výkonu pozemkové správy“¹⁰⁸

¹⁰³ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 134. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁰⁴ viz Důvodová zpráva k OZ. ELIÁŠ, Karel. [Http://obcanskyzakonik.justice.cz/](http://obcanskyzakonik.justice.cz/) [online]. [cit. 2014-06-12]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

¹⁰⁵ Důvodová zpráva k OZ. ELIÁŠ, Karel. [Http://obcanskyzakonik.justice.cz/](http://obcanskyzakonik.justice.cz/) [online]. [cit. 2014-06-12]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

¹⁰⁶ Např. Randa, Kasanda, Krčmář

¹⁰⁷ viz Důvodová zpráva k OZ. [online]. [cit. 2014-07-06]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

¹⁰⁸ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, s.14.

Vlastnické vztahy k pozemkům jsou vztahy pozemkověprávními. Jako pozemkověprávní vztahy označujeme: „*pozemkové vztahy, jimž právo poskytne svou formu, normativnost a závaznost.*“¹⁰⁹ Jsou specifické tím, že při jejich úpravě musí zákonodárce užívat jak metody a prostředky regulace práva soukromého, tak i veřejného. Vznik těchto vztahů je spojován s právními skutečnostmi, kterými jsou především události, úkony státních orgánů a právní jednání jednotlivých subjektů.

Teorii je rozlišováno vlastnictví pozemku jako kategorie ekonomická¹¹⁰ a kategorie právní (ve smyslu vlastnického práva¹¹¹). „*Vlastnické právo by mělo odrážet v realitě existující společenské vztahy spojené s přivlastňováním půdy. Ve skutečnosti jde však o odraz statický, zachycující tyto vztahy vždy jen v určité fázi, odraz zjednodušený do obecné podoby a navíc zprostředkovaný systémem právních předpisů, jejichž obsah závisí nejen na úrovni společenského vědění a poznání, ale i na řadě dalších vlivů. Přesto má právo nezastupitelnou roli garanta společenských vztahů, soustředěných do práv a povinností vlastníka.*“¹¹²

Právní teorie dále rozlišuje mezi pozemkovým vlastnictvím v objektivním slova smyslu (tedy jako souboru právních norem upravujících oprávnění a povinnosti pozemkového vlastníka, jejich vznik, změnu, zánik a obsah) a subjektivním slova smyslu (tedy jako právo jednotlivce nezávisle určitý pozemek držet, užívat a nakládat s ním).¹¹³ Vlastnické právo jako právní vztah je vztahem založeným na objektivním vlastnickém právu, v němž na jedné straně vystupuje jednoznačně určitý subjekt a na straně druhé všechny ostatní předem neurčené subjekty, jehož obsahem je vlastnictví v subjektivním slova smyslu.¹¹⁴

¹⁰⁹ PEKÁREK, Milan a Ivana PRŮCHOVÁ. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, 400 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, str. 13.

¹¹⁰ společenské vztahy, jejichž prostřednictvím si lidé přisvojují užité hodnoty věci, aby jejím prostřednictvím uspokojovali své potřeby.

¹¹¹ výrazy vlastnictví a vlastnické právo bývají v právních předpisech užívání synonymicky, ačkoliv např. K. Eliáš chápe vlastnictví jako souhrn majetkových kusů, k nimž má určitá osoba vlastnické právo a vlastnické právo jako absolutní právo určité osoby k těmto majetkovým kusům. I on však, stejně jako např. prof. Švestka a prof. Dvořák, uznává, že jde o pozůstatek vycházející z tradice rakouského kodexu, který, zřejmě jako jediný evropský kodex tyto pojmy nadále odlišuje.

¹¹² DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, s. 14.

¹¹³ PEKÁREK, Milan a Ivana PRŮCHOVÁ. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, 400 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, str. 57.

¹¹⁴ PEKÁREK, Milan a Ivana PRŮCHOVÁ. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, 400 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, s. 57.

2.2.1. Přirozené a knihovní pozemkové vlastnictví

Pro účely této práce považují za nejdůležitější rozlišování mezi vlastnictvím knihovním a vlastnictvím přirozeným. Přirozeným vlastníkem je takový vlastník, který řádně nabyt svého vlastnického práva na základě zákonem vyžadovaného titulu a modu. Knihovním vlastníkem je taková osoba, která je v příslušném veřejném seznamu, v němž se daná věc eviduje, vedena jako vlastník této věci.

Knihovní vlastník však nemusí mít nutně i vlastnictví přirozené a přirozený vlastník může postrádat vlastnictví knihovní. Jako příklad nám může posloužit vydržení pozemku. Od osoby A¹¹⁵ osoba B¹¹⁶ vydrží pozemek zapsaný v katastru ve vlastnictví osoby A. B je vlastníkem na základě zákona okamžikem uplynutí vydržecí lhůty. B je tedy přirozeným vlastníkem a A své přirozené vlastnictví ztrácí. Dokud však B nepředloží katastru rozsudek soudu určující jeho vlastnictví, případně souhlasné prohlášení o vydržení pozemku, bude A nadále knihovním vlastníkem, ačkoliv již dávno není vlastníkem přirozeným.

Také v Obecném zákoníku občanském se zdánlivě setkáváme s podobným problémem, když dle komentáře k ustan. § 431 OZO „*ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí být nabyvací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Tento zápis se nazývá vklad (intabulace). (...) A poznáme, že vlastnictví nemovitosti lze nabytí také bez knihovního zápisu*“¹¹⁷ „¹¹⁸ F. Rouček a J. Sedláček dále popisují podstatu a rozdíl mezi knihovním a přirozeným vlastnictvím ve svém komentáři k OZO: „*Lze tedy rozeznávat vlastnictví knihovní (tabulární) a přirozené (naturální), jejichž poměr jest tento: vlastník naturální má právo vlastnické, pokud to není na sporu s právem knihovním, tudíž jednak nemůže knihovně nakládati s nemovitostí (převede-li vlastnictví nebo zřídí-li někomu knihovní právo zapsáno) a jednak jeho vlastnictví jest ohroženo principem publicity veřejných knih (musí totiž ustoupiti tomu, kdo důvěřuje ve veřejné knihy, nabyt nemovitosti nebo jiného práva*

¹¹⁵ Původní vlastník pozemku, který měl jak přirozené tak knihovní vlastnictví, dále jen „A“

¹¹⁶ nabyvatel pozemku od původního vlastníka A, dále jen „B“.

¹¹⁷ *přivlastněním, příklepem (§ 237 ex.ř.), vydržením, vyvlastněním, vstavením (§ 418), nabytím vzniklého ostrova (§ 407) nebo opuštěného řečiště (§ 410), nabytím dědicem (viz u § 436), jakož i nabytím vlastnictví koncesovaných železnic státem po uplynutí koncesní doby.*

¹¹⁸ *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Reprint původního vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: ASPI publishing, 2002, 970 s. Komentáře velkých zákonů československých, Sv. 1. ISBN 80-85963-64-2, s. 505.

knihovního, např. služebnosti nebo zástavního práva, od knihovního vlastníka). Poněvadž má právo vlastnické, má také žaloby vlastnické (zejména reivindikaci) a to i proti vlastníkovi knihovnímu, který musí ustoupiti (přirozený vlastník může též domáhati se, aby mu knihovní vlastník ustoupil i v pozemkové knize, a to tím, že podá na vlastníka knihovního žalobu vymazání, § 70 Knih Zákona). A jakožto vlastník je také jenom (vlastník naturální) oprávněn disponovati s věcí (...).“¹¹⁹

Do přijetí z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a nového katastrálního zákona bylo členění na knihovní a přirozené vlastnictví opomíjené. Nebyla plně obnovena intabulační zásada, ani zásada materiální publicity (s ohledem na stav evidence nemovitostí to ani nebylo možné) a kromě nabyvatelů z převodů vlastnictví učiněných po 1. lednu 1993 povinně vkládaných do katastru nemovitostí, nebyli ostatní knihovní vlastníci, jejichž vlastnické právo se pouze zaznamenávalo, jakkoliv chráněni. Bohužel ani nabyvatelé z těchto převodů nebyli, díky nejednotné judikatuře Ústavního a Nejvyššího soudu, chráněni před situacemi, kdy i přes dobrou víru získali nemovitost od nevlastníka.

S rozšířením zápisu věcných práv vkladem bez ohledu na způsob jejich vzniku a s obnovením zásady materiální publicity, nabývá knihovní vlastnictví na své důležitosti. Bohužel plné ochrany materiální publicity požívají pouze ti nabyvatelé, kteří své vlastnické právo získali na základě úplatného právního jednání a v dobré víře. Tím se také současná právní úprava liší od OZO a knihovního zákona a domnívám se, že tím zbytečně přináší celou řadu komplikací, které se pokusím nastínit.

V ideálním případě by byl přirozený vlastník pozemku zároveň vlastníkem knihovním. Toho by však bylo možné docílit pouze v případě, kdy by zákon požadoval ke všem titulům modus v podobě vkladu práva do veřejného seznamu, zápis vlastnického práva by tedy byl vždy konstitutivní.

To však OZ požaduje pouze v ustan. § 1105 pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci převodem. V ostatních případech je vklad vlastnického práva pouze deklaratorní. Ve spojení s ustan. § 984 a násl. OZ si pak pouze nabyvatel, který nabyl

¹¹⁹*Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Reprint původního vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: ASPI publishing, 2002, 970 s. Komentáře velkých zákonů československých, Sv. 1. ISBN 80-85963-64-2, s. 505.

úplatným právním jednáním a v dobré víře, může být po uplynutí lhůt dle ustan. § 986 jistý, že je zároveň vlastníkem naturálním. Ostatní nabyvatelé, kteří jsou knihovními vlastníky, mohou být přirozenými vlastníky žalováni u soudu žalobou na určení a to až do uplynutí příslušné vydržecí lhůty (respektive promlčecí v případě relativní neplatnosti). Přirozený vlastník má tedy zachována svá práva až do okamžiku, kdy dojde k vydržení pozemku jinou osobou, tedy k pozbytí vlastnického práva na základě zákona či promlčení možnosti namítat relativní neplatnost právního jednání¹²⁰.

Pokud se podíváme, jaké důvody nabytí vlastnického práva jsou bezúplatné, anebo nejsou právním jednáním, dospějeme k závěru, že většině knihovních vlastníků nebude ochrana skrze materiální publicitu ani nadále poskytována. Nadále tak bude trvat situace, kdy bude takový knihovní vlastník čekat v nejistotě na uplynutí vydržecí lhůty a bude doufat, že se v mezidobí neobjeví přirozený vlastník, kterému po celou tuto dobu zůstane zachováno právo podat vlastnickou žalobu.

Na druhou stranu nemůžeme říci, že je knihovní vlastnictví nedůležité a vklad vlastnického práva, byť jen deklaratorní zcela bezvýznamný. Pouze knihovní vlastník může mít oprávnění vůči katastru a jen on může žádat zápis změn do katastru (včetně převodů vlastnického práva). Zápis do katastru nemovitostí má dále nesporný význam v tom, že určuje pořadí práv.

Lze tedy shrnout, že k získání knihovního vlastnictví je nezbytný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, avšak pro nabytí vlastnictví přirozeného je vklad nezbytný pouze u převodu vlastnického práva. Získání knihovního vlastnictví je však pro každého naturálního vlastníka žádoucí, protože tím bude platit vyvratitelná právní domněnka, že tento zápis byl zapsán v souladu se skutečností a vůči třetím stranám bude platit zásada, že neznalost zapsaného údaje neomlouvá. Zápis zároveň určuje pořadí práv.

1.1.1 Prvky pozemkového vlastnictví

Protože vlastnické právo k půdě odjakživa představovalo základní zdroj bohatství a stát měl odjakživa zájem na evidenci a regulaci právních vztahů k pozemkům (pozemkověprávních vztahů), jsou pozemkové vztahy specifické tím,

¹²⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.1. 2008, sp.zn. 30 Cdo 29/2007.

že jsou do jisté míry omezeny ve všech svých základních prvcích, tedy objektu, subjektu i obsahu.

Objekt pozemkového vlastnictví

Za primární předmět pozemkového vlastnictví je označováno chování subjektů, které přímo nebo nepřímo souvisí s určitým pozemkem. Jelikož se téměř každá lidská aktivita odehrává na určitém pozemkem, je potřeba vymezení objektu zúžit a proto teorie¹²¹ dává přednost předmětu nepřímému (sekundárním) jako objektu pozemkového vlastnictví.

Dle ustan. § 3 odst. 1 KatZák písm. a) se pozemky do katastru nemovitostí zapisují v podobě parcel. Vlastnické právo je ovšem nabýváno zápisem do katastru nemovitostí pouze v případě smluvního převodu. U ostatních důvodů nabytí vlastnictví k pozemku se nabývá přirozené vlastnictví již samotnou právní skutečností. Objektem knihovního pozemkového vlastnictví tedy může být pouze parcela, zatímco objektem přirozeného pozemkového vlastnictví může být i pozemek v občanskoprávním slova smyslu, který ovšem není samostatnou parcelou. Pouze v případě smluvních převodů je objektem jak přirozeného, tak knihovního vlastnictví parcela.

Subjekt pozemkového vlastnictví

Pozemek může vlastnit v zásadě jakákoliv způsobilá fyzická nebo právnická osoba, případně stát¹²². Vlastnické právo všech těchto osob má dle čl.11 odst. 1 LZPS stejný obsah a ochranu.¹²³

Výjimku představuje majetek nezbytný k zabezpečení potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu, který smí být jen ve vlastnictví státu, obcí či určených právnických osob.¹²⁴ Některé pozemky tak mohou být pouze

¹²¹ Např. FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 60. ISBN 9788087488195. nebo PEKÁREK, Milan, Ivana PRŮCHOVÁ a Iveta BLÁHOVÁ. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, s. 22-25. ISBN 978-80-7380-253-0.

¹²² Stát je sice považován za právnickou osobu, ovšem vyznačuje se některými zvláštními znaky, viz SLÁDEČEK, Vladimír. *Obecné správní právo*. 3., aktualiz. a upr. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 256. ISBN 978-80-7478-002-8.

¹²³ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 96. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

¹²⁴ viz čl. 11 odst. 2 LZPS a § 125 odst. 2 OZ.

ve „výlučném vlastnictví státu“.¹²⁵ V současné době¹²⁶ jsou ve výhradním vlastnictví České republiky ložiska vyhrazených nerostů¹²⁷, dálnice a silnice I. třídy¹²⁸, majetek na území vojenských újezdů¹²⁹ a letiště Václava Havla Praha a veškeré nemovitosti k němu náležející¹³⁰.

U státu, jako subjektu pozemkového vlastnictví, je třeba upozornit, že si k nakládání se svými nemovitostmi zřizuje různé právní útvary¹³¹, přičemž si vlastnické právo k nemovitostem zpravidla ponechává a těmto útvarům přenechává pouze práva omezená. Vždy je proto nutné zkoumat existenci a rozsah právní subjektivity těchto útvarů¹³².

Pokud pomíneme zákon č. 46/1948 Sb, o nové pozemkové reformě, který je sice stále platný, ale jeho ustanovení již nejsou použitelná¹³³, náš právní řád neomezuje subjekty ani co do maximální výměry půdy, která by mohla připadnout jednotlivci do jeho vlastnictví.

Pozemek může být ve výlučném vlastnictví jednoho vlastníka nebo ve spoluvlastnictví, a to buď podílovém, nebo ve společném jmění manželů.

Obsah pozemkového vlastnictví

Ustan. § 1012 nám nedává výčet práv vlastníka tak, jak to činil předchozí občanský zákoník. Je to zejména z toho důvodu, že takový výčet nebude nikdy úplný a bezvýhradní. Přesto lze uvést práva, která jsou pro vlastnické právo charakteristická. „*Jde nepochybně o (...) práva věc držet, užívat a požívat její plody a*

¹²⁵ právní předpisy hovoří o státním majetku, národním majetku, majetku České republiky či vlastnictví lidu České republiky.

¹²⁶ Dříve, když bylo preferováno tzv. socialistické společenské vlastnictví, se s výhradním vlastnictvím bylo možné setkat u pozemků základního lesního půdního fondu nebo u pozemků tvořících koryta vodních toků a krátce i pozemků se zdroji podzemních vod. Federativní právní úprava však nebyla po roce 1993 převzata. Zvláštní omezení dříve představoval také zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon¹²⁶, který znemožňoval nabývání nemovitostí v ČR cizozemci. Novela devizového zákona č. 206/2011 Sb., však zrušila, ke dni 19. 7. 2011, ustanovení § 17 zákona a uvolnila tak český trh s nemovitostmi i pro cizozemce.

¹²⁷ viz ustanovení § 5 odst. 1 a 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, ve znění pozdějších předpisů

¹²⁸ viz ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁹ viz ustanovení § 31 odst. 1 zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.

¹³⁰ viz ustanovení § 1 zákon č. 69/2010 Sb., o vlastnictví letiště Praha – Ruzyně.

¹³¹ zjm. příspěvkové organizace, státní fondy a státní podniky.

¹³² blíže BAUDYŠ, Petr. K právním útvarům nezpůsobilým vlastnit majetek. *Ad Notam*. 2002, roč. 8., č. 2.

¹³³ Viz HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník: heslo Zákon o nové pozemkové reformě*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

užitky a právo věc zcizit či s ní jinak disponovat. Dále jde o ius abutendi, tedy právo působit na podstatu věci, měnit ji, ba i zničit. Vlastník má též právo oprít se neoprávněným zásahům. ¹³⁴

Základem úpravy vlastnického práva je tedy ustan. § 1012¹³⁵, které odkazuje na dvě základní složky vlastnického práva a to na jeho negativní a pozitivní stránku. *„Pozitivní stránku vlastnického práva představuje právo vlastníka nakládat s věcí zpravidla kterýmkoli způsobem podle libosti. Jako negativní stránka vlastnického práva se označuje právo vlastníka zabránit zpravidla každému jinému, aby jeho věc neužíval nebo na ni jinak nepůsobil (ius exclusionis).* ¹³⁶

Všechny zmíněné složky vlastnického práva jsou v případě vlastnictví pozemku omezeny, což vyplývá z charakteru pozemku, resp. půdy, jako předmětu vlastnictví. *„Co se týče práva pozemek držet, jeho pevné zakotvení v určitém místě znemožňuje úplné vyloučení kontaktu s ostatními subjekty. Jeho polyfunkční charakter naopak umožňuje, aby byl využíván k různým účelům různými osobami, které jsou od vlastníka odlišné. Právo držet úzce souvisí s dalším z oprávnění a to pozemek užívat. Pozemek nelze spotřebovat ani zničit (zcela je tedy vyloučeno ius abutendi), na druhou stranu je oprávnění jej užívat širší, což vyplývá ze skutečnosti, že jeho součástí je i prostor nad a pod jeho povrchem, včetně porostů na něm vzešlých. Pozemek může být užíván k různým účelům a to i souběžně.* ¹³⁷ Vlastník je však v tomto směru omezován veřejným zájmem¹³⁸. *„Je totiž zřejmé, že při zvláštní povaze půdy by právě nešetrný a bezohledný výkon mohl snadno způsobit újmu na právech druhých nebo se dostat do rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.* ¹³⁹ Právo pozemek neužívat je výrazně zpochybněno právní domněnkou zakotvenou v ustan. § 1050 odst 2 OZ, dle kterého není-li vykonáváno vlastnické právo k nemovitosti, má se za to, že byla jejím vlastníkem opuštěna a stává se tak vlastnictvím státu. V případě některých druhů

¹³⁴ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 140. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³⁵ vlastník má právo se svým vlastnictvím podle své vůle volně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.

¹³⁶ viz Důvodová zpráva k OZ. [online]. [cit. 2014-09-06]. Dostupné z:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

¹³⁷ PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

¹³⁸ viz čl. 11 odst. 3 LZPS

¹³⁹ viz DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, s. 36

pozemků je taktéž omezeno zákonnou povinností vlastníka tyto pozemky obhospodařovat¹⁴⁰.

Konečněoprávnění s pozemkem nakládat spočívá zejména v možnosti převést vlastnické právo k němu na jinou osobu, odkázat jej, zřízovat k pozemku další věcná práva či umožnit jinému jej užívat¹⁴¹, když i v tomto případě existuje celá řada omezení, která mohou zabránit vkladu vlastnického práva¹⁴².

3. Nabytí vlastnického práva k pozemku obecně

Vlastnické právo k pozemku může být dle OZ nabyto na základě přirozeného přírůstku nemovitosti, přestavku, vydržení, převodu vlastnického práva, nabytím od neoprávněného, rozhodnutím orgánu veřejné moci, děděním či odúmrťí, dražbou, přivlastněním či vyvlastněním a dále ze zákona.¹⁴³

Je však nutné rozlišit nabytí vlastnictví převodem a nabytí vlastnictví na základě jiného právního titulu. Nově je sice dle ustan. § 11 KatZák vlastnické právo zapisováno vkladem bez ohledu na způsob jeho nabytí, ovšem pouze pro převod vlastnického práva představuje jeho vklad modus a tedy i podmínku jeho nabytí. V ostatních případech je zápis pouze deklaratorní a vklad vlastnického práva tak má spíše jen evidenční charakter. Vklad je však vždy podmínkou pro nabytí knihovního vlastnictví.

3.1. Převod vlastnického práva

„Převod vlastnického práva se děje na základě smlouvy a je tedy pouze jednou z forem nabytí pozemkového vlastnictví. Nejčastěji půjde o smlouvu kupní, dále darovací, směnnou, ale také dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví či restituční dohody o vydání pozemku dle restitučních zákonů. Podle toho, zda k převodu vlastnictví postačuje samotná převodní smlouva či právní

¹⁴⁰ viz ustanovení § 13 z.č. 289/1995 Sb., zákona o lesích, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴¹PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

¹⁴²Viz kapitola II.

¹⁴³ Těmito jednotlivými způsoby nabytí vlastnického práva se zabývám v kapitole číslo 3. V této části bych ráda nastínila obecné problémy spojené s nabytím vlastnického práva k pozemku.

úprava vyžaduje ještě další fázi převodu, rozlišujeme dva základní modely převodu vlastnického práva – konsenzuální a model titulu a modu.“¹⁴⁴

*„Podle konsenzuálního principu se vlastnické právo nabývá účinností smlouvy, tedy titulu, který má translační účinky. Z této zásady vychází právní úprava anglosaská a dále např. francouzská, belgická, lucemburská, španělská, portugalská či italská¹⁴⁵“.*¹⁴⁶ Je však nutné poukázat na jeden podstatný rozdíl. *„V případě uplatňování konsenzuálního principu v zemích s kontinentálním systémem sice vlastnické právo přechází smlouvou, ale na rozdíl od úpravy v zemích commonlaw, účinnost takového převodu erga omnes nastává zveřejněním, a to zápisem do veřejného seznamu.*“¹⁴⁷ *„K převodu tedy dochází smlouvou, která nabývá s účinností také translačních účinků, účinnost smlouvy (případně její vznik vůbec) je však podmíněna splněním určitých zákonných požadavků. Tím se zajišťuje preventivní kontrola převodů nemovitostí a stát tak realizuje svůj zájem na právní jistotě v obchodech s nemovitostmi, které tvoří jeden ze základních pilířů ekonomiky. Tato kontrola státem je nepřímá, protože je delegována na jiný subjekt (zpravidla notáře). Zároveň je hrazena čistě z prostředků smluvních stran, které jsou poté předmětem zdanění, takže stát má naopak z takové kontroly ještě příjem. Ke zpřísnění tohoto principu může dojít požadavkem na formu titulu či stanovení podmínek pro vznik či účinnost titulu. Zásada konsenzuality nevyklučuje existenci registrů nemovitostí¹⁴⁸, zápisy do nich však mají jen deklaratorní význam a neumožňují tak ochranu dobré víry osob spoléhajících na tyto zápisy. Výhodou tohoto principu je odpoutání vzniku vlastnického práva od zásahů správních orgánů, posílení autonomie vůle smluvních stran, snížení nákladů plynoucích z nutnosti rozhodovat o vkladech a agendě s tím spojené a odpadnutí nejistoty vzniklých smluvních vztahů v mezidobí od účinnosti smlouvy do zápisu vlastnického práva v příslušném veřejném seznamu. Tím zajišťuje*

¹⁴⁴PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

¹⁴⁵ V Itálii však v některých regionech platí intabulační princip jako pozůstatek rakouského katastru

¹⁴⁶PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

¹⁴⁷ JINDŘICH, Miroslav. *Převody nemovitostí*. Ad Notam. 2008, roč.14, č. 2, s. 38-39.

¹⁴⁸ např. v Itálii.

*i rychlost, plynulost a bezpečnost obchodů na ně navazujících*¹⁴⁹. Předmětem kritiky je naopak za to, že vede k chaosu evidence a nejistotě pro třetí osoby.¹⁵⁰

Naproti tomu právní řády vycházející z učení o titulu a modu vyžadují k nabytí vlastnického práva, kromě důvodu nabytí, také jeho stanovený způsob. Převod se tak „stává možným titulem a skutečným, dovrší-li se převod modem“¹⁵¹, tedy zpravidla zápisem do veřejného seznamu nemovitostí.¹⁵² Tyto zápisy jsou konstitutivní a jsou spojeny s materiální publicitou a ochranou dobré víry třetích osob. Zápis nemá vliv na účinnost převodní smlouvy (respektive aby k zápisu vůbec mohlo dojít, smlouva již musí být účinná). Smlouvy nemají translační, ale pouze závazkověprávní účinek.¹⁵³ „*Jako titulus zjednávají nabyvateli pouze „ius ad rem“, tj. zavazují zcizitele nemovitosti ji převést, resp. strpět, aby jeho vlastnictví přešlo na nabyvatele dalším aktem jako právně závazným způsobem (modem) nabytí vlastnického práva k nemovitosti, zatímco teprve modus zjednáva nabyvateli „ius in re“*“¹⁵⁴

Můžeme také rozlišovat, zda právní řád vychází ve vztahu k titulu z principu dělení či jednoty. Při založení vlastnictví vycházejícího ze zásady dělení dochází ke smluvnímu převodu na základě dvou oddělených, i když navazujících úkonů.¹⁵⁵ Prvním je závazek převést nemovitost, který má účinky jen mezi stranami závazku. Druhým je aktivní odevzdávací jednání, kterým dochází ke splnění tohoto závazku a

¹⁴⁹ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*. 2004, roč. 12, č. 18., s. 665.

¹⁵⁰PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

¹⁵¹ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*. 2004, roč. 12, č. 18., s. 660.

¹⁵² to ale neplatí všude, např. španělská právní úprava považuje za modus převzetí, který má podobu notářského zápisu osvědčujícího tento převod.

¹⁵³PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

¹⁵⁴MIKEŠ, Jiří a Jiří ŠVESTKA. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. *Právní rozhledy*. 2005, roč. 13, č. 11, s. 392.

¹⁵⁵ Prvním z nich je uzavření smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí. Touto smlouvou se prodávající zavazuje převést na kupujícího nemovitost a kupující se zavazuje nemovitost zaplatit. Tato smlouva působí pouze mezi stranami smlouvy, kterým vznikají vzájemné závazky. K této smlouvě musí přistoupit další právní úkon, kterým teprve prodávající převede vlastnictví nemovitosti na kupujícího, zatímco vlastnictví k penězům tvořícím kupní cenu přejde na prodávajícího jejich odevzdáním. Tím je splněn závazek z předchozí smlouvy o převodu nemovitostí a tato smlouva zaniká.

vzniku vlastnického práva působícího erga omnes.¹⁵⁶ „Vlastnictví k nemovitosti je potom zcela nezávislé na první zaniklé smlouvě. Je podloženo splněním závazku převést titul k nemovitosti.“¹⁵⁷ Pokud se tedy později převodní smlouva ukáže jako neplatná, nemusí to nutně vést k neplatnosti celého převodu, protože určujícím zde bude ono odevzdávací jednání, nikoliv závazek stran převést nemovitost.¹⁵⁸

„Naproti tomu u principu jednoty představuje smlouva nejen závazek nemovitost převést, ale zároveň je splněním tohoto závazku, aniž by bylo vyžadováno další aktivní odevzdávací jednání převodce. Zde tedy bude nabytí vlastnického práva přímo závislé na platnosti a účinnosti převodní smlouvy.

I při uplatňování intabulační zásady dochází ke kontrole platnosti převodu. Tuto kontrolu však provádí stát přímo svými orgány (těmi mohou být jak správní orgány, tak soudy). Činnost těchto orgánů je hrazena buď z daní či z poplatků za provedení zápisu.

Vlastnická práva se pak zapisují do veřejných seznamů. Můžeme se setkat i s dvojí pozemkovou evidencí, kdy jedna je vedena správním orgánem a druhá justičním orgánem.¹⁵⁹ Intabulační princip je typický např. pro Německo, Rakousko, Švýcarsko či Dánsko. Jeho nespornou výhodou je již zmiňovaná zásada materiální publicity a ochrana dobré víry třetích osob, vyšší právní jistota, vyšší soulad zápisů se skutečným stavem a snížení rizika obchodů na realitním trhu. Nevýhodu můžeme spatřovat v omezení smluvní svobody stran, zásadách správního práva do soukromoprávních úkonů, zpomalení smluvních převodů a nejistotě vznikající v době mezi účinností titulu a účinky modu.

Výjimečně můžeme narazit i na kombinaci obou popsaných modelů, kdy se vyžadují zpřísněné podmínky pro účinnost titulu a zároveň existence modu.¹⁶⁰ „¹⁶¹

¹⁵⁶PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

¹⁵⁷BAUDYŠ, Petr. K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktríny a tendence. *Bulletin advokacie*. 2004, roč. 14, 11-12. s. 43.

¹⁵⁸PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

¹⁵⁹ Německo a Rakousko má jak pozemkové knihy, tak pozemkový katastr.

¹⁶⁰ v Maďarsku hovoříme o tzv. fassio, kdy jde o ústní projev vůle učiněný před notářem, který o něm sepisuje listinu, která je předpokladem pro intabulaci vlastnického práva do pozemkové knihy.

¹⁶¹PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

Ze znění ustan. § 1105 OZ vyplývá, že náš právní řád vychází v případě převodů vlastnického práva z teorie o titulu a modu, ale stojí na principu jednoty. Je-li tedy smlouva platně a účinně uzavřena, nepředstavuje jen vzájemný závazek smluvních stran převést vlastnické právo k nemovitosti a zaplatit kupní cenu.¹⁶²

Protože zákon mlčí o vkladové doložce, je zřejmé, že po nabytí účinnosti převodní smlouvy se již od převodce nevyžaduje žádné aktivní odevzdávací jednání. Nabyvatel může sám podat návrh na vklad práva do katastru nemovitostí bez dalšího.¹⁶³ „Proto smlouvu o převodu nemovitostí nelze chápat pouze jako závazek nemovitost převést, ale zároveň za splnění tohoto závazku, a to alespoň potud, že uzavřením smlouvy a jejím odevzdáním do moci nabyvatele učinil převodce ze své strany vše, co je z jeho strany nezbytné učinit k převodu vlastnického práva k nemovitosti.“¹⁶⁴

„Zároveň je však převod vlastnického práva dle ObčZ převodem kauzálním.“¹⁶⁵ To znamená, že nemůže dojít k nabytí vlastnického práva jen na základě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nezbytným předpokladem je existence platné a účinné smlouvy a její neplatnost či neúčinnost nezhojí ani zápis do katastru nemovitostí. Tato zásada je však občanským zákoníkem oslabena posílením zásady materiální publicity.

3.2. Ostatní způsoby nabytí vlastnického práva

Dle ustan. § 1105 OZ převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu. Dle ustan. § 6 KatZák se zápisy týkající se práv do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Dle ustan. § 11

¹⁶²PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

¹⁶³PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

¹⁶⁴BAUDYŠ, Petr. K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktríny a tendence. *Bulletin advokacie*. 2004, roč. 14, č. 11-12., s. 42.

¹⁶⁵SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 350. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

KatZák se vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva.

Občanský zákoník tedy zakotvuje intabulační zásadu, ovšem pouze pro převody vlastnického práva k nemovitosti, u nichž nedojde-li při převodu ke vkladu vlastnického práva do katastru, nedojde ani k jeho vzniku. U ostatních způsobů nabytí vlastnického práva není intabulace vyžadována jako podmínka nabytí vlastnictví. K nabytí naturálního vlastnického práva zde tedy stačí titul. Modus v podobě vkladu vlastnického práva již není zapotřebí. Vedle toho ovšem katastrální zákon hovoří o tom, že se vkladem zapisují veškerá věcná práva (hovoříme o tzv. zásadě vkládání). Tedy vlastnické právo bez ohledu na to, jakým způsobem bylo nabyto (zda převodem, přechodem či originárně). Ve spojení s ustan. § 10 KatZák, dle kterého právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu zákonu, může vzniknout poněkud nepřehledná situace. Pokud by například došlo k nabytí vlastnického práva k pozemku smrtí zůstavitele, tedy na základě usnesení příslušného soudu, které nabylo právní moci např. 16.5. 2014 a vkladové řízení by bylo zahájeno až 16. 6. 2014, stal by se dědic naturálním vlastníkem ke dni smrti zůstavitele, ale knihovním vlastníkem tohoto pozemku až ke dni 16. 6. 2014. Knihovní vlastnictví tedy v těchto případech prakticky nikdy nemůže vzniknout ve stejný moment jako vlastnictví přirozené, i když žádoucím stavem by bylo splnutí okamžiku vzniku naturálního a intabulačního vlastnictví. Stojí tedy za úvahu, zda by se nemělo ustan. § 10 pozměnit a to tak, že by nastávaly právní účinky zápisu převodu vlastnického práva k okamžiku, kdy návrh došel příslušnému úřadu a právní účinky ostatních důvodů nabytí ke dni, kdy nastaly účinky právní skutečnosti rozhodné pro nabytí vlastnického práva. Třetí osoby jednající v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí by byly nadále chráněny ve smyslu ustan. § 984 OZ.

4. Katastr nemovitostí

4.1. Vymezení katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je definován ustanovením § 1 odst. 1 KatZák¹⁶⁶. Nepředstavuje jen evidenci nemovitostí, ale také evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích, vybraných stavbách a jejich vlastnících.¹⁶⁷ „Všechny tyto údaje musí být uspořádány tak, aby byly schopny plnit účel, pro který má K. jako významný informační systém sloužit. Děje se tak prostřednictvím katastrálního operátu uspořádaného podle katastrálních území.“¹⁶⁸ Skutečnosti evidované v katastru nemovitostí vymezuje ustan. § 3 KatZák. Předmět evidování v katastru doznal velké změny vzhledem ke změnám, které přinesl nový občanský zákoník, se kterými se katastrální zákon musel vyrovnat. Jde zejména o změnu pojetí nemovité věci, vymezení součásti pozemku či zakotvení nových právních institutů jako rozhrady a přestavku.¹⁶⁹

Účel katastru nemovitostí vymezuje ustan. § 1 odst. 2 KatZák¹⁷⁰. Druhý odstavec legální definice katastrálního zákona slouží především k možnosti využívat informace z evidence v souladu se zákonem o ochraně osobních údajů a směrnicí Evropského parlamentu a Rady 95/46/EC. „K jiným než zákonem stanoveným účelům není proto dovoleno údaje katastru využívat. Pokud by to přesto někdo činil, tak by v případě neoprávněného užití osobních údajů získaných z katastru mohl být postížen sankcemi podle ustan. § 57 odst. 1 písm. a) či ustan. § 58 odst. 1 písm. a).“¹⁷¹ Katastr nemovitostí je tedy zdrojem, ze kterého čerpají i jiné informační systémy.¹⁷² Půjde například o Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (tzv. RÚIAN), který z katastru nemovitostí automatizovaně přebírá veškeré údaje o územních prvcích.

¹⁶⁶ Dle tohoto ustanovení je katastr nemovitostí veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených katastrálním zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

¹⁶⁷ Účel katastru: Katastr nemovitostí České republiky. ČÚZK [online]. 2013 [cit. 2014-05-23].

Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

¹⁶⁸ HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009.

Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

¹⁶⁹ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 32 a násl. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

¹⁷⁰ Dle něj je katastr nemovitostí také zdrojem informací, které slouží: a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, a b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedených v písmenu a).

¹⁷¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 9. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

¹⁷² JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 40. Poznámkové vydání. ISBN 9788072019342.

Katastr nemovitostí je přímým pokračovatelem dosavadního katastru nemovitostí České republiky. Ten byl vytvořen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, s účinností od 1. ledna 1993. I před katastrem nemovitostí ČR však na našem území existovaly různé jiné formy evidencí nemovitostí, jelikož pro stát bylo vždy žádoucí, aby měl přehled o vlastnictví k půdě a jejím využívání a to zpočátku zejména pro důvody daňové. Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu odkazuje zejména na obecný knihovní zákon, jako hlavní zdroj základních zásad fungování katastru nemovitostí. Svou strukturou však navazuje na evidenci nemovitostí, založené dle zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, která v sobě poprvé sloučila informace o právních vztazích s technickými informacemi o pozemcích.

Katastrální zákon¹⁷³ nově zařazuje katastr mezi tzv. veřejné seznamy (tedy seznamy věcí). „*Veřejný seznam lze obecně vymezit jako způsob evidence zachycující a poskytující určité rozhodné informace (jako informace pravdivé) nezbytné pro bezpečné nakládání s evidovanými věcmi.*“¹⁷⁴ Označení katastru nemovitostí jako veřejného seznamu je významné zejména proto, že pro veřejné seznamy platí zásada formální a materiální publicity¹⁷⁵, princip přednosti zapsaného práva před nezapsaným a principu ochrany dobré víry.¹⁷⁶ Vedle veřejných seznamů OZ hovoří také o veřejných rejstřících. Do veřejných rejstříků se však zapisují informace o osobách, nikoliv o věcech.

„Katastr nemovitostí je veden jako informační systém převážně počítačovými prostředky, kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát mimo jiné tvoří soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu (včetně jejího číselného vyjádření ve stanovených katastrálních územích) a soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálních územích, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných,

¹⁷³ Viz ustan. § 1 odst. 1 KatZák.

¹⁷⁴ JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 40. Poznámkové vydání. ISBN 9788072019342.

¹⁷⁵ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 2. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

¹⁷⁶ JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 40. Poznámkové vydání. ISBN 9788072019342.

*o právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem.*¹⁷⁷ Katastr nemovitostí plní funkci evidenční, informační, ochrannou a v případě konstitutivního účinku vkladu také funkci intabulační.¹⁷⁸

Mezi základní katastrální předpisy upravující katastr nemovitostí patří: z.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), z.č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech a dále prováděcí předpisy vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

Katastr nemovitostí ČR je oproti svým předchůdcům specifický tím, že nepředstavuje jen evidenci nemovitostí, ale také evidenci právních vztahů k těmto nemovitostem, která slouží k jejich ochraně. Slučuje tedy dvě dříve samostatné evidence do jednoho veřejného seznamu, podobně jako evidence nemovitostí. Zároveň však dbá o dodržování všech zásad nezbytných pro ochranu zapisovaných práv.

1.1.1 Formální pojetí

Ústředním orgánem státní správy zeměměřičství a katastru nemovitostí je Český úřad zeměměřičský a katastrální. Jeho věcná působnost je vymezena v ustan. § 3 zákona č. 359/1992 Sb, zákona o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Za zmínku stojí zejména to, že jedině ČÚZK vykonává správu centrální databáze katastru nemovitostí České republiky, která je vedena v celostátním rozsahu počítačovými prostředky, obsahuje data o nemovitostech a poskytuje údaje katastru nemovitostí formou dálkového přístupu. Jinak je jeho činnost zejména koordinační a dohledová. ČÚZK je také subjektem odpovědným za nezákonná rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup katastrálních úřadů. Podřízenými ČÚZK jsou katastrální úřady (,kterých je celkem 14), zeměměřičské a katastrální inspektoráty (7), zeměměřičský úřad a výzkumný ústav geodetický a topografický.¹⁷⁹

¹⁷⁷Katastr nemovitostí: Účel katastru. *Www.cuzk.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-06-02]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>.

¹⁷⁸FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 168. ISBN 9788087488195.

¹⁷⁹ Ustan. §§ 1 - 6 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech

Nejvýznamnějšími pro zápisy věcných a jiných práv do katastru nemovitostí jsou katastrální úřady. Ty byly zřízeny zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, jako jiný správní úřad pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky. Celkem máme 14 katastrálních úřadů – pro každý jednotlivý kraj a hlavní město Prahu. Výčet věcné působnosti katastrálních úřadů nalezneme v ustan. § 5 uvedeného zákona. Nejvýznamnější náplní ovšem je, že jedině katastrální úřad smí rozhodovat o vkladu či výmazu práva do katastru nemovitostí.

Katastrální úřady dále mají svá katastrální pracoviště, která představují: „*vnitřní organizační jednotku katastrálního úřadu. Působnost katastrálního úřadu vykonává katastrální pracoviště v územním obvodu, který je zveřejněn Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním sdělením ve Sbírce zákonů.*“¹⁸⁰

1.2.1 Materiální pojetí

Při vymezení účelu katastru nemovitostí vycházíme z ustan. § 1 odst. 2 KatZák, které jej stanovuje poměrně široce.¹⁸¹ Ovšem význam katastru značně přesahuje toto ustanovení. Katastr nemovitostí by měl zejména zajišťovat jistotu v právních jednáních týkajících se nemovitostí, poskytnout ochranu realitnímu a hypotečnímu trhu a hlavně chránit jedno ze základních lidských práv a to právo na vlastnictví bez rozdílu.

Právě správné nastavení a fungování evidencí nemovitostí a právních vztahů je, dle mého názoru, jedním z měřítek pro demokratický právní stát. Totalitní režimy usilují o narušení existujících právních vztahů a přerozdělení majetku ve prospěch vládnoucí či podporované skupiny obyvatel, což má zpravidla za následek zneužití těchto evidencí, překroucení základních zásad a principů jejich fungování, případně jejich úplnou likvidaci. Ostatně tak se také stalo jak v době nástupu nacismu (zničení evidencí nemovitostí v Sudetech), tak za komunistického režimu (faktický zánik pozemkových knih, zemských desek a vznik JEP či EN).

¹⁸⁰Katastrální úřady. In: ČÚZK [online]. 2013 [cit. 2014-05-27]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>.

¹⁸¹ Katastr nemovitostí dle tohoto ustanovení slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a dále pro tvorbu dalších informačních systémů sloužícím pro dříve vymezené účely.

Domnívám se, že účel a podstatu katastru nemovitostí nejlépe pochopíme, podíváme-li se do historie pozemkových evidencí.

4.2. Historie

1.3.1 Evidence nemovitostí

S prvniskutečnou¹⁸² evidencí nemovitostí se setkáváme za Přemysla Otakara II., kdy byla vytvořena první složka ze soustava veřejných knih – zemské desky. Původně tyto veřejné knihy sloužily k zápisům ohledně soudních sporů¹⁸³. Teprve počátkem 14. století si do nich začala šlechta zapisovat svá práva k majetku, čímž si zajišťovala publicitu těchto práv a tedy i soudní ochranu v případných majetkových sporech.¹⁸⁴

Držba poddaných byla pak zapisována do tzv. urbářů.¹⁸⁵ Na rozdíl od vrchnostenských pozemků podléhaly ty urbární zdanění (tato nerovnost trvala až do roku 1706). Urbáře v zásadě představovaly soupis vrchnostenských důchodů a plodů, ať už v podobě roboty poddaných či peněžních nebo naturálních odvodů, které byly nezbytné proto, aby mohl dominikál prosperovat.

Už ve středověku nám tedy začíná vznikat jakási dvoukolejnost evidencí majetku podle jejich účelu (zatímco zemské desky sloužily k evidenci a publicitě právních vztahů, tak urbáře měly význam zejména pro povinné odvody poddaných).

Teprve třetí bernou rulou, tzv. prvním rustikálním katastrem tereziánským v roce 1748 došlo k sjednocení moravské a české evidence, když tereziánský katastr nahradil jak předchozí berní rulu¹⁸⁶, tak lánové rejstříky¹⁸⁷. Po generální revizi rustikální půdy v roce 1757, začal platit druhý tereziánský katastr. „*Rustikální*

¹⁸² V našich zemích ve snaze o jednotnou daňovou politiku zavedl již v r. 1022 český kníže Oldřich z rodu Přemyslovců vybírání daně z lánu.

¹⁸³ První písemný doklad o zápisech je ve formuláři zemského písaře z r. 1278. Podle českého vzoru byly na Moravě roku 1348 zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. století i ve Slezsku u soudu opavského.

¹⁸⁴ BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 85. ISBN 978-80-247-2318-1.

¹⁸⁵ Pozemky připsané poddaným a svobodníkům byly proto tzv. pozemky urbárními, rustikálními či kontribuentními.

¹⁸⁶ Ve snaze najít jednotný a spravedlivější systém vyměřování daně poddaným, bylo vydáno na sněmu království Českého v roce 1650 usnesení, které zavedlo první berní katastr pro Čechy. Tento katastr je označován jako rustikální katastr nebo také jako první berní rula a platil od roku 1656 do roku 1684, kdy byl revidován a na základě jeho doplnění byla vydána tzv. druhá berní rula, která u nás platila až do roku 1748.

¹⁸⁷ Na Moravě vznikly tzv. lánové rejstříky jako obdoba berní katastr v Čechách.

tereziánský katastr spolu s tereziánským katastrem dominikálním tvořily úplný a velký katastr všech pozemků a statků jak rustikálních tak dominikálních. Nazýval se pak souhrnně katastrem tereziánským aneb tereziánskou rektifikací katastru.“¹⁸⁸

Ve snaze Marie Terezie pokračoval i její syn Josef II, který v rámci své reformy pozemkové daně nechal zaměřit veškerou, tedy i dominikální půdu v jednotlivých obcích a vytvořil nový, tzv. josefský či josefínský katastr. Šlo o vůbec první katastr, který byl vytvořen na základě přímého měření půdy v terénu.¹⁸⁹ Přes pokrok, který josefínský katastr představoval pro pozemkovou evidenci, musel být po roce jeho účinnosti zrušen pro nevoli šlechty odvádět daně z dominikální půdy. Po jeho zrušení mělo dojít k návratu k tereziánskému katastru. Ten ovšem nebyl možný, protože byly evidentní jeho nedostatky ve výměře půdy. V roce 1792 byl proto zaveden katastr, který převzal výměry z josefského a ponechal šlechtě zvýhodnění z katastru tereziánského.¹⁹⁰ Představoval významný zdroj zemských desek a daňových předpisů až do vzniku tzv. stabilního katastru v roce 1860. Ten byl již vystavěn na přesném a vědeckém vyměření veškeré půdy.

V roce 1871 byl přijat obecní knihovní zákon¹⁹¹ a v roce 1874 zákon o nových pozemkových knihách¹⁹². Do těch měly být zapsány veškeré nemovitosti a práva k nim. Byla zavedena zásada veřejnosti a intabulační princip. To vyžadovalo, aby byl evidovaný stav v souladu se stavem faktickým a právním. Zákon z roku 1883 č. 83 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové ustanovil povinnost držet katastr daně pozemkové v souladu se skutečným a právním stavem.¹⁹³ Katastr daně pozemkové nahradil v roce 1927 pozemkový katastr¹⁹⁴, který přestal být pouhým podkladem pro

¹⁸⁸Katastr nemovitostí: Historie pozemkových evidencí. ČÚZK [online]. 2013 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

¹⁸⁹Velmi významnou novinku představovala změna základní jednotky soustavy z usedlosti, na mnohem menší jednotku - pozemek. U každého pozemku měla být zjištěna jeho přesná výměra a hrubý výnos (výtěžek).

¹⁹⁰Proto byl tento katastr nazýván jako josefsko-tereziánský.

¹⁹¹zákon z 25. 6. 1871 č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.

¹⁹²zákon č. 92/1874 z. z. Č., o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení.

¹⁹³V roce 1896 byl katastr daně pozemkové revidován a od roku 1898 bylo i v katastru zavedeno používání metrické míry. Pro nové zaměřování se postupně přestalo využívat metody grafické a zavedena byla metoda číselného měření.

¹⁹⁴ Pozemkový katastr byl založen na základě zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení a představoval unifikáční předpis, který sjednotil rozdílnou právní úpravu jednotlivých částí Československé republiky.

vyměřování daní, ale začal plnit i funkci všeobecně hospodářskou a technickou¹⁹⁵. Byl proto pečlivě udržován v souladu se skutečným stavem.¹⁹⁶

Po roce 1938 s nástupem nacismu začal upadat i katastr nemovitostí.¹⁹⁷ Po únorovém převratu v roce 1948 a přijetí Ústavy 9. května začalo být protežováno socialistické vlastnictví. Kromě přesunu evidence veřejných statků do zvláštního seznamu se však na fungování katastru dle zákona z roku 1927 nic nezměnilo. Tento stav trval až do roku 1950, kdy byl přijat nový občanský zákoník¹⁹⁸. Přestože tento zákon přinesl převratné změny¹⁹⁹, nebyl k němu vydán žádný předpis upravující knihovní právo či katastrální operát. V platnosti tak zůstal zákon z roku 1927 stojící na původních zásadách, který nebyl ani nijak novelizován.²⁰⁰ Po reformě daňové soustavy, ztratil katastr svůj původní význam a již nesloužil k ochraně soukromého vlastnictví, které bylo naopak potlačováno. Katastr tak přestává být obnovován a v roce 1954 je zcela upozaděn.

Vládním nařízením č. 1/1954 Sb., o zřízení Ústřední správy geodézie a kartografie, byla zřízena Ústřední správa geodézie a kartografie (dále jen „ÚSGK“), která měla za cíl provést prohlídku kultur všech katastrálních území a podle těchto kultur souhrnně vyčíslit půdu. ÚSGK sice vycházela z podkladů pozemkových katastrů, ty už ovšem byly zastaralé a práce byla prováděna nezkušenými zaměstnanci. Nepřinesla proto žádné kvalitní výsledky.

Na základě usnesení vlády č. 192 ze dne 25. ledna 1956 byla založena Jednotná evidence půdy (dále jen JEP). Ta měla evidovat užívací vztahy k pozemkům. JEP vycházela taktéž převážně ze zastaralých podkladů pozemkového

¹⁹⁵BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 88. ISBN 978-80-247-2318-1.

¹⁹⁶Byla stanovena pravidla pro poskytování součinnosti mezi katastrálními a měřičskými úřady a knihovními soudy a zavedena všeobecná ohlašovací povinnost pro držitele nemovitostí. Pečlivému a svědomitému vedení katastru přispívala i osobní odpovědnost úředníků katastrální služby za správnost a přesnost jimi prováděných prací. Tato odpovědnost byla stanovena vládním nařízením č. 205/1928 Sb. z. a n.

¹⁹⁷Zpočátku po vzniku Protektorátu Čechy a Morava byly sice zásady katastrálního zákona č. 177/1927 prakticky všechny respektovány a katastr byl udržován, v Sudetech byla ovšem velká část katastrálního operátu zničena.

¹⁹⁸Z.č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁹Např. zrušení zásady superficies solo cedit, zrušení intabulačního principu.

²⁰⁰Byla pouze vydána obecná proklamace, že: „*formalismus, jímž bylo ovládnáno staré knihovní právo, se nesmí stát brzdou na cestě k socialismu* (Výnos ministra spravedlnosti č. 6648/50-IV/1 z 18.12. 1950) a že: „*Navržená právní úprava ponechává zápis převodu vlastnického práva k nemovitostem (uložení listiny) jen z důvodu potřebné kontroly a evidence.*“ (viz důvodová zpráva k z.č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku).

katastru, případně přidělových a zastavovacích plánů, málokdy však z vlastního měření. Brzy se takový stav ukázal jako neudržitelný. Měl být proto vytvořen nový mapový operát, ovšem nikoliv vytvořením nových map, ale předěláním dosavadních map. Byla zavedena ohlašovací povinnost ohledně změn evidovaných v JEP, zasílání soudních rozhodnutí a pravidelné revize evidence. JEP se po revoluci stala významným zdrojem informací pro uplatňování restitučních nároků.

S přijetím občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., byl přijat i zákon č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí. Byl jím zrušen obecný knihovní zákon a byla zavedena jednotná evidence nemovitostí (dále jen EN). Ta měla evidovat: „*především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. (...) Údaje EN byly závazné jen pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi.*“²⁰¹

Mělo tedy dojít k znovuobnovení evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Podkladem pro tuto evidenci ovšem měla být JEP. Ta však zachycovala vztahy uživateli. Proto byl do písemného operátu přidán tzv. list vlastnictví.

Základní evidence, vedení a údržba EN v souladu se skutečným a právním stavem²⁰² byly zákonem svěřeny orgánům bývalé Ústřední správy geodézie a kartografie, od roku 1968 bývalého Českého úřadu geodetického a kartografického.²⁰³ Došlo tedy ke spojení evidence právních vztahů a evidence nemovitostí u jednoho orgánu.

Ke zrušení katastrálního zákona z roku 1927 přitom došlo až v roce 1971 zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii. Evidence nemovitostí pak fungovala až do roku 1989.

²⁰¹Katastr nemovitostí: Historie pozemkových evidencí. ČÚZK [online]. 2013 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

²⁰²Soulad evidence nemovitostí se skutečným stavem měla zajišťovat ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru (do 15 dnů od vzniku změny) a následná oznamovací povinnost národního výboru vůči orgánům geodézie (do 15 dnů od ohlášení uživatelem). Listiny o nemovitostech měly být předkládány orgánům geodézie do 60 dnů od nabytí právní moci (u rozhodnutí) nebo ode dne jejich vzniku.

²⁰³BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 107. ISBN 978-80-247-2318-1.

Po roce 1989 bylo nutné vytvořit novou právní úpravu, ve které by byla nastolena nová pravidla pro evidenci nemovitostí tak, aby katastr nemovitostí opět co nejvíce odpovídal skutečnému stavu. To bylo nezbytné o to více, že byla znovuzavedena intabulační zásada a katastr nemovitostí se měl stát zároveň evidencí právních vztahů k nemovitostem. Taktéž bylo třeba vytvořit zcela nový evidenční nástroj, kterým se stal katastr nemovitostí.²⁰⁴ Od 1. ledna 1993 tedy nabyly účinnosti zákon č. 264/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Vznikl tak katastr nemovitostí České republiky, který funguje dodnes.

Všechny výše popsané katastry představovaly zejména technickou složku evidenčních systémů. Jejich poslání se vyvíjelo od čistě daňových účelů až po účel všeobecně technicky správný. Došlo taktéž k vývoji jejich formy od prostých slovních popisů po digitální sběr a digitální zpracování dat.²⁰⁵ Katastr nemovitostí ale mimo to navázal na EN, i když v mnohem propracovanější a profesionálnější podobě, když v sobě skloubil jednak technickou stránku evidencí a jednak evidenci právních vztahů, kterou dříve obsahovaly veřejné knihy.

1.4.1 Evidence vlastnického a jiných věcných práv

Oba evidenční nástroje, tedy katastry a veřejné knihy, mají v evidování vlastnického práva velký význam. Na rozdíl od pozemkových katastrů, které se až do vzniku josefského katastru na konci 18. století týkaly pouze majetku poddaných (rustikálu), se do veřejných knih do vydání knihovního zákona v druhé polovině 19. století zapisoval pouze majetek dominikální.

Veřejné knihy

Svůj vlastní vývoj má evidence právních vztahů k nemovitostem. Jak bylo již výše uvedeno, první takovou evidencí byly zemské desky, které tak vznikly asi o 250 let později než první předchůdci katastru.²⁰⁶ Zemské desky byly úředními knihami zemských soudů: *„kam se zapisoval původně průběh soudního řízení, později i*

²⁰⁴BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 112. ISBN 978-80-247-2318-1.

²⁰⁵BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 114. ISBN 978-80-247-2318-1.

²⁰⁶Zemské desky vznikly ve druhé polovině 13. století za Přemysla Otakara II.

*dohody o převodech nemovitého majetku, zástavní právo a další.*²⁰⁷ Protože před zemský soud mohly předstupovat pouze osoby svobodné, mohly zemské desky sloužit pouze k evidenci majetku šlechty. Časem se začal rozšiřovat i obsah zapisovaných skutečností, v první polovině 16. století tak existovaly různé druhy zemských desek²⁰⁸. I v případě zemských desek bylo nutné respektovat některé základní principy, platící dodnes²⁰⁹. V roce 1620 po porážce na Bílé hoře „byly všechny intabulace prohlášeny za neplatné a jen politicky bezúhonným osobám a katolíkům mohl být vklad zapsán.“²¹⁰ Činnost zemského soudu podléhala vídeňským úřadům a dle jejich direktiv musely být vedeny i pozemkové knihy²¹¹. Patentem císaře Josefa II z roku 1783 zemské desky přestaly být knihami, do kterých se zapisovaly soudní spory a začaly plnit úlohu evidence svobodného majetku. Další reformu přinesl josefský patent z roku 1794, který vytvořil tzv. hlavní knihu deskovou.²¹² V roce 1848 vznikly tzv. knihovní soudy, které byly vedením zemských desek pověřeny.²¹³ Unifikaci veřejných knih přinesl v roce 1871 nový knihovní zákon č. 95/1871.

I když se po roce 1918 uvažovalo o zrušení zemských desek, nakonec se v jejich vedení pokračovalo až do 1. dubna 1964, kdy byly uzavřeny a nahradila je evidence nemovitostí. Od roku 1951 však neplnily svou úlohu, když byl zaveden pro převody nemovitostí tzv. registrační princip²¹⁴. S přijetím z.č. 40/1964 Sb. byly registrací převodních smluv pověřeni státní notáři, kteří taktéž vedli jejich evidenci²¹⁵. Velký význam však zemské desky hrály po roce 1989, protože

²⁰⁷BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 114. ISBN 978-80-247-2318-1.

²⁰⁸pohonná (evidence soudních procesů), trhové (zázpisy majetkovprávních vztahů), zápisné desky (dluhy) a památné (privilegia šlechty).

²⁰⁹tedy princip intabulace, materiální publicity, formální publicity, volnosti.

²¹⁰BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 123. ISBN 978-80-247-2318-1.

²¹¹Jednotlivé svazky zemských desek se označovaly jako tzv. kvaterny a byly psány na čtyři samostatné dvojlisty. Ty byly označeny písmeny z abecedy a toto označování listů knihy (tzv. fopie) se dochovalo dodnes.

²¹²Ta obsahovala dvě rubriky, z níž jedna představovala evidenci změn vlastnického práva k majetku a druhá dluhy a pohledávky.

²¹³U nás to byl nejprve malostranský soud, po roce 1861 (až do roku 1950) Krajský soud na Ovocném trhu v Praze, krajský soud v Brně a krajský soud v Opavě.

²¹⁴Konsenzuální princip byl zaveden ustan. § 111 z.č. 141/1951 Sb. Změny v osobě vlastníka nemovitosti zapisované v pozemkové knize se sice nadále zapisovaly do těchto pozemkových knih, zápisy však měly pouze deklaratorní (evidenční) význam. Vlastnictví se převádělo již účinností samotné převodní smlouvy, u které se nevyžadovala žádná zpřísněná forma, ani nepodléhala žádné kontrole platnosti.

²¹⁵Základem pro převody vlastnického práva byla ustanovení § 47, § 134 odst. 2 a § 490 odst. 2. OZ. Pro převody vlastnického práva bylo vyžadováno, kromě smlouvy, i schvalovací rozhodnutí příslušného orgánu, kterým byl obecně státní notář. Bez tohoto souhlasu ke smlouvě vůbec nedošlo.

představovaly důležitý zdroj informací při restitucích. Po 1. lednu 1993 pak byly zemské desky uloženy u vybraných katastrálních úřadů. V roce 1989 byly taktéž prohlášeny za kulturní památku.

Významným zdrojem informací o majetkovým právech byly taktéž urbáře.²¹⁶ Urbáře byly považovány za veřejné i pozemkové knihy.

Vedle toho existovaly i tzv. horní knihy zřízené na základě horního zákona č. 146/1854 Ř. z., do nichž se zapisovaly veškeré nemovitosti, na které byla vázaná horní oprávnění. Zrušeny byly teprve horním zákonem v roce 1958. Na stejném principu fungovaly i knihy železniční vzniklé na základě zákona č. 70/1874 Ř. z.²¹⁷

V pozemkových knihách se podobně jako v zemských deskách zapisovaly právní vztahy k nemovitostem²¹⁸. Zápisy do pozemkových knih se týkaly veškerých nemovitostí s výjimkou těch, které byly sledovány zemskými deskami, horními či železničními knihami či tvořících veřejný statek. Zápis do pozemkových knih měl konstitutivní účinky. „*Pozemkové knihy plnily významné poslání spočívající v garantování tak citlivých skutečností jako jsou vlastnická a jiná práva k nemovitostem. Jejich podstata spočívala na striktním respektování přesných právních pravidel.*“²¹⁹ Těmito pravidly byly základní zásady a principy, jako zásada intabulace, volnosti, legality, speciality, priority, materiální a formální publicity a souladnosti s pozemkovým katastrem. Poslední ze zmiňovaných byla zlomovou zásadou, protože do roku 1883 byly pozemkový katastr a veřejné knihy na sobě zcela nezávislé. Teprve zákon č. 83/1883 Ř. z. o evidenci katastru daně pozemkové zavedl vzájemnou ohlašovací povinnost změny údajů vedených katastru a to samotným vlastníkům, soudům i úřadům a stejně tak katastr musel tyto změny hlásit do pozemkové knihy. Tato ustanovení pak převzal i katastrální zákon z roku 1927. „*Oba evidenční instituty přes rozdílný charakter předmětu vedení z hlediska*

²¹⁶Urbářem se nazývala kniha, do které vrchnosti před rokem 1650 nechaly zapisovat veškeré své držebnosti, zejména však požitková práva. Kromě toho byly do urbáře zapisovány i držebnosti poddaných a jejich povinnosti vrchnosti, jako např. roboty, naturální a peněžní dávky, ale i to, čím byly vrchnosti povinny svým poddaným. viz BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 125. ISBN 978-80-247-2318-1.

²¹⁷Omezení od ostatních veřejných knih spočívalo v tom, že vlastnické právo mohlo být do knih vloženo pouze tomu, kdo řádně získal pro danou dráhu koncesi.

²¹⁸Pozemkovou knihu tvořila hlavní kniha, sbírka listin, mapa pozemkové knihy a pomocné rejstříky. Každé katastrální území mělo svou hlavní knihu. Ta se skládala z knihovnických vložek, vedených pro každé knihovnické těleso a dělila se na tři listy A (list statkové podstaty), B (list vlastnictví), C (list závad).

²¹⁹BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 129. ISBN 978-80-247-2318-1.

*veřejnoprávního a hmotněprávního fungovaly několik desítek let ve vzájemném propojení a při vzájemném respektu. Těšily se značné důvěře laické i odborné veřejnosti a přispívaly významně k posílení právních jistot. S účinností zákoníku č. 141/1950 Sb. byl tento dokonale fungující systém zlikvidován a už nikdy se jej nepodařilo obnovit.*²²⁰

Jak bylo již v předchozí kapitole uvedeno, vydáním zákona č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí došlo ke spojení veřejných knih a katastru nemovitostí. Zákon převzal veškeré zásady, na nichž bylo založeno fungování pozemkových knih, vyjma zásady intabulace, priority a zásady materiální publicity. Místo toho se do evidence nemovitostí zapisovaly i vztahy uživacích, které byly navíc upřednostňovány před vlastnictvím. Převody vlastnictví k nemovitostem²²¹ navíc v důsledku přijetí z.č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku podléhaly schválení a registraci státním notářem. Tím se evidence vlastnických práv zcela rozříštila a změny v osobě vlastníka se v EN často nijak neprojevovaly.

Po roce 1989 začaly být výpisy z pozemkových knih znovu využívány jako doklad o věcných právech například při restitučních nárocích, dodnes jsou však užívány třeba v dědických řízeních. Lze uzavřít, že pozemková kniha: „*je nepostradatelným informačním zdrojem pro správu katastru nemovitostí zajišťovanou katastrálními úřady.*“²²²

1.5.1 *Katastr nemovitostí po roce 1993*

Dne 1. 1. 1993 nabyly účinnosti zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Tyto zákony zřídily Katastr nemovitostí České republiky²²³, který v sobě spojil jak funkci bývalé pozemkové knihy, tak bývalého pozemkového katastru. Státní správa KN byla svěřena nově vzniklým katastrálním úřadům.

²²⁰BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 130. ISBN 978-80-247-2318-1.

²²¹Ovšem pouze převody z fyzické osoby na fyzickou osobu. Registrace smluv se tedy netýkala převodů do tzv. socialistického vlastnictví.

²²²BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 131. ISBN 978-80-247-2318-1.

²²³Názvem se chtělo zdůraznit, že došlo k rozdělení České a Slovenské Federativní Republiky na Českou a Slovenskou republiku.

Katastr nemovitostí znovu obnovil intabulační princip, ovšem pouze částečně pro smluvní převody. Ze začátku vycházel z operátu evidence nemovitostí, kterou převzal. Její nedostatky spočívající zejména v tom, že u některých pozemků zcela chyběli vlastníci a byly u nich uváděny pouze vztahy užívací, bylo nutné překlenout založením zjednodušené evidence pozemků.²²⁴ Katastr nemovitostí se v důsledku předchozích dob potýkal s celou řadou problémů. Neúplná a špatně vedená evidence právních vztahů neumožňovala zavedení zásady materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí. S ohledem na násilné zásahy státní moci do vlastnických vztahů by navíc mohlo plné zavedení zásady legalizovat tyto státní záhy. Cílem nově vzniklé republiky přitom naopak bylo, vrátit původním vlastníkům to, co jim bylo neprávem a násilně či nátlakem odejmuto. Bylo tedy pochopitelné, že přijatá právní úprava byla neucelená, když situace a stav evidence nemovitostí ani nic jiného než nepřipouštěly. Nikdo však netušil, že tato provizorní úprava bude účinná 20 let, čímž způsobí řadu problémů.

1.6.1 Katastr nemovitostí po 1. lednu 2014

Přestože snahy o reformu katastru nemovitostí trvají již alespoň 15 let, nové katastrální předpisy nabyly účinnosti teprve k 1. lednu 2014, když si jejich přijetí vyžádalo schválení nového občanského zákoníku, který s sebou přinesl celou řadu zásadních změn v oblasti nemovitostí. V první řadě je to dle důvodové zprávy²²⁵ změna samotného vymezení pojmu nemovitost, dále znovu zavedení superficiální zásady a také vznik nových věcných práv. Kromě toho „*nový občanský zákoník zavádí řadu zásad, které jsou nezbytné proto, aby katastr plnil úlohu ochrany realitního hypotéčního a dražebního trhu před neočekávanými a nepředvídatelnými skutečnostmi, které bezpečnost realitních transakcí ohrožují. Přebírá totiž řadu zásad, které v minulosti obsahoval například obecný knihovní zákon, a které se zatím*

²²⁴ „Zjednodušená evidence pozemků obsahuje alespoň parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytkovou výměru (po majetkoprávně provedených změnách) a údaj o vlastníku. Pozemky zjednodušené evidence nejsou zobrazeny v platných katastrálních mapách a využívá se proto stále jejich zobrazení v mapách bývalého pozemkového katastru nebo navazujících operátech přidělového a scelovacího řízení. Zakládání zjednodušené evidence bylo prováděno souběžně s digitalizací SPI v letech 1994-1998.“, viz Katastr nemovitostí: Historie pozemkových evidencí. ČÚZK [online]. 2013 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

²²⁵ Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-06-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

nepodařilo prosadit do právních předpisů pro vedení katastru (...), aby katastr plnil úlohu, kterou v moderní společnosti má plnit.²²⁶“

Mezi ty nesporně kladné změny patří znovuzavedení zásady materiální publicity, „*kteřá nahradila skutečně slabý princip dobré víry toho, kdo jednal v důvěře v zápis v katastru*“²²⁷ (viz ustan. § 11 SKatZák a ustan. § 16 ZZáPrNem). Nová úprava taktěž zamezuje další možnosti vzniku duplicitních zápisů. To umožňuje zejména změna v druhu zápisu do KN pro věcná práva, která mohou být již nadále pouze vkládána a nikoliv zaznamenávána, bez ohledu na způsob vzniku vlastnického práva. Jak se však budu snažit v této práci naznačit, v řadě otázek zůstala nová právní úprava na půl cesty a autoři, dle mého názoru, plně nevyužili možností, které jim rekonifikace soukromého práva přinesla.

²²⁶Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-06-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

²²⁷ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 290. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

II Zápisy vlastnického práva do katastru nemovitostí obecně

1. Zásady fungování katastru nemovitostí

Jednotlivé zásady jsou vzájemně úzce propojeny. Tvoří ucelený komplex, kdy jedna představuje předpoklad druhé a pouze společně dohromady zajišťují spolehlivé fungování katastru nemovitostí. Některé zásady jsou sice aplikovány pouze v rámci vkladového řízení, většina z nich se však dotýká fungování celého katastru nemovitostí jako veřejného seznamu, proto jsou zařazeny do této části práce.

Jak již bylo uvedeno, některé zásady představují předpoklad jiných či by bez jiných ztrácely svůj význam. Naopak v některých případech se mohou jednotlivé zásady vzájemně střetávat a oslabovat. Jak zásada vkládání, tak zásada veřejnosti představují předpoklad zásady ochrany dobré víry (respektive zásady materiální publicity). Zásada vkládání a povinný přezkum všech navrhovaných vkladů (zásada oficiality) přispívají k souladu zapsaného a skutečného stavu. Jenže zde narážíme na zásadu dispoziční, kdy katastrální úřady nemohou nikoho nutit k tomu, aby podal návrh na vklad svého práva. Dispoziční zásada může vést k neshodám mezi zapsaným a skutečným stavem a to obzvlášť není-li plně zavedena intabulační zásada a také zásada materiální publicity, která by nabyvatele k zápisům motivovala.

1.1 Intabulační zásada, zásada vkládání

Zásada vkládání představuje: „*primární zásadou katastrálního zákona, jak je vyjádřeno v jeho ustanovení § 6.*“²²⁸ Intabulační zásada nám stanovuje, že nemůže dojít ke vzniku vlastnického práva, pokud toto právo nebylo vloženo do katastru nemovitostí. Vklad má tedy konstitutivní účinky. Dle ustan. § 1105 OZ *převeďte-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.* Dle ustan. § 6 KatZák se vkladem zapisují do katastru věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Ustan. § 11 KatZák pak výslovně uvádí, že se vkladem zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva.

²²⁸JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde, 2014, s. 73. ISBN 9788072019342.

Občanský zákoník tedy zakotvil intabulační zásadu, stejně jako v předchozí právní úpravě, pouze pro převody vlastnického práva k nemovitosti. Pouze u převodu totiž, nedojde-li ke vkladu vlastnického práva do katastru, nedojde ani k jeho vzniku. Nestačí tak pouze první právní skutečnost – perfektní smlouva.

Katastrální zákon však požaduje vklad pro jakýkoliv zápis vzniku, změny, zániku nebo promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva, tedy ne pouze pro převod, jako tomu bylo dříve.

Vkladem se tedy budou zapisovat i jiné způsoby nabytí vlastnictví, u nich však vklad není předpokladem pro nabytí naturálního vlastnictví. Má tedy účinky pouze deklaratorní. Zde je tedy intabulační zásada prolomena a vklad má význam pouze z hlediska zásady veřejnosti a materiální publicity.

1.2. Zásada formální publicity - veřejnosti

Zásada vkládání a zásada veřejnosti spolu velmi úzce souvisí. Již komentář k OZO²²⁹ uvádí, že někteří považovali zásadu vkládání za negativní funkci zásady publicity (např. Exner). Jenže zatímco u zásady intabulační je vklad nezbytným předpokladem k samotnému nabytí vlastnického práva (tedy i naturálního), u zásady formální publicity vede vklad k tomu, že uvádí věcná práva v katastru nemovitostí ve veřejnou známost a je tak předpokladem k ochraně dobré víry (respektive zásady materiální publicity) a nabytí knihovního vlastnictví.

Zásada veřejnosti je zakotvena v ustan. § 1a 52 KatZák. Její podstata spočívá v tom, že katastr nemovitostí je veřejným seznamem a každý je oprávněn do něj bez udání důvodu nahlédnout a pořizovat si z něj opisy, výpisy či náčrty a taktéž získávat informace se sbírky listin²³⁰. Katastr nemovitostí umožňuje i dálkový přístup.²³¹ „*Jednotlivé výstupy ze souboru geodetických informací či ze souboru popisných informací, jsou-li opatřeny datem, otiskem razítka katastrálního úřadu a kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku, jsou veřejnými listinami, u nichž*

²²⁹ ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 524. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

²³⁰ Při získávání údajů ze Sbírk listin musí ovšem prokázat svou totožnost.

²³¹ a to buď placený, kdy je zájemci poskytnut úplný list vlastnictví nebo neplacený, který nabízí jen omezené informace. Přístup umožňuje internetová aplikace Nahlížení do KN, která je přístupná na webové stránce <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>.

se presumuje správnost a pravdivost údajů v nich uvedených, ledaže se právně relevantním způsobem prokáže opak.“²³²

1.3. Zásada dispoziční

Tato zásada zakotvuje, že se věcná práva nezapisují do katastru nemovitostí z úřední moci, ale na základě návrhu stran či úřadů. V naší právní úpravě je zakotvena v ustan. § 14 odst. 1 KatZák, který předpokládá zahájení vkladového řízení na návrh ve smyslu ustan. § 44 SŘ.²³³ Dispoziční zásada se projevuje také v tom, že: „*katastrální úřad nemůže rozhodnout nad rozsah návrhu, i když zjistil či ve vkladové věci bylo zřejmé, že účastníci v návrhu omylem požádali jen o vklad některých (nikoliv všech) práv dle příslušné vkladové listiny.*“²³⁴

Tato zásada je prolomena v případech, kdy vlastnické právo vznikne rozhodnutím soudu. Vkladové řízení je v takovém případě zahajováno bez návrhu zasláním tohoto rozhodnutí katastrálnímu úřadu dle ustan. § 14 odst. 2 KatZák. Jiná situace ovšem (ne zcela pochopitelně²³⁵) panuje u rozhodnutí správních orgánů (např. o vyvlastnění), kdy může být vkladové řízení zahájeno jen na návrh účastníka dle ustan. § 14 odst. 1 KatZák.

Opakem zásady dispoziční je zásada oficiality. Tato se při vedení katastru nemovitostí uplatňuje po zahájení vkladového řízení, „*když povinnosti plynoucí ze zákona při vedení katastru plní správní úřad z úřední povinnosti.*“²³⁶

1.4. Zásada priority, zásada pořadí

Nově je zásada priority zakotvena v občanském zákoníku (ustan. § 982 OZ²³⁷) jako obecná zásada platná pro všechny veřejné seznamy. Katastrální zákon ji

²³²JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 75. ISBN 9788072019342.

²³³BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 57. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

²³⁴VRCHA, Pavel. *Zápisy věcných práv k nemovitostem*. Praha: Newsletter, 1999, s. 32. De iure. ISBN 8085985446.

²³⁵Důvodová zpráva vysvětlení neposkytuje a to zejména proto, že ustan. § 14 odst. 2 je výsledkem zásahu zákonodárce, který nechtěl zatěžovat občana povinností zasílat soudní rozhodnutí katastrálnímu úřadu. Není však zřejmý důvod disproporce mezi správním orgánem a soudem, resp. exekutorem.

²³⁶FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 168. ISBN 9788087488195.

²³⁷Podle něj *pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.*

pak deklaruje v ustan. § 9 a do jeho fungování se promítá zejména v ustan. § 10KatZák.

Jde o esenciální zásadu fungování KN, která nabývá na významu zejména v souvislosti s materiální publicitou, případně zásadou intabulační. Zároveň je nutné dodat, že: „*zásada priority může být realizována jen za předpokladu dobré víry nabyvatele.*“²³⁸

Její podstata spočívá v tom, že se pořadí zápisů práv do katastru řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Zásada priority se vztahuje na všechny druhy zápisů. Vedle jejího nesporného významu pro vklad je zcela zásadní zejména u poznámky spornosti.

1.5. Zásada legality

„*Zásada legality je ústavně zakotvenou zásadou, která vytváří mantinely pro uplatňování státní moci, tedy i pro činnost správních úřadů. Státní moc smí být dle čl. 2 odst. 3 Ústavy a čl. 2 odst. 2 LZPS uplatňována pouze v případech, mezích a způsobu, které stanoví zákon. Státní orgány jsou tedy vázány právními předpisy a musí postupovat v souladu se zákonnými ustanoveními.*“²³⁹ Pro katastrální úřady je takovým zákonným ustanovením ustan. § 17 KatZák. Zásada legality tedy: „*souvisí s přezkumnou činností katastrálních úřadů, které jsou v zákonem stanoveném rozsahu povinny verifikovat listiny, na jejichž základě má být proveden účastníky navrhovaný knihovní zápis.*“²⁴⁰ Vedle toho lze a contrario dovést z čl. 2 odst. 4 Ústavy druhý významný aspekt zásady legality a to, že orgány veřejné moci nesmí nikoho nutit činit to, co mu zákon výslovně neukládá.

1.6. Zásada přehlednosti

Zásada přehlednosti spočívá v tom, že katastr nemovitostí jako veřejný seznam, musí podávat jasný přehled o nemovitostech a právních poměrech, které se

²³⁸BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 86. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

²³⁹PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.

²⁴⁰VRCHA, Pavel. *Zápis věcných práv k nemovitostem*. Praha: Newsletter, 1999, s. 32. De iure. ISBN 8085985446.

k nim vztahují. Musí být tedy s určitostí zřejmý zejména podmět, předmět, obsah a pořadí věcných práv.²⁴¹

1.7. Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity představuje jeden ze základních pilířů fungování veřejných seznamů. Svého významu nabývá zejména ve vztahu ke katastru nemovitostí a samotnému nabývání nemovitostí. Dle E. Adlera je zásada publicity: „*zásadou, která jest základem všech právních pravidel, jež upravují právní následky zápisů do veřejných knih v zájmu bezpečnosti právního nabývání nemovitostí.*“²⁴²

Dle důvodové zprávy materiální publicita zajišťuje spolehlivost zápisů v katastru a její absence by vyvolávala nejistotu na realitním trhu.²⁴³ Dle P. Téglá: „*ve své klasické podobě chrání subjekty v dobré víře spoléhající na pravdivost (správnost) a úplnost zápisu, který se z knihy podává (subjekty jednající secundum tabulas).*“²⁴⁴ Dle A. Hartmanna zásada publicity: „*znamená tolik, že knihovní stav bude považován za skutečný právní stav vůči tomu, komu bez jeho nedbalosti nebo neopatrnosti není známo, že knihovní stav se neshoduje se skutečným právním stavem.* (...)“²⁴⁵

Podstata materiální publicity tedy spočívá v tom, že pokud zde existuje zápis ve veřejném seznamu a určitá osoba jedná v dobré víře v tento zápis (tedy jí není a ani by ji neměl a nemohl být znám rozpor mezi skutečným a zapsaným stavem), materiální publicita jejímu právnímu jednání poskytuje ochranu jak vůči třetím osobám, tak vůči naturálnímu vlastníkovi, a to přestože zapsaný právní stav neodpovídal v době právního jednání skutečnému stavu. Okamžikem vzniku absolutní ochrany knihovního vlastníka (tedy okamžikem, kdy bude zásada

²⁴¹ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 546. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

²⁴²ADLER, Emanuel. *Das Publicitats-Princip Im Osterreichischen Tabularrechte (1899)*. Whitefish MT: Kessinger Publishing, 2010, s. 3. ISBN 9781160506229.

²⁴³Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-09-19]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>

²⁴⁴TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007, roč. 13, č. 5., s. 143-145

²⁴⁵ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 538. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

materiální publicity aplikována bez omezení a v plném rozsahu), přestává být původní naturální vlastník pasivně legitimován k podání vindikační žaloby. Domnívám se, že lze říci, že tímto okamžikem získává knihovní vlastník taktéž vlastnictví naturální, a že lze nabytí vlastnictví od nevlastníka považovat za originární způsob nabytí vlastnického práva. Lze shrnout, že knihovní vlastník či nabyvatel jiných věcných práv je při aplikaci zásady materiální publicity chráněn i proti vlastníku skutečnému a knihovní vlastnictví při splnění zákonem stanovených podmínek požívá vyšší ochrany, než vlastnictví naturální a to až do té míry, že je ve spojení s dobrou vírou důvodem k jeho nabytí. Je však nutné podotknout, že zásada materiální publicity v našem právu nebyla a ani dle nové právní úpravy není provedena úplně a proto uvedené vymezení neplatí na náš právní stav bez dalšího.

Zásada publicity, tedy veřejné víry má dle A. Hartmanna svou formální a materiální stránku. Formální stránkou publicity veřejných knih se rozumí, že jsou knihy všeobecně přístupné a kdokoli do nich tedy může nahlédnout a pořídit si z nich opisy či výpisy. Materiální stránka pak má svou negativní a pozitivní funkci. Negativní funkce materiální publicity, která de facto představuje zásadu vkládání²⁴⁶, znamená, že nemůže být nabyto věcných práv na knihovním tělese, ani nemohou být tato věcná práva zrušena, zatížena či převedena bez knihovního zápisu. Z pozitivní stránky materiální publicity potom vyplývají 2 zásadní důsledky. Tedy skutečnost, že nikoho neomlouvá neznalost obsahu veřejných knih, který byl veřejně vyhlášený a že ten, kdo jedná v důvěře v obsah veřejných knih (v knihovní stav), musí být chráněn v právu poctivě (bezelstně) nabytém.²⁴⁷ Naproti tomu P. Tégl vymezuje tyto dvě roviny materiální publicity (tedy negativní a pozitivní) následovně: „*Pozitivní stránka bývá vyjadřována slovy co je psáno, je dáno, negativní potom slovy co není psáno, není dáno.*“²⁴⁸ P. Tégl vychází ze znění OZ, v němž se obě tyto roviny promítají do vyvratitelných právních domněnek obsažených v ustan. § 980 odst. 2 OZ. Podle něj: „*je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo*

²⁴⁶ Proto ji například A. Randa nebo Strohal neuznávali a rovnou ji označovali za zásadu vkládání

²⁴⁷ ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 537. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

²⁴⁸ TÉGL, Petr. *Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. Ad Notam*. 2007, roč. 13, č. 5., s.143-145.

zapsáno v souladu se skutečným právním stavem, a bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“²⁴⁹

Zásada materiální publicity souvisí se zásadou *nemo plus iuris ad alienum transferre potest, quam ipse habet*, kterou výrazně oslabuje a také s otázkou, zda lze nabýt vlastnické právo od nevlastníka.²⁵⁰ Při nabývání vlastnického práva k nemovitosti, u níž je evidován v katastru nemovitostí jiný vlastník než naturální, se střetávají dva základní ústavní principy a to ochrana vlastnického práva obsažená v čl. 11 LZPS a zásada ochrany právní jistoty a dobré víry obsažená v čl. 1 Ústavy. V situaci, kdy je uplatnění obou zásad zároveň vyloučeno, je třeba nastavit právní úpravu tak, aby byla způsobena co možná nejmenší újma dotčeným osobám. Rovnováhu mezi ochranou skutečného vlastníka a dobrověrného nabyvatele má zajistit právě aplikace zásady materiální publicity, která prolamuje zásadu, že nikdo nesmí převést více práv, než má sám a naopak upřednostňuje právní princip, že právo patří bdělým a chrání dobrou víru.

1.1.1 Zásada materiální publicity podle OZO a knihovního zákona

Dle knihovního zákona a OZO ochrana podle zásady materiální publicity znamenala, že v případě, že nebyl: „*obsah knihy úplný nebo některý zápis jest nepravdivý, má se vůči tomu, kdo jest zapsán jako oprávněný z knihovního práva, neznaje neúplnosti, nebo vůči tomu, kdo nabude zápisu spočívajícího na knihovním stavu, neznaje neúplnosti, nebo (...)že knihovní stav se neshoduje se skutečným právním stavem, za to, že knihovní stav jest také skutečným právním stavem.*“²⁵¹ Tedy, že proti tomu, kdo jednal v bezelstné důvěře v obsah veřejných knih, nevěděl, nemusel a ani nemohl vědět o tom, že tento stav neodpovídá skutečnému právnímu stavu, nemohla být tato skutečnost namítána. Zanikla tedy práva, odporující zápisu ve veřejných knihách ve prospěch těch, kteří si vymohli práva, která jim vznikla na základě právních jednání učiněných v důvěře v tyto

²⁴⁹TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007, roč. 13, č. 5., s. 143.

²⁵⁰Právě s ohledem na nedokonalost právní úpravy a hodnotu nemovitostí, je materiální publicita v judikatuře řešena zejména v souvislosti s nabýváním nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí od osoby, která je sice knihovním, ale nikoliv naturálním vlastníkem (tedy osoby, která převedla více práv, než sama měla). Z tohoto důvodu nevyčleňuji problematiku nabytí vlastnictví od nevlastníka do samostatné kapitoly.

²⁵¹ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 538. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

veřejné knihy. Pokud pak byl někdo omezen na svých právech zápisem, který neodpovídal skutečnému stavu, ovšem tento zápis byl učiněn v bezelstné důvěře v obsah veřejných knih, měly tyto zápisy přednost, mohly-li vedle sebe existovat. Už dříve byla sporná otázka, zda se má ochrana důvěry v zápis ve veřejné knize vztahovat na všechna nebo jen úplatná nabytí nemovitostí. Přestože se objevoval názor, že by měla být poskytnuta pouze úplatným způsobem nabytí (Randa), tento názor byl odmítnut, protože neměl oporu v zákoně²⁵². Dle OZO se důvěra chránila u každého způsobu nabytí na základě právního jednání, bylo-li činěno bezelstně. Dále nebyla shoda na tom, zda se má vztahovat i na všechny předcházející zápisy, pokud mají být důležité i pro nového nabyvatele a zda se publicita vztahuje na veškeré druhy zápisů (tedy nejen vklad). Teorie se nakonec přiklonila k aplikaci publicity pro veškeré typy knihovních zápisů a to i předcházející zápis auktorova práva.²⁵³

Dle knihovního zákona vznikalo vlastnictví k nemovitostem tzv. knihovním smlčením, jehož předpokladem byla existence neplatného knihovního vkladu, bezelstnost v době, kdy bylo žádáno o knihovní zápis a nakonec skutečnost, že osoba ve svém knihovním právu zkrácena provedeným vkladem nepodala žalobu o výmaz v zákonné lhůtě. Délka této lhůty se lišila, podle toho, zda byla žaloba uplatněna proti osobě, která nabyla přímo neplatným vkladem práva či se opírala o poměry, které trvaly přímo mezi žalobcem a žalovaným (tedy mezi původním vlastníkem a nabyvatelem), pak tato lhůta byla 3letá podle obecných ustanovení OZO, poté došlo k promlčení žalobního práva. Pokud však byla žaloba vedena proti třetí osobě, která si vymohla zápisu vlastnického práva na základě neplatného vkladu, byla tato lhůta 30 denní tzv. rekursní lhůta, byl-li žalobce řádně spraven o provedení vkladu, nebyli pak ve lhůtě 3 let od povolení sporného vkladu.

Chráněna byla tedy jen bezelstná důvěra v úplnost a správnost zápisu ve veřejných knihách, která zde byla v době, kdy se sjednávalo právní jednání. Důvěra byla chráněna u všech způsobů nabytí právním jednáním, tedy i pro nabytí bezúplatná. Důvěra ve veřejné knihy se dle OZO a KnihZák chránila ale: „*jen potud,*

²⁵²ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 537. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

²⁵³ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 537-546. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

pokud nebylo původně platně nabyté a zapsané právo změněno nebo zrušeno pozdějšími, nezapsanými právními skutečnostmi (...), dále pokud při původní neplatnosti zapsaného práva účastník zápisem zkrácený, řádně vyrozuměný nepožádal v rekursní lhůtě za poznámku spornosti a nepodal v dalších 60 dnech žalobu o výmaz (§§ 61-63 knih.z.) nebo smlčením nepozbyl svá práva k odporu a tím nenabyl původně neplatný zápis dodatečné účinnosti (§ 64 knih.z.).²⁵⁴

Protože samotná důvodová zpráva v mnoha místech odkazuje na obecný knihovní zákon jako inspirační zdroj autorů katastrálního zákona, bude jistě nezbytné vycházet i z dobových pramenů a komentářů, které nám mohou dát odpověď na otázky, které nejsou v novém zákoně ani občanském zákoníku nijak řešeny. Zde je ovšem nutné připomenout, že v době účinnosti knihovního zákona a OZO, byly zápisy do veřejných seznamů, tehdy veřejných knih, prováděny knihovními soudy. Tedy nikoliv správními orgány, tak jak je tomu dnes, ale nezávislým soudním orgánem. Ochrana byla navíc poskytnuta jak úplatným, tak bezúplatným právním jednáním a materiální publicita se vztahovala na všechny typy zápisů do veřejných knih (tedy nejen vklad). Tím se aplikace zásady materiální publicity výrazně lišila od dnešní právní úpravy, a proto je vždy nutné vážit, zda je možné dřívější výkladová pravidla či judikatorní závěry použít bez dalšího.

1.2.1 Zásada materiální publicity po roce 1948

S nástupem komunistické strany k moci se začal právní řád přizpůsobovat jejím ideologickým požadavkům. Soukromé vlastnictví bylo systematicky likvidováno a stát neměl zájem na tom, aby docházelo k převodům nemovitostí mezi soukromými osobami. Přestože zůstala nadále v platnosti prvorepubliková úprava, s přijetím nového občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., došlo k úplné destrukci stávajícího knihovního práva, byl odstraněn intabulační princip, převody přestaly být zaznamenávány do pozemkových knih, materiální publicita tak přestala být aplikována. Přitom knihovní ani katastrální zákon nebyly nijak novelizovány, ani nebyly přijaty žádné nové předpisy. Byla pouze vydána obecná proklamace, že: „*formalismus, jímž bylo ovládáno staré knihovní právo, se nesmí stát brzdou na*

²⁵⁴ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 537. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

*cestě k socialismu.*²⁵⁵ a že: „Navržená právní úprava ponechává zápis převodu vlastnického práva k nemovitostem (uložení listiny) jen z důvodu potřebné kontroly a evidence.“²⁵⁶

Vydáním zákona č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí, kterým došlo ke spojení veřejných knih a katastru nemovitostí, přestala být zásada materiální publicity aplikována zcela. Místo toho se do evidence nemovitostí zapisovaly zejména vztahy užívací, které byly upřednostňovány před vlastnictvím. Vybrané převody vlastnictví podléhaly pouze registraci státních notářů. Pro materiální publicitu tedy neexistovaly potřebné předpoklady.

1.3.1 Zásada materiální publicity podle z.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Po roce 1993, kdy vznikl katastr nemovitostí ČR, byl jedním z hlavních cílů zákonodárců obnovení základních zásad a principů demokratického právního státu, včetně zásady materiální publicity a změny neudržitelného systému evidence nemovitostí a právních vztahů k nim. Bohužel stav evidencí, který nově vzniklá republika přebírala, byl katastrofální a nemohl proto představovat důvěryhodný základ, na který by bylo možné aplikovat zásadu materiální publicity v plném rozsahu. Její úplné zavedení by totiž vedlo ke vzniku ještě většího bezpráví, když svévolnými zásahy státu v průběhu předchozího komunistického režimu docházelo k nedobrovolné změně vlastníků a materiální publicita by tento stav posvětila. Zásada materiální publicity, respektive spíše princip ochrany dobré víry toho, kdo jednal v důvěře v zápis v katastru²⁵⁷, byla zakotvena v ustan. § 11 ZZáPrNe, dle kterého 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. Na toto ustanovení navazovalo ještě ustan. § 16 ZZáPrNe, dle kterého zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak. Původně měla být tato úprava pouze provizorní.

²⁵⁵Viz Výnos ministra spravedlnosti č. 6648/50-IV/1 z 18.12. 1950.

²⁵⁶Viz důvodová zpráva k z.č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku.

²⁵⁷ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 290. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

Nakonec však vydržela až do roku 2014 a liknavost zákonodárců přinesla celou řadu problémů.

Nefunkčnost a nedokonalost materiální publicity, tak jak byla zavedena v ustanovení § 11 ZZápPrNe, představovala „*zcela flagrantní odklon od klasického pojetí a chápání této instituce*“²⁵⁸, protože „*zatímco podle tradičního přístupu je osoba jednající v důvěře ve stav zápisu ve veřejném seznamu chráněna tak, jakoby zapsaný stav byl skutečným, současné znění zákona tento pohled poněkud modifikuje a důvěřivého jednajícího pouze vybavuje dobrou vírou (subjektivní)*“²⁵⁹. To znamenalo, že osoba oprávněného držitele, tj. osoba, která nevěděla a neměla povinnost vědět o rozporu zápisu vlastnického práva v katastru se skutečností, se nikdy nestala subjektem práva, kterého měla v úmyslu nabýt. Jedinou cestu, jak se stát knihovním a zároveň naturálním nabyvatelem práva, bylo vydržení. Žádný nabyvatel si tedy po dobu 10 let nemohl být jistý, že je skutečným vlastníkem a že jeho knihovní vlastnictví nebude vymazáno. Takový stav byl dlouhodobě neudržitelný a stal se předmětem opakované kritiky Ústavního soudu ve sporech o nabytí vlastnictví od nevlastníka²⁶⁰.

Situaci nepomáhal ani odlišný právní názor Nejvyššího soudu na možnost nabytí vlastnictví od nevlastníka, kterým se stavěl dlouhodobě a opakovaně proti judikatuře Ústavního soudu. Nejvyšší soud se vymezil proti nálezu Ústavního sp.zn. I. ÚS 143/07 ve svém rozsudku ze dne 9.12. 2009, sp.zn. 31 Odo 1424/2006, kde v reakci na první nálezy Ústavního soudu formuloval svůj ustálený²⁶¹ právní názor k problematice, který si drží v zásadě doposud²⁶², když uvedl, že „*vyjma zákonem stanovených případů nelze při pouhém zjištění osoby jednající v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí, která uzavřela (absolutně) neplatnou převodní smlouvu, přistoupit k právně kvalifikačnímu závěru, že i v takovém případě došlo k nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka, neboť pro takový závěr zde*

²⁵⁸ TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007, roč. 13, č. 5., s.145.

²⁵⁹ Tamtéž.

²⁶⁰ například ve svém nálezu sp.zn. 143/07 nebo nálezu ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. II. ÚS 165/11, nálezu ze dne 13.8. 2012 sp.zn. I. ÚS 3061/11, nálezu ze dne 2.10. 2012 sp.zn. I. ÚS 3314/11 či aktuálně ze dne 10.6. 2013 sp.zn. IV. ÚS 4905/12, ze dne 20.11. 2013 sp.zn. IV. ÚS 4684/12.

²⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.10. 2013, sp.zn. 30 Cdo 2433/2013.

²⁶² viz např. rozsudek ze dne 8.10. 2013 sp.zn. 30 Cdo 2017/2013 či ze dne 23.10. 2013 sp.zn. 30 Cdo 2433/2013.

*absentuje příslušné hmotněprávní ustanovení občanského zákoníku či jiného právního předpisu, jenž by takovou situaci reglementoval.*²⁶³

Přestože by se mohlo zdát, že přítrž této situaci učiní nový občanský zákoník a nový katastrální zákon, jde i podle Ústavního soudu s ohledem na probíhající soudní spory či vydaná rozhodnutí, která ještě mohou být napadena odvoláním či dovoláním, o vysoce aktuální problém.²⁶⁴ I z tohoto důvodu dne 17.4. 2014 vydal Ústavní soud nový nález sp. zn. I. ÚS 2219/2012²⁶⁵, ve kterém se snaží shrnout současnou judikaturu jak Ústavního, tak Nejvyššího soudu, vypořádat se s právním názorem Nejvyššího soudu a vyvodit závěr, který bude všeobecně platný na všechny případy za obdobného skutkového stavu. Ústavní soud zde vyslovil názor, že v případě otázky, zda může dojít k nabytí vlastnictví od nevlastníka, jde: „o střet práva dobrověrného nabyvatele na ochranu majetku dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě a vlastnického práva původního vlastníka dle čl. 11 Listiny a čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě.“ Ústavní soud sice připouští, že: „starý občanský zákoník neobsahoval žádné ustanovení explicitně upravující obecný způsob nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí (...) vyjma vydržení.“ Dochází však k závěru, že: „dobrá víra nového nabyvatele, respektive jeho nabytí nemovitosti v dobré víře si obecně zasluhuje totožnou ústavní ochranu jako vlastnické právo původního vlastníka.“ Dle Ústavního soudu je možné, aby osoba nabyla vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od osoby, která nebyla skutečným vlastníkem, tedy aby nabyla vlastnické právo originálním způsobem za podmínky existence dobré víry nabyvatele. Svůj nesouhlas s judikaturou Nejvyššího soudu Ústavní soud odůvodňuje tím, že Nejvyšší soud klade na nabyvatele přílišné břemeno, když by byl nucen ověřovat si platnost nabývacích titulů zpětně 10 let nazpět když toto břemeno považuje neúměrným a neodpovídajícím pojetí materiálního právního státu, popírajícího samotný smysl vedení katastru.²⁶⁶

Proti závěrům Ústavního soudu se však ohradil P. Vrcha²⁶⁷, když uvedl, že

²⁶³ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.10. 2013, sp.zn. 30 Cdo 2433/2013.

²⁶⁴ Viz Nálež Ústavního soudu ze dne 17.4. 2014 sp. zn. I. ÚS 2219/2012.

²⁶⁵ Rušící výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 30Cdo 2433/2013.

²⁶⁶ Viz nálež Ústavního soudu ze dne 17.4. 2014 sp. zn. I. ÚS 2219/2012 a ze dne 25.2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07.

²⁶⁷ VRCHA, Pavel. Problematiku nabytí vlastnického práva k nemovité věci od nevlastníka bude řešit velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/problematiku-nabyti-vlastnickeho-prava-k-nemovite-veci-od-nevlastnika->

v daném případě se nelze dovolávat ochrany pokojného užívání majetku dle čl. 1 Dodatkového protokolu, když žádné majetkové právo k němu nevzniklo. Jinými slovy nikdo se nemůže dovolávat pokojného užívání a ochrany něčeho, k čemu nemá žádná práva. Zopakoval, že neexistuje žádné zákonné ustanovení, které by dle předchozí právní úpravy umožňovalo označit dobrou víru jako nový originární způsob nabytí vlastnictví.²⁶⁸

Ve stejné době projednával P. Vrcha jako předseda senátu Nejvyššího soudu dovolání ve věci možnosti nabytí vlastnictví od nevlastníka. S ohledem na citovaný náleží ÚS, rozhodl o postoupení věci k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu.²⁶⁹ Toto rozhodnutí bylo velkým senátem Nejvyššího soudu vydáno dne 12. 11. 2014.²⁷⁰ V něm se NS proti náleží I. ÚS 2219/2012 vymezil s tím, že je vázán pouze plenárními náleží ÚS²⁷¹, které nikdy možnost nabytí nemovitosti od nevlastníka výslovně nedeklarovaly, a proto NS nebudou svou ustálenou judikaturu v této otázce měnit.²⁷²

Pro obecné soudy to znamená, že budou muset při rozhodování reflektovat aktuální rozsudek velkému senátu NS a pokud se snad budou chtít odchýlit od jeho závěrů, budou muset pečlivě vyložit právní argumenty, které je vedly k odlišnému řešení, než které je vyloženo v publikovaném rozhodnutí.²⁷³ Když zřejmě Nejvyšší soud nebude za pečlivé právní argumenty považovat citaci právního názoru Ústavního soudu.

bude-resit-velky-senat-obcanskopravniho-a-obchodniho-kolegia-nejvyssiho-soudu.

In: *Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR* [online]. 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/problematiku-nabyti-vlastnickeho-prava-k-nemovite-veci-od-nevlastnika-bude-resit-velky-senat-obcanskopravniho-a-obchodniho-kolegia-nejvyssiho-soudu/>.

²⁶⁸Tamtéž.

²⁶⁹VRCHA, Pavel. Velký senát Nejvyššího soudu zaujal právní názor k otázce nabytí vlastnictví k nemovité věci od nevlastníka na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/velky-senat-nejvyssiho-soudu-zaujal-pravni-nazor-k-otazce-nabyti-vlastnictvi-k-nemovite-veci-od-nevlastnika-na-zaklade-dobre-viry-nabyvatele-v-zapis-do-katastru-nemovitosti/>. In: *Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR* [online]. 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/velky-senat-nejvyssiho-soudu-zaujal-pravni-nazor-k-otazce-nabyti-vlastnictvi-k-nemovite-veci-od-nevlastnika-na-zaklade-dobre-viry-nabyvatele-v-zapis-do-katastru-nemovitosti/>.

²⁷⁰ Rozhodnutí velkému senátu Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2014 pod sp. zn. 31 Cdo 1168/2013.

²⁷¹ Viz plenární náleží ÚS sp. zn. ÚS 750/04, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.

²⁷² Rozhodnutí velkému senátu Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2014 pod sp. zn. 31 Cdo 1168/2013.

²⁷³VRCHA, Pavel. K nabytí nemovité věci od nevlastníka podle právní úpravy platné do 31. 12. 2014 Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-nabyti-nemovite-veci-od-nevlastnika-podle-pravni-upravy-platne-do-31-12-2014-/>. In: *Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR* [online]. 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-nabyti-nemovite-veci-od-nevlastnika-podle-pravni-upravy-platne-do-31-12-2014-/>.

Domnívám se, že jde především o spor mezi pozitivistickým a přirozenoprávním pohledem na věc. Argumentaci Nejvyššího soudu lze dát jistě za pravdu s ohledem na soudobou psanou právní úprava, která postrádala jakoukoliv zmínku o možnosti nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka. Naopak Ústavní soud vychází spíše z přirozenoprávního pohledu, kdy se snaží vyvážit právně nespravedlivé postavení dobrověrných nabyvatelů, kteří nesou veškeré následky pochybení druhých. Největší újmu ovšem občanům, dle mého názoru, způsobuje nejednotnost názorů Nejvyššího a Ústavního soudu, které vytváří atmosféru právní nejistoty, tedy pravý opak svého hlavního poslání.

1.4.1 *Materiální publicita po roce 2014*

Ústavní soud dlouhodobě a opakovaně zákonodárce kritizoval, že svou laxností drží při životě nebezpečný právní stav²⁷⁴. Taktéž důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu²⁷⁵ argumentuje nálezem Ústavního soudu II. ÚS 349/03 ze dne 1.8. 2006 jako jedním z hlavních důvodů, proč musela být přijata nová právní úprava a nově upravena právě zásada publicity. Přestože se její přijetí jevílo jako nezbytné již déle než 15 let, spustila se před jejím projednáním v Parlamentu ČR vlna hysterie, když někteří poslanci uváděli, že kvůli nové právní úpravě dojde k masovým krádežím nemovitostí. Tyto názory ochotně přebírala média a šířila dál mezi laickou veřejností²⁷⁶. V tomto směru nelze než souhlasit s P. Baudyšem, že: *„Je s podivem, že projednání nového katastrálního zákona, které v roce 2002 ani se svou verzí uvedení zásady materiální publicity v život nevyvolalo žádné obavy, vyvolalo v letech 2012 a 2013 ve veřejnosti reakci až hysterickou. Zásada materiální publicity, která u nás byla uplatňována po dobu Rakouska-Uherska a první republiky, která je uplatňována v Rakousku, v Německu i Polsku, a z našich sousedů ji neuplatňují pouze na Slovensku, má podle této obavy vést k masovému okrádání vlastníků o jejich nemovitosti prováděním podvodných zápisů do katastru.“*²⁷⁷ P. Baudyš dále poukazuje na absurditu takové reakce s ohledem na to, že se v ČR ročně vyšetřuje jen asi 60 případů podezření na podvodné jednání související s prováděním zápisů do

²⁷⁴ Viz např. náleží ÚS ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. II. ÚS 165/11.

²⁷⁵ Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-06-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

²⁷⁶ Viz například článek Strašák katastr. Vydržte do konce roku, od ledna bude všechno lepší. In: *IDNES.cz: Bydlení* [online]. 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: http://bydleni.idnes.cz/katastr-nemovitosti-0ro-/stavba.aspx?c=A140327_145432_stavba_web.

²⁷⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. XVIII. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

katastru, když většina z nich vzniká v rodinných vztazích či v důsledku společného podnikání. „S nemovitostí přitom nikdo neuteče, a na podvod se vždy dříve či později dojde. Podle mne se na něj přijde vždy alespoň ve lhůtách stanovených v § 986.“²⁷⁸Výsledkem tohoto rozruchu byla opatření zakotvená v ustan. § 16 odst. 1 a § 18 odst. 1 KatZák. Ta vedou ke zbytečným nákladům státu v podobě mnohamilionového poštovního a prodloužení délky trvání vkladového řízení o 20 dnů, což vede: „k umrtvení značných finančních prostředků po dobu, po kterou strany obvykle vyčkávají s jejich uvolněním v mezidobí od podání návrhu na vklad do jeho provedení“.²⁷⁹ Uvedená opatření se jeví o to více jako nesmyslná, že vůbec nenavazují na ustan. § 986 OZ a jde tedy, dle mého názoru, skutečně o nesmyslné plýtvání veřejných prostředků a zbytečné protahování délky vkladového řízení.

Zásada materiální publicity je řešena v ustan. §§ 980-986 OZ a dále ve zmiňovaných ustan. § 16 a 18 KatZák. Účinek materiální publicity je dle těchto ustanovení negativní nebo pozitivní. „K pozitivním účinkům dochází v případech, kdy převodce či zřizovatel věcného práva nebyl skutečným vlastníkem věci či skutečným oprávněným, a vede ke vzniku práva nabyvatele. Pokud právní jednání směřovali nikoliv k převodu či zřízení věcného práva, nýbrž naopak k jeho zrušení, pak je účinkem materiální publicity jeho zánik. (...) Negativní působení materiální publicity vede k zániku těch práv k věci cizí, která nebyla zapsána ve veřejném seznamu, ačkoliv na převáděné věci vázla. Vůči tomu, kdo nevěděl, že zapsaný právní stav je v rozporu se skutečným stavem právním, knihovní právo, které v pozemkové knize není, ač snad mimoknihovně vzniklo, neexistuje.“²⁸⁰

Pro účely ochrany dle ustan. § 984 OZ jsou relevantní pouze údaje o právním stavu nemovitosti, tedy údaje o právech, jejich pořadí informace k nim do katastru zapisovaných vkladem, záznamem nebo poznámkou. Naopak materiální publicita: „nepůsobí v případech (...) údajů vypovídajících o technickém stavu, ekonomické hodnotě či veřejnoprávních omezeních, které se k věci vážou, v případě věci nemovitých

²⁷⁸BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. XVIII. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

²⁷⁹BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. XIX. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

²⁸⁰SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 45. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

*tedy zejména údajů o výměře, druhu pozemku či způsobu využití, nebo o způsobu ochrany (...).*²⁸¹

Materiální publicita se týká pouze vztahu mezi osobami A a C. Požadavky uvedené v ustan. § 984 pro právní jednání, jímž nabyvatel C nabyt nemovitost, se týkají pouze právního jednání mezi B a C. Materiální publicita (ustan. § 984 OZ) se neaplikuje na případy nabytí nemovitosti osobou B od osoby A. To proto, že A byl skutečným naturálním vlastníkem, zápis v katastru tedy v době právního jednání či návrhu na vklad odpovídal skutečnému stavu a není tak splněna základní podmínka jejího spuštění.

Aby tedy došlo k vyvážení ochrany práv skutečného vlastníka A a dobrověrného nabyvatele C, je třeba dle ustan. § 984 splnit několik podmínek nezbytných k tomu, aby bylo možné nabýt věc od knihovního vlastníka, který však není vlastníkem skutečným. Těmito podmínkami je: 1) rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu, 2) k nabytí práva došlo na základě právního jednání, 3) nabytí bylo úplatné, 4) právo bylo nabyto v dobré víře, 5) právo bylo nabyto od osoby zapsané ve veřejném seznamu 6) nejde o výjimku dle ustan. § 984 odst. 2, 7) skutečný vlastník neuplatnil své právo postupem a ve lhůtách podle § 985 nebo § 986.

Podle komentáře k OZ se materiální publicita vztahuje pouze na situace, „*kdy došlo k nabytí práva na základě právního jednání. Jiné způsoby nabytí vlastnického práva chráněny nejsou. Materiální publicita se tak nevztahuje např. na nabytí práv děděním, nabytí u práv v exekuční či soudní dražbě, vyvlastněním nebo na základě jiného rozhodnutí soudu či správního orgánu. Za smluvní nabytí se nepovažuje ani nabytí v dražbě konané dle VeřDr. O nabytí na základě právního jednání jde nejen v případě dobrovolného uzavření smlouvy, ale i tehdy, kdy soud pravomocným rozsudkem nahradí vůli jedné ze smluvních stran*²⁸². (...)“²⁸³

Materiální publicita se tak bude vztahovat pouze na úplatné smluvní převody – tedy koupi a směnu. To ostatně odpovídá koncepci občanského zákoníku, podle níž je bezúplatné nabytí slabší právní důvod nežli nabytí za úplatu (srov. § 1043 odst. 2).

²⁸¹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 36. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁸² I zde totiž bude vkladovou listinou smlouva, nikoliv rozsudek viz NS 30 Cdo 2541/2006

²⁸³ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 37. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁸⁴ Je jistě pozitivní, že je konečně postaveno najisto, že v případě splnění zákonem stanovených podmínek je nutné dát přednost ochraně dobrověrného nabyvatele před skutečným vlastníkem, materiální publicita však nadále zůstává velmi výrazně okleštěná.

Vedle toho ustan. § 984 přináší jeden zásadní výkladový problém a to, zda se materiální publicita vztahuje i na právní jednání neplatná a zdánlivá či nikoliv. Dle L. Vrzalové je existence a platnost právního jednání jednou z podmínek spuštění ochrany materiální publicity²⁸⁵ „*Ochrana vyplývající z materiální publicity se nevztahuje na jednání zdánlivá a neplatná. Právní jednání tedy musí existovat a nesmí být dán důvod jeho absolutní neplatnosti, zejména nedostatek vůle, nedostatek svéprávnosti nebo zákaz nakládat s věcí vyplývající ze zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci.*“²⁸⁶

Obdobně i P. Tégl považuje platnou smlouvu za jednu z podmínek spuštění ustan. § 984 OZ²⁸⁷. Naopak M. Franková²⁸⁸ považuje za rozhodující, zda došlo k nabytí v dobré víře a za úplatu, požadavek platnosti právního jednání nezmiňuje. Obdobně T. Kindl²⁸⁹ hovoří pouze o „nabytí“, nikoliv o platném právním jednání.

Ve prospěch prvního názoru svědčí judikatura Nejvyššího soudu, který v této souvislosti uvedl, že: „*v případě absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem nelze uplatnit princip nabytí vlastnického práva v dobré víře.*“²⁹⁰ To by znamenalo, že absolutní neplatnost vylučuje dobrou víru, která představuje základní předpoklad spuštění ochrany materiální publicity, tedy vylučuje ochranu skrze materiální publicitu jako takovou.

Zde je nutné podotknout, že současný občanský zákoník vychází z koncepce, že skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna s předmětem

²⁸⁴ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 290.

Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁸⁵SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 37. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁸⁶SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 37. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁸⁷TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, roč. 21, č. 1.

²⁸⁸FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 172. ISBN 9788087488195.

²⁸⁹ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 16. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁹⁰Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.9. 2010, sp.zn. 30 Cdo 250/2009.

převodu nakládat, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává (ustan. § 1760 OZ).²⁹¹To však neznamená, že by přestala platit zásada, že nikdo nesmí převést více práv, než sám má. Uvedené ustanovení se totiž týká platnosti smlouvy (tedy závazkového vztahu), nikoliv jeho splnění (tedy jeho věcněprávních účinků)²⁹² Není tedy možné směřovat ustanovení o platnosti převodní smlouvy s ustanoveními o nabytí vlastnického práva od neoprávněného.²⁹³

Přes výše uvedené se přikláním k druhé názorové skupině, tedy že k vyloučení ochrany vycházející z materiální publicity v důsledku neplatnosti či zdánlivosti právního jednání by nemělo docházet. Domnívám se, že určující je věta první zmiňovaného ustanovení, v níž se hovoří pouze o „nabytí“ věcného práva. O právním jednání se zmiňuje teprve věta druhá, která se týká dobré víry. Dalším argumentem může být skutečnost, že i neplatné právní jednání je právním jednáním. A nakonec je zde historické hledisko, kdy ani OZO, ani knihovní zákon, které jsou inspiračními zdroji nové právní úpravy, nepožadovaly pro spuštění materiální publicity platnost právního jednání mezi B a C. L. Vrzalová v komentáři sice argumentuje odkazem na A. Randu, dle kterého: „*princip veřejné víry nechrání tam, kde nejde o nabytí, změnu nebo zánik knihovních práv skutkovými příběhy, nýbrž o důsledky nezpůsobilosti auktorovy k právním činům (např. nezletilost jeho), třeba tato z knihy nebyla patrna.*“²⁹⁴Takový výklad OZO a knihovního zákona však není jednoznačný. Naopak A. Hartmann v komentáři k OZO uvádí, že podmínkou ke smlouzení knihovního práva je existence neplatného vkladu²⁹⁵. „*Za neplatný vklad jest pokládati vklad bez právního důvodu (Klang I/2, str. 226) nebo bez platného či podle vadného právního titulu (z omylu, donucení, trestného činu), který jest tedy od počátku neplatný.*“²⁹⁶Jestliže žaloba čelila vůči třetí osobě, která si vymohla zápisu

²⁹¹ Je nutné dodat, že k tomuto právnímu názoru nakonec dospěla judikatura i za předchozího občanského zákoníku, viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.4. 2013 sp.zn. 28 Cdo 2645/2012.

²⁹² HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo : obecná část (§ 1721-2054) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014.. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

²⁹³ Epravo: Rekodifikace a praxe. In: VESELÝ, Petr. *Otázky a odpovědi* [online]. 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/efocus/mesicnik-rekodifikace-praxe-otazky-odpovedi-94277.html>.

²⁹⁴ RANDA, Antonín. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: Právo vlastnické v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, s. 209-210. Klasická právnická díla. ISBN 9788073573898.

²⁹⁵ ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 608. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

²⁹⁶ ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání.

vlastnického práva na základě neplatného vkladu, mělo být postupováno dle ustan. § 63 KnihZák bez ohledu na platnost právního jednání mezi B a C.²⁹⁷ Z toho vyplývá, že ochrana materiální publicitou byla osobě A poskytována i v případě nabytí C z absolutně neplatného právního jednání. Opačný výklad se zdá být nesprávným i z toho důvodu, že materiální publicita řeší vztah mezi osobou A a C, měla by pro ní proto být nepodstatná bezvadnost právního jednání mezi B a C.

Ochrana nabyvatele jednajícího v dobré víře je dále spojována pouze s tzv. **lukrativním právním jednáním** (zde zákonodárce našel inspiraci v polské právní úpravě, naopak německá úprava poskytuje ochranu i převodům bezúplatným a stejně tak to činil i OZO). P. Tégl poukazuje na skutečnost²⁹⁸, že ne každé jednání se dá bezvýhradně označit za úplatné či bezúplatné. Úplata může mít podobu aktivní (přímou) nebo pasivní (nepřímou). Aktivní úplatou se rozumí např. poskytnutí peněz (kupní smlouva) či věci (směnná), pasivní úplatou může být prominutí dluhu osobou, v jejíž prospěch se zřizuje věcné právo.²⁹⁹ Úplata nemusí být realizována pouze v penězích, může být poskytnuta i v jiné přípustné podobě.

„Vzhledem k tomu, že je nabyvateli poskytována ochrana nikoliv vůči knihovnímu, nýbrž vůči skutečnému vlastníkovi, je třeba upozornit, že jednání musí být úplatné nejen formálně (úplatný převod např. na základě kupní smlouvy, kdy nezávisí na objektivní míře ekvivalence, nýbrž na obsahu právního vztahu), ale také materiálně (musí být objektivně poskytnuto ekvivalentní plnění), aby byla nabyvateli v dobré víře poskytnuta ochrana proti skutečnému vlastníkovi. Není ani vyloučeno, aby byla úplata poskytována třetí osobě, pokud s tím knihovní vlastník souhlasil.“³⁰⁰
„Vychází se zde z myšlenky, že ochranu si zaslouží pouze ten nabyvatel, který za věc

Praha: ASPI publishing, 2002, s. 610. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

²⁹⁷ ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 608. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

²⁹⁸ blíže v TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, roč. 21, č. 1.

²⁹⁹ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, roč. 21, č. 1, s.29.

³⁰⁰ PICKOVÁ, Kateřina. 2013. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha. diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta.

vydal určité protiplnění (tedy neměl z nabytí práva jen čistý prospěch).³⁰¹ „Pouze v těchto případech bude preferována formální pravda před materiální. V ostatních bude ochrana vlastnického práva skutečného vlastníka postavena nad ochranu nabyvatele, i kdyby byl v dobré víře. Zásadní otázkou však je, jak bude posuzována míra ekvivalence plnění a tedy i skutečnost, zda jednání bylo materiálně úplatné či bezúplatné.“³⁰² Ustanovení § 984 OZ vychází z předpokladu, že: „všechna jednání lze smysluplně hodnotit z hlediska úplatnosti.“³⁰³ Nabyvatel, by proto měl co nejlépe specifikovat ujednání o kupní ceně v převodní smlouvě společně s doklady o jejich zaplacení, aby byl později schopen prokázat materiální úplatnost převodu. Přiměřené protiplnění při převodu nemovitosti je tedy možné vnímat i jako ochranu nabyvatele. Neúměrně nízká kupní cena totiž nemusí znamenat jen možnost, že se v budoucnu bude převodce domáhat zrušení smlouvy dle ustan. § 1793 OZ, ale také ztrátu ochrany dle ustan. § 984 OZ. V případě „velmi výhodné koupě“ by se tedy měl mít každý kupec na pozoru. Samotné „posouzení, zda se v konkrétním případě jedná o úplatné či neúplatné právní jednání je věcí soudu, který přihlédně ke všem okolnostem daného případu, přičemž důkazní břemeno bude na tom, kdo tvrdí, že právní jednání úplatné není.“³⁰⁴

Nově katastr nemovitostí obsahuje i cenové údaje o nemovitostech. Jde o údaj o dosažení tržní kupní ceny, nikoliv odhadní.³⁰⁵ Není však zřejmé, jak bude katastr postupovat v případě, že dojde k prodeji většího komplexu nemovitostí za jednu kupní cenu. Z důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu vyplývá, že jde o vtělení požadavku Ministerstva financí pro „usnadnění vyměřování daňového základu pro daň z pozemků.“³⁰⁶ V praxi jsou však stejně všichni převodci povinni převod nemovitosti sami finančním úřadům nahlásit a doložit jak vkladové listiny, tak znalecké ohodnocení nemovitosti. Finanční úřady tyto informace tedy nečerpají

³⁰¹ TĚGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, roč. 21, č. 1., s. 32.

³⁰² PICKOVÁ, Kateřina. 2013. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha. diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta.

³⁰³ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 39. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁰⁴ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 39. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁰⁵ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 49. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

³⁰⁶ Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

z katastru nemovitostí a vedení cenového údaje se proto zdá být zbytečné. Navíc jde o poměrně citlivé údaje, proto jsou „poskytovány pouze osobám, které prokážou svou totožnost. Katastrální úřad musí vést evidenci osob, kterým byly tyto údaje poskytnuty.“³⁰⁷

Domnívám se, že požadavek materiální úplatnosti převodu může motivovat převodce k upuštění od, v praxi velmi časté praktiky, uvádění nižší smluvní kupní ceny, než reálně předané, z důvodu snížení daně z nabytí nemovitosti.

Dobrá víra svědčí tomu, kdo nevěděl a při obvyklé míře opatrnosti vědět nemohl, že došlo ke změně oprávněné osoby v důsledku mimoknihovního nabytí práva, že zde není způsobilý právní důvod nebo že tento právní důvod dodatečně odpadl.³⁰⁸

Přestože se uvádí, že dobrá víra je zachována u toho, kdo nevěděl a vědět nemohl, není nikdo povinen prověřovat soulad zápisu s listinami, na základě kterých byl tento zapsán. Naopak u šetření skutečného právního stavu na místě, je vždy nutné vycházet z objektivních okolností. Prohlídka nemovitosti je vždy žádoucí, a pokud by z této prohlídky muselo být patrné, že zapsaný právní stav neodpovídá faktickému (například co do rozsahu užívání nebo co do užívající osoby), mělo by být k tomuto přihlédnuto při posuzování dobré víry nabyvatele.³⁰⁹

Materiální publicita dává vzniknout, vedle běžné dobré víry, zvláštní kategorii dobré víry, tzv. veřejné víře³¹⁰ „Rozdíl spočívá v oblasti dokazování jistých skutečností. Zatímco u veřejné dobré víry postačí existence zápisu stavu ve veřejném seznamu, čímž bude skutečnost prokázána, u běžné dobré víry je dokazování složitější. Nepostačí totiž pouhý odkaz na zápis ve veřejném seznamu, nýbrž se bude dokazovat i celá řada jiných skutečností, ze kterých lze na dobrou víru usuzovat.“³¹¹ „Lze tedy učinit závěr, podle něhož existence veřejných seznamů a princip materiální

³⁰⁷Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

³⁰⁸SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 39. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁰⁹SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 40. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³¹⁰Viz MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013.,s. 142-143. ISBN 9788087576731. nebo FRINTA, Ondřej. 2005. *Veřejná víra: Pocta Martě Knappové k 80. narozeninám*. Praha: Aspi.

³¹¹PICKOVÁ, Kateřina. 2013. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha. diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta.

publicity výrazně usnadňují postavení subjektu, který dokazuje svoji dobrou víru (důvěru) v určitý druh skutečnosti.³¹² Ustan. § 7 OZ presumuje dobrou víru, a proto bude důkazní břemeno ležet na tom, kdo bude dobrou víru zpochybňovat. Dobrá víra zde musí být ke dni podání návrhu na vklad (tedy dobrá víra v údaj o vlastníkovi vedeném na listu A listu vlastnictví). Dobrá víra není založena, byla-li na listu vlastnictví vyznačena plomba a to z důvodu vyznačení poznámky spornosti, poznámky rozepře či změny vlastníka. V případě, že jednají manželé, musí být dobrá víra zachována u obou, nestačí, že pouze jeden z nich jednal v dobré víře.³¹³

1.5.1 Řešení nesouladu skutečného a zapsaného právního stavu

Prostředky nápravy nesouladu mezi skutečným a zapsaným právním stavem v katastru nemovitostí poskytuje ustan. § 985 a 986 OZ a dále ustan. § 24 KatZák. Tato ustanovení jsou však určena pouze osobám, jejichž věcné právo je zápisem v katastru dotčeno.³¹⁴ Neznamená to však, že žalobu na určení vlastnického práva je oprávněn podat jen skutečný vlastník. Jeho pozice je pouze zvýhodněna tím, že podává určovací žalobu dle ustan. § 985 či 986 OZ a není proto povinen prokazovat naléhavý právní zájem.³¹⁵ Ovšem i jakákoliv jiná osoba, pokud prokáže naléhavý právní zájem, je aktivně legitimována k podání určovací žaloby podle ustan. § 80 písm. c) OSŘ. Pak se ovšem do katastru nemovitostí nezapíše poznámka spornosti zápisu dle ustan. § 24 KatZák, ale poznámka dle ustan. § 23 odst. 1 písm. o) KatZák. „U této poznámky je však ve vkladovém řízení řešena předběžná otázka vůči vkladovému řízení, a proto se vkladové řízení přeručí podle § 64 odst. 1 písm. c) sp.řádu.“³¹⁶ To platí vždy, pokud je žaloba podávána třetí osobou, tedy osobou, které nespovídá věcné právo zapsané v katastru.

Pokud budeme uvažovat, že zde existuje skutečný právní stav odlišný od zapsaného, pak je nutné rozlišit situaci, kdy se tento nesoulad týká pouze právního

³¹²TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007, roč. 13, č. 5., s.144.

³¹³Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 8.9. 2005, sp.zn. IV. ÚS 461/05.

³¹⁴ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

³¹⁵SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 51. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³¹⁶BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 257. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

jednání mezi skutečným vlastníkem A a přímým nabyvatelem B nebo je zde ještě další převod, kdy B jako knihovní, ovšem nikoliv naturální vlastník, vlastnické právo převede na třetí osobu - nabyvatele C, a to za úplaty a v dobré víře. Dále je nutné rozlišovat, zda osoba B nabyla od A: 1) pro právní důvod, který odpadl po zápisu práva do katastru nemovitostí. Pak je nesoulad řešen dle ustan. § 985 prostřednictvím poznámky rozepře. 2) pro právní důvod, který odpadl před zápisem a nebo 3) bez právního důvodu. Situace 2) a 3) jsou řešeny v ustan. § 986 a to prostřednictvím institutu poznámky spornosti. Vždy bude nutné zkoumat, zda má poznámka spornosti v daném případě účinky také do minulosti. Tím se zásadním způsobem změní postavení skutečného vlastníka A.

5.1.1.1. Spor o nabytí práva pro právní důvod, který odpadl po zápisu práv do KN

Ustan. § 985 OZ řeší: „*situace, kdy zde existuje zápis, který se původně opíral o řádný právní důvod a byl v souladu se skutečným právním stavem, avšak následně právní důvod tohoto zápisu odpadl nebo zapsané právo mimoknihovně zaniklo (při případném současném vzniku práva pro jiného), omezilo se (vznikem jiného práva), nebo se naopak rozšířilo (zánikem práva, které věc zatěžovalo).*“³¹⁷ Půjde tedy například o promlčení, vydržení, zrušení smlouvy dle ustan. § 1793 OZ či odstoupení od smlouvy, kdy sice v době zápisu existoval právní důvod tohoto zápisu a byl tedy po právu, později však zanikl v důsledku vzniku jiné mimoknihovní skutečnosti. Patří sem také právní jednání, jehož relativní neplatnosti se dovolala oprávněná osoba³¹⁸, opuštění nemovitosti či rozhodnutí orgánu veřejné moci, o jehož zápis se nikdo nepostaral.³¹⁹ Tím vznikl nesoulad mezi skutečným a zapsaným právním stavem, kdy je ponecháno na osobách, které na tom mají právní zájem, aby jej odstranily. V lepším případě lze situaci řešit souhlasným prohlášením dle ustan. § 66 odst. 1 písm. a) KatVyhl. Pokud však druhá osoba odmítá poskytnout součinnost,

³¹⁷ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 49. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³¹⁸ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 50. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³¹⁹ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 255.

byť si je vědoma toho, jaký je skutečný stav, nezbyvá osobě, která má na změně zápisu právní zájem, než žádat odstranění nesouladu soud.³²⁰

Inspirační zdroj současné právní úpravy představují ustan. § 69-71 knihovního zákona.³²¹ Pro zajištění práva osoby, která se jej chtěla domáhat v rámci soudního řízení, byla v ustan. § 69-71 *KnihZák* zavedena poznámka rozepře. Svůj název odvozovala od existence rozepře, zda vzniklo či nikoliv nějaké mimoknihovní právo.³²² Současný OZ přejímá název i funkci poznámky rozepře.³²³ Termín však neodpovídá formulaci katastrálního zákona, dle něž na ustanovení § 985 OZ navazuje poznámka spornosti dle ustan. § 24 odst. 1 věta první.³²⁴

Samotná poznámka rozepře nemá žádný vliv na postavení osoby B (nabyvatele), a to proto, že působí jen do budoucna. V případě úspěchu A v soudním řízení bude vlastnické právo B vymazáno bez ohledu na její zápis. K výmazu může dojít pouze na základě předloženého rozsudku, kterým bude deklarována existence vlastnického práva A k nemovitosti. O sporném právu se totiž rozhoduje v soudním řízení a poznámka spornosti na toto, již zapsané právo, nemá žádný vliv. Tedy pokud bude A v soudním sporu úspěšný, bude vlastnické právo všech dalších osob, které nabydou svá práva po zápisu poznámky spornosti, vymazáno. Poznámka rozepře tak rozšiřuje subjektivní účinky soudního rozhodnutí.

K podání žaloby, stejně jako k podání návrhu na zápis poznámky spornosti dle ustan. § 24 odst. 1, věta první *KatZák* (resp. poznámky rozepře dle ustan. § 985

³²⁰BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 255.

³²¹Dle knihovního zákona a OZO bylo v zásadě třeba rozlišovat dvě situace. V prvním případě by byl zápis od počátku správný a odpovídal skutečnosti, kniha je však neúplná, protože nejsou zapsány jiné, mimoknihovní skutečnosti, které později vznikly. Dle OZO je pak osoba, která nabude nemovitosti, aniž by tyto skutečnosti znala a to bez své viny, chráněna, přestože by tento zápis nebyl správný. Touto situací bude vydržení vlastnictví nebo věcného břemene (služebnosti či reálného břemene). Druhá situace je případ, kdy zápis původně byl správný, ale stal se nepravdivým mimoknihovní skutečností. I zde bude chráněn ten, kdo získal zápis ve veřejných knihách, který se opíral o stávající nepravdivý zápis, pokud o jeho nepravdivosti nevěděl a nemohl vědět. Zde lze za příklad uvést promlčení.

³²²Je však nutné dodat, že v samotném komentáři k OZO a knihovnímu zákonu není terminologie důsledně dodržována a často je označována jako poznámka spornosti.

³²³Katastrální zákon však operuje pouze s termínem poznámka spornosti, který v sobě zahrnuje jak poznámku rozepře dle ustan. § 985, tak poznámku spornosti dle ustan. § 986 a dále také poznámku vyznačené na základě určovací žaloby podané před povolením vkladu sporného práva do KN (jde o poznámku, kterou lze provést jen v průběhu vkladového řízení, kdy zároveň probíhá soudní spor o existenci nebo platnost právního jednání).

³²⁴BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 255.

OZ) není A nijak časově omezen. Zákon nestanovuje žádnou lhůtu. Limitován tedy bude jen vydržecí lhůtou dle ustan. § 1091 odst. 2 OZ³²⁵.

Poznámka rozepře tak neřeší rozpor mezi skutečným a zapsaným vlastníkem, ale má účinky vůči třetím osobám, které nabydou právo k věci dotčené poznámkou rozepře po jejím zápisu do veřejného seznamu (účinná je od okamžiku doručení návrhu jejího zápisu do katastru), pokud bude žadatel zápisu poznámky v následném soudním sporu úspěšný.³²⁶ Tím dochází k rozšíření subjektivní meze závaznosti soudního rozhodnutí z účastníků řízení dle ustan. § 159a odst. 1 OSŘ také na všechny, jejichž právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co bylo požádáno o zápis poznámky rozepře³²⁷. Účinky poznámky rozepře jsou tedy výhradně do budoucna a nevztahují se na zápisy provedené před jejím zápisem. „*To ovšem neznamená, že by se vůči těmto osobám nemohl skutečný vlastník či oprávněný z věcného práva svého práva domoci, podmínkou však je, že tyto třetí osoby nejsou chráněny principem materiální publicity.*“³²⁸

Rozhodnutí soudu bude díky poznámce rozepře působit vůči všem osobám, které nabyly své právo po zápisu poznámky rozepře, ovšem vůči těm, které nabyly před tímto zápisem, bude muset soud rozhodovat samostatně ve zvláštním soudním řízení. Vůči osobě, která nabyde vlastnické právo po zápisu poznámky spornosti, působí totiž rozhodnutí o právu, zatímco vůči osobám, jejichž právo bylo zapsáno před zápisem poznámky, působí výhradně vlastní právo.³²⁹

³²⁵Domnívám, že aplikace 10leté vydržecí lhůty představuje přílišnou tvrdost zákona. I v knihovním zákoně se pro tyto případy užívaly obecné promlčecí lhůty (viz ustan. § 62 KnihZák). S ohledem na zásadu, že právo patří bdělým, se domnívám, že tříletá lhůta je zcela přiměřená a bylo by žádoucí do občanského zákoníku zahrnout ustanovení po vzoru ustan. § 62 OKZ.

³²⁶ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 19. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

³²⁷SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 52. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³²⁸SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 56. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³²⁹SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 52. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

5.2.1.1. Spor o nabytí práva pro právní důvod, který odpadl před zápisem anebo bez právního důvodu

Situaci, kdy přímý nabyvatel B nabyl své právo od A pro právní důvod, který odpadl před zápisem jeho práva do katastru, anebo zcela bez právního důvodu, řeší ustan. § 986 OZ.

Inspirací byla autorům ustan. §§ 61,63-64 KniHZák a dále rakouský knihovní zákon.³³⁰ Komentář k OZ upozorňuje, že ustan. § 986, které je společně s ustan. § 984 zdrojem principu materiální publicity, představuje jakousi „právní disharmonii“, když ustan. § 984 je inspirováno polskou právní úpravou a je psáno spíše z pohledu dobrověrného nabyvatele a ustan. § 986 vychází z knihovního zákona a představuje pohled skutečného vlastníka.³³¹

Je důležité upozornit, že na rozdíl od ustan. § 985, kde došlo k platnému vkladu práva do katastru nemovitostí, protože v době rozhodování o povolení vkladu zde existoval platný právní důvod, a proto bylo i rozhodnutí o povolení vkladu platné, v případě ustan. § 986 došlo k povolení vkladu vlastnického práva do katastru, ačkoliv zde nebyl právní důvod, ve kterém by měl oporu. V případě ustan. § 986 je tedy samotný vklad práva neplatný. Na ustanovení § 986 OZ pak navazuje poznámka spornosti dle ustan. § 24 odst. 1 věta druhá KatZák.

Půjde o případy absolutní neplatnosti či zdánlivosti právního jednání mezi A a B, nebo o situaci, kdy dojde ke zrušení smlouvy ještě před zápisem do KN. Na rozdíl od ustan. § 985 OZ, může A požádat o zápis poznámky spornosti ještě před podáním žaloby k soudu. Tuto však musí podat do 2 měsíců od doručení žádosti o zápis poznámky spornosti. Poznámka spornosti bude mít opět v tomto případě pouze účinky do budoucna, a proto na postavení samotného B nemá žádný vliv. Jeho právo bude v případě úspěchu u soudu vymazáno i bez jejího zápisu do KN. Účinky tak bude mít pouze vůči všem dalším případným nabyvatelům (C,D,E..).

Poznámka spornosti zde, podobně jako poznámka rozepře, nemá řešit nesoulad mezi skutečným a zapsaným právním stavem, má pouze za cíl informovat případné další nabyvatele, že existence zapsaného práva je sporná, tím znemožnit jejich dobrou víru a rozšířit tak subjektivní meze závaznosti soudního rozhodnutí na

³³⁰Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

³³¹SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 54. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

všechny osoby, které nabyly svého práva po vyznačení poznámky. K podání žaloby, ani k podání žádosti o zápis poznámky spornosti, která má mít účinky pouze do budoucna není A opět nijak časově limitován. Poznámka spornosti však, na rozdíl od poznámky rozepře, může mít účinky i do minulosti, tedy i vůči osobám, které byly zapsány po zpochybňovaném zápisu, ale ještě před zápisem poznámky spornosti. K tomu je však zapotřebí, aby byly dodrženy lhůty uvedené v ustan. § 986 odst. 2 a 3 OZ. Pak poznámka spornosti působí erga omnes.³³² Po uplynutí těchto lhůt se uplatní zásada materiální publicity ve smyslu ustan. § 984 odst. 1 OZ.³³³

V případě, že tedy skutečný vlastník A bude chtít řešit již vzniklý nesoulad mezi skutečným a zapsaným právním stavem a to tak, aby mohl využít ochrany prostřednictvím materiální publicity tam, kde nevlastník C nabyde za úplatu a v dobré víře, bude nucen dodržet jednak subjektivní jednoměsíční lhůtu dle ustan. § 986 odst. 2 počínající běžet od okamžiku, kdy se o nesouladu dozvěděl (a to jakýmkoliv způsobem) a zároveň objektivní lhůtu, která činí 3 roky a počíná běžet od okamžiku zápisu sporného práva (ovšem nikoliv práva C, D a dalších, ale již osoby B). Zmeškání těchto lhůt nemá za následek prekluzi či promlčení dotčeného práva, dotčené právo pouze ustupuje právům, jejichž ochrana má zákonem uznanou vyšší prioritu za předpokladu, že taková práva existují³³⁴. Přikláním se k názoru, že nejde o lhůty správního práva, které zavazují pouze orgán vedoucí veřejný seznam, ale o lhůty hmotněprávní civilní, jejichž zmeškání nemůže vést k odmítnutí zápisu poznámky spornosti a to zejména proto, že i při jejich zmeškání, bude mít poznámka spornosti účinky do budoucna.³³⁵ Taktéž se domnívám, že správní orgán není oprávněn zkoumat, zda došlo k dodržení těchto lhůt a není ani těmito lhůtami nijak vázán. Poznámku spornosti je povinen zapsat vždy. Je pouze na soudu, aby posoudil, zda došlo ke zmeškání lhůt a tedy i ke ztrátě práva dotčené osoby dle ustan. § 984.³³⁶ Naopak K. Svoboda³³⁷ považuje uvedené lhůty za prekluzivní správní lhůty,

³³²ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 21. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

³³³BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 255.

³³⁴SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 58. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³³⁵TÉGL, Petr: Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013., č. 9. nebo SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 57. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³³⁶SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 58. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

kteřé zavazují jen správní orgán, nikoliv soud, protože domáhat se odstranění nesouladu zápisu či výmazu zápisu je možné jen vůči katastrálnímu úřadu.³³⁸

Odstranění nesouladu skutečného a zapsaného právního stavu lze tedy dosáhnout žalobou na určení existence, respektive neexistence sporného práva dle ustan. § 986 OZ. To může být matoucí, protože se bude skutečný vlastník v podstatě domáhat výmazu neplatného vkladu práva do katastru a obnovení původního stavu. Žaloba na výmaz vkladu však neexistuje a samotný výmaz práva je důsledkem rozhodnutí soudu o určení, zda právo existuje či nikoliv. V případě žaloby dle ustan. § 986 není třeba prokazovat právní zájem. Žalobu může podat osoba, která byla sporným zápisem dotčena na svých právech. Ostatní osoby mohou určovací žalobu podat dle ustan. § 80 OSŘ, prokážou-li právní zájem. V případě spoluvlastnictví nemovitosti tedy jeden ze spoluvlastníku bude podávat ke svému podílu žalobu dle ustan. §986 a k ostatním podílům dle ustan. § 80 OSŘ.

Soudní rozhodnutí má podobně jako v případě ustan. § 985 účinky vůči všem osobám, které nabyly svá práva po vyznačení poznámky spornosti, byla-li zapsána. Okamžikem podání žádosti o zápis poznámky spornosti je tedy zafixován okruh účastníků sporu³³⁹. V případě, že žalovaný je již několikerým nabyvatelem, bude se právo předchozích vlastníků řešit jako předběžná otázka.

V případě, že žalobce bude v civilním řízení s prosazením svého věcného práva úspěšný, vymaže katastrální úřad povolený vklad a všechny na něj navazující zápisy práv, které jsou s rozhodnutím soudu v rozporu, a oznámí to všem osobám, jejichž práva zapsaná v katastru byla v důsledku tohoto rozhodnutí soudu vymazána

³³⁷ SVOBODA, Karel: Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku, *Právní rozhledy*, 2013, č. 2 s. 144.

³³⁸ K. Svoboda dochází k závěru, že je třeba rozlišit dvě situace. První, kdy se oprávněný domáhá zapsání poznámky spornosti ve lhůtách uvedených v ustan. § 986 OZ, pak je možné toto ustanovení aplikovat tak, jak „stojí a leží“, bez jakékoliv dodatečné interpretace. To znamená, že orgán vedoucí veřejný seznam na základě žádosti oprávněného o výmaz vyznačí u napadeného zápisu poznámku spornosti, vyčká rozhodnutí civilního soudu a na jeho základě pak bude postupovat dle § 26 připravovaného katastrálního zákona. Samotné civilní řízení o určení sporného vlastnického práva zapisovaného do veřejného seznamu se od počátku až do konce povede s osobou, která byla jako nositel věcného práva zapsána do veřejného seznamu. Nebo v druhém případě, kdy se oprávněný domáhá svého práva po uplynutí lhůt uvedených v ustan. § 986, kdy orgán vedoucí veřejný seznam poznámku spornosti na základě požadavku nositele nevyznačí. Nicméně nositel i tak může podat civilní žalobu o určení svého věcného práva. Toto řízení však proběhne mimo rámec § 986 NOBČZ. To znamená, že nositel (nyní žalobce) musí v případě, že dojde ke změně v zápisu ve veřejném seznamu, na tuto změnu reagovat, např. tím, že u soudu podá návrh na záměnu účastníků na straně žalované (§ 107a odst. 1 OSŘ).

³³⁹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 58. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

(§ 24 odst. 3, § 26 vládního návrhu katastrálního zákona).³⁴⁰ Výjimkou jsou zápisy, které vznikly na základě listin, které osvědčují originární vznik práva, proti těmto poznámka spornosti nepůsobí.³⁴¹

Bylo by vhodné zavést do našeho právního řádu možnost promlčení žalobního práva u přímých nabyvatelů po vzoru OZO (případně možnost vydržení knihovního práva). Vydržecí lhůta zde, dle mého názoru, není na místě, když osoba A si musí být vědoma existujícího zápisu v katastru ve prospěch osoby B, když byla účastníkem právního jednání, které se stalo titulem ke vkladu vlastnického práva. Domnívám se, že s ohledem na informační povinnost katastrálního úřadu dle ustan. § 16 KatZák, zásadu, že právo patří bdělým a s ohledem na skutečnost, že většina důvodů způsobujících absolutní neplatnost či zdánlivost právního jednání musí vyjít najevo do 3 let, se lpění na vydržecích lhůtách jeví být jako nepřiměřené.

Taktéž by se, dle mého názoru, měla materiální publicita vztahovat v plném rozsahu i na ostatní způsoby nabytí vlastnického práva, stejně jako na právní jednání, která jsou absolutně neplatná či zdánlivá. Současný právní vztah, kdy je poskytována ochrana pouze úplatnému právnímu jednání, vytváří velmi nepřehlednou situaci a ve výsledku příliš důvěru v katastr nemovitostí neobnovuje. Považuji tedy za velmi zavádějící, když se v důvodové zprávě uvádí, že po přijetí nové úpravy: „*Realitní trh nebude v nejistotě, že po provedené transakci někdo zpochybní nějaký nabývací titul z minulosti a tím zpochybní i současně v katastru zapsaného vlastníka. Vzhledem k tomu mají právě tak jako za pozemkové knihy být vkladem zapisována i práva na základě rozhodnutí soudu a správních úřadů.*“³⁴² Rozsah zásady materiální publicity navíc vůbec nekoresponduje s rozsáhlou ochranou skrze informační povinnost katastru nemovitostí, která se vztahuje na všechny pohyby s nemovitostmi v katastru nemovitostí bez ohledu na jeho právní důvod.

2. Druhy zápisů do katastru nemovitostí

³⁴⁰ SVOBODA, Karel: Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku, *Právní rozhledy*, 2013, č. 2 s. 144.

³⁴¹ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 256.

³⁴² Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

Dle ustan. § 6 KatZák se zápisy týkající se práv do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

Katastrální zákon tedy setrvává u stejných druhů zápisu jako předchozí právní úprava, „rozdíl je však v tom, že na rozdíl od stávající právní úpravy se zápisy týkající se věcných práv, nájmu a pachtu zapisují do katastru výlučně vkladem, a to bez ohledu na to, zda tento zápis má nějaký význam pro vznik, změnu nebo zánik těchto práv či nikoliv“.³⁴³ S povolením vkladu do katastru nemovitostí tedy mohou být spojeny jak konstitutivní, tak deklaratorní účinky.

Dle důvodové zprávy³⁴⁴, ale také P. Baudyš je o návrat ke knihovnímu zákonu „(...)a k pravidlům, kterými se řídily zápisy věcných práv do bývalé pozemkové knihy, do níž se tato práva zapisovala také výlučně vkladem bez jakékoliv výjimky.“³⁴⁵ To ovšem není zcela přesné, dle knihovního zákona mohla být věcná práva zapsána také záznamem, který měl v případě jeho spravení účinky vkladu.³⁴⁶

Je nepochybné, že předchozí právní úprava vedla k nespolehlivosti katastru nemovitostí. Kromě smluvních převodů byly veškeré další způsoby nabytí vlastnického práva zapisovány záznamem bez jakékoliv přezkumné pravomoci katastrálních úřadů. Ty byly nuceny zapsat i takové skutečnosti, které zcela zjevně odporovaly skutečnému stavu či nenavazovaly na stav zapsaný. Domnívám se, že tato situace vznikla nepochopením podstaty záznamu dle knihovního zákona, což vedlo k překroucení jeho smyslu. Katastr nemovitostí tak ani nemohl aplikovat zásadu materiální publicity, což vyústilo v tolik kritizovanou právní nejistotu v právních vztazích k nemovitostem.

³⁴³BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 31. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

³⁴⁴Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>

³⁴⁵BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 31. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

³⁴⁶Viz ustanovení § 40 knihovního zákona.

2.1. Záznam

Dle ustan. § 6 KatZák je *záznam zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.*

Dle autorů katastrálního zákona, byl jedním z hlavních zdrojů inspirace pro současnou právní úpravu knihovní zákon. Záznam dle knihovního zákona a OZO měl ovšem zcela jinou funkci. Dle A Hartmanna: *„Zápisem rozuměti tu jest vklad i záznam. Oba se srovnávají co do podstaty právních následků a liší se jen co do jejich účinnosti. Kdežto vklad jest zápis definitivní, s okamžitou účinností, jest právní následek záznamu závislý na jeho spravení a jen, bude-li záznam spraven a jeho spravení zapsáno d knih, působí tak, jako by byl od počátku vkladem.“*³⁴⁷ To znamená, že záznam byl zápis, jímž se nabývalo práv, nebo se práva převáděla, omezovala či zanikala jen se zatímní účinností. Pro zápis záznamu pak byly stanoveny snazší podmínky než pro vklad.³⁴⁸ Měl taktéž slabší právní účinky. Teprve ve chvíli, kdy byly nedostatky v náležitostech odstraněny, mohl být záznam „spraven“ a pak měl totožné účinky jako vklad. I nespravený záznam měl však velký význam. Jednak bylo knihovní právo podmíněné spravením záznamu chráněno zásadou publicity (tudíž se nikdo nemohl dovolávat dobré víry a nevědomosti v případě, že byl záznam zapsán, byť nebyl ještě spraven), ale hlavně osobě, které svědčil zápis záznamu (který byl poté spraven a stalo se z něj definitivní právo), příslušelo, v souladu se zásadou priority, lepší pořadí, než kterémukoliv následnému zápisu, i kdyby to byl vklad.³⁴⁹ Záznam tak sloužil pro případy, kdy si chtěla určitá osoba pojistit své pořadí, ve chvíli, kdy věděla, že jí bude svědčit právní důvod pro nabytí určitého práva, ovšem z nejrůznějších důvodů si byla vědoma, že získání perfektní listiny se všemi požadovanými náležitostmi zabere delší čas. Šlo zejména o případy, kdy zde existovalo soudní rozhodnutí, které ovšem ještě

³⁴⁷ ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 524-525. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

³⁴⁸ Dle ustan. § 438 OZO bylo možné zapsat záznam na základě listin sice věrohodných, ale neopatřených všemi náležitostmi předepsaným v ustan. § 432 a 433 OZO.

³⁴⁹ ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 592. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

nenabylo právní moci nebo ve chvíli, kdy byl doložen úmrtní list, ale ještě nebylo rozhodnuto o dědictví apod.³⁵⁰

Podle minulé právní úpravy (§ 7 ZZáPrNem) se jím zapisovala práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním. Záznam měl deklaratorní účinky a katastrální úřady neměly v těchto případech žádnou přezkumnou pravomoc, což vedlo k nesrovnalostem v zápisech a dokonce k zápisům duplicitním. Podle KatZák budou však veškerá tato práva nadále zapisována pouze vkladem, který bude mít v tomto případě jen deklaratorní účinky. Nově se: „*záznamem do katastru nemovitostí zapisují práva, která jsou odvozena od práva vlastnického*³⁵¹ a jsou vyhrazena pro specifické subjekty a záznam nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik vlastnického práva k nemovité věci.“³⁵² Výčet těchto práv nalezneme v ustan. § 19 KatZák. Neznamená to však, že by záznam byl bez významu. I u těchto práv je totiž žádoucí, aby zápis odpovídal skutečnému stavu tak, aby mohla být uplatňována zásada materiální publicity.

Je tedy zřejmé, že záznam dle současné právní úpravy neodpovídá jeho dřívějšímu pojetí dle knihovního zákona, ani nenavazuje na předchozí právní úpravu.

Dle ustan. § 20 KatZák je návrh na záznam oprávněn podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, nebo orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo jej osvědčil. Návrh na záznam pak musí být doložen listinou, která dokládá právo, které má být zapsáno. Z toho lze dovodit, že u orgánu veřejné moci a územního samosprávného celku je právní zájem vždy dán, u ostatních musí být prokazován. Osobou, která bude mít právní zájem na zápis záznamu, pak bude například osoba oprávněná z věcného břemene, nájemce či pachtýř, kteří svá práva odvozují od vlastnického práva jiné osoby. Na rozdíl od jiných řízení vedených před katastrálním úřadem, v případě provedení záznamu není

³⁵⁰ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 595. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

³⁵¹*U vlastnického práva a odvozeného práva se evidují označení práva, údaje o vlastníkovi a oprávněném z odvozeného práva, spoluvlastnický podíl, popřípadě podíl v jakém oprávněný z odvozeného práva toto právo vykonává, údaje o nemovitosti, která je předmětem práva, slouží nemovitosti v přidatném spoluvlastnictví a údaj o uložení dohody spoluvlastníků o správě nemovitostí do sbírky listin.*

³⁵²JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 255. ISBN 9788072019342.

subsidiárně aplikovatelný správní řád (jako např. v případě řízení vkladového) a úprava obsažena v KatZák je tedy *lex specialis*.³⁵³

Při návrhu na zápis záznamu není třeba platit správní poplatek. Přezkum katastrálního úřadu spočívá v tom, že katastrální úřad zjistí, zda je návrh podaný oprávněnou osobou (tedy zejména, zda tato osoba má právní zájem na provedení záznamu) a zda je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na zápis v katastru (ustan. § 21 KatZák). Z jiných než v tomto ustanovení stanovených hledisek není katastrální úřad oprávněn listiny a návrh přezkoumávat. V tomto směru se tedy právní úprava nijak neliší od té předchozí. Pokud katastrální úřad dojde k závěru, že listina splňuje veškeré požadované náležitosti pro zápis, provede tento zápis do 30 dnů od doručení podkladové listiny. V případě povolení zápisu katastrální úřad zápis provede, aniž by vydal rozhodnutí, v případě, že jej neprovede, sdělí písemně důvody, pro které zápis proveden nebyl a vrátí navrhovateli listiny (ustan. § 21 KatZák). „*Soudní ochrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí, se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle § 82 a násl. s. ř. s.*“³⁵⁴

2.2. Poznámka

*Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných (ustan. § 6 KatZák). Poznámky se dělí na poznámky k nemovitosti (ustan. § 23 KatZák), poznámky spornosti (ustan. § 24 KatZák) a poznámky k osobě (ustan. § 25 KatZák). Smyslem poznámek je upozornit na možné právní vady nemovitostí.*³⁵⁵ „*Poznámky informují o skutečnostech, které se týkají smluvní volnosti nebo obsahují informace, které narušují dobrou víru v to, že zápisy v katastru jsou úplné a pravdivé.*“³⁵⁶

Na rozdíl od vkladu a záznamu, poznámka nevede ke vzniku, změně nebo zániku práv, ale upozorňuje na určitou skutečnost týkající se již zapsaných práv. Lze

³⁵³ Viz usnesení Nejvyššího soudu, ze dne 26.9. 2005, sp.zn. 30 Cdo 2191/2005.

³⁵⁴ Viz usnesení Nejvyššího správního soudu, ze dne 16.11. 2010, sp.zn. 7 Aps 3/2008-98.

³⁵⁵ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 72.

³⁵⁶ JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 260. ISBN 9788072019342.

zjednodušeně říci, že zajišťují prioritu jejich navrhovateli tím, že ruší dobrou víru každého následného nabyvatele.

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána (ustan. § 22 KatZák). Soudní ochrany proti provedení či neprovedení poznámky do katastru nemovitostí se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu (§ 82 a násl. s. ř. s.).³⁵⁷ Pro zápis a výmaz poznámky se použijí přiměřeně ustanovení o zápisu a výmazu záznamu (ustan. § 26 KatZák). Obsahové náležitosti poznámek stanovuje ustan. § 20 KatVyhl. K výmazu poznámky na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci je nutné doložit nabytí právní moci rozhodnutí, pokud z jiného právního předpisu neplyne, že účinky rozhodnutí nastaly dříve (ustan. § 28 odst. 3 KatVyhl.).

Pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má význam zejména poznámka spornosti, která velmi úzce souvisí se zásadou materiální publicity a problematikou nabytí vlastnictví od nevlastníka. Specifikem poznámky spornosti jsou také její účinky, které jsou širší, než v případě ostatních poznámek.

1.1.1 *Poznámka spornosti*

Poznámka spornosti je dle katastrálního zákona chápána širěji než poznámka spornosti dle ustan. § 986 OZ a to proto, že zahrnuje kromě samotné poznámky spornosti dle ustan. § 986 OZ také poznámku rozepře dle ustan. § 985 OZ a také poznámku vyznačenou na základě žaloby o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené³⁵⁸ v době mezi podáním návrhu na vklad a případným provedením vkladu, ve smyslu dřívější poznámky spornosti dle ustan. § 9a ZZáPrNem³⁵⁹. Vždy však „ruší dobrou víru a je

³⁵⁷ Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. ledna 2012, sp.zn. 4 Aps 4/2011-68, [2600/2012 Sb. NSS], dále také viz usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 31.1. 2007, sp.zn., Konf 30/2006-5, [1244/2007 Sb. NSS].

³⁵⁸ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 65. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁵⁹ Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-09-19]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

*významnou pojistkovou případech, kdy je namítán rozpor skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nebo je-li popírán zápis (či výmaz) provedený v katastru.*³⁶⁰

Poznámka rozepré (ustan. § 985 OZ)

V prvním případě, tedy při zápisu poznámky spornosti dle ustan. § 985 OZ, je oprávněn požadovat zápis poznámky spornosti pouze ten, kdo současně s návrhem na její zápis katastrálnímu úřadu doloží, že své právo uplatnil i u soudu. Tedy poznámku rozepré je možné zapsat do katastru jen tehdy, pokud byl již zpochybnovaný zápis proveden a zároveň již bylo zahájeno soudní řízení na základě určovací žaloby. To se dokládá přiložením stejnopisu žaloby. Tato poznámka má zásadně účinky jen do budoucna a způsobuje rozšíření subjektivních účinků soudního rozhodnutí, kdy se automaticky okruh účastníků rozšiřuje o všechny pozdější osoby, jejichž právo bylo zapsáno do katastru nemovitostí.

*Poznámka rozepré se vymaže buď na základě „rozhodnutí o určení existence práva, které bylo vydáno v řízení o žalobě, na jejímž základě byla poznámka zapsána, a to společně se zápisem práva dotčené osoby, anebo na základě pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba dotčené osoby zamítnuta nebo řízení zastaveno.“*³⁶¹

Poznámka spornosti (ustan. § 986 OZ)

Poznámku spornosti dle ustan. § 986 OZ je možné podat v případě, že někdo tvrdí, že byl zkrácen na svém právu zápisem bez právního důvodu ve prospěch jiného. Tato poznámka spornosti může být zapsána ještě před zahájením soudního řízení. Podmínkou však je, že toto řízení bude zahájeno nejpozději do dvou měsíců od doručení žádosti o zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí. Poznámka spornosti může mít účinky jak do budoucna (ty bude mít vždy), tak do minulosti při splnění dalších zákonem stanovených podmínek. K jejímu samotnému zápisu však není lhůta stanovena. Katastrální úřad je tedy povinen ji zapsat vždy³⁶². Lhůty uvedené v ustan. § 986 odst. 2 a 3 mají význam jen co do rozsahu ochrany, kterou poznámka spornosti oprávněnému poskytne. Pokud však do dvou měsíců od doručení žádosti k jejímu

³⁶⁰JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 269. ISBN 9788072019342.

³⁶¹SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 52. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁶² Proti tomu např. SVOBODA, Karel. *Právní rozhledy. Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku*. 2013, č. 4, s. 144.

zápisu nebude katastrálnímu úřadu doručen stejnopis podaného žalobního návrhu, bude katastrálním úřadem vymazána.

Poznámka spornosti (ustan. § 24 odst. 1 věta 3. KatZák)

V posledním případě, tedy u zápisu poznámky spornosti dle ustan. § 24 odst. 1 věta třetí KatZák, je poznámkou napadán zápis, který byl proveden na základě právního jednání, které bylo napadeno pro jeho neplatnost, zdánlivost nebo zrušení. Nejdříve je tedy podána žaloba na určení, že právní jednání, na jehož podkladě byl zápis proveden je neplatné, zdánlivé či zrušené a teprve poté je žádáno o zápis poznámky spornosti. Na rozdíl od poznámky rozepře je však žaloba podána a poznámka zapsána ještě předtím než došlo k samotnému vkladu sporného práva do katastru. Zápis poznámky a podání žaloby nezpůsobí přerušování vkladového řízení. Poznámka však bude mít, v případě úspěchu v soudním řízení, účinky vůči všem, kteří nabydou svá práva po jejím zápisu. Tedy i vůči tomu, komu bude v probíhajícím vkladovém řízení platně jeho právo vloženo do katastru.

2.3. Vklad

Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Výčet těchto věcných práv nalezneme v ustan. § 11 KatZák. Vklad nadále představuje jeden ze tří druhů zápisu do katastru nemovitostí, ovšem na rozdíl od předchozí právní úpravy se mění jeho význam a pojetí. Nově se vkladem kromě vzniku, změny a zániku práv zapisuje také jejich promlčení (vlastnické právo je však dle ustan. § 614 OZ nepromlčitelné) a uznání existence nebo neexistence práv vymezených v ustan. § 11 KatZák a to jak těch, která teprve vzniknou s právními účinky vkladu, tak těch, která již existují a jsou v katastru nemovitostí jen publikována.

Zmiňované ustanovení § 11 KatZák taktéž výrazně rozšiřuje okruh věcných práv, která se do katastru nemovitostí zapisují. Vlastnické právo je vždy zapisováno vkladem. „V novém pojetí pojmu vklad se snoubí jak konstitutivní, tak i deklaratorní účinky, a rozlišení, zda-li má vklad konstitutivní či jen deklaratorní účinky je nutné odvozovat od toho, jakým způsobem zapisována práva vznikla, změnila se nebo zanikla.“³⁶³ Pouze tam, kde nám občanský zákoník stanoví, že vklad představuje modus

³⁶³JANKUŮ, Petra, Daniela ŠŮSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 103. ISBN 9788072019342.

nabytí vlastnického práva, má vklad konstitutivní účinky. Takto OZ činí pouze v případě ustan. § 1105, tedy u smluvních převodů. V ostatních případech, kdy podle občanského zákoníku vlastnické právo vzniká, mění se nebo zaniká jinou právní skutečností nebo přímo ze zákona, sice dojde k zápisu tohoto práva vkladem, ten však bude mít pouze deklaratorní účinky. „*Velice zjednodušeně řečeno, vklad jako druh zápisu s konstitutivními účinky bude totožný s vkladem, jak byl upraven do 31.12. 2013, zatímco vkladem s deklaratorními účinky jsou (nově touto formou) zapisována práva, která do 31.12. 2013 byla podle dosavadní právní úpravy předmětem záznamu.*“³⁶⁴

Dle ustan. § 12 KatZák lze vklad provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení. Rozhodnutí je správním orgánem vydáno poté, co návrh na vklad a příložené listiny podrobí přezkumu dle ustan. § 17 KatZák. Tím se zásadně liší od záznamu či poznámek, kde k přezkumnému řízení nedochází buď vůbec, nebo jen velmi okleštěnému. Na rozdíl od ostatních zápisů je také vkladové řízení zpoplatněno správním poplatkem ve výši 1.000,- Kč.³⁶⁵

1.2.1 Vkladové řízení

Vkladové řízení je upraveno katastrálním zákonem, který jako *lex specialis* stanovuje zvláštní pravidla pro postup katastrálních úřadů. „*Tam, kde KatZák neobsahuje žádná pravidla chování pro určitou procesní situaci, uplatní se SŘ jako lex generalis.*“³⁶⁶

2.1.1.1. Zahájení vkladového řízení

Vkladové řízení se dle ustan. § 14 KatZák zahajuje podáním návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Zahájení řízení je tedy ovládáno dispoziční zásadou. Ta je ovšem prolomena v ustan. § 14 odst. 2 KatZák, které umožňuje zahájení vkladového řízení bez návrhu, a to v těch případech, kde se právo do katastru zapisuje na základě listiny soudu. Toto ustanovení je výsledkem pozměňovacího návrhu ústavně právního výboru, kdy poslanci původně žádali

³⁶⁴JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 103. ISBN 9788072019342.

³⁶⁵Viz položka 120 přílohy z.č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Správní poplatek se hradí v hotovosti v pokladně katastrálního úřadu při podání návrhu na vklad nebo kolkovými známky. V případě, že je uhrazen na zvláštní účet státního rozpočtu příslušného katastrálního úřadu převodem z účtu poplatníka nebo poštovní poukázkou, je nutné jeho uhrazení katastrálnímu úřadu prokázat.

³⁶⁶JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 255. ISBN 9788072019342.

zachování záznamu pro soudní rozhodnutí.³⁶⁷ V případě zahájení řízení dle § 14 odst. 2 KatZák se neplatí ani správní poplatek. Uvedené ustanovení však neplatí pro rozhodnutí správních orgánů. Zašle-li správní orgán katastrálnímu úřadu své rozhodnutí, kterým dochází ke vzniku práva, nemůže dojít k zahájení vkladového řízení. Návrh musí podat samotný účastník. Domnívám se, že pro rozlišování soudních rozhodnutí a správních aktů zde není žádný důvod. Navíc uvedená právní úprava nekoresponduje s jinými právními předpisy. Například dle ustan. § 25 odst. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění je vyvlastňovací úřad povinen pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění zaslat příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu věcných práv, doručení tohoto rozhodnutí ovšem řízení nezahájí.³⁶⁸ Jistě se dá ztotožnit s tím, že nikdo nemůže být nucen k zápisu svých práv do katastru nemovitostí a s ohledem na zásadu, že právo patří bdělým, je odpovědností každého vlastníka, aby si své právo střežil sám. Na druhou stranu pro udržování úplnosti a správnosti zápisů vedených v katastru nemovitostí je žádoucí, aby byla orgánům veřejné moci, které mohou rozhodovat o vlastnickém právu, uložena povinnost zasílat svá rozhodnutí katastrálním úřadům a zároveň v těchto případech umožnit katastrálním úřadům zahájení vkladového řízení bez podání návrhu účastníka řízení, v němž bylo rozhodnutí vydáno.

Návrh musí být podán na stanoveném formuláři. To však neplatí pro soudy a soudní exekutory, kdy k zahájení řízení postačí doručení jejich rozhodnutí či potvrzení o právu (§ 14 odst. 2 KatZák). Formulář určený k podání návrhu je stanoven vyhláškou č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Možné je také využít elektronických formulářů vedených na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.³⁶⁹

Obsahové náležitosti návrhu na vklad jsou vymezeny v ustan. § 14 odst. 1, písm. a) – d). Pokud návrh neobsahuje všechny uvedené náležitosti, je katastrální úřad povinen účastníky vyzvat k jeho doplnění. Požadavek na obsahové náležitosti návrhu

³⁶⁷ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 158-159.

³⁶⁸ Obdobně pozemkový úřad dle ustan. § 11 odst. 10 z.č. 139/2002 Sb., zasílá KÚ rozhodnutí o pozemkových úpravách.

³⁶⁹ Formulářové návrhy jsou obecně reakcí na požadavek NSS na dodržování principu dobré správy, jak jej definoval ve svém rozhodnutí 1 As 30/2008 ze dne 11.9. 2008.

dle ustan. § 14 platí i pro ty návrhy, které jsou činěny na podkladě smluv účinných před účinností nových právních předpisů.³⁷⁰

Katastrální zákon zpřesnil formulaci ohledně zahájení vkladového řízení, když je vázáno na okamžik podání návrhu na vklad věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu a navazuje tak na ustan. § 601 OZ (dřívější formulace ke dni podání návrhu činila výkladový problém, když z.č. 40/1964 Sb. nestanovil, co se rozumí souslovím „ke dni“)³⁷¹. To je významné zejména s ohledem na ustan. § 10 KatZák, dle kterého nastávají právní účinky zápisu k tomuto okamžiku.

Který katastrální úřad je věcně a místně příslušný nalezneme v ustan. § 5 odst. 2 ZKatOrg).³⁷² Seznam katastrálních pracovišť je pak obsažen ve sdělení ČÚZK č. 368/2013 Sb. Není ale podstatné jakému katastrálnímu pracovišti v rámci příslušného katastrálního úřadu, bude návrh doručen, určující je příslušnost katastrálního úřadu. U některých katastrálních pracovišť však ještě nedošlo k plné digitalizaci katastru (např. Břeclav) a podání návrhu u jiného katastrálního pracoviště tak může vést k zbytečnému prodloužení vkladového řízení. Místní příslušnost je dána ustan. § 11 SŘ, dle kterého se řídí místem, kde se nachází nemovitost, jíž se navrhovaný zápis týká. Pokud by došlo k doručení návrhu jinému katastrálnímu úřadu, pak je povinen tento návrh postoupit v souladu s ustan. § 12 SŘ místně příslušnému úřadu. Řízení pak bude zahájeno až doručením místně příslušnému úřadu. Pokud by se nemovitost nacházela v obvodu více katastrálních úřadů, bude nutné postupovat dle ustan. § 11 odst. 2 SŘ.

Návrh na vklad může být podán buď všemi účastníky vkladového řízení (tedy všichni účastníci budou zároveň i navrhovateli) nebo jen některými z nich.

Přílohy

K návrhu na zahájení vkladového řízení musí být připojeny také přílohy dle ustan. § 15 KatZák. Nejvýznamnější přílohou je tzv. vkladová listina, tedy listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, případně její úředně ověřený opis či

³⁷⁰VRCHA, Pavel. K označování nemovitostí ve vkladových listinách Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>. Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR [online]. 2014 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>.

³⁷¹BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 89.

³⁷²BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 40. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

kopie³⁷³. Pokud tato listina není katastrálnímu úřadu předložena, katastrální úřad k návrhu nebude přihlížet (§ 15 odst. 2), o čemž musí navrhovatele vyrozumět. To je dáno proto, že účinky vkladu práva nastávají od okamžiku doručení návrhu na vklad a tudíž je nezbytné, aby byla současně předložena i vkladová listina.³⁷⁴

Na rozdíl od předchozí právní úpravy již není třeba vyhotovovat vkladové listiny v počtu o dva větším, než byl počet účastníků řízení. Nyní již stačí jedno vyhotovení, které zůstane uloženo u katastrálního úřadu, účastníkům je namísto vkladové listiny s doložkou doručováno vyrozumění o vkladu (§ 18 odst. 3 KatZák). „*Obsah vkladové listiny musí odůvodňovat navrhovaný vklad. To znamená, že na základě takové listiny se zakládá, mění nebo ruší právo zapisované do katastru nebo že (...) takové právo potvrzuje nebo osvědčuje.*“³⁷⁵ Takovými listinami jsou smlouvy, dohody, rozhodnutí nebo potvrzení orgánů veřejné moci. Je nutné si uvědomit, že vkladové řízení není řízením před soudem a katastrálnímu úřadu nestačí předložit důkazy o existenci či zániku práva. Dle ustan. § 66 odst. 1 písm. g) KatZák, katastrální vyhláška (ustan. § 66 odst. 1) stanoví listiny pro zápis do katastru v případech, kdy zákon stanoví, že určitá skutečnost zapisovaná do katastru vzniká, mění se, zaniká nebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna zapíše do katastru. Bude-li návrh na vklad podán na základě vkladové listiny pořízené před účinností nové právní úpravy, budou se náležitosti těchto listin posuzovat dle předchozích právních předpisů.

Absence ostatních příloh tedy k následkům dle ustan. § 15 odst. 2 nepovede a katastrální úřad nebude postupovat dle tohoto ustanovení, ale ustan. § 45 odst. 2 SŘ. Katastrální úřad má v takovém případě možnost vkladové řízení dle ustan. § 64 SŘ přerušit.

Pokud bylo řízení zahájeno dle ustan. 14 odst. 2, tedy bez návrhu, není možné po soudu či soudním exekutorovi požadovat doplnění návrhu. Případně chybějící

³⁷³ Zákon sice toto výslovně nezmiňuje, ale tato skutečnost vyplývá ze z.č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a ověřování pravosti podpisu.

³⁷⁴ Tento názor však nesdílí E. Barešová, dle které by mělo být řízení v případě absence vkladové listiny zastaveno viz BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015.

³⁷⁵ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 61. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

informace musí na výzvu doplnit sami účastníci, jinak se řízení zastaví. Pokud soud vydá opravné usnesení, nejedná se o doplnění ve smyslu ustan. § 15 odst. 3 KatZák.³⁷⁶

Novinkou je také požadavek na formu plné moci v případě, že je účastník ve vkladovém řízení zastoupen (§ 33 SŘ). Dle ustan. § 15 odst. 1 písm. b) musí být tato plná moc nově úředně ověřená, což má za cíl předejít neoprávněným manipulacím s nemovitostmi, respektive podvodům s nemovitostmi³⁷⁷. Považuji za zvláštní, že požadavek úředního ověření podpisů není v zákoně zakotven také pro vkladovou listinu, ani pro návrh na vklad. Úřední ověření podpisu na plné moci se jeví být nadbytečné také proto, že katastrální zákon vyžaduje doručování nejen zmocněnci, ale také samotným účastníkům řízení, jako další z pojistek ochrany.³⁷⁸

Další přílohy dle ustan. § 15 odst. 1 písm. d) budou nutné například v situaci, kdy je k právnímu jednání zapotřebí souhlasu soudu (např. §§ 461 a 483 OZ) či jiného orgánu státní správy (např. § 12 odst. 3 zákona o lesích). Stejně tak cizojazyčné listiny budou muset být doplněny úředně ověřeným překladem.

Lhůta k podání návrhu na vklad

Zákon nestanovuje žádnou lhůtu k podání návrhu na vklad, což souvisí s dispoziční zásadou. Každý vlastník či oprávněný rozhoduje sám o tom, zda a kdy podá návrh na vklad. Motivace k jeho podání je pouze nepřímá v podobě ochrany poskytované zapsané osobě a skutečnosti, že v případě převodu musí návrh navazovat na zápisy v katastru nemovitostí. Skutečnost, že není dána žádná lhůta nutící oprávněné k zápisu do katastru nemovitostí, vede k právní nejistotě.

Naopak soudy a soudní exekutoři jsou dle ustan. § 39 KatZák povinni zaslat svá rozhodnutí týkající se věcných práv k nemovitostem do 30 dnů od jejich právní moci. Tato povinnost je zakotvena také v Instrukci Ministerstva spravedlnosti č. 505.2001-*Org.*

Vyznačení plomby

Dle ustan. § 9 odst. 1 KatZák dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující

³⁷⁶BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 170.

³⁷⁷JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 117. ISBN 9788072019342.

³⁷⁸BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 168.

pracovní den, že práva jsou dotčena změnou. Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin, a to i prostřednictvím internetového Nahlížení do katastru. Vyznačení změny je označováno v katastrální vyhlášce legislativní zkratkou „plomba“ (ustan. § 2 odst. 1 písm. e) KatVyhl). Plomba bývá někdy zaměňována za poznámku dle ustan. § 22 a násl. KatZák. Plomba je však na rozdíl od poznámek vyznačena automaticky s podáním návrhu na zápis do KN týkající se nemovitosti. Dojde-li návrh na zápis poznámky osoby, plomba se nikde v KN neobjeví. Přesto však může mít plomba obdobné účinky jako poznámka spornosti a to z toho důvodu, že informuje o probíhajících změnách v právních vztazích k nemovitosti. Velmi úzce tak souvisí se zásadou priority a zásadou ochrany dobré víry. Plomba se vyznačí tak, že na začátku řádku s označením dotčené nemovitosti se zapíše písmeno P. Na konci listu vlastnictví je pak změna blíže specifikována uvedením čísla vkladového řízení, kterého se dotčená změna týká. Nahlédnutím do katastru nemovitostí je pak možné zjistit, na základě jaké listiny má být změna zapsána.

Plomba má být dle ustan. 9 odst. 1 KatZák vyznačena nejpozději následující pracovní den od doručení návrhu. Tím vzniká mezi podáním návrhu a vyznačením plomby určitá časová prodleva, která může vést k neaktuálnosti zápisu v katastru nemovitostí. Po tuto dobu by dobrá víra neměla být třetím osobám odnímána.

O vyznačení plomby³⁷⁹ má být dle ustan. 16 odst. 1 KatZák informován vlastník nemovitosti a jiný oprávněný zasláním informace na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky. Dle důvodové zprávy má ustanovení zajistit informování vlastníka o zahájení vkladového řízení nad rámec správního řádu, a to cestou nezávislou na případném zmocněnci (pro případ, že by předkládaná plná moc byla falzem).³⁸⁰ Jak uvádí P. Baudyš³⁸¹, za znění tohoto ustanovení jsou plně odpovědní poslanci a senátoři, kteří jej násilně přeformulovali, aby společně s ustan. § 18 odst. 1 KatZák představovalo záruku ochrany vlastníků před podvodníky s nemovitostmi.

Samotné ustanovení je však velmi nepřesné. V první řadě hovoří o informování o „změně právních poměrů“, ke které však dochází až po provedení zápisu. Návrhem

³⁷⁹ Zřejmě se v ustan. § 16 odst. 1 myslí plomba byť se dle něj má vyznačit, že právní poměry jsou vyznačeny změnou a nikoliv právní vztahy, jako v ustan. § 9 KtaZák.

³⁸⁰ Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>

³⁸¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. XVIII-XIX. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

jsou dotčena pouze práva, tak jak je ostatně formulováno v ustan. § 9 odst. 1 KatZák.³⁸² Další otázkou je, kdo má být vlastně informován, zda jen vlastníci, jejichž vlastnické právo má být zápisem dotčeno nebo také osoby oprávněné z věcného břemene či zástavní věřitelé. ČÚZK v tomto případě zastává výklad, že má být toto ustanovení vykládáno spíše hospodárně, tedy zasílat informaci o plombě pouze tomu, jehož práva již zapsaná v katastru se podle navrhovaného zápisu mají změnit nebo zaniknout.³⁸³ Domnívám se, že by se mělo při výkladu vycházet zejména z ustan. OZ a katastrální úřad by měl mít povinnost vyrozumívat ty osoby, které mají právo podat dle ustan. §§ 985 a 986 OZ poznámku spornosti a žalobu k soudu.

V souvislosti s ochranou vlastníka zákon umožňuje zřídit si službu sledování změn v katastru.³⁸⁴ Pokud je však katastrální úřad povinen vyrozumívat dotčené osoby z úřední povinnosti a vlastník má v katastru vedeno správně své bydliště, ztrácí tato služba význam.

Vyrozumění musí být zaslána nejpozději den následující po dni vyznačení plomby. Pokud tedy plomba bude vyznačena v pátek, vyrozumění by muselo být zasláno nejpozději v sobotu, tedy nepracovní den. Domnívám se, že zákonodárce opomněl do znění ustanovení (stejně jako je to v ustan. § 9 odst. 1 KatZák) včlenit slůvko „pracovní“. Katastrální úřad bude postupovat tak, že vyznačí plombu a zjistí, zda si osoby, které mají být vyrozuměny hradí službu sledování změn, dále zda mají zřízenou datovou schránku, a pokud ne zašle katastrální úřad vyrozumění poštou na adresu, která je dle ustan. § 14 odst. 1 písm. b) uvedena v návrhu na zápis práva do KN.

Inspirací nové právní úpravě sice byl knihovní zákon a obecný zákoník občanský, které taktéž obsahovaly ustanovení o vyrozumívání účastníků řízení, ovšem pouze o vyřízení knihovní žádosti, nikoliv o zahájení knihovního řízení (§ 123 a násl. KnihZák). Na rozdíl od tehdejší doby, kdy se musely knihovní soudy žádat o nahlédnutí do veřejných knih, které nebyly vedeny ani zálohovány na elektronickém nosiči, dnes

³⁸²BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 68. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

³⁸³JANKUŮ, Petra, Daniela ŠŮSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 125. ISBN 9788072019342.

³⁸⁴Bliže je tato služba upravena v ustan. § 19 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Zde je uvedeno, že tyto údaje jsou poskytovány osobám, které mají zapsáno věcné právo k dotčeným nemovitostem, nebo účastníkům řízení o takovém právu. O jaké osoby jde, je blíže vymezeno v odstavci třetí téhož ustanovení. Úřad zasílá informace o změnách elektronickou poštou, prostřednictvím datové schránky, krátkou textovou zprávou nebo webovou službou (ustan. § 19 odst. 2). Tato služba je placená, dle sazebníku zveřejněného na stránkách ČÚZK činí úplata 10 Kč ročně za každou sledovanou nemovitost.

navíc existuje internet a kontaktní místo veřejné správy na každé pobočce pošty. Obstarat si informace tedy není nijak obtížné ani pro staršího člověka, obzvlášť je-li to vyžadováno jen jednou za tři roky. V původním návrhu katastrálního zákona bylo uvedena jako jediná možnost vyrozumívání datová schránka. V důvodové zprávě je k tomu uvedeno: „*Jiným způsobem, než datovou schránkou nemá smysl takovou informaci rozesílat nejen z ekonomických, ale především z časových důvodů. Vklady práv jsou prováděny zpravidla do dvou týdnů od podání návrhu, takže při obesílání poštou by v mnoha případech byl vklad proveden dříve, než by si účastník obesílání vyzvedl.*“³⁸⁵ Poslanci se však rozhodli jinak a včlenili do ustanovení zákona i zaslání vyrozumění doporučenou poštou. K tomu bylo zavedeno pravidlo dle ustan. § 18 odst. 1 KatZák, že katastrální úřad nemůže vklad povolit dříve než 20 dní po odeslání informace. To způsobilo výrazné prodloužení vkladového řízení z původních 14 dní v průměru na minimálních 21 dní a více.³⁸⁶ Co považuji za velký nedostatek, je skutečnost, že lhůtu dle ustan. § 18 odst. 1 KatZák není možné jakkoliv zkrátit. Je přece zcela nesmyslné, aby se nemohl vlastník, na jehož ochranu má být ustanovení zavedeno, této lhůty výslovně vzdát, má-li katastrální úřad náležitě doloženo, že mu bylo vyrozumění doručeno a zároveň, že s prováděným vkladem souhlasí. Pak se totiž ustanovení sloužící k ochraně vlastníka mění spíše na ustanovení obtěžující. I v trestním řízení se obviněný může vzdát lhůt sloužících k zaručení jeho práv, ne tak v řízení před katastrálním úřadem.

Hromadné obesílání písemných vyrozumění poštou představuje také výraznou finanční zátěž a přitom jeho užitek je přinejmenším sporný. Jistě lze namítat, že státu vzrostou příjmy ze správních poplatků za vkladová řízení. Doručování vyrozumění se však nebude týkat jen vkladů, ale i všech ostatních zápisů. Smysl „čekací lhůty“ dle ustan. § 18 odst. 1 KatZák je přitom nejasný. Pokud by v uvedené 20 denní lhůtě katastrálnímu úřadu přišel projev nesouhlasu s vedeným řízením, vyvstává otázka, jaké pravomoci vlastně katastrální úřad má. Jedinou myslitelnou situací, kdy by vyrozumívaná osoba mohla oprávněně s navrhovaným zápisem nesouhlasit, je ta, kdy by byly katastrálnímu úřadu předloženy zfalšované listiny. Katastrální úřad je povinen prověřit pravost podpisu na vkladové listině. Pokud by soukromoprávní listina

³⁸⁵ Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

³⁸⁶ Návrh na vklad může být povolen nejdříve 20 dní po odeslání vyrozumění o plombě, ta musí být dle ustan. § 16 odst.1 zaslána nejpozději následující den, vklad může být tedy povolen nejdříve 21. den po podání návrhu na vklad.

obsahovala neověřený podpis, katastrální úřad dle ustan. § 63 KatVyhl vyzve účastníka k prohlášení podpisu za vlastní, případně jiným vhodným způsobem dle § 63 odst. 2 KatVyhl. Pokud by do stanovené lhůty nedošlo k prokázání pravosti podpisu, katastrální úřad návrh zamítne. Pokud by však byla soudu do vydání rozhodnutí doručena kopie podané žaloby o určení, zda je právní jednání z hlediska vůle a podpisů jejích účastníků platné vkladové řízení usnesením přeruší dle ustan. § 64 odst. 1 písm. c) SŘ³⁸⁷. Je-li však podpis úředně ověřen, bude mít toto ověření hodnotu veřejné listiny dle ustan. 17 odst. 2 KatZák. Katastrální úřad není oprávněn zkoumat pravdivost veřejných listin, protože se má za to, že tyto jsou pravdivé. Jediné co může dle P. Baudyš³⁸⁸ udělat, je že se zkontaktuje s ověřujícím orgánem a dotáže se jej, zda pravost podpisů na této listině skutečně ověřil nebo jde o padělané ověření, případně může z podpisové doložky zjistit, zda se ověřovaná osoba prokázala skutečně platným a existujícím průkazem totožnosti. Dále může prověřit, zda předložené doklady nebyly v době právního jednání odcizeny či ztraceny, zda daný doklad skutečně patří ověřované osobě a zda nebyl padělán. Pokud k žádnému takovému závěru nedospěje, musí nesouhlasící osobu odkázat na soud a doporučit jí postup dle ustan. § 24 odst. 1 KatZák.

Shrnu-li tedy význam 20denní lhůty dle ustan. § 18 odst. 1 KatZák, pak umožňuje zamítnutí návrhu na vklad v případě méně pravděpodobného odhalení zfalšovaného podpisu, kdy by tentobud' nebyl ověřen, nebo by došlo k potvrzení tohoto zfalšování ze strany údajně ověřující osoby a dále zápis poznámky spornosti dle ustan. § 24 odst. 1, věta 3., ještě před zápisem vkladu vlastnického práva v případě, pokud navrhovatel prokáže, že podal k soudu příslušnou žalobu. Naopak dvacetidenní lhůta, dle mého názoru, nemá žádnou souvislost s lhůtou dle ustan. § 986 odst. 2 OZ, jelikož počátek této lhůty počíná běžet ode dne, kdy se dotčená osoba o zápisu dozvěděla. Zápisem je vklad a k jeho provedení dojde až poté, co je rozhodnuto o jeho povolení. Domnívám se proto, že by bylo vhodné zvážit, zda je vyrozumívání osob dle ustan. § 16 odst. 1 KatZák společně s dodržováním lhůty dle ustan. § 18 odst. 1 vůbec účelné, když vede k neúměrným průtahům (nejen) vkladového řízení. Tím dochází ke zvyšování nejistoty smluvních stran při převodech nemovitostí, problémům

³⁸⁷BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 185.

³⁸⁸BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 84. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

s přechodem nebezpečí škody na nemovitosti, zpomalování realitního trhu či komplikacím v rámci vyřizování hypotečních úvěrů.

Katastrální úřad plombu odstraní dle ustan. § 26 odst. 2 KatVyhl po provedení vkladu nebo po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení vkladového řízení³⁸⁹. Byl-li návrh na vklad zamítnut, odstraní katastrální úřad plombu po marném uplynutí lhůty pro podání žaloby nebo po doručení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba zamítnuta.

2.2.1.1. Účastníci řízení

Dle ustan. § 13 KatZák je účastníkem řízení o povolení vkladu ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje. Toto ustanovení představuje lex specialis k ustan. § 27 SŘ a správní řád se zde vůbec neužije právě z důvodu jeho velké obecnosti.³⁹⁰ Nová úprava byla přivítána, protože ustan. § 4 odst. 1 ZZápPrNem vedlo ke sporům a to i díky nejednotné judikatuře ohledně možné aplikace správního řádu.³⁹¹ V původním návrhu katastrálního zákona měly být mezi účastníky řízení zařazeny také osoby, které jsou podle zákona oprávněny jednat namísto účastníků. Zákonodárci v domněni, že těmito osobami se myslí pouze zmocněnci a zákonní zástupci toto ustanovení jako nadbytečné vypustili. Již teď je zřejmé, že bude chybět zejména v insolvenčním řízení ve vztahu k insolvenčním správcům či v případě zpeněžení zástavy zástavním věřitelem dle ustan. § 1360 OZ.³⁹²

V případě, že dojde k úmrtí jedné ze smluvních stran přede dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, měl by katastrální úřad řízení přerušit a vyčkat pravomocného rozhodnutí v řízení o dědictví. Dojde-li k úmrtí účastníka vkladového řízení po podání návrhu na vklad, potom katastrální úřad v řízení pokračuje, aniž by řízení přerušil, neboť dojde-li k jeho povolení, nastanou jeho účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad, tj. ještě za života zůstavitele. Chtějí-li dědici převést nemovitost tvořící předmět dědictví ještě před tím, než je dědické řízení skončeno, je nutné, aby s takovým úkonem, který nepatří do rámce obvyklého hospodaření, vyjádřil souhlas soud v souladu s § 175r OSŘ, a to i v případě, že zůstavitel zanechal toliko jediného dědice. V případě úmrtí některého z účastníků

³⁸⁹Lhůtu není třeba dodržovat v případě, že podaný návrh nesplňuje všechny zákonem požadované podmínky dle ustan. § 17 KatZák a je nutné jej proto zamítnout.

³⁹⁰Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 30.5. 2000, sp.zn. I. ÚS 620/99.

³⁹¹Výše uvedený rozsudek vs nález Ústavního soudu ze dne 11.6. 1997, sp.zn. I. ÚS 279/95.

³⁹²BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 55. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

vkладového řízení, ať již před či po podání návrhu na vklad, tedy není na místě návrh na vklad zamítnout, aniž by katastrální úřad zkoumal, kdo se stane dědicem zůstavitele, bez ohledu zda ten byl převodcem či nabyvatelem.³⁹³

2.3.1.1. Přezkumné řízení

Katastrálním úřadům dle ustan. § 5 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech náleží do pravomoci rozhodování o povolení vkladu věcných práv do katastru nemovitostí. Před přijetím nového občanského zákoníku a katastrálního zákona, probíhala mezi odbornou veřejností diskuze, zda je vhodné ponechat pravomoc rozhodovat o právních vztazích k nemovitostem správnímu orgánu.

Katastrální úřad je jako správní orgán povinen respektovat zásadu legální licence obsaženou v čl. 2 odst. 2 Ústavy. Nemůže tedy činit nic, k čemu jej zákon nezmocňuje. Tím by překročil svou pravomoc a jeho postup by byl nezákonný. Katastrální úřad však v rámci své činnosti podřízené správním normám, rozhoduje o soukromoprávních vztazích. V případě deklaratorních účinků zápisu pouze o vzniku knihovního vlastnictví, v případě konstitutivních účinků zápisu i o vzniku vlastnictví naturálního. S jeho rozhodnutím jsou tedy spojeny významné soukromoprávní účinky.

V souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva K. Eliáš opakovaně nastolil otázku: „*proč vlastně má v moderní době stát vstupovat administrativními prostředky do svobodně projevené vůle soukromníků a reklamovat si rozhodování, kdy oni nabudou k věci vlastnické právo?*“³⁹⁴

Na to odpovídá J. Spáčil takto: „*Stát to nečiní pro vlastní potěšení, ale proto, že jeho povinností, jejíž plnění „soukromníci“ očekávají, je zajistit v dostupné míře bezpečnost právního styku a obchodu s nemovitostmi, přičemž lepší řešení než evidenci právních vztahů ve veřejných knihách zatím nikdo nevymyslel. Aby stát tuto povinnost splnil, musí mít prostředek k tomu, aby donutil vlastníky poskytnout k takové evidenci součinnost, tímto prostředkem je intabulační princip, který nutí účastníky věcněprávních úkonů předložit je pod sankcí neúčinnosti k evidenci (ke vkladu do katastru), přičemž je*

³⁹³KOTRADY, Pavel. Vliv úmrtí účastníka právního úkonu na řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2007, č. 19, s. 695.

³⁹⁴např. ELIÁŠ, Karel. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální kultury. *Právní rozhledy*. 2005, roč. 13, č. 22.

*evidentní, že před zanesením do evidence je v zájmu její věrohodnosti nutné přezkoumat alespoň splnění základních formálních náležitostí rozhodného úkonu.*³⁹⁵

Cílem státu tedy není vměšování se do soukromoprávních vztahů (stát na sebe nebere odpovědnost za platnost soukromoprávních ujednání), ale zajištění právní jistoty při nakládání s nemovitostmi a ochrany osob, které jednájí v dobré víře ve správnost zápisu v katastru nemovitostí. Katastrální úřad nezasahuje do svobody stran volně si sjednat závazkový vztah, ani nikoho neomezuje nabýt vlastnictví jiným způsobem. Pouze zajišťuje zápis těchto právních vztahů do katastru nemovitostí, když u převodů je s vkladem spojen samotný vznik přirozeného vlastnického práva. Proto je také převod vlastnického práva dvoufázový a státní orgán do něj vstupuje až ve druhé fázi a v případě jiných způsobů nabytí vlastnictví nemůže vznik naturálního vlastnictví ovlivnit vůbec. Do samotného právního titulu nabytí vlastnictví může zasahovat jen velmi omezeně a je-li k tomu výslovně právními předpisy zmocněn. To vychází ze zásady legální licence zakotvené v čl. 2 Ústavy i čl. 2 LZPS. Zákonným zmocněním je v případě katastrálních úřadů ustanovení § 5 zákona č. 359/1992 Sb., a ustan § 17 KatZák, dle kterého katastrální úřady mohou a zároveň musí přezkoumávat „vkladuschopnost“ předkládaných vkladových listin. Nově toto zmocnění katastrální úřad získává tedy i pro vklad vlastnického práva nabytého jinak než smluvním převodem.

Přezkumná činnost katastrálních úřadů se významně rozšířila. Jednak formulační změnou sporných ustanovení starého katastrálního zákona a včleněním nových zkoumaných skutečností v ustan. § 17 KatZák a jednak v důsledku změny významu jednotlivých zápisů, zejména vkladu. Většina přezkoumávaných skutečností dříve představovala atributy absolutní neplatnosti smlouvy, zatímco nyní jde převážně pouze o relativní neplatnost.³⁹⁶ Dříve katastrální úřad mohl dle ustan. § 5 ZZápPrNem přezkoumávat pouze návrhy na vklad a vkladem bylo možné zapisovat jen vznik vlastnického práva smluvním převodem. Vklad měl zásadně konstitutivní účinky. Ostatní způsoby nabytí věcného práva byly zapisovány záznamem, kde směl zkoumat jen skutečnosti uvedené v ustan. § 8 ZZápPrNem. Katastrální úřad měl tedy velmi okleštěné přezkumné pravomoci. I v jejich mezích (možná spíše v důsledku jejich mezí)

³⁹⁵SPÁČIL, Jiří. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*. 2006, roč. 14, č. 2, s. 65.

³⁹⁶BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 179.

však vznikaly spory a nejasnosti, se kterými se musela dlouhá léta vypořádávat judikatura.³⁹⁷

Nyní se postavení katastrálních úřadů v tomto směru mění. Nově se do katastru vkládají také věcná práva, která vznikla mimoknihovně a vklad má u nich pouze účinky deklaratorní. Záznamem, u kterého jsou přezkumné pravomoci katastru omezeny, jsou zapisována jen práva odvozená od vlastnického práva.

Katastrální zákon obsahuje taktéž přechodné ustanovení § 63 odst. 3. „*Protože podání vkladového návrhu není časově omezeno a jelikož v praxi mohou nastat situace, že účastníci sice uzavřeli např. převodní (věcnou) smlouvou ještě za účinnosti předchozího občanského zákoníku, kterou však (z různých důvodů) do 31. 12. 2013 nepředložili s návrhem na vklad do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu, NKZ pro takové situace stanoví, že pokud takové listiny splňují náležitosti stanovené dosavadními právními předpisy, pak jsou považovány za vkladové listiny, i když nesplňují náležitosti předepsané NKZ či jiným zákonem.*“³⁹⁸To znamená, že „staré“ vkladové listiny (ty, které nabyly účinnosti před 1. lednem 2014) jsou posuzovány podle ZZáPrNem. Ostatní podléhají přezkumu dle ustan. § 17 KatZák. Zápis však bude muset být proveden vkladem, přestože byl dříve vyžadován pouze záznam.

Co se týče formulačních změn obsažených v novém zákoně, jde zejména o ustan. § 17 odst. 1 písm. a), f) KatZák, která zpřesňují dříve spornou pravomoc katastrálních úřadů posuzovat platnost předložených vkladových listin. Za nejvýznamnější považuji odpadnutí sporů vzniklých z nevhodné formulace ustan. § 5 odst. 1 písm. c) ZZáPrNem, které bylo nahrazeno ustanovením § 17 odst. 1 písm. f).

Katastrální zákon nijak nerozlišuje, s ohledem na vymezení jeho přezkumných pravomocí v ustan. § 17 KatZák, zda rozhoduje o povolení vkladu s deklaratorními či konstitutivními účinky. V obou případech se uplatňuje ustan. § 17 v plném rozsahu. Jeho postavení coby přezkumného orgánu se mění pouze v závislosti na skutečnosti, zda je vkladová listina soukromá či veřejná. Důvodová zpráva ke KatZák k tomu uvádí následující: „*Rozsah přezkumu vkladových listin před rozhodnutím o povolení vkladu u*

³⁹⁷ Viz viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.12. 2010, sp.zn. 30 Cdo 1551/2009 nebo Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. července 2005, sp. zn. 29 Odo 318/2003.

³⁹⁸VRCHA, Pavel. K označování nemovitostí ve vkladových listinách Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>. Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR [online]. 2014 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>.

soukromých listin je v zásadě shodný s rozsahem, v jakém byly při zápisech přezkoumávány vkladové listiny při provádění zápisů do pozemkové knihy podle obecného knihovního zákona. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení nesporné, nelze zkoumat platnost listin v plném rozsahu. Lze však zjistit, zda důvod neplatnosti listiny nevyplývá již z jejího obsahu a dalších disponibilních dokumentů. K tomu ostatně měl sloužit i výčet přezkumných důvodů podle dosavadního zákona o zápisech. Při taxativním výčtu těchto důvodů ovšem mnohdy docházelo k tomu, že katastrální úřad z pouhého obsahu listiny zjistil její neplatnost, ale obtížně hledal důvod pro zamítnutí vkladu, pod který by důvod neplatnosti listiny podřadil. Navíc s ohledem na zásadu materiální publicity, založenou občanským zákoníkem (§ 980 a násl.), je nutné, aby přezkumná činnost katastrálních úřadů byla posílena oproti stávající právní úpravě, ve které platí pouze zásada dobré víry.³⁹⁹

Skutečnosti uvedené v důvodové zprávě jsou zavádějící. Přezkum dle ustan. §§ 26, 27 a 94 KnihZák nebyl stejného rozsahu.⁴⁰⁰ Toto posuzování navíc nečinil správní orgán, nýbrž knihovní soud. Proto mohl knihovní zákon obsahovat méně určitá a obecnější ustanovení. Pokud přezkum činí správní orgán, je nutné jeho pravomoc vymezit co nejurčitěji, protože správní orgán může jednat jen na základě a v mezích zákona. Není proto možné bezmyšlenkovitě přebírat úpravu knihovního zákona. Zákonodárce to ani neučinil, i když by se to dalo z důvodové zprávy předpokládat. Na rozdíl od současné právní úpravy byla navíc materiální publicita dle OZO uplatňována v mnohem širším rozsahu než dnes a k smlouvám se připojovala i tzv. vkladová doložka obsahující souhlasný projev vůle s vložením práva (§ 433 OZO, § 32 písm. b) KnihZák), která knihovním soudům výrazně zjednodušovala práci, jelikož pro ně již nebylo podstatné, zda je samotná smlouva ve zbytku neurčitá či jinak nejasná⁴⁰¹. Zároveň tím byla posílena věrohodnost vůle osoby projevené v listině. „Dostačí, že strany v intabulační listině souhlasně uvedly, že se tato intabulace děje na splnění určité

³⁹⁹Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

⁴⁰⁰musely být posuzované listiny 1) v předepsané formě, 2) obsahovat platný právní důvod, jde-li o nabytí nebo změnu věcného práva, 3) listiny musely být prosty zřejmých vad, kterými se oslabovala jejich věrohodnost, 4) musely být sešity, pokud je tvořilo více archů, 5) musely v nich být řádně označeny osoby zúčastněné na právním jednání, 6) místo, den, rok vyhotovení listiny. Dle ustan. § 94 KnihZák pak bylo zkoumáno 1) zda není na překážku zápisu jiný zápis v pozemkové knize, 2) zda nejsou důvodné pochybnosti o osobní způsobilosti nakládat s předmětem zápisu, 3) zda je žádost odůvodňována obsahem a 4) da mají listiny požadovanou formu.

⁴⁰¹SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 326. Komentáře velkých zákonů československých, Sv. 1.

povinnosti právní. Je pak lhostejno, zda povinnost převést vlastnictví byla stanovena platně či neplatně. Pro intabulaci je zcela lhostejno, zda trhová smlouva je neplatná, např. že je proti dobrým mravům. Rozhoduje jen platnost intabulačního aktu samotného.⁴⁰² Prvorepubliková právní úprava tedy vycházela ze zásady dělení, což značně zjednodušovalo přezkumnou činnost knihovnických soudů.

Co se týče rozlišení soukromé a veřejné listiny, je nutné nahlédnout do ustan. § 565-569 OZ. Občanský zákoník v ustan. § 567 definuje pouze pojem „veřejná listina“.⁴⁰³ Judikatura definovala veřejnou listinu, jako listinu, „*kteřá byla vydána orgánem veřejné moci v rámci jeho pravomoci a která svým obsahem zakládá, mění či ruší práva a povinnosti jiných subjektů nebo osvědčuje nějakou skutečnost či stav.*“⁴⁰⁴

Naopak český právní řád neobsahuje vymezení pojmu soukromá listina, tento pojem je nutné vyjasnit teprve jejím odlišením od listiny veřejné.⁴⁰⁵ Soukromou listinou tedy bude každá listina, která není veřejnou. Zásadní rozdíl mezi soukromou a veřejnou listinou je v její důkazní síle. Prává veřejná listina může být zbavena své důkazní síly jen prokázáním pravdivosti opaku, respektive nepravdivosti údajů veřejnou listinou osvědčených.⁴⁰⁶ Zatímco tedy ustan. § 134 OSŘ zakotvuje vyvratitelnou právní domněnku pravdivosti obsahu veřejných listin, dle ustan. § 565 OZ je naopak na každém, kdo se dovolává soukromé listiny, aby dokázal její pravost a správnost⁴⁰⁷. Je-li soukromá listina použita proti osobě, která listinu zjevně podepsala, má se za to, že pravost a správnost listiny byla uznána. Naopak není-li touto osobou podepsána, je na tom, kdo ji použil, aby dokázal, že pochází od osoby, o níž to tvrdí (§ 566 odst. 1 OZ). Význam veřejných listin tedy spočívá zejména v jejich vyšší důkazní síle, což podporuje právní jistotu a má význam na prevenci sporů, protože veřejná víra a vyšší důkazní síla předurčují výsledek případného řízení před soudem.⁴⁰⁸

⁴⁰² SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 320. Komentáře velkých zákonů československých, Sv. 1.

⁴⁰³ Veřejná listina je listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla.

⁴⁰⁴ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23.9. 2003, sp.zn. 7 Tdo 1071/2003.

⁴⁰⁵ ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1400. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek I. ISBN 9788074783692.

⁴⁰⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.11. 2000, sp.zn. 28 Cdo 17/2000.

⁴⁰⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9.10. 2000, sp.zn. 22 Cdo 617/99.

⁴⁰⁸ ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1402. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek I. ISBN 9788074783692.

Soukromá listina je katastrálním úřadem přezkoumávána z hledisek uvedených v ustan. § 17 odst. 1 KatZák, veřejná listina dle ustan. § 17 odst. 2 KatZák. Tedy i katastrální zákon zohledňuje skutečnost, že v případě veřejných listin je nutné presumovat jejich správnost a pravdivost a katastrální úřad proto nemá pravomoc je v řízení o povolení vkladu v plném rozsahu (tedy dle § 17 odst. 1) přezkoumávat. Důvodová zpráva k tomu uvádí: „Tyto listiny jsou veřejnými listinami. Je třeba zdůraznit, že v žádném případě nebude přezkoumávána věcná správnost těchto rozhodnutí. Bude ovšem přezkoumáváno, zda jsou důvodem pro zápis do katastru, zda navazují na dosavadní zápisy apod. Pokud se týká právních jednání sepsaných ve formě notářského zápisu (veřejná listina, o které to stanoví zákon), odpovídá za platnost těchto listin plně stát podle zákona o odpovědnosti státu za nezákonné rozhodnutí a nezákonný úřední postup. (...) Pokud je garance za platnost notářských zápisů na takové úrovni, není zde důvod, aby zde docházelo ještě k dalšímu přezkumu ze strany katastrálního úřadu.“⁴⁰⁹ Proti tomu uvádí J. Spáčil, že ani notářský soupis listiny nepředstavuje záruku platnosti převodních smluv. „Není fakticky možné, aby sepisovatel smlouvy ověřoval platnost všech předchozích dispozic s věcí, když skutečnosti mající za následek neplatnost zpravidla nejsou ze smluv ani z veřejných knih patrné. Nemohl by patrně ani ručit za existenci převáděného práva, ani při nejpodrobnějším šetření, které by ostatně sotva přicházelo v úvahu, by nemohl zjistit, že např. předchůdce převodce uzavřel smlouvu v duševní poruše, pod donucením, nebo že platně odstoupil od smlouvy (...).“⁴¹⁰

Je otázkou, jak by měl katastrální úřad postupovat v případě, že bude nucen rozhodovat o vkladu na základě vkladové listiny, která sice je veřejná, ale dle ustan. § 567 OZ trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla. Pak by měl katastrální úřad vést přezkum zřejmě dle ustan. § 17 odst. 1 KatZák. Tedy i případný notářský zápis či jiné rozhodnutí správního orgánu přezkoumat v plném rozsahu a na jeho podkladě případný návrh na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zamítnout. Naopak u rozhodnutí soudu bude vždy podléhat zvláštnímu přezkumu dle ustan. § 17 odst. 4, i když bude trpět vadami.

⁴⁰⁹Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>.

⁴¹⁰SPÁČIL, Jiří. Problémy vlastnické jistoty v České republice. *Právní rozhledy*. 2005, roč. 13, č. 1, s. 12.

Přezkum soukromých listin

Mezi soukromé listiny patří zejména převodní smlouvy, ale dále také, dle ustan. § 66 odst. 1 KatVyhl souhlasné prohlášení, potvrzení o zániku práva, prohlášení o vzniku práva, případně prohlášení jednoho z rozvedených manželů o zániku společného jmění dle ustan. § 68 KatVyhl.

Dle ustan. § 17 odst. 1 KatZák ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda:

a) Splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru

Náležitosti vkladové listiny stanovuje ustan. § 8 KatZák. Ustan. § 17 odst. 1 písm. a) dává jasně najevo, že byť by byly vkladové listiny zcela platné dle občanského zákoníku, nebude na jejich základě povolen vklad práva do katastru, nebudou-li obsahovat taktéž náležitosti uvedené v § 8 KatZák. Toto ustanovení je významné zejména proto, že odstraňuje výkladový spor, který vznikl v důsledku nešťastné formulace ustan. § 5 odst. 1 písm. c) ZZápPrNem, kde bylo jen obecně uvedeno, že katastrální úřad zkoumá, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný. Toto ustanovení tedy nijak neodlišovalo občanskoprávní a katastrální aspekt převodních smluv a nebylo z něj zřejmé, zda má být určitost a srozumitelnost posuzována dle katastrálních předpisů či občanskoprávních předpisů. Protože katastrální úřady byly a jsou přísně vázány zásadou legality, musely postupovat čistě dle předpisů katastrálních, a proto zamítaly návrhy na vklad u listin, které sice byly dle občanského zákoníku dostatečně určité a srozumitelné, ovšem neobsahovaly všechny údaje požadované katastrálním zákonem. Povolení vkladu mohl učinit až teprve soud v řízení dle části páté OSŘ. To vedlo k dvojkolejnosti rozhodování správních orgánů a soudů ohledně téže věci.⁴¹¹ Ustan. § 17 odst. 1 písm. a) již od sebe odlišuje občanskoprávní a katastrální požadavky na obsah vkladových listin a neobsahuje zavádějící formulaci o přezkumu určitosti a srozumitelnosti vedoucí k dvojkolejnosti v rozhodování o povolení vkladu věcného práva katastrálními úřady a soudy. Jasně stanovuje, že vkladová listina musí splňovat obsahové požadavky uvedené v ustan. § 8 KatZák. Dosavadní judikatura vztahující se k ustan. § 5 odst. 1 písm. c) tedy již nebude pro účely posuzování povolení vkladu práva do KN zřejmě použitelná.

⁴¹¹ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2007, sp. zn. 21 Cdo 1332/2006 nebo náleží Ústavního soudu ze dne 12. června 2002, sp. zn. I. ÚS 321/2000, náleží ze dne 21. září 1998, sp. zn. IV. ÚS 298/98.

Neznamená to však, že by se již katastrální úřady nesetkávaly s posuzováním určitosti a srozumitelnosti právního jednání. Jejich absence totiž povede ke zdánlivosti právního jednání, ke kterému se dle ustan. § 554 OZ nepřihlíží. K tomu více v bodě b).

Požadavek na přesné vymezení obsahových náležitostí vkladových listin je dán zejména tím, že katastrální úřady nemají, na rozdíl od soudů, možnost provádět výklad předložených vkladových listin („*zápis nemůže být povolen podle úsudků vyvozených z obsahu listin, které jsou základem žádosti*“⁴¹²). Není-li z nich tedy zcela zřejmé, co má být vlastně do katastru zapsáno, pak se musí zdržet jakéhokoliv výkladu a návrh zamítnout. K tomu, aby nedocházelo k nejasnostem ohledně toho, kdy může katastrální úřad považovat vkladovou listinu za nedostatečný podklad pro povolení vkladu věcného práva pro nedostatečné vymezení předmětu převodu, slouží právě ustan. § 8 KatZák. Naplňuje-li vkladová listina požadavky dle tohoto ustanovení, je dána právní jistota účastníků vkladového řízení i katastrálního úřadu, že je listina „zavkladovatelná“.

Neobsahuje-li vkladová listina náležitosti dle ustan. § 8 KatZák neznamená to, že je neplatná dle občanského zákoníku. Zejména u smluvních převodů, kde zakládá závazkověprávní vztah, je nadále účinná, přestože nedojde na jejím základě k vkladu požadovaného práva. Má tedy nadále obligační účinky a účastníci jsou jí vázáni. Proto je vhodné do převodních smluv včlenit ustanovení, kterým se strany zavazují, že dojde-li k zamítnutí návrhu na vklad, podaného na základě této smlouvy z důvodu obsahových nedostatků, zavazují se strany stávající smlouvu nahradit novou, která již bude vyhovovat požadavkům katastrálního zákona. Situaci lze tedy řešit kumulativní či privativní novací, dohodou o narovnání nebo prostým sepsáním dodatku ke smlouvě. Je však otázka, zda předchozí rozhodnutí nestaví překážku *res iudicatae*. P. Vrcha se ve svém komentáři domnívá, že nikoliv⁴¹³, ostatně toto stanovisko lze dovodit i z judikatury⁴¹⁴. Dle mého názoru nepůjde o rozhodování v téže věci, když vkladová listina nebude totožného obsahu. Otázkou však je, jak situaci řešit, pokud by druhá strana povinnost uzavřít novou dohodu či dodatek neměla a dobrovolně tak učinit nechtěla. P. Vrcha⁴¹⁵ v takovém případě navrhuje řešení v podobě podání žaloby na určení právního jednání, tj. že mezi účastníky byla uzavřena kupní smlouva příslušného

⁴¹² Rozhodnutí ze 7.5. 1895, č. 5095, ZBl. 604/95.

⁴¹³JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 132. ISBN 9788072019342.

⁴¹⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3.6. 2004, sp.zn. 30 Cdo 2123/2003.

⁴¹⁵JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 133. ISBN 9788072019342.

obsahu, v rozsudečném výroku by již převáděné nemovitosti byly označeny v souladu s KatZák. Důležité však je, že tyto změny obsahu je možné činit až po zamítnutí návrhu na vklad na podkladě původní smlouvy. „*Nedostatky věcné smlouvy po podání vkladového návrhu totiž nelze dodatečně zhojit (odstranit), protože právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení, a to ke dni, kdy byl tento návrh doručen katastrálnímu úřadu.*“⁴¹⁶

Jinou otázkou je situace, kdy by v náležitostech dle ustan. § 8 KatZák byly chyby v počtech a psaní. Dle ustan. § 578 OZ chyby v psaní nebo v počtech nejsou právnímu jednání na újmu, je-li jeho význam nepochybný. Pro katastrální úřad bude tedy rozhodující, zda daná chyba v psaní či počtech může vést k pochybnostem v rámci vkladového řízení (tedy zejména pochybnostem ohledně identifikace nemovitosti, účastníků či nabývaných/vymazávaných práv). Pak by byl totiž nucen návrh zamítnout s odkazem na ustan. § 17 odst. 1 písm. b). Obecně se však vychází z názoru, že napravit lze: *“zcela evidentní, frapantní písařské chyby, nikoli však zásadní obsahové chyby, byť vzniklé "omylem nebo přehlédnutím" při použití počítačové techniky k vytvoření textu smlouvy (typicky tedy nepozorností a nedbalostí při přebírání částí textů z jiné smlouvy, uložené na paměťovém médiu počítače jako "vzor", které se týkají zásadních částí smlouvy, tedy zejména jejich subjektů, předmětu a projevu vůle).*“⁴¹⁷ Zřejmou vadu představuje například situace, kdy je v listině v podstatných částech škrtnuto nebo vynecháno jsou-li slova naznačující kupní cenu tedy podstatnou část kupní smlouvy, vepsána jiným písmem, když byla původně napsaná cena přeškrtnutá⁴¹⁸, naopak mezi řádky vepsané doplňky svědčící ve prospěch postupujícího a nikoliv žadatelův, neodůvodňují zamítnutí žádosti⁴¹⁹.

Zvláštní případy tvoří situace: „*kdy po sepsání listiny pro zápis, ale ještě před samotným zápisem, dojde ke změně údajů v katastru, a to např. při obnově katastrálního operátu přepracováním nebo při doplnění parcel evidovaných dosud zjednodušeným způsobem do katastrální mapy. V těchto případech je třeba využít*

⁴¹⁶ Viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp.zn. 33 Ca 109/97.

⁴¹⁷ BRABEC, Stanislav. Přezkumná činnost katastrálního úřadu. Právní rádce [online]. 2007, č. 8 [cit. 2014-09-02]. Dostupné z: <http://pravniRadce.ihned.cz/c1-21912760-prezkumna-cinnost-katastralniho-uradu>.

⁴¹⁸ Viz Rozh. Z 10.10. 1890, č. 10.230, Gl. U.13.932.

⁴¹⁹ Viz rozhodnutí ze dne 13.9. 1881, č. 10.182, not. Z. 1882.

*k překlenutí rozporu mezi označením nemovitostí v listině a jejím označením v katastru identifikaci parcel*⁴²⁰, tedy postupu dle ustan. § 6 odst. 6 PosÚKat.

b) Její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad

Katastrální úřad je povinen zkoumat, zda je ve vkladové listině obsaženo ujednání, týkající se navrhovaného věcného práva, zda se toto ujednání týká nemovitostí označených v návrhu a zda je uzavřeno mezi stranami, které jsou v návrhu označeny. Jestliže je tedy v návrhu na vklad navržen vklad práva na základě darovací smlouvy, ale k návrhu je přiložena jako vkladová listina dohoda o zřízení věcného břemene, pak je zřejmé, že obsah této listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad. Důležitý je nejen obsah samotné smlouvy, ale také její přílohy, například znalecký posudek či geometrický plán. „*Součástí smlouvy o převodu nemovitosti, týkající se části parcely dosud v katastru nemovitostí neoddělené, musí být také geometrický plán, kterým byla převáděná část oddělena.*“⁴²¹ Geometrický plán pak „*musí být neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru*“⁴²². Tento požadavek výslovně uvádí i katastrální zákon ve svém ustan. § 7 odst. 2. „*V případech, kdy bude předložena k zápisu listina, kterou bude např. převáděno vlastnické právo k pozemku, který vzniká dle geometrického plánu a tento plán nebude tvořit s listinou ke dni podání návrhu na vklad nedílný celek, nebude možné návrhu na vklad vyhovět a nebude možné ani doplnit návrh na vklad o daný geometrický plán.*“⁴²³

Smlouva musí ke dni podání návrhu na vklad existovat⁴²⁴ a musí být také účinná. Pokud by byla účinnost smlouvy odložena odkládací podmínkou, katastrální úřad bude muset návrh na vklad zamítnout, i kdyby se v průběhu vkladového řízení účinnou stala, jelikož účinky návrhu na vklad se vztahují ke dni podání návrhu. Stejně

⁴²⁰BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 34. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

⁴²¹ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 356/2004.

⁴²² proti tomu např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. listopadu 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.12. 2010, sp.zn. 30 Cdo 1551/2009.

⁴²³VRCHA, Pavel. K označování nemovitostí ve vkladových listinách Více zde:

<http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>. Vrcha.webnode.cz: *Pavel Vrcha, soudce NS ČR* [online]. 2014 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>.

⁴²⁴ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.12. 2004, sp.zn. 30 Cdo 2180/2003 nebo Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.1. 2010, sp.zn. 30 Cdo 4817/2008.

tak není možné vstupovat do smlouvy v průběhu vkladového řízení a zhojit tak její případné nedostatky⁴²⁵.

Problematickou se může stát otázka pozdní akceptace smlouvy. Dle ustan. § 1745 OZ je smlouva uzavřena okamžikem, kdy přijetí nabídky nabývá účinnosti. Účinnosti nabývá jejím včasným přijetím dle ustan. § 1740 odst. 1. Dojde-li tedy k přijetí nabídky opožděně, smlouva by neměla být uzavřena, přestože byla podepsána oběma účastníky. Stejně tak není uzavřena, pokud přijetí nabídky není písemné a o přijetí akceptant druhou stranu neinformuje⁴²⁶. V případě podání návrhu na vklad bez vědomí toho, kdo učinil ofertu, bude plnit svůj účel zaslání vyrozumění dle ustan. § 16 KatZák, na jehož základě bude mít možnost projevit s návrhem na vklad nesouhlas z důvodu, že nedošlo k uzavření smlouvy. Byl-li zpochybněn údaj týkající se časového okamžiku (data) uzavření kupní smlouvy, pak se z hlediska právní perfekce uzavření této smlouvy přesouvá důkazní břemeno na toho účastníka, který z tohoto tvrzení vyvozuje pro sebe příznivější právní následek.⁴²⁷ Je otázkou, jak by se měl v takovém případě zachovat katastrální úřad, zřejmě by však účastníky odkázal na soud, pokud by nebyla opožděnost přijetí návrhu ze smlouvy nesporně vyplývající, což se ovšem vzhledem k možnosti antedatace smlouvy, která sama o sobě nezpůsobuje neplatnost smlouvy⁴²⁸, jeví jako velmi nepravděpodobné.

Z předložené vkladové listiny musí být také zřejmý právní důvod jejího uzavření. Tuto skutečnost většinou katastrální úřad vyvozuje z názvu listiny, pokud tento název chybí, je katastrální úřad povinen postupovat dle ustan. § 555 a násl. OZ, protože „i ve vkladovém řízení je třeba právní úkon interpretovat podle občanského zákoníku“⁴²⁹. Je však důležité upozornit na odstavec 2 téhož ustanovení, dle kterého, má-li být určitým právním jednáním zastřeno jiné právní jednání, posoudí se podle jeho pravé povahy. Tedy katastrální úřad je povinen řídit se skutečným obsahem vkladové listiny, nikoliv jejím označením.

Obsah listiny musí být také dostatečně určitý a srozumitelný, a to nejen s ohledem na obsahové náležitosti dle ustan. § 8 KatZák. Pokud totiž smlouva není dostatečně určitá a srozumitelná, je jen zdánlivým právním jednáním, ke kterému se dle

⁴²⁵ Viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp.zn. 33 Ca 109/97.

⁴²⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.12. 1999, sp.zn. 22 Cdo 114/99.

⁴²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu z 27.5. 2010, sp.zn. 30 Cdo 1244/2009.

⁴²⁸ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.9. 2009, sp.zn. 30 Cdo 833/2008.

⁴²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.1. 2007, sp.zn. 30 Cdo 2105/2006.

ustan. § 554 OZ nepřihlíží. Katastrální úřad tedy, dle mého názoru, na podkladě takového návrhu nebude řízení ani zahajovat a k návrhu nebude přihlížet, stejně jako by byl doručen bez vkladové listiny (ustan. § 15 odst. 2 KatZák). E. Barešová však uvádí, že by v takovém případě mělo dojít k jeho zamítnutí dle ustan. § 17 odst. 1 písm. b)⁴³⁰. S tímto názorem se však neztotožňuji, jelikož zdánlivá vkladová listina je neexistující, tudíž by se na ni mělo hledět, jakoby nebyla doručena vůbec. Protože zdánlivost je definována velmi obecně nedostatkem určitosti a srozumitelnosti právního jednání, budou muset úředníci katastrálních úřadů pečlivě studovat aktuální judikaturu soudů. Zřejmě zde budou aplikovatelné dříve vydané judikáty, vztahující se k ustan. § 5 odst. 1 písm. c). Přesto bude otázka posouzení zdánlivosti právního jednání do jisté míry záležet na uvážení katastrálních úřadů. To jistě není příliš žádoucí a dá se očekávat, že některá rozhodnutí katastrálních úřadů budou předmětem soudních sporů.

Otázky posouzení obsahu vkladové listiny se také budou týkat chyby učiněné v psaní a počtech. Pokud bude chyba učiněná v návrhu na vklad, vyzve katastrální úřad účastníky k odstranění vad podání dle ustan. § 45 odst. 2 SŘ. Pokud by takové chyby byly obsaženy ve vkladové listině, pak bude dle ustan. § 578 OZ rozhodné, zda je i přes tyto chyby obsah vkladové listiny nepochybný i bez dodatečné opravy těchto chyb.

Stěžejní otázkou, kterou si je, dle mého názoru, třeba položit, je, zda je možné po katastrálním úřadu jako správním orgánu požadovat, aby prováděl výklad právního jednání dle ustan. §§ 555- 558 OZ. P.Vrcha je toho názoru, že je to dokonce nezbytné.⁴³¹ Já se však domnívám, že tento názor není možné přijmout bez dalšího. Judikatura ke staré právní úpravě, kterou by však bylo, dle mého názoru, možné užít i k té současné, totiž uvádí, že pro právní úkony týkající se nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí prakticky nelze vykládací pravidla dle ustan. § 35 OZ (tedy nyní dle ustan. § 555-558 OZ) použít.⁴³² „Převažuje totiž obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně, nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. (...) i při takovém přístupu, který upřednostňuje výklad připouštějící platnost právního úkonu před jeho neplatností a snaží se vázat na

⁴³⁰BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 183.

⁴³¹JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 136. ISBN 9788072019342.

⁴³²ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Právní úkony: § 34 - § 51 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012, str. 33.

*skutečnou vůli účastníků zamýšlené právní důsledky, je třeba brát v úvahu „absolutní“ působení vlastnického práva, vyjádřené též v požadavku na určitost právních úkonů, týkajících se věcných práv. Proto je v těchto případech kladen důraz na to, že právně významná je jen ta vůle, která mohla být třetím osobám z písemné smlouvy poznatelná. V takovém případě není významná ta vůle, kterou bylo možno zjistit až objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, a nevyplývá přímo z písemné smlouvy.*⁴³³ Právě v případě smluv týkajících se věcných práv k nemovitostem je proto značně omezena dokonce i možnost soudcovského výkladu či soudcovského doplnění mezer ve smlouvě. Tím spíše to musí platit i pro katastrální úřady. Vkladové řízení vedené katastrálními úřady je řízení vedené před správním orgánem. Pokud se zákonodárce inspiroval obecným knihovním zákonem ohledně přezkumu podmínek uvedených v ustan. § 17 KatZák a tedy zřejmě i ve výkladové pravomoci knihovního orgánu, pozapomněl na skutečnost, že tímto orgánem byl dle KnihZák soud, nikoliv správní orgán a navíc zde existovala tzv. vkladová doložka, díky které nutnost výkladu vkladových listiny prakticky odpadla. Správní orgán je přitom na rozdíl od soudu, přísně vázán mezemi danými zákonem. Správní orgán nenalézá právo, pouze jej aplikuje. Správní uvážení může aplikovat pouze tam, kde je k tomu zákonem zmocněn. Správní uvážení se však netýká výkladu předložených listin, ale otázky aplikace určité právní normy. Domnívám se tedy, že je nežádoucí, aby správní orgán prováděl výklad vkladové listiny dle ustan. § 555 – 558 OZ a tím nahrazoval vůli účastníků právního jednání.

c) Právní jednání je učiněno v předepsané formě

Dle ustan. § 560 OZ písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší. Dle ustan. § 561 odst. 1 k platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího. Dle odst. 2 téhož ustanovení jedná-li více osob, vyžadují se jejich projevy na téže listině při právním jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší. Strany by si však mohly dohodnout, že požadují zpřísněnou formu vkladové listiny – notářský zápis. V takovém případě by prostá písemná forma byla dle ustan. § 582 neplatná. Katastrální zákon nepožaduje úřední ověření podpisů na vkladové listině. Pokud však takové ověření chybí, je povinen pravost podpisů katastrální úřad sám

⁴³³Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2009, sp.zn. 22 Cdo 555/2008.

ověřit. „Katastrální úřad zjišťuje nejen to, zda je písemná forma s projevy účastníků na jedné listině zachována, ale i to, zda jednající osoba je skutečně oprávněna k podpisu listiny a zda jde skutečně o její podpis. Postup při zjišťování pravosti podpisu jednajících osob je uveden v § 62 a násl. katastrální vyhlášky.“⁴³⁴ Ustan. § 62 KatVyhl vyjmenovává následující alternativy úředního ověření podpisu: výslovné uznání podpisu za vlastní před katastrálním úřadem, znalecký posudek či svědeckou výpověď. V případě, že by se ani touto cestou nepodařilo podpisy ověřit, musel by katastrální úřad zřejmě návrh na vklad zamítnout. Pokud by však byla soudu do vydání rozhodnutí doručena kopie podané žaloby o určení, zda je právní jednání z hlediska vůle a podpisů jejích účastníků platné vkladové řízení usnesením přerušit dle ustan. § 64 odst. 1 písm. c) SŘ⁴³⁵.

d) Účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí

Tato podmínka má původ v ustan. § 1012 OZ, dle kterého má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat. Omezení mohou spočívat jak v subjektu, tak v objektu nabytí věcného práva. Nutné je však zkoumat nejen oprávnění převodce, ale také nabyvatele.

Primárně je nutné zjistit, zda je převodce navrhovatel vůbec vlastníkem převáděné nemovitosti. To si katastrální úřad ověří ze své vlastní evidence. Může se však stát, že došlo k přechodu vlastnictví, které není vyznačeno v katastru nemovitostí, tudíž o návrh na vklad bude žádat vlastník, který však doposud není knihovním vlastníkem. Tímto problémem se budu dále zabývat u písmene g).

Dále ve vztahu k převodci katastrální úřad zkoumá, zda je navrhovatel oprávněn nakládat s nemovitostí jménem vlastníka, ovšem nesmí už zjišťovat, zda překročil svá jednatelská oprávnění. Tato skutečnost je katastrálnímu úřadu prokazována příloženým výpisem z obchodního rejstříku, který je povinnou přílohou návrhu dle ustan. § 15 odst. 1 písm. c) KatZák (případně jiných evidencí uvedených v ustan. § 17 odst. 5 KatZák).

⁴³⁴BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 73. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

⁴³⁵BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 185.

Omezení se pak dále může vztahovat ke konkrétní nemovitosti. Zákaz nakládat s vlastní nemovitostí může mít podobu absolutního zákazu nebo povinnosti předložit k určitému právnímu jednání souhlas určitého státního orgánu (to je však předmětem přezkumu dle ustanovení § 17 odst. 1 písm. e) KatZák). Dále může omezení spočívat na rozhodnutích a jiných opatřeních orgánů veřejné moci, která se však zpravidla ve formě poznámky zapisují do katastru nemovitostí.

Omezením ve smyslu ustan. § 17 odst. 1 písm. d) jsou také případy spoluvlastnictví či společného jmění manželů, kdy tato omezení vyplývají ze zákona a jsou dány existencí zvláštního právního vztahu vlastníků. Pokud jde o převod nemovitosti ve spoluvlastnictví, bude nutné rozlišovat, zda je vlastnické právo převáděno k podílu nebo k věci jako celku. V případě převodu věci jako celku je zřejmé, že ji musí převést všichni spoluvlastníci a nestačí souhlas jen některých či dokonce jen jednoho z nich, protože z jednání vůči třetím osobám jsou dle ustan. § 1127 OZ zavázáni všichni společně a nerozdílně. Zde je tedy potřeba souhlasu absolutního. V případě převodu spoluvlastnického podílu vyvstává otázka existence zákonného předkupního práva ostatních spoluvlastníků. Dle ustan. § 3062 OZ trvá zákonné předkupní právo všech spoluvlastníků po dobu 1 roku od účinnosti z.č. 89/2012 Sb.. Po 1. lednu 2015 však bude nadále existovat zákonné předkupní právo spoluvlastníků v případech dle ustan. §§ 1124 a 1125 OZ. Pokud je podíl převeden, aniž by bylo umožněno ostatním podílovým spoluvlastníkům využít svého předkupního práva, nebude to mít vliv na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, ovšem převod bude činěn s rozvazovací podmínkou, pokud koupěchtivý o předkupním právu věděl nebo musel vědět.⁴³⁶ Zákonné předkupní právo se ovšem do katastru nemovitostí nezapisuje, domnívám se však, že s ohledem na zásadu, že neznalost zákona neomlouvá, nebude v případě zákonných předkupních práv dobrá víra zachována.

Jestliže je pozemek nabýván manželý za doby trvání manželství a nepůjde o některou z výjimek uvedených v ustan. § 709 odst. 1 OZ a zároveň nedošlo k zúžení rozsahu SJM, bude pozemek vždy součástí společného jmění, protože vzhledem k povaze pozemku jako nemovité věci, nemůže sloužit osobní potřebě. Pokud se však stranou kupní smlouvy stane jen jeden z manželů a katastr nemovitostí neobdrží souhlasné prohlášení manželů, že je nemovitost součástí SJM, nebude druhý manžel

⁴³⁶ Blíže v kapitole III.

jako vlastník v katastru nemovitostí evidován, ačkoliv bude naturálním vlastníkem. Zde je však nutné připomenout, že v případě, že jedná tento manžel bez souhlasu druhého a dané právní jednání nelze považovat za běžné hospodaření se společným jmění manželů, kdy „*prodej nemovitosti⁴³⁷ nebo darování nemovitosti⁴³⁸ je dispozicí vybočující z obvyklé správy majetku manželů⁴³⁹*, může se dovolat prohlášení neplatnosti takového právního jednání (§ 714 odst. 2 OZ) a to „*jak žalobou manžela na určení neplatnosti, tak i námitkou neplatnosti vznesenou proti žalobnímu nároku třetí osoby, který vzejde ze závazku kontrahovaného druhým manželem bez souhlasu (zde naplatnost namítajícího) manžela.*“⁴⁴⁰

Pozemek nemůže být považován za obvyklé vybavení rodinné domácnosti dle ustan. § 698 OZ a nebudou se na něj tedy vztahovat omezení v nakládání s ním dle tohoto ustanovení. V případě rozvodu manželství však lze uvažovat o aplikaci ustan. § 768 OZ, kdy by soud rozhodl o zrušení vlastnického práva jednoho z manželů k domu, který by byl součástí pozemku.

V případě vypořádání pak „*nedochází k převodu nemovitosti nebo její části, o němž by musela být uzavřena smlouva odpovídající ustanovení § 46 odst. 1⁴⁴¹ (nově ustan. § 560 OZ), pouze jeden z manželů vystupuje z vlastnického práva a druhý přestává být ve svých právech omezen právy druhého. V případě, že však tento přechod vlastnického práva není vložen do katastru nemovitostí, bude knihovním vlastníkem nadále i druhý manžel, jakoby SJM trvalo a katastr bude vyžadovat, aby byla nadále veškerá právní jednání činěna oběma bývalými manželi. „Na základě dohody manželů o vypořádání vzájemných majetkových vztahů pro dobu po rozvodu jejich manželství podle § 24a odst. 1 ZOR lze nabýt vlastnické právo k nemovitostem v zásadě jen vkladem do katastru nemovitostí.⁴⁴²“* To znamená, že dokud nebude vlastnické právo podle dohody vloženo či vymazáno v katastru, nebude se nic měnit ani na přirozeném vlastnictví. Pokud mezi manželi nedojde do 3 let k vypořádání SJM a nastane vypořádání ze zákona dle ustan. § 741 OZ, může dojít dle ustan. § 68 odst. 1 KatVyhl ke vkladu práva i na základě prohlášení jen jednoho z manželů

⁴³⁷ Viz Rc 15/1964.

⁴³⁸ Viz Rc 21/1972 či NS 1 Cz 93/71.

⁴³⁹ Viz Rc 15/1964.

⁴⁴⁰ ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 146. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek II. ISBN 9788074783692.

⁴⁴¹ Viz R 38/74.

⁴⁴² Viz usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 25. 9. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4688/2010.

doloženého pravomocným rozhodnutím tuzemského soudu o rozvodu manželství a potvrzením tohoto soudu, že do uplynutí tří let od zrušení manželství nebyla podána žaloba na soudní vypořádání společného jmění manželů, ani neproběhlo nebo neprobíhá řízení o vypořádání zaniklého společného jmění manželů. Je tedy v zájmu manželů i bývalých manželů uvést stav v katastru do souladu se stavem skutečným.

Omezení může nastat také v situaci, kdy by na pozemku ve výlučném vlastnictví jen jednoho z manželů stál byt nebo dům, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů či rodiny. Dle ustan. § 747 odst. 1 a 2 se musí manžel, který má výlučné právo nakládat domem nebo bytem, zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Neuvážené dispozice s pozemkem, na němž takový byt nebo dům stojí, kterým by došlo k jeho zcizení nebo zřízení takového věcného práva, jehož výkon by byl neslučitelný s bydlením manželů, by jistě ohrožením bydlení bylo. Takové jednání může být napadeno žalobou druhého manžela, který se může dovolat neplatnosti takového jednání.⁴⁴³

Smluvní omezení

I když je věc ve vlastnictví pouze jedné osoby, může být na svém právu s věcí disponovat tato osoba omezenasmluvním ujednáním. Půjde zejména o vedlejší ujednání při kupní smlouvě (např. právo zpětné koupě, výhrada lepšího kupce, předkupní právo cenová doložka jiné). Nově je také možné do katastru nemovitostí vložit zákaz zcizení či zatížení ke konkrétní nemovitosti (ustan. § 1761 OZ). Pro katastr nemovitostí však tato smluvní omezení nejsou důvodem k zamítnutí návrhu na vklad, a to ani v případě, že jsou sjednány ve formě věcného práva. Katastrální úřad totiž není povinen zkoumat, zda toto věcné právo bylo konzumováno či nikoliv. Obecně jejich porušení nebude způsobovat neplatnost uzavřeného právního jednání, proto následky jejich porušení nemohou být řešeno ve vkladovém řízení.

Omezení vzniklá na základě zvláštního právního předpisu

Zde půjde o situace, kdy zákon buď zcela vylučuje, nebo omezuje volnou dispozici s nemovitostí. Takovým zákonem je např.z.č. 183/2006 Sb., stavební zákon (ustan. § 76 odst. 1 podmiňující umístění stavby existencí územního rozhodnutí či souhlasu, § 77 odst. 1 písm. d) stanovující, kdy je nutné územní rozhodnutí pro dělení či

⁴⁴³ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 212. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek II. ISBN 9788074783692.

scelování pozemků, § 80 odst. 2 písm. e) řešící nutnost existence územního rozhodnutí pro změnu druhu pozemku, jehož rozloha přesahuje 300m²), dále z.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči (ustan. § 13 zakládající předkupní právo státu při prodeji kulturních památek⁴⁴⁴), z.č.403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd (ustan. § 22 odst. 1 vylučující možnost užívat či převádět zákonem vymezený majetek). Nově také dle z.č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi (ustan. § 13 „blokující“ majetek tvořící původní majetek registrovaných církví a náboženských společností po dobu 24 měsíců od účinnosti ustanovení). Dále půjde také o z.č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích (ustan. § 9 odst. 1), z.č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (ustan. § 3 odst. 2), z.č. 229/1991 Sb., o půdě (ustan. § 11a odst. 12). Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu stanovující omezení pro převod pozemků v rámci pozemkových úprav a stanovuje také obecný zákaz pro převody vymezených nemovitostí (ustan. § 6). Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny uvádí, že lesy, lesní půdní fond a vodní plochy, které se nacházejí na vymezených územích a které jsou ve vlastnictví státu nelze dále zcizovat (ustan. §§ 23, 32 a 35). Dalšími právními předpisy omezujícími nakládání s nemovitostmi jsou z.č. 289/1995 Sb., o lesích (ustan. § 4 odst. 2 zakotvující nutnost souhlasu Ministerstva zemědělství pro stanovená právní jednání), z.č. 77/1997 Sb., o státním podniku (ustan. § 16 omezující nakládání s majetkem státních podniků) či zákon č. 128/2000 Sb., o obcích a z.č. 129/2000 Sb., o krajích, které upravují povinnosti obcí a krajů při disponování s jejich majetkem. Významné omezení ukládá z.č. 120/2001 Sb., exekuční řád a to buď v podobě speciálního (ustan. § 47 odst. 5) nebo generálního inhibitoria (ustan. § 44a odst. 1). Obdobně pak z.č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) zakazuje v ustan. § 229 dispozice s majetkem patřícím do majetkové podstaty.

Omezení na základě rozhodnutí soudu

Soud může na základě ustan. § 76 odst. 2 OSŘ vydat předběžné opatření, jímž žalovanému uloží zákaz nakládat s určeným majetkem (předběžné opatření může naříditi i rozhodce dle ustan. § 22 z.č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řádu a výkonu rozhodčích

⁴⁴⁴ Což samo o sobě netvoří překážku zamítnutí návrhu na vklad, právní jednání je však relativně neplatné a této relativní neplatnosti se může Ministerstvo kultury dovolávat až po dobu 3 let, pokud tak neučiní, bude právní jednání platné a vklad vlastnického práva nenapadnutelný. Je otázkou, zda má katastrální úřad v tomto případě povinnost o návrhu na vklad informovat Ministerstvo kultury či nikoliv. V souladu s ustan. § 16, se však domnívám, že ano.

nálezů). Zajímavou problematiku představuje otázka možnosti zabránit katastrálnímu úřadu či dokonce soudu povolit vklad věcného práva do katastru nemovitostí prostřednictvím návrhu na předběžného opatření dle ustan. § 76 odst. 2 OSŘ. Předběžné opatření nelze směřovat vůči katastrálnímu úřadu⁴⁴⁵, jelikož je státním orgánem, jemuž byla svěřena určitá rozhodovací pravomoc v oblasti právních vztahů nemovitostem, a to v rozsahu, že jeho rozhodnutím, o povolení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí. Z toho pak vyplývá, že obecný soud mimo zákonem stanovenou úpravu nemůže jakkoliv zasahovat do rozhodovací činnosti katastrálních úřadů.⁴⁴⁶ Možné je tedy postupovat pouze cestou vydání předběžného opatření ohledně zákazu dispozice konkrétního vlastníka s jeho nemovitostí. Pokud by došlo k situaci, kdy by chtěl účastník smlouvy (převodce) zabránit vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, nemůže toto činit ani cestou žaloby dle části páté OSŘ, ani návrhem na vydání předběžného opatření vůči katastrálnímu úřadu. V takovém případě by musel počkat na provedení vkladu vlastnického práva nového nabyvatele a poté požádat o vydání předběžného opatření dle ustan. § 76 odst. 2 OSŘ, které by předcházelo určovací žalobě. Případně v již výše popsaných případech využít 20 denní lhůty dle ustan. § 17 KatZák žádat o přerušování řízení nebo zamítnutí návrhu na vklad. „*Návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti však neztrácí své právní účinky, jestliže je předběžné opatření ukládající vlastníku zdržet se nakládání s nemovitostí vydané po návrhu na vklad zrušeno dříve, než soud o povolení vkladu rozhodne. O takovém návrhu je možné rozhodnout v souladu s ustanovením § 2 odst. 3 zákona. č. 265/1992 Sb.*“⁴⁴⁷

Soud může také žalovanému pravomocně na základě ustan. § 335b odst. 1, písm. a) OSŘ zakázat, aby po nabytí právní moci rozhodnutí se stanoveným majetkem nakládal (opět toto může být obdobně uloženo v rozhodčím nálezu rozhodcem či rozhodčím soudem). Kromě civilního práva obsahuje také trestní řád některé instituty umožňující omezit možnost nakládat s majetkem obviněného, jde o usnesení o zajištění majetku obviněného dle ustan. § 47 odst. 1 a 347 odst. 1 TR. Zvláštním typem omezení je pak usnesení dle ustan. § 113 odst. 1 IZ a usnesení dle ustan. § 338h odst. 1 písm. a) OSŘ o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku. Taktéž správní orgán, konkrétně

⁴⁴⁵ Viz usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.3. 1996, sp.zn. 9 Co 74/96.

⁴⁴⁶ JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 219. ISBN 9788072019342.

⁴⁴⁷ Viz usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 26.6. 2013, sp.zn. 1 Co 172/2013.

stavební úřad, může vydat rozhodnutí dle ustan. § 76 StavebZák ke scelení či rozdělení pozemku.

e) Zda k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu

Zde půjde o případy, kdy osoba, která je oprávněná volně disponovat s nemovitostí, toto oprávnění pozbyla nebo ještě plně nenabyla, a proto předmětné právní jednání nemůže bez dalšího sama učinit. Zatímco v případech podle bodu d) není osoba nabývající nebo převádějící dotčenou nemovitost na své svéprávnosti nijak omezena, ale omezení vyplývá spíše z předmětu převodu (tedy jakákoliv jiná osoba by tento předmět převáděla, byla by omezena stejně) nebo z povahy vzájemných vztahů vlastníků (spoluvlastnictví, manželství), tak v případě bodu e) spočívá překážka v subjektivních vlastnostech účastníka převodu (jeho věku, mentálním zdravím apod.). Jinými slovy, u jiné osoby by v případě převodu dané nemovitosti žádná omezení nebyla. Jde o případy, kdy je vlastníkem osoba nezletilá (dítě, které nenabývalo věku 18-ti let, případně nebylo emancipované) a dále osoba, která je na své svéprávnosti omezena.

V prvním případě je nutné, aby za nezletilého jednal jeho zákonný zástupce (zpravidla tedy rodič). V případě nemovitostí jistě nejde o běžnou správu jmění⁴⁴⁸ a pro jednání zákonného zástupce tedy bude vyžadován ještě souhlas soudu dle ustan. § 898 OZ. U nezletilého bude však ještě třeba posoudit, zda je vzhledem ke svým rozumovým schopnostem skutečně k danému právnímu jednání nesvéprávný.⁴⁴⁹ Například v případě přijetí daru musí být tato otázka soudem velmi pečlivě zvážena s ohledem na porovnání finančního profitu s případnými povinnostmi a omezeními vyplývajícími z předmětu daru.⁴⁵⁰ Bylo-li však jednání neplatně uzavřené nezletilcem, toto jednání je možné po dosažení zletilosti konvalidovat ratihabicí.⁴⁵¹

V nedávné době vznikla také diskuze nad různou terminologií užívanou občanským zákoníkem, zatímco v případě ustan. § 898 odst. 1 OZ právní jednání vyžaduje souhlas soudu, dle ustan. § 461 odst. 1 vyžaduje schválení soudu. To má vliv zejména pro časový okamžik, kdy má dojít k ingerenci soudu do daného právního jednání. Gramatickým výkladem lze dojít k závěru, že souhlas soudu k právnímu

⁴⁴⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11. 2011, sp.zn. 30 Cdo 1433/20011.

⁴⁴⁹ Viz usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.6, sp.zn. 10 Co 354/2002.

⁴⁵⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.3. 2010, sp.zn. 30 Cdo 3321/2008.

⁴⁵¹ Gl. U. 11.916, Komentář OZO, díl IV., str. 63.

jednání bude nutné dát ještě před učiněním daného právního jednání, zatímco se schvaluje již učiněné právní jednání.⁴⁵²

Komplikace může nastat v případě, kdy by zákonný zástupce byl zároveň spoluvlastníkem nemovitosti. Pak by zde byl zřejmý střet zájmu a bylo by nutné pro dané právní jednání soudem ustanovit kolizního opatrovníka⁴⁵³. Soud by tedy v daném případě musel ingerovat do právního jednání hned dvakrát a délka takového řízení by byla mnohonásobně delší než u běžných převodů.

f) Z obsahu listin a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné

Toto ustanovení reflektovalo neúnosný právní stav, kdy katastrálním úřadům nepříslušelo odmítat návrhy na vklad podložené takovými listinami, které sice byly zjevně absolutně neplatné, ovšem důvod této neplatnosti nebyl podřaditelný pod některé z ustanovení § 5 z.č. 265/1992 Sb., o katastru nemovitostí, a tedy katastrální úřad nebyl oprávněn posuzovat platnost takové smlouvy.⁴⁵⁴ Vycházelo se z obecného názoru, že: „*Posouzení toho, zda věcná smlouva je či není absolutně (relativně) neplatná, nenáleží katastrálnímu úřadu ve vkladovém řízení, nýbrž výlučně příslušnému obecnému soudu.*“⁴⁵⁵ Tato situace byla opakovaně předmětem kritiky, když hlavním argumentem byla skutečnost, že zápis zjevně neplatných smluv vede k právní nejistotě a nespolehlivost zápisů v katastru nemovitostí.⁴⁵⁶

Na tuto skutečnost se snažil reflektovat nový katastrální zákon, který začlenil ustan. § 17 odst. 1 písm. f), které dává katastrálnímu úřadu možnost zamítnout takový návrh na vklad, který by byl podložen listinou, která by byla zjevně neplatná. Toto ustanovení je dle mého názoru formulováno velmi vágně. V první řadě není zřejmé, co je myšleno „patrnou“ neplatností. Bude na judikatuře, aby v tomto případě stanovila

⁴⁵²LIPA VSKÝ, Jan a Erika HORNÍČKOVÁ. SOUHLAS ČI SCHVÁLENÍ SOUDU U PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ ZA NEZLETILÉHO?. *Epravo* [online]. 2014, č. 95022 [cit. 2015-01-21]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/souhlas-ci-schvaleni-soudu-u-pravniho-jednani-za-nezletileho-95022.html>.

⁴⁵³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.11. 1977, sp.zn. 4 Cz 31/77.

⁴⁵⁴ Viz nále z Ústavního soudu ze dne 15.4. 2010, sp.zn. II. ÚS 3151/09 nebo ze dne 5.5. 1998, sp.zn. IV. ÚS 48/97.

⁴⁵⁵ Viz rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem z 30.1. 2001, sp.zn. 15 Ca 522/2000.

⁴⁵⁶ ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*. 2004, roč. 12, č. 18, s. 663. nebo JINDŘICH, Miloslav. Převod vlastnictví z pohledu notáře. In: [EDITORI] J. ŠVESTKA, [editoři] J.J. *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva: konaných 21. listopadu a 5. prosince 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Vyd. 1. Beroun: IFEC, 2008, 76 a násl.

hranice, za které již katastrální úřady, jako správní orgány nemohou jít a na základě čeho jsou ještě oprávněny návrh zamítnout.

Ani toto ustanovení však nezabrání vkladu práv na základě neplatných smluv. Tomu by totiž zřejmě nezabránil ani soudní přezkum., „*Ani dřívější knihovní řízení v případě povolování zápisů do pozemkové knihy nevyloučilo možnost provést změnu právního vztahu k nemovitosti na podkladě neplatné smlouvy, i když v rámci předchozího řízení nevyšla z písemné podoby smlouvy překážka platnosti najevo.*“⁴⁵⁷

Dle P. Vrchy⁴⁵⁸, P. Baudyš⁴⁵⁹, i E. Barešové⁴⁶⁰ je ustanovení § 17 odst. 1 písm. f) v podstatě zbytečné, protože nepřináší nic nového do rozsahu přezkumu při vkladovém řízení proti ostatním ustan. 17 odst. 1, ale je spíše jejich shrnutím. S tímto názorem se neztotožňuji, když dle mého názoru toto ustanovení přinejmenším deklaruje, že katastrální úřad je oprávněn odmítnout takový návrh na vklad, který by se opíral o listinu zjevně neplatnou. Tím chce zákonodárce napravit dřívější situaci, kdy byly katastrální úřady nuceny zapisovat vlastnická práva na základě zjevně neplatných smluv, protože neměly oprávnění v zákoně pro jejich odmítnutí. P. Vrchy⁴⁶¹ navíc otázku absolutní neplatnosti vkladové listiny podřazuje pod přezkum dle bodu e), který je však, dle mého názoru, pro tyto situace nepřiléhavý. Je možné, že v praxi toto ustanovení nebude využíváno, protože návrh takového vkladu bude odmítnut dle předchozích důvodů, jeho význam však spatřuji právě zejména v tom, že v něm deklaruje zákonodárce vůli, aby měl katastrální úřad pravomoc odmítnout i zjevně neplatné dokumenty a snahu státu, aby nebyla taková jednání státem posvěcena. To souvisí s posílením materiální publicity.

Na druhou stranu je opět na místě upozornit na to, že správní úřad není soud a jeho úředníci nejsou zpravidla vystudovanými právníky. Proto je otázka, zda je požadavek na zkoumání platnosti právního jednání před tímto orgánem na místě. Domnívám se, že bude záležet na tom, jak svou novou pravomoc katastrální úřady

⁴⁵⁷Jiří Mikeš, Jiří Švestka: *Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem*, [Právní rozhledy 11/2005, s. 389].

⁴⁵⁸JANKUŮ, Petra, Daniela ŠŮSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 196. ISBN 9788072019342.

⁴⁵⁹BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 77. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

⁴⁶⁰BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 196.

⁴⁶¹JANKUŮ, Petra, Daniela ŠŮSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 185-190. ISBN 9788072019342.

pojmu. Nelze nic namítat proti tomu, pokud katastrální úřad zamítne návrh na vklad u zcela zjevně vadné listiny. Na druhou stranu by se neměl stát arbitrem zkoumajícím rodinné poměry a psychické zdraví účastníků za účelem zjištění platnosti právního jednání. K tomuto závěru lze dospět i na základě gramatického výkladu, když zde zákonodárce hovoří o „patrnosti“ existence důvodu, pro který by bylo právní jednání neplatné. Patrným pak rozumíme něco, co je zjevné, viditelné a evidentní⁴⁶². Je však zřejmé, že na úředníky katastrálních úřadů bude kladen mnohem vyšší požadavek na jejich právní povědomí a znalosti a orientaci v aktuální judikatuře občanskoprávních soudů.

g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru

Stát má zájem na tom, aby byly zachyceny právní vztahy k pozemkům a byla tak garantována a chráněna po právu vzniklá a existující vlastnická práva k těm nejvýznamnějším hmotným statkům, kterými lidé mohou disponovat – tedy k zemskému povrchu. Z historie je zřejmé, jaké zmatky vnesla do vlastnických vztahů období válek či revolucí, kdy docházelo k násilným a nedobrovolným změnám vlastnických vztahů. Každý právní stát tedy musí hlídat, aby zápisy vlastnických práv na sebe vzájemně navazovaly v nepřetržité logicky související řadě.⁴⁶³ Pouze zcela mimořádné důvody odůvodňují vznik vlastnického práva nezávisle na vůli předchozích vlastníků. Tyto důvody musí mít vždy zákonnou oporu. Nazýváme je originárními způsoby nabytí vlastnictví. Ty představují výjimku z uvedeného pravidla, že zápisy vlastnických práv na sebe musí bezpodmínečně navazovat. Zde tedy katastrální úřad nebude zkoumat návaznost předchozích zápisů a nesmí z tohoto důvodu návrh na vklad zamítnout „*je-li dostatečně prokázáno oprávnění účastníka smlouvy nakládat předmětem právního úkonu*“⁴⁶⁴.

V ostatních případech musí katastrální úřad zkoumat, zda navrhovaný zápis navazuje na zápis existující. Tedy zejména zda převodci jsou zároveň zapsanými vlastníky. Ustan. § 17 odst. 1 písm. g) ovšem umožňuje i tzv. zápis skokem. V takovém případě navrhovatel, který není knihovním vlastníkem, musí katastrálnímu úřadu doložit

⁴⁶²Slovník spisovného jazyka českého online: heslo "patrný". HAVRÁNEK, B. *Ústav pro jazyk český ČSAV* [online]. 2011 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://ssjc.ujc.cas.cz/search.php?hledej=Hledat&heslo=patr%C3%BD&sti=EMPTY&where=hesla&hsubstr=no>.

⁴⁶³BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 77. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

⁴⁶⁴Viz rozsudek Městského soudu v Praze, ze dne 28.9. 1998, sp.zn. 33 Ca 86/98–10.

listiny, kterými logicky vyplní mezeru vzniklou mezi jeho naturálním vlastnictvím a posledním existujícím zápisem v katastru. Je však nezbytné, aby tato osoba byla skutečně naturálním vlastníkem. Tedy aby zde existoval platný důvod vzniku vlastnického práva. Takovým důvodem nemůže být například platná a účinná převodní smlouva, na jejímž základě však nedošlo k vkladu vlastnického práva.⁴⁶⁵ Tedy pokud A převede smlouvou vlastnické právo k pozemku na osobu B a ta jej rovnou smlouvou přepíše na C, nemůže se C dožadovat vkladu svého vlastnického práva doložením kupní smlouvy mezi A a B, protože zde nedošlo k platnému převodu vlastnického práva a vlastníkem je tedy nadále A. V teoretické rovině vzniká otázka, do jaké míry má katastrální úřad zkoumat doložené listiny. Vznik vlastnického práva totiž vždy podléhá vkladu vlastnického práva a tedy i přezkumu dle ustan. § 17 KatZák. To znamená, že by měl katastrální úřad přezkoumat ve stejném rozsahu i listiny doložené, pokud mají doložit logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrženým vkladem (pokud tedy ještě nepodléhají staré právní úpravě). Listiny vyplňující mezeru v návaznosti zapsaného stavu musí být podány nejpozději společně s návrhem na vklad, aby nedošlo k porušení zásady priority.⁴⁶⁶ Je tedy nepřijatelné, aby katastrální úřad vyzýval účastníky k doplnění těchto listin a přerušoval v důsledku toho řízení, tak jak tomu bylo dle předchozí právní úpravy.

V případě zápisu skokem dosud existují spory o to, kdo by měl být účastníkem vkladového řízení. Zda pouze zapsaný vlastník a nový nabyvatel nebo i osoby, které byly vlastníky ve vzniklé mezeře. P. Baudyš se domnívá, že by jimi měli být jen koncoví a počáteční vlastníci.⁴⁶⁷ S tímto souhlasím, ale pouze v případě, že budou ostatní dotčené osoby vyrozuměny dle ustan. § 16 KatZák, které jim dá záruku, že nedošlo k neoprávněné manipulaci s jejich vlastnickým právem.

Další překážku vkladu pro chybějící návaznost navrhovaného vkladu na stav zápisů v katastru, je existence tzv. **duplicitního zápisu vlastnického práva** vyznačeného v katastru nemovitostí dle ustan. § 52 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. Jedná se o nepřijatelný pozůstatek předchozí právní úpravy, dle té současné již vznik nových duplicitních zápisů nebude možný, protože zápis vlastnického práva bude

⁴⁶⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2012, sp. zn. 30 Cdo 1960/2012.

⁴⁶⁶BRABEC, Stanislav. Návaznost návrhu na stav zápisu v katastru. *Právní rádce* [online]. 2007, č. 9 [cit. 2014-06-02]. Dostupné z: <http://pravnicaradce.ihned.cz/c1-22098140-navaznost-navrhu-na-stav-zapisu-v-katastru>.

⁴⁶⁷BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 77. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

probíhat vždy vkladem a v případě, že listiny nebudou navazovat, bude návrh zamítnut a navrhovatelé odkázáni na civilní soud. Duplicitní zápisy však v katastru nemovitostí stále existují, a protože katastrální úřad není oprávněn rozhodovat spory o vlastnická práva, představují tyto duplicitní zápisy překážku pro převod vlastnického práva k nemovitosti. Katastrální úřad v takovém případě návrh na vklad zamítne, protože otázku vlastnického práva nelze v rámci správního řízení o povolení vkladu řešit. Duplicitní zápis je možno odstranit pouze na základě souhlasného prohlášení, soudního smíru či určovací žaloby dle ustan. § 80 OSŘ.

Přezkum veřejných listin

Dle ustan. § 567 OZ je veřejnou listinou listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon. Ve vztahu ke vkladovému řízení půjde zejména o notářský zápis jako listinu o právním jednání, dále rozhodnutí orgánu veřejné moci ale také jejich potvrzení, vyrozumění nebo oznámení, které je zákonem svěřeno pro účely zápisů do katastru nemovitosti orgánu veřejné moci (například potvrzení soudu o zániku společného jmění manželů dle ustan. § 68 KatVyh1).

Rozsah přezkumné pravomoci katastrálních úřadů je v případě veřejných listin omezen a to dle ustan. § 17 odst. 2 na zkoumání zda, splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Tedy přezkumné důvody veřejných listin korespondují s ustan. § 17 odst. 1 písm. a), b) a g) u listin soukromých. Navíc dle odstavce 3 téhož ustanovení katastrální úřad dále zkoumá, zda v době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání. Toto ustanovení odpovídá ustan. § 17 odst. 1 písm. d). Z toho lze dovodit, že veřejné listiny nebudou zkoumány pouze v tom ohledu, zda je právní jednání v předepsané formě, což je logické vzhledem k tomu, že veřejná listina je formálně tou nejpřísnější možnou formou právního jednání. Proto je přezkum z tohoto důvodu bezpředmětný. A dále správní orgán nebude zkoumat, zda byl k jednání udělen souhlas dle jiného právního předpisu a zda není z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru patrný důvod, pro který by bylo právní jednání

neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání. Pokud vezmeme v úvahu názor P. Vrchy⁴⁶⁸, že tento důvod je zahrnut již v předchozích bodech přezkumu a je tak nadbytečný, pak můžeme dojít k závěru, že přezkum listin je až na ustan. § 17 odst. 1 písm. e) shodný.

Z veřejných listin získává svébytné postavení rozhodnutí soudu, které je dle ustan. § 17. odst. 4 KatZák přezkoumáváno pouze dle ustan. 17 odst. 2 písm. a).

Je nutné podotknout, že ne každé soudní rozhodnutí⁴⁶⁹ může být podkladem pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí. V této otázce již vznikla poměrně ustálená judikatura, kterou bude možné aplikovat i na novou právní úpravu. Dle ní není možné zapsat vlastnického práva pouze na základě rozhodnutí, které vyslovuje neplatnost listiny⁴⁷⁰, případně ukládá povinnost vyklidit nemovitost.⁴⁷¹ Rozhodnutí soudu by tak mělo vždy znít na určení existence či neexistence vlastnického práva konkrétních vlastníků nemovitosti. Podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemovitostí nemůže být ani rozhodnutí, jímž by právo nebo právní vztah byly určeny negativně.⁴⁷²

Otázkou je, jak by měl postupovat vlastník, kterému sice byla existence práva soudem přiznána, ovšem toto rozhodnutí neobsahuje požadované náležitosti dle ustan. § 17 odst. 1 písm. a) (respektive § 17 odst. 2 písm. a)). Rozhodnutí je totiž meritorně správné, ovšem není dostatečně určité pro účely zápisu do katastru nemovitostí. V takovém případě může katastrální úřad postupovat dle ustan. § 39 odst. 2 KatZák, dle kterého jsou orgány veřejné moci povinny v přiměřené lhůtě v případě, že jimi vydaná listina předložená k zápisu do katastru obsahuje chyby v psaní, počtech nebo jiné zřejmé nesprávnosti, sdělit katastrálnímu úřadu na jeho výzvu správné údaje nebo listinu opravit, umožňuje-li to jiný právní předpis, a žádat jejich opravu. Pokud by

⁴⁶⁸JANKUŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 196. ISBN 9788072019342.

⁴⁶⁹Soudním rozhodnutím se pak rozumí i taková rozhodnutí, která činí osoby, kterým je svěřena pravomoc vydávat rozhodnutí příčitatelná soudu. Půjde tedy o notáře činící rozhodnutí coby soudní komisaři či rozhodnutí soudních exekutorů dle zákona o soudních exekutorech.

⁴⁷⁰Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2418/2011.

⁴⁷¹BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, s. 249. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

⁴⁷²Viz rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 23.4. 2003 22 Cdo 1875/2002.

ovšem chyby v rozhodnutí mohly mít vliv na samotné meritum věci, bylo by nutné postupovat cestou řádných opravných prostředků, kdy tyto by musel podat samotný účastník vkladového řízení. V každém případě následky nesprávných či chybějících náležitostí ve veřejných listinách ponese vždy účastník, v jehož prospěch byly vydány, jelikož orgány veřejné moci, které tyto listiny vydaly, účastníky vkladového řízení nejsou.

2.4.1.1. Rozhodnutí o návrhu na vklad

Dle ustan. § 18 KatZák, jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1 KatZák, když této lhůty se nelze vzdát, ani ji jinak zkrátit⁴⁷³. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne. V takovém případě může katastrální úřad postupovat dle ustan. § 36 odst. 3 SŘ ihned po odeslání vyrozumění dle ustan. § 16 odst. 1 KatZák.

Katastrální úřad při svém rozhodování vychází ze stavu, který zde je ke dni podání návrhu na vklad. To neplatí, pokud ztratí své účinky před rozhodnutím o povolení vkladu (§18 odst. 1). Dle P. Baudyše půjde o případy dle ustan. § 76f odst. 2 OSŘ a ustan. § 79 odst. 5 TR⁴⁷⁴. Okamžik, kdy dojde k pozbytí účinnosti je okamžik, kdy usnesení vydaná podle uvedených ustanovení nabydou právní moci.

Pokud katastrální úřad dospěje k závěru, že jsou splněny podmínky pro povolení vkladu a rozhodnutím tedy zcela vyhoví návrhu na povolení vkladu, rozhodnutí se písemně nevyhotoví⁴⁷⁵ a provede se pouze záznam ve spisu o rozhodnutí o povolení vkladu práva a nabytí jeho právní moci (ustan. § 18 odst. 2 KatZák). Dle ustan. § 33 písm.a) KatZák se vklad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu provede bez zbytečného odkladu. Poté dle ustan. § 18 odst. 3 KatZák katastrální úřad zašle účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl proveden a

⁴⁷³Viz kapitola II. - 2.2.1.

⁴⁷⁴BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 84-85. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

⁴⁷⁵písemně musí být případech kdy 1) není vklad povolován v plném rozsahu dle vkladové listiny 2) není povolován v plném rozsahu dle návrhu na vklad i soudní listiny 3) v průběhu řízení došlo ke změně označení nemovitosti 4) je vhodné s ohledem na okolnosti dané věci viz BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 203.

vkладovou listinu vyjme ze spisu a založí do sbírky listin. Dle odstavce 4 téhož ustanovení, není proti rozhodnutí o povolení vkladu možný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Dá se předpokládat, že s provedením návrhu na vklad nebude nesouhlasit navrhovatel. Třetí osoby se nemohou bránit rozhodnutí o povolení vkladu, mohou napadnout pouze již provedený vklad a to cestou občanskoprávních žalob na určení existence či neexistence práva dle ustan. §§985 a 986 OZ, případně § 80 OSŘ. Tuto skutečnost katastrální úřad zaznamená formou poznámky spornosti dle ustan. § 24 odst. 1 KatZák, dotčená osoba ji může uplatnit buď ústně, pak je zaznamenána do protokolu (dle ustan. § 18 SŘ) nebo na základě písemného oznámení dle § 37 SŘ. Určovací žalobu jako formu obrany proti povolení a provedení vkladu, kritizuje P. Baudyš, když upozorňuje na skutečnost, že nemusí být vždy jasné, kdo má být žalovaným a dále poukazuje na možnost vzniku překážky věci rozsouzené v případě, že již dříve vznikly spory o uvedenou nemovitost.⁴⁷⁶Zřejmě by bylo vhodnější inspirovat se knihovním zákonem, který umožňoval dle ustan. § 126 podat tzv. knihovní stížnost, kterou směl podat každý, kdo byl ztížen opatřením⁴⁷⁷ a to ve lhůtě 30 dní. Zavedení stížnosti by sice prodloužilo dobu čekání na spravení vkladu do katastru nemovitostí, tato lhůta by však alespoň korespondovala s ustan. § 986 OZ a nezavádala by důvod pro zahajování složitých sporů o určení existence vlastnického práva. Otázkou je, kdo by měl být oním orgánem rozhodujícím o stížnosti.

Jiná situace vzniká v případě, kdy by mělo dojít k zamítnutí návrhu na vklad. Ještě před tím, než k takovému rozhodnutí katastrální úřad přistoupí, musí dát účastníkům vkladového řízení možnost seznámit se s podklady k rozhodnutí a vyjádřit se k nim (§ 36 odst. 3 SŘ). V rámci tohoto katastrální úřad seznámí účastníky s překážkami, které brání povolení vkladu vlastnického práva a umožní účastníkům vzít svůj návrh zpět. Pokud dojde ke zpětvzetí, řízení dle ustan. § 16 odst. 2 KatZák zastaví. V opačném případě musí ve věci rozhodnout a to tak, že návrh na vklad dle ustan. § 18 odst. 1 KatZák zamítne. V tomto případě je katastrální úřad povinen vyhotovit písemné rozhodnutí v souladu s ustan. § 68 SŘ. Dle ustan. § 18 odst. 5 není proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu přípustný opravný prostředek, přezkumné řízení, ani obnova řízení,

⁴⁷⁶BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 88. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005251.

⁴⁷⁷R. 31. října 1911, R II 854/10, Gl. U. n. F. 5619.

přípustná je žaloba podle ustanovení § 244 a násl. občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Ta musí být podána ve lhůtě 30 dní ode dne doručení rozhodnutí. Po tuto dobu katastrální úřad nesmí činit žádné záznamy ohledně dotčených nemovitostí, případné schvalování dalších vkladů vlastnického práva by mohlo vést ke složitým a dlouholetým soudním sporům v případě, že by správní soud nakonec vklad práva povolil.

Katastrální zákon mlčí o možnosti částečného povolení vkladu. Bude se tedy muset vycházet jednak z předchozí právní úpravy, kde ovšem tato možnost byla upravena také pouze v čl. 20 odst. 3 písm. a) jednacího řádu a dále podložena judikaturou.⁴⁷⁸ V případě, že by katastrální úřad došel k závěru, že lze vložit do katastru jen některá navrhovaná věcná práva, nesmí bez souhlasu účastníků přistoupit k částečnému povolení vkladu.⁴⁷⁹ V praxi by měl taktéž účastníky před vydáním rozhodnutí poučit o možnosti vzít návrh na vklad zpět v plném rozsahu či jen v té části, pro kterou by nemohl být povolen.

1.3.1 Soudní vkladové řízení

Soudní přezkum je přípustný dle ustan. § 18 odst. 5 KatZák pouze u rozhodnutí, kterým se návrh na vklad zamítá. Věcně příslušným soudem je dle ustan. § 249 odst. 2 OSŘ krajský soud a místně příslušným je dle ustan. § 250 odst. 1 písm. b) a ustan. § 88 písm. b) OSŘ soud, v jehož obvodu se nachází dotčená nemovitost. Soudní poplatek činí 3.000,- Kč.⁴⁸⁰

Podstatu soudního řízení dle části páté OSŘ shrnul Nejvyšší soud takto: *„nejde o přezkum správnosti rozhodnutí a jeho procesního postupu, ale o nové projednání a meritorní rozhodnutí věci, o níž podle zákona dříve rozhodl tento správní orgán. (...) Podstata projednání a rozhodnutí stejné věci v občanském soudním řízení spočívá v tom, že se účastníku řízení před správním orgánem, který vyčerpал v řízení před správním orgánem řádné opravné prostředky a který není spokojen s konečným rozhodnutím správního orgánu, umožňuje, aby - bez ohledu na překážku věci pravomocně rozsouzené vytvořenou rozhodnutím správního orgánu -*

⁴⁷⁸ viz Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 26.11. 1993, sp.zn. 4 Cz 124/92.

⁴⁷⁹ JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 211. ISBN 9788072019342.

⁴⁸⁰ dle položky č. 18 bodu 1 písm. b) sazebníku z.č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.

požadoval nové projednání sporu nebo jiné právní věci u soudu a také nové rozhodnutí ve věci, dospěje-li soud k jiným závěrům, než správní orgán. Nové projednání věci soudem tak navazuje na řízení před správním orgánem, aniž by bylo jeho výsledky vázáno, a zaručuje, že spor nebo jiná právní věc budou - v takovém rozsahu, v jakém o nich bylo před správním orgánem skončeno řízení - soudem definitivně uzavřeny a že nemohou být vráceny správnímu orgánu k dalšímu projednání a rozhodnutí.⁴⁸¹Soudní vkladové řízení je řízením nesporným a je upraveno v části páté o.s.ř. a dále zákonem č. 293/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních. Nejde o řízení přezkumné, nýbrž o nové projednání návrhu na vklad, byť v případě, když soud dospěje ke stejným závěrům jako katastrální úřad je právní úprava nedůsledná a může navozovat dojem přezkumného charakteru soudního řízení. O podání žaloby podle části páté OSŘ se v souboru popisných informací vyznačí upozornění dle ustan. § 21 odst. 1 písm. d) KatVyh.

Rozhodnutí katastrálního úřadu představuje soukromoprávní věc ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 a § 244 odst. 1 OSŘ.⁴⁸²Na to, zda je rozhodování ve vkladových věcech záležitostí soukromoprávní či veřejnoprávní otázkou však nepanuje jednotný názor. Např. V. Trajer upozorňuje, že: „katastrální úřad ve své rozhodovací činnosti ve vkladovém řízení nerozhoduje o vlastnickém právu (tedy o soukromé záležitosti), jako např. pozemkové úřady v restitučním řízení i v rámci komplexních pozemkových úprav, ale rozhoduje pouze o skutečnosti, zda předložená listina splňuje požadavky stanovené § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona č. 265/1992 Sb.. Vlastnické právo také není spojeno s kladným rozhodnutím o vkladu, ale vzniká podle platné právní úpravy až samotným vkladem do katastru. Je pravda, že s vkladem do katastru spojuje zákon vznik, změnu, zánik těchto práv (je tzv. *modem*), ovšem za současného předpokladu platného titulu.“⁴⁸³Proti tomu např. dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 27.8. 2003, sp.zn. 4 As 21/2003 by: „rozhodující měla být skutečnost, že rozhodnutí vyplývá z vlastnických vztahů k nemovitostem, které jsou v souladu se zákonem evidovány v katastru nemovitostí (...) právo vlastnické je evidentně právem soukromým a soukromé právo vyžaduje

⁴⁸¹Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010.

⁴⁸²TRAJER, Václav a Pavlína TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 31.1.2010*. Vyd. 2., aktualiz. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010, s. 104. Meritum (Wolters Kluwer ČR).

⁴⁸³TRAJER, Václav. Rozhodování soudů ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí. *Právní rádce*. 2004, roč. 12, č. 3, s. 21.

vyšší stupeň soudní ochrany (...) právní úprava platná od 1.1. 2003 poskytuje soukromým právům větší ochranu, neboť soud neprovádí pouze přezkum správního rozhodnutí, ale je povolán k tomu, aby případně sám rozhodl o věci.“

Taktéž J. Mikeš a J. Švestka upozorňují, že soudní rozhodování „*ve věcech vzniku, změny a zániku práv k nemovitostem podle § 244 a násl. OSŘ má – a to je rozdíl od rozhodování v jiných správních věcech – právotvorné účinky v oblasti věcných práv, tj. působí nikoliv jen mezi účastníky posuzovaného vztahu, nýbrž i v relaci k neomezenému okruhu třetích subjektů (inter omnes).*“⁴⁸⁴Nadále také existuje otázka, zda uvedený postup není v rozporu s čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.⁴⁸⁵

Výše nastíněné debaty jsou však pouze teoretického rázu, nová právní úprava se od té předchozí prakticky neliší, změny zakotvené v OSŘ představují pouze přizpůsobení terminologii občanského zákoníku. Velkým přínosem je zpřesnění výčtu opravných prostředků v katastrálním zákoně. Nová právní úprava odstranila spornou otázku, zda je možné účinně se bránit podle části páté OSŘ také proti rozhodnutí o povolení vkladu. V ustan. § 18 odst 5 je jasně uvedeno, že soudní vkladové řízení je možné zahájit jen proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Tento názor vychází z judikatury Nejvyššího soudu⁴⁸⁶, který byl respektován i krajskými soudy, kdy byly případné žaloby odmítány pro nepřipustnost podle § 250g odst. 1 písm. c) OSŘ. Smyslem uvedené právní úpravy je zabránit žalobám podaným proti rozhodnutím, která účastníci řízení sami navrhovali, respektive ke kterým minimálně dali souhlas při vzniku závazku. Důležité je však upozornit, že žalobu proti zamítnutí návrhu na vklad mohou podat i jiné osoby, než účastníci vkladového řízení. Uzákonění možnosti napadnout také rozhodnutí o povolení vkladu třetí osobou by tak, dle mého názoru, mohlo představovat významnou pojistku, jež by mohla zabránit neplatným převodům, které by jinak nikdo z účastníků neměl zájem napadnout. Lze si představit, že takovou třetí osobou by ze zákona mohly být zájmové neziskové organizace či spolky, které by chránily zájmy

⁴⁸⁴MIKEŠ, Jiří a Jiří ŠVESTKA. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. *Právní rozhledy*. 2005, roč. 13, č. 11, s. 394.

⁴⁸⁵VRCHOVÁ, Karin a Pavel VRCHA. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem: příklady správních a soudních rozhodnutí, oznámení a podání o nemovitostech*. Vyd. 2. Praha: C.H. Beck, 2007, s. 132. Beckovy příručky pro právní praxi.

⁴⁸⁶např. Rozsudek Nejvyššího soudu 30 Cdo 652/2006 z 18. 4. 2006 nebo ze dne 22. 2. 2005 sp. zn. 30 Cdo 85/2005.

společnosti. Ostatně inspiraci lze hledat v knihovní stížnosti dle knihovního zákona.⁴⁸⁷ V této souvislosti je však nutné si uvědomit, že soudní vkladové řízení by nemělo nahrazovat určovací žaloby dle občanského zákoníku a občanského soudního řádu. Tím by mohlo dojít k neúměrným zásahům do smluvní svobody a ochrany vlastnického práva.

3.1.1.1. Účastníci řízení

Dle ustan. § 246 odst. 1 OSŘ je k návrhu oprávněn ten, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu, kterým byla jeho práva nebo povinnosti založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta. Dle gramatického výkladu lze tedy nabýt dojmu, že k aktivní legitimaci žalobce postačí, že „tvrdí“ dotčení svých práv. Komentář k tomuto ustanovení však uvádí, že je nezbytné kumulativní splnění dvou podmínek a to tvrzení dotčení na svých právech rozhodnutím správního orgánu a zároveň musejí být jeho práva a povinnosti skutečně rozhodnutím správního orgánu dotčena, jinak bude žaloba dle ustan. § 250g odst. 1 písm. b) odmítnuta.⁴⁸⁸ Dle odstavce 2 téhož ustanovení jsou dále účastníky sporu ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem. Je sporné, zda osoby pasivně legitimované označovat jako žalované nebo další účastníky řízení⁴⁸⁹. S ohledem na skutečnost, že jde o řízení nesporné, není označení „žalovaný“ vhodné. Na druhou stranu zákon v ustan. § 250a dost. 1 o. s.ř. hovoří o žalobci a žalobě.

Z formulace pasivní legitimace lze také nabýt gramatickým výkladem ustanovení dojmu, že pasivně legitimovanými účastníky jsou pouze ti, kteří byli a nikoliv také ti, kdo měli být účastníky řízení, ale z nějakého důvodu jimi nebyli. Odborná veřejnost⁴⁹⁰ se v této souvislosti přiklonila k extenzivnímu výkladu ustanovení, když je poukazováno na znění ustan. § 13 KatZák definující účastníky jako osoby, jejichž právo v řízení o povolení vkladu vzniká, mění se nebo se rozšiřuje a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje. Jinými slovy účastník se stává účastníkem ze zákona, jsou-li naplněny zákonem stanovené podmínky pro jeho účastenství a nikoliv

⁴⁸⁷ § 126 knihovního zákona.

⁴⁸⁸ SVOBODA, Karel. *Občanský soudní řád: komentář*. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 793. Beckova edice komentované zákony. ISBN 8074005062.

⁴⁸⁹ Např. Krajský soud v Ústí nad Labem ze dne 11.7. 2006, sp.zn. 47 C 7/2006 uvedl, že ustan. § 250a odst. 1 výslovně neoznačuje žalovaného, ale hovoří o těch, kdo byli účastníky ve správním řízení.

⁴⁹⁰ BUREŠ, Jaroslav. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1333. ISBN 80-7179-378-72. a JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 233. ISBN 9788072019342.

faktickou účastí v samotném vkladovém řízení. K tomuto názoru se přiklonil také Nejvyšší správní soud.⁴⁹¹

Lze si představit situaci, kdy by se objevil naturální vlastník, který však není vlastníkem knihovním a který by se stal účastníkem soudního vkladového řízení, ačkoliv se vkladového řízení před správním orgánem neúčastnil, například z toho důvodu, že je nemovitost součástí společného jmění manželů, ačkoliv je v katastru nemovitostí jako vlastník zapsán jen jeden z manželů. Dle názoru P. Vrchy by však soud měl v takovém případě tomuto manželovi dle ustan. § 94 odst. 4 o.s.ř. jeho účast ukončit.⁴⁹² Toto ustanovení však bylo zákonem č. 293/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních zrušeno a nahradilo jej ustan. § 7 tohoto zákona. Dle mého názoru tato situace není tak jednoznačná s ohledem na znění ustan. § 13, když naturální vlastník je bezesporu osobou, jejíž práva vznikají, mění se nebo rozšiřují nebo naopak zanikají, mění se nebo omezují, přestože není osobou zapsanou v katastru nemovitostí. Je však nutné přiznat, že takový přístup by vnesl do vkladového řízení zbytečné zmatky. Je také nutné zdůraznit, že: „*ustanovení § 250a OSŘ o účastnících řízení ve věcech, v nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, neukládá soudu povinnost zkoumat, kdo měl být účastníkem řízení před správním orgánem, ale kdo účastníkem tohoto řízení byl.*“⁴⁹³

Na rozdíl od přezkumu rozhodnutí správního orgánu podle ustan. § 65 SŘS, zásadně není účastníkem samotný katastrální úřad. Pokud by k jeho označení v žalobě došlo, byl by soud nucen postupovat obdobně dle ustan. § 7 z.ř.s.⁴⁹⁴ Není přitom třeba brát žalobu zpět vůči katastrálnímu úřadu.⁴⁹⁵

3.2.1.1. Lhůta k podání žaloby

Lhůta k podání žaloby je dle ustan. § 247 odst. 1 o.s.ř. dva měsíce a počíná běžet doručením rozhodnutí správního orgánu (katastrálního úřadu) o zamítnutí návrhu na vklad. KatZák však, jako lex specialis, ve svém ustan. § 18 odst. 5 tuto lhůtu zkracuje na 30 dní. Zmeškání této lhůty nelze prominout. Sporné je posuzování lhůty u tzv. opomenutého účastníka, tedy osoby, která měla být účastníkem správního řízení, ale nesprávně jím nebyla. Nejvyšší soud v této souvislosti vydal kritizované usnesení, v němž uvedl, že: „*Počátek běhu lhůty k podání žaloby podle § 247 odst. 1 OSŘ je*

⁴⁹¹ Viz usnesení Nejvyššího správního soudu, ze dne 2.12. 2003, č.j. 7 A 56/2002-54.

⁴⁹² JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 233. ISBN 9788072019342.

⁴⁹³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 4319/2007.

⁴⁹⁴ Viz usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 7.3. 2007, sp.zn. 11 Cmo 279/2006.

⁴⁹⁵ Viz usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 23.1. 2004, sp.zn. 35 C 46/2003.

spojen výhradně s doručením rozhodnutí správního orgánu. U osob, které nebyly účastníky správního řízení, ale byly vydaným rozhodnutím dotčeny na svých právech, není počátek běhu této lhůty spojen s vědomostí o vydaném správním rozhodnutí.⁴⁹⁶ Nejvyšší soud však již dále neuvádí, s čím je v případě opomenutého účastníka tato lhůta spojena.

Nepanovalo ani jednotné stanovisko ohledně charakteru této lhůty. Do vydání sjednocujícího stanoviska NS sp.zn. Cpjn 201/2011, dle kterého je charakter této lhůty pouze procesněprávní, protože se žalobou „*uplatňuje pouze požadavek na projednání sporu nebo jiné věci před soudem v občanském soudním řízení*“, se objevovaly i názory opačné⁴⁹⁷. Pokud by byla žaloba nesprávně podána u správního soudu, plynula by žalobci po odmítnutí této žaloby jednoměsíční lhůta dle ustan. § 46 odst. 2 SŘS a § 82 odst. 3 OSŘ. Tato lhůta je však již považována za lhůtu hmotněprávní.⁴⁹⁸

3.3.1.1. Náležitosti žaloby

Žaloba ve věci vkladu práva do katastru nemovitostí musí vedle obecných náležitostí dle ustan. § 42 odst. 4 o.s.ř. obsahovat také náležitosti speciální dle ustan. § 246 odst. 2 o.s.ř. Vzhledem k tomu, že soudní vkladové řízení je novým řízením o povolení vkladu a nikoliv řízením, které přezkoumává rozhodnutí správního orgánu, musí tomu být přizpůsoben žalobní petit.⁴⁹⁹ Nepanuje však jednotný názor ohledně postupu soudu v případě, kdy žalobce žaluje na zrušení rozhodnutí katastrálního úřadu. Přestože většinový názor se kloní k závěru, že soudy musí splnit svou poučovací povinnost ohledně náležitostí vkladové žaloby a žalobce dle ustan. § 43 o.s.ř. vyzvat k opravě a doplnění žalobního návrhu⁵⁰⁰, našly se i taková stanoviska, že by měla být takto koncipovaná žaloba dle ustan. § 250g odst. 1 OSŘ jako nepřijatelná usnesením odmítnuta.⁵⁰¹

⁴⁹⁶ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18.12. 2012, sp.zn. 28 Cdo 3402/2012.

⁴⁹⁷ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.1. 2005, sp.zn. 30 Cdo 2908/2004 nebo BUREŠ, Jaroslav. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2008. ISBN 80-7179-378-72.

⁴⁹⁸ Viz náleží Ústavního soudu ze dne 30. 11. 2004, sp.zn. I. ÚS 117/05.

⁴⁹⁹ Ten by měl znít takto: I. Soud povoluje, podle kupní smlouvy ze dne 1.1. 2014, kterou uzavřeli XY jako prodávající a AB jako kupující, vklad vlastnického práva do výlučného vlastnictví AB, a to k nemovitosti pozemek stavební parcela č. 1 zapsaná v katastrálním území Hrubá Voda, obec Hlubočky, na LV č. 2 pro daně katastrální území. II. Tímto rozsudkem se nahrazuje rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, ze dne 1.2. 2014, sp.zn. V – 723/2014-805. III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů.

⁵⁰⁰ např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.9. 2000, sp.zn. 22 Cdo 411/98 nebo rozsudek VS v Praze ze dne 29.12. 2006, sp.zn. 11 Cmo 309/2006, i rozhodnutí NS sp.zn. 30 Cdo 588/2004.

⁵⁰¹ Viz rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17.7. 2006, sp.zn. 47 C 5/2005.

Žaloba dle části páté OSŘ zásadně nesmí nahrazovat žalobu dle ustan. § 986, 985 OZ či ustan. § 80 OSŘ.

3.4.1.1. Průběh řízení

Soud si po zahájení řízení vyžádá od příslušného katastrálního úřadu originál spisu, společně s jeho vyjádřením k podané žalobě. Přestože má katastrální úřad možnost se k podané žalobě vyjádřit, není účastníkem řízení. V této souvislosti by se dalo uvažovat, zda by v této situaci bylo možné využít autoremedury dle ustan. § 87 SŘ. V tomto ustanovení je však uvedeno, že autoremedurou je možné postupovat pouze v případech, kdy správní orgán plně vyhoví podanému odvolání. Vzhledem k tomu, že proti rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení/zamítnutí vkladu není možné odvolání, je vyloučena taktéž aplikace ustan. § 87 SŘ. Správní orgán má v tomto případě pouze právo vyjádřit se k podané žalobě, není to jeho povinnost a za pasivitu nemůže být nijak sankcionován.

V soudním řízení dle části páté OSŘ je ze zákona nařízena koncentrace řízení, což je, vzhledem k nespornému charakteru řízení, ve kterém se jinak dle ustan. § 28 ZŘS uplatňuje princip úplné apelace, velmi neobvyklé. Účastníci jsou tedy povinni dle ustan. § 250d OSŘ uvést rozhodné skutečnosti o věci samé a označit důkazy k jejich prokázání nejpozději do konce přípravného řízení, je-li nařízeno, případně do konce prvního jednání, nebylo-li přípravné jednání nařízeno. Přestože ustan. § 17 ZŘS konání přípravného jednání zcela vylučuje, v případě řízení dle části páté OSŘ se bude přiměřeně aplikovat ustan. § 114c OSŘ a s neúčastí na přípravném jednání budou spojeny negativní důsledky v podobě rozsudku pro uznání. Koncentrace řízení není bezvýjimečná, úprava výjimek z koncentrace je uvedena v ustan. § 250d a velmi se podobá znění ustan. § 118b OSŘ, na rozdíl od něj je však dle ustan. § 250d možné uvádět důkazy, které nastaly až po přípravném jednání, nebo označit důkazy poté, co byl vyzván dle ustan. § 118a odst. 2, „anebo v případě, že účastník nebyl řádně poučen, jak je uvedeno v ustan. § 250d odst. 2 OSŘ.⁵⁰²

Soud dle ustan. § 250c OSŘ není vázán zjištěním skutkového stavu tak, jak jej zjistil správní orgán. Může tedy znovu provést důkazy, pokud má za to, že na jejich základě lze dospět k jiným skutkovým závěrům nebo dokazování doplnit. Soud však může vzít za svá i skutková zjištění správního orgánu, pak získává řízení de facto

⁵⁰²SVOBODA, Karel. *Občanský soudní řád: komentář*. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 814-815. Beckova edice komentované zákony. ISBN 8074005062.

přezkumný charakter⁵⁰³. Soud vychází ze skutkového stavu, který zde je v době vydání jeho rozhodnutí, ovšem dle ustan. § 10 KatZák nastávají právní účinky vkladu ke dni podání návrhu na vklad. Proto musí být podmínky nezbytné pro povolení vkladu zkoumány ke dni podání návrhu na vklad. Zvláštní situaci představuje konvalidované právní jednání. Jde o případ, kdy by bylo právní jednání představující podklad pro vklad věcného práva do katastru v době podání návrhu na vklad zdánlivé, ovšem v mezidobí by došlo k jeho konvalidaci dle ustan. § 553 odst. 2 OZ. Pak by se totiž muselo na takové právní jednání hledět jako na od začátku bezvadné.

Dle ustan. § 250f je soud vázán žalobním návrhem co do rozsahu projednání, kromě výjimek zde uvedených. Žalobce tedy může žádat nové projednání týkající se jen části dotčených nemovitostí nebo jen ohledně části věcných práv, jejichž vklad byl žádán.

Dříve také nepanovalo jednotné stanovisko ohledně rozsahu přezkumu vkladové listiny, když se objevovaly názory, že soud může přezkoumat listinu nad rámec kritérií stanovených katastrálními předpisy pro katastrální úřady⁵⁰⁴. Později však v této souvislosti vyslovil Nejvyšší soud právní názor, dle kterého se soud: „*může věci zabývat jen v rámci těch zákonných hmotněprávních limitů, jež jsou stanoveny pro rozhodnutí o takové věci samotnému katastrálnímu úřadu. Jinými slovy, omezení daná katastrálnímu úřadu pro zkoumání právního úkonu, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno jen z hledisek taxativně vypočtených v § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., se uplatní také v následném (navazujícím) soudním řízení podle části páté OSŘ o téže věci.*“⁵⁰⁵

3.5.1.1. Rozhodnutí soudu

Pokud soud žalobu neodmítne⁵⁰⁶ nebo řízení nezastaví⁵⁰⁷, musí o návrhu meritorně rozhodnout. V soudním vkladovém řízení se však zásadně neuplatňuje kasační princip, který by soudu umožňoval napadené rozhodnutí o vkladu zrušit. Cílem

⁵⁰³SVOBODA, Karel. *Občanský soudní řád: komentář*. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 817. Beckova edice komentované zákony. ISBN 8074005062.

⁵⁰⁴ Např. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12.7. 2006, sp.zn. 47 C 5/2004.

⁵⁰⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.4. 2011, sp.zn. 21 Cdo 3546/2010.

⁵⁰⁶ Bez projednání věci může soud návrh odmítnout v případě, že byl podán opožděně žalobci, chybí aktivní legitimace, je-li nepřijatelná nebo nedošlo-li k jejímu řádnému doplnění či opravě dle ustan. § 43 odst. 2. Soud v takovém případě rozhoduje usnesením, které nepředstavuje meritorní rozhodnutí.

⁵⁰⁷ Usnesení o zastavení řízení je vydáno v případě zpětvzetí návrhu dle ustan. § 250h, případně dle ustan. § 96 OSŘ. K zastavení řízení dojde také v případě, pokud jsou zde neodstranitelné nedostatky podmínek řízení případně odstranitelné, které však nebyly ve lhůtě a přes výzvu a poučení soudu odstraněny (§§ 104 a 245 OSŘ).

soudního vkladového řízení je vydání rozsudku nahrazujícího rozhodnutí katastrálního úřadu dle ustan. § 250j OSŘ, jímž dojde k povolení vkladu. Tento rozsudek nahrazuje rozhodnutí správního orgánu, což musí být v tomto rozsudku dle odstavce 2 výslovně uvedeno. Žalobce se v občanském soudním řízení zásadně nemůže domáhat prohlášení nicotnosti rozhodnutí, toto přísluší pouze správním soudům⁵⁰⁸. Pokud by však samotný soud došel k závěru, že je rozhodnutí správního orgánu nicotné, musí řízení zastavit podle ustan. § 104 odst. 1 OSŘ pro neodstranitelný nedostatek podmínek řízení spočívající v absenci pravomocného správního rozhodnutí, které by soud měl svým rozhodnutím nahradit.⁵⁰⁹ Pokud je vklad soudem povolen, katastrální úřad není oprávněn proti takovému rozhodnutí podat odvolání, protože není účastníkem řízení. Naopak je povinen takto povolený vklad provést. Zde narážíme na skutečnost, že katastrální úřad nemusí být dle OSŘ vyrozumíván o výsledku soudního řízení, jelikož není jeho účastníkem, ovšem má povinnost zápis provést. To bylo napraveno Instrukcí Ministerstva spravedlnosti č. 505-2001-Org., kde je v ustan. § 8 odst. 5 písm. i) uvedeno, že předsedové senátu zasílají pravomocná rozhodnutí o vlastnických vztazích a jiných věcných právech k nemovitostem katastrálnímu úřadu. Přestože je zde mířeno zejména na rozhodnutí o určovacích žalobách, vypořádání podílového spoluvlastnictví či společného jmění manželů, lze tento předpis analogicky užít i na rozhodnutí dle části páté OSŘ. Katastrální úřad je dále povinen postupovat dle ustan. § 26 odst. 3 KatVyhl, tedy zaslat účastníkům řízení vyrozumění o provedení vkladu.

Pokud soud dospěje k závěru, že správní orgán rozhodl o sporu nebo o jiné právní věci správně, návrh zamítne dle ustan. § 250i OSŘ. Hovoříme o tzv. nedotčenosti rozhodnutí. Přestože je tento postup s přihlédnutím ke zvýšení hospodárnosti a efektivnosti řízení pochopitelný, zcela popírá podstatu řízení podle části páté občanského soudního řádu. Jeho smyslem totiž není přezkoumávat rozhodnutí správního orgánu, nýbrž vést nové řízení ve věci. Postupem dle ustan. § 250i OSŘ však dochází spíše k přezkumu správního rozhodnutí a jeho potvrzení tím, že dojde k zamítnutí žalobního návrhu. Správně by měl soud vydat nové rozhodnutí, v němž návrh na vklad zamítne.

⁵⁰⁸ Konf 53/2011-25.

⁵⁰⁹ SVOBODA, Karel. *Občanský soudní řád: komentář*. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 826. Beckova edice komentované zákony. ISBN 8074005062.

V řízení o povolení vkladu nelze uzavřít smír⁵¹⁰, když jde o řízení nesporné a správní orgán pouze přezkoumává splnění podmínky pro zápis věcného práva do katastru nemovitostí.

3.6.1.1. Náhrada nákladů řízení

Přestože panuje spor ohledně zásady ovládající rozhodování o náhradě nákladů řízení podle části páté OSŘ⁵¹¹, v otázkách soudního vkladového řízení je situace jednoznačná. Soud musí v těchto případech postupovat podle ustanovení § 23 ZŘS, protože přiznání nákladů řízení podle výsledku řízení je v tomto procesu z povahy věci téměř vyloučené⁵¹².

⁵¹⁰ Byť obecně při rozhodování podle části páté by možný být měl, viz SVOBODA, Karel. *Občanský soudní řád: komentář*. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 827. Beckova edice komentované zákony. ISBN 8074005062.

⁵¹¹ Viz náleží Ústavního soudu ze dne 26.6. 2012, sp.zn. III. ÚS 3332/09.

⁵¹² Viz rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem sp.zn. 47 C 16/2003.

III Zápisy vlastnického práva na základě jednotlivých důvodů vzniku vlastnického práva

Pro nabytí vlastnického práva ve vztahu ke katastru nemovitostí jsou zásadní dvě otázky. Zda je vklad práva konstitutivní či deklaratorní povahy a zda je způsob nabytí vlastnického práva originární či derivativní.

„Za derivativní (odvozené) způsoby nabývání vlastnického práva budeme považovat nabývání vlastnického práva smlouvou a děděním. V tomto případě dochází k převodu vlastnického práva na základě zásady, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám (nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet).“⁵¹³ Vlastník tedy odvozuje své vlastnické právo od jeho předchůdce.⁵¹⁴

Originární nabytí nastává ve všech případech nabytí bezprostředního (immediátního) a v těch případech nabytí prostředecného (mediátního), kdy je nabýváno vlastnictví bez vůle dosavadního držitele.⁵¹⁵ U originárního způsobu vlastnictví je buď nabývaná nemovitost, která ještě nebyla vlastněna vůbec nebo je nabývána nezávisle na vůli původního vlastníka. V takovém případě nový nabyvatel nevstupuje do práv a povinností původního vlastníka, své vlastnické právo nabývá zcela nezávisle na něm a práva třetích osob vážnoucí na takové nemovitosti zpravidla zanikají. Vlastníkům, jež nabyli vlastnictví na základě originárních způsobů, náš právní řád neposkytuje ochranu plynoucí z materiální publicity. Stejně tak ale nečiní v případě některých derivativních způsobů.

Bez ohledu na způsob nabytí se nově vlastnické právo zapisuje vždy vkladem (ustan. § 11 písm. a) KatZák). V případě originárního způsobu nabytí bude mít vklad vždy pouze deklaratorní účinky. Naturální vlastnictví tedy bude nabýváno bez ohledu na jeho zápis do katastru nemovitostí. Teprve vkladem naturální vlastník nabude i vlastnictví knihovního a bude moci s nemovitostí právně disponovat.

⁵¹³PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 15. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074003325.

⁵¹⁴ŠVESTKA, Jiří a Jan DVORÁK. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 306. ISBN 9788073574680.

⁵¹⁵ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 99. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

Vzhledem k tomu, že téměř každý z jednotlivých způsobů nabytí vlastnického práva k pozemku by vydal na samostatnou práci, neklade si tato práce za cíl podávat o nich v této kapitole komplexní výklad. Snahou je se spíše zaměřit na konkrétní otázky a problémy související s jejich zápisem do katastru nemovitostí, když v katastrálním zákoně často chybí instrumenty, které by katastrálním úřadům umožňovaly zápis práv zakotvených v občanském zákoníku.

1. Přivlastnění

Okupace představuje nejstarší způsob nabývání vlastnického práva originárním způsobem. Jde o tradiční způsob nabývání vlastnictví římského práva a znal jej také OZO (§381). Proto se zdá být na místě, aby byl navrácen do našeho právního řádu. Zejména s ohledem na skutečnost, že ještě nadále existují statisíce parcel, u nichž chybí údaje o vlastnících.⁵¹⁶ Na straně druhé „zemský povrch (a tedy i celková plocha pozemků) je omezen a rozdělen – pomíneme-li zemský povrch pokrytý oceány a Antarktidu - mezi státy a vlastníky“.⁵¹⁷ Je tedy zřejmé, že okupace ve smyslu přivlastnění dosud nikým nevládněné půdy již v našich podmínkách nepřípadá v úvahu, ovšem nabývání parcel, jejichž vlastníci nejsou známi nebo již objektivně nemohou být naživu, je stále aktuální. Spory mezi odbornou veřejností ovšem vznikly nikoliv ohledně potřeby začlenit přivlastnění do nového občanského zákoníku, nýbrž ohledně možnosti opuštění nemovitosti jejím vlastníkem a formulace tohoto ustanovení v OZ.

Opuštění nemovitosti

⁵¹⁶ Dle P. Baudyš v roce 2004 bylo v katastru nemovitostí evidováno celkem 24 020 parcel o celkové výměře 10 237 ha bez toho, že by u těchto nemovitostí bylo známo cokoli o jejich vlastníkov. Vedle toho bylo v katastru nemovitostí 87 805 vlastníků označených pouze jménem a příjmením, aniž by u těchto vlastníků bylo známé rodné číslo nebo datum narození, a aby tak podle těchto bližších údajů mohli být vlastníci skutečně identifikováni. Tito neidentifikovatelní vlastníci měli ve svém vlastnictví celkem 640 823 parcel. Stejně neidentifikovatelní vlastníci, ovšem pouze v počtu 8 687, měli ve vlastnictví 12 682 budov a 79 takových vlastníků mělo ve vlastnictví 127 bytů. Mimo to jsou v katastru nemovitostí zapsáni i vlastníci, jejichž rodné číslo je známo, a vyplývá z něj, že se tyto současní vlastníci narodili ještě v 19. století. Celkem 1 974 takových vlastníků vlastní 9037 parcel, 294 takových vlastníků vlastní 444 budov a 86 takových vlastníků vlastní 95 bytů.

⁵¹⁷ PEKÁREK, Milan. POZEMEK JAKO OBJEKT PRÁVNÍCH VZTAHŮ Z POHLEDU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - NĚKOLIK POZNÁMEK. In: *Www.law.muni.cz* [online]. Brno, 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z:

https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf.

Inspiraci si občanský zákoník vzal z OZO, konkrétně jeho ustan. § 387. Uvedená právní úprava nevyžadovala prokazování skutečné vůle původního vlastníka při opuštění určité neudržované nemovitosti, hlavním hlediskem byl veřejný zájem. Zákon stanovil nevyvratitelnou právní domněnku závislou na pouhém zhoršení faktického stavu nemovitosti vzniklého jejím dlouhodobým neužíváním a neudržováním v dobrém stavu, kdy požadavky na stav nemovitosti byly konkrétně specifikované ve stavebních předpisech.⁵¹⁸ Rozdíl byl také ve způsobu nabývání vlastnictví k opuštěné nemovitosti a to cestou veřejné dražby. Nabýt takto opuštěnou nemovitost tak mohl kdokoliv. Současná právní úprava se tedy v podstatných záležitostech liší a zavdává důvody k její kritice.

Dle ustan. § 1045 odst. 1 OZ si věc, která nikomu nepatří, může každý přivlastnit, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci. Dle ustan. § 1045 odst. 2 OZ opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu. Dle ustan. § 1050 odst. 2 OZ nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil. Dle ustan. § 3067 OZ počíná desetiletá lhůta podle ustan. § 1050 odst. 2 běžet teprve účinností OZ, tedy od 1.1. 2014. Dle ustan. § 1012 OZ má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.

Opuštěnou věcí se rozumí taková věc, „*kteřou její vlastník opustí s úmyslem již nebýt jejím vlastníkem.*“⁵¹⁹ Opuštění, neboli derelikce nemovitostí je: „*právní úkon vyjadřující vůli dosavadního vlastníka nebýt již nadále vlastníkem věci (...), a to na rozdíl od ztráty věci, které je událostí. Je-li opuštění věci právním úkonem (nikoli událostí), potom musí mít také náležitosti stanovené zákonem pro platnost právního úkonu(...). Opuštění věci jejím vlastníkem zahrnuje tedy nepochybně volní stránku tohoto jednostranného právního úkonu, která musí být bezpečně doložena, přičemž projev vůle tu musí být vykládán ve smyslu ustanovení § 35 občanského zákoníku s uvážením i individuálních zvláštností případu opuštění nejen věci movité, nýbrž dokonce věci nemovité (...)*“⁵²⁰

⁵¹⁸ CHALUPA, L. K zániku vlastnictví nemovitostí opuštěním a vzdáním se vlastnického práva. [online]. [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/k-zaniku-vlastnictvi-nemovitosti-opustenim-a-vzdanim-se-vlastnickeho-prava>.

⁵¹⁹ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

⁵²⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu, 31.3. 2004, sp.zn. 28 Cdo 1254/2003.

Opuštění nemovitosti by tedy mělo být neadresované jednostranné právní jednání. Právně jednat je možné různými způsoby a to především pozitivně, tj. konat nebo negativně tj. nekonat.⁵²¹ Taktéž k opuštění nemovitosti může dojít dvojím způsobem. Aktivním jednáním, tedy písemným prohlášením o derelikci.⁵²² Dle ustanovení § 1050 odst. 2 je však derelikce také důsledkem nekonání a běhu času⁵²³. V obou případech však vzniká celá řada právních problémů.

Pokud jde o aktivní opuštění nemovitosti výslovným písemným jednostranným právním jednáním, tedy prohlášením, poukazuje M. Franková⁵²⁴ na to, že OZ neupravuje náležitosti takového právního jednání, ani okamžik zániku vlastnického práva, respektive okamžik jeho přechodu na stát, když jeho vklad má pouze deklaratorní účinky. Přitom okamžik přechodu vlastnického práva je klíčový vzhledem k povinnostem, které tímto okamžikem přechází na stát. Protože přechod některých povinností může být sporný, stát potřebuje znát stav nemovitosti v době, kdy k ni nabyl vlastnické právo. Zároveň dle M. Frankové vzniká problém v souvislosti s nekompatibilitou katastrálních předpisů. Katastrální vyhláška totiž umožňuje vklad vlastnického práva pouze na základě souhlasného prohlášení dle ustan. § 66 odst. 1 písm. a), tedy na základě dvoustranného právního jednání, když derelikce je jednostranným právním jednáním. I P. Baudyš k tomu uvádí, že: „*bude katastrální úřad v případě opuštění nemovitosti aktivním jednáním a jejím přechodem do vlastnictví státu jako vkladovou listinu pro zápis vlastnického práva státu vyžadovat souhlasné prohlášení dosavadního vlastníka nemovitosti a úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových s náležitostmi uvedenými v § 66 odst. 2 KatVyhl.*“⁵²⁵ Jako řešení uvedené situace M. Franková navrhuje, aby se opuštění stalo účinným teprve okamžikem doručení prohlášení o opuštění nemovitosti státu a vlastnické právo státu katastru se zapisovalo na základě jednostranného prohlášení, jehož nedílnou přílohou by bylo potvrzení o doručení tohoto prohlášení státu,

⁵²¹DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 156. ISBN 9788074783265.

⁵²²Dle ustan. § 560 OZ přitom jednání, jímž se mění nebo ruší věcné právo k nemovitosti, musí mít písemnou formu tedy i prohlášení o derelikci by mělo být učiněno v písemné formě.

⁵²³SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 265. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁵²⁴FRANKOVÁ, Martina. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2014, č. 2, s. 109-115. Dostupné z: <http://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>.

⁵²⁵BAUDYŠ, Petr. Český úřad zeměměřičský a katastrální, samostatné legislativní oddělení.

2015. *Dodatečný výklad dědictví, opuštění a přírůstek nemovitosti: č.j. ČÚZK-04859/2015-15*. Praha.

případně zavedení intabulačního principu pro nabytí opuštěné nemovitosti.⁵²⁶ Domnívám se, že s uvedenou situací by se ve vztahu ke katastru nemovitostí dalo vyrovnat výmazem vlastnického práva na základě potvrzení o zániku práva dle ustan. § 66 odst. 1 písm. b) KatVyhl, když ke vzniku vlastnického práva státu dojde ze zákona. V takovém případě ovšem vyvstává otázka, jak vložit vlastnické právo státu, když jsou zápisy ovládány dispoziční zásadou a když není upravena povinnost vlastníka informovat stát o derelicki. Je tedy zřejmé, že uvedená problematika by si vyžadovala novelu, jak katastrálních předpisů, tak občanského zákoníku.

K opuštění nemovitosti může dojít také negativním jednáním, tedy nekonáním, jak uvádí ustan. § 1050 odst. 2 OZ. Uplynutím desetileté lhůty ovšem nedochází automaticky ke ztrátě vlastnického práva. *„Zásada, že vlastnické právo se nepromlčuje, neboť je právem absolutním, zůstává stále platnou (§ 614). Proto zákonodárce volí koncepci vyvratitelné právní domněnky (...) umožňuje vlastníku po uplynutí uvedené lhůty průkaz opaku. Důkazní břemeno však bude na straně původního vlastníka.“*⁵²⁷

Právě vyvratitelná právní domněnka představuje nejspornější otázku opuštění nemovitosti. Jednou ze základních složek vlastnického práva je totiž nejen věc užívat, ale také věc neužívat či zničit. Jde o právo, nikoliv o povinnost. Je zcela věcí vlastníka, zda vlastněnou věc užívá či nikoliv. Také dle důvodové zprávy k OZ: *„Úplnost vlastnického práva je vyjádřena důrazem na oprávnění vlastníka nakládat se svým vlastnictvím volně, tj. že může na svoji věc působit nebo nepůsobit, jak je mu libo, a jiné z působení na věc vyloučit.“*⁵²⁸

Ústavní soud k tomu již dříve uvedl: *„Právo opustit věc (ius derelinquendi) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (byť i konkludentní) nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva. Animus derelinquendi nelze dovozovat pouze z toho, že se dědicové de facto neujali vlastnického práva k nemovitostem, tzn. nezmocnili žádnou*

⁵²⁶FRANKOVÁ, Martina. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 2014, č. 2, s. 109-115. Dostupné z: <http://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>.

⁵²⁷SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 265. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁵²⁸Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

osobu k výkonu správy nemovitostí, aniž by bylo najisto postaveno, že obsahem jejich vůle byl zánik vlastnického práva (...). Princip demokratického právního státu, jak má na mysli čl. 1 odst. 1 Ústavy, vyžaduje, aby státní orgány spolehlivě zjišťovaly, zda vůle vlastníka skutečně směřuje k derelikci jeho majetku. Paralelně však každý vlastník nese – v duchu parémie „vlastnictví zavazuje“ – odpovědnost za výkon vlastnického práva (tedy i za řádnou správu svého majetku).“⁵²⁹

Je tedy otázkou, kdo a na základě čeho bude zkoumat, zda konkrétní nemovitost byla či nebyla opuštěna. Nejasné je zejména to, co je možné považovat za „nevykonávání vlastnického práva“. Jedním z měřítek by jistě měl být objektivní stav nemovitosti ve spojení s pasivitou vlastníka, například v podobě neplacení daně z nemovitosti či nereagování na výzvy obce k úpravě nemovitosti (například výzva k posekání pozemku, který leží ladem). Otázkou ovšem je, jak by se pak hodnotila situace, kdy by došlo k exekučnímu vymožení těchto povinností po vlastníkově? ČÚZK v této souvislosti uvedl, že ani dlouhodobá pasivita ohledně zápisu vlastnického práva do katastru neznamena opuštění nemovitosti.⁵³⁰ Důkazní břemeno bude v tomto případě vždy na původním vlastníkově, který bude muset prokázat, že neměl vůli nemovitost opustit. Tím se postavení státu zásadním způsobem zjednodušuje.

Předmětem kritiky je také skutečnost, že se dá očekávat, že budou opuštěny pouze nemovitosti záporné tržní hodnoty, jichž se chce vlastník zbavit, protože náprava jejich zdevastovaného stavu by pro ně byla příliš finančně náročná. Vznikají tedy obavy, že by mohlo dojít ke zneužívání tohoto ustanovení. Touto problematikou se již dříve zabýval L.Chalupa⁵³¹, který dospěl k závěru, že takové jednání, kdy se vlastník na úkor státu hodlá zbavit svojí odpovědnosti za zcela neúnosný stav opuštěné nemovitosti například pozemků s ložisky surovin po jejich úplném vytěžení, pozemky silně kontaminované nebezpečnými látkami (jedy), pozemků s uložišti odpadu, budov na cizím pozemku s narušenou statikou před nařízením jejich demolice na náklady vlastníka stavby apod., je proti dobrým mravům a tudíž

⁵²⁹ Viz náleží Ústavního soudu ze dne 24.3. 2003, sp.zn. I. ÚS 696/02, [91/2005 USn.].

⁵³⁰ Srov. JANEČEK, Bohumil. ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ, odbor řízení územních orgánů. *Stanovisko k možnosti zápisu majetku do vlastnictví obcí po 31.3. 2013*. Praha, 2013.

⁵³¹ CHALUPA, L. K zániku vlastnictví nemovitosti opuštěním a vzdáním se vlastnického práva. [online]. [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/k-zaniku-vlastnictvi-nemovitosti-opustenim-a-vzdanim-se-vlastnickeho-prava>.

od počátku neplatné.⁵³² Takovéto východisko nám nabízí taktéž nový občanský zákoník ve svém ustan. § 580 odst. 1.

Stát vlastnické právo nabývá okamžikem jeho zániku. Tedy účinnosti právního jednání, na jehož základě došlo k derelikci. Jelikož půjde o zápis vzniku vlastnického práva, bude muset být proveden vkladem dle ustan. § 11 KatZák. Pokud je projev vůle dovozován na základě vyvratitelné právní domněnky dle ustan. § 1050 odst 2 OZ, bude muset návrh na vklad podat stát, a to zřejmě na podkladě rozsudku soudu o určení jeho vlastnictví. Vzhledem k tomu, že první takové zápisy můžeme očekávat až v roce 2024, není postup katastrálních úřadů v těchto případech v praxi znám.

2. Přirozené přírůstky nemovité věci

Protože pozemek nelze vyrobit, ani jinak rozmnožit, představují přirozené přírůstky situaci, kdy pozemek vznikne v důsledku toho, že se odtrhne působením přírodních sil od pozemku jiného. Nejde tedy o pozemek nový ve smyslu nově vzniklého prostoru a půdy, nýbrž o jeho fyzické přemístění či pouhé nahromadění uvolněné zeminy.

Dle staré právní úpravy byl postup u zápisu přirozených přírůstků pozemku jednodušší, když dle ustan. § 7 ZápPrNe a ustan. § 5 odst. 4 SKatZák: „*zákonodárce předpokládal, že nabytí vlastnického práva k nemovitosti přírůstkem bude do katastru zapisováno na základě osvědčení sepsaného ve formě notářského zápisu nebo na základě soudního smíru.*“⁵³³ Na rozdíl od současného právního stavu ovšem docházelo k zápisu záznamem. Otázkou je, zda je tento postup možné využít i dle současné právní úpravy. V KatZák totiž chybí obdoba ustan. § 5 odst 4 SKatZák, z těchto důvodů se domnívám, že notářský zápis postačovat nebude a v důsledku toho bude vznikat řada zbytečných soudních sporů.

2.1. Přírůstek nemovité věci dle ustan. § 1066 OZ

⁵³² Obdobně i BAUDYŠ, Petr. Opuštěná nemovitost. *Právní rozhledy*. 2005, č. 15, s. 563.

⁵³³ BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, s. 147. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

Dle ustan. § 1066 OZ plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván, náleží vlastníkovi pozemku. Totéž obdobně platí o přirozených plodech jiných nemovitých věcí. Jde zejména o plody na stromě (ovoce) a dále oprava stavby, dle zásady superficies solo cedit.⁵³⁴ „Obecně lze za formy přírůstku označit všechny typy stavebních úprav domu, jako je nástavba, přístavba nebo vestavba.“⁵³⁵ V této souvislosti je nutné připomenout, že ačkoliv občanský zákoník hovoří pouze o přírůstcích pozemků v souvislosti s přírůstkem nemovitých věcí, je potřeba považovat za přírůstek nemovité věci i přírůstek staveb, které se ke dni účinnosti občanského zákoníku nestaly automaticky součástí pozemku.⁵³⁶ „Pojem přírůstek obecně je právní teorií i praxí možno chápat jako obecný pojem, jehož subkategorií jsou užitky a plody. (...) Hranice mezi pojmy „užitky“ a „přírůstek“ věci je plynulá, jde jednak o rozšíření hmotného substrátu věci, jako je přístavba domu, anebo vznik nové věci jako plodu věci dosavadní např. plody země a mláďata zvířat.“⁵³⁷

Tento způsob vzniku vlastnického práva je však pro účely katastru nemovitostí téměř bezpředmětný, protože se, vzhledem k předmětu takto vzniklého vlastnictví, v katastru nemovitostí většinou ani nijak neprojeví. Proto není nutné katastru předkládat žádnou vkladovou či jinou listinu. Opačná situace by však nastala, pokud by se změnil povrch stavby a tím by vznikla potřeba změnit informace v katastru nemovitostí. K tomu slouží speciální formulář ohlášení změny údajů, dostupný na internetových stránkách ČÚZK. K povinnosti ohlášení změny dochází na základě ustan. § 37 odst. 1 písm. d). Podkladem by měl být geometrický plán, spolu s případnými doklady od stavebního úřadu. Katastrální úřad na základě těchto podkladů provede zákres nového půdorysu budovy do katastrální mapy. „Pokud při tom má dojít i ke zvětšení stavební parcely na úkor přilehlé zahrady, je třeba ještě doložit doklad o tom, že byl vydán odpovídající souhlas se změnou druhu dotčené části pozemku.“⁵³⁸

⁵³⁴SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 285. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁵³⁵BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, s. 149. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

⁵³⁶8024751666, 9788024751665, str. 47.

⁵³⁷PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 31. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074003325.

⁵³⁸BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, s. 149. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

2.2. Naplavenina a strž

Dle ustan. § 1068 zemina naplavená poznenáhla na břeh náleží vlastníkovi pobřežního pozemku. To platí i o přírůstcích vzniklých působením větru nebo jiných přírodních sil. Dle ustan. § 1069 sevelká a rozeznatelná část pozemku, kterou vodní tok odplaví k jinému břehu, stává součástí pobřežního pozemku, pokud původní vlastník k odplavenému pozemku neuplatní své právo po dobu jednoho roku.

1.1.1 *Naplavenina*

Naplaveninu tedy představuje zemina naplavená na břeh pozemku přírodní silou. Při výkladu tohoto ustanovení se vychází z ustan. § 411 OZO. Podmínkou je, že musí jít o vodu přirozeně tekoucí, tedy nikoliv rybník, jezero nebo umělou nádrž.⁵³⁹ K naplavení musí dále dojít „poznenáhla“, tedy nikoliv náhle (postupně).⁵⁴⁰ Toto platí i o přirozených přírůstcích vzniklých působením větru a jiných přírodních sil.

Uvedený text zákona však, dle M. Pekárka nepřihlíží k pozemku (parcele) jako k určité individuálně vymezené části zemského povrchu, která je sice od ostatních ohraničena, ale stále s nimi bezprostředně sousedí. „*Nebere v úvahu ani otázku, kde je hranice mezi korytem vodního toku a sousedního pozemku. Proto uvedený text odpovídá realitě jen v případě, že by zemina byla naplavena nebo naváta na povrch stávající parcely. Jestliže však bude jen k pozemku připravena (přiváta), tj. k jeho hranicím a měla by, jak naznačuje text zákona, tak rozšířit jeho plochu, pak tak může učinit jen na úkor jiného pozemku. Toho, který s pozemkem, jehož plocha má být naplaveninou rozšířena, z té strany sousedí. Tím ovšem je pozemek, který dosud tvořil koryto vodního toku. Ten ovšem má rovněž svého vlastníka a jeho pozemek by se proto logicky o stejnou výměru zmenšil.*“⁵⁴¹ V důsledku chybné úvahy zákonodárce chybí i jakékoliv ustanovení o náhradě vlastníkovi původního pozemku, jehož rozloha takto byla zkrácena.

⁵³⁹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 286. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁵⁴⁰ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, s. 48. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.

⁵⁴¹ PEKÁREK, Milan. POZEMEK JAKO OBJEKT PRÁVNÍCH VZTAHŮ Z POHLEDU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - NĚKOLIK POZNÁMEK. In: *Www.law.muni.cz* [online]. Brno, 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf.

1.2.1 Strž

Na rozdíl od naplaveniny, představuje strž velkou a rozeznatelnou část pozemku, která se působením vodního toku odplaví k jinému břehu (pozemku). Zákonodárce se opět inspiroval OZO (§ 412).

Co se rozumí velkou a rozeznatelnou částí pozemku bude nutné judikovat, bude ale zřejmě vždy záležet na individuální situaci. Strž se vždy musí stát součástí nového pozemku, pokud by se tak nestalo, jednalo by se o ostrov. Na ochranu původního vlastníka odplavené části pozemku „zákonodárce stanovil jednoroční prekluzivní lhůtu pro uplatnění vlastnického práva původního vlastníka odplavené části pozemku. Představit si lze reivindikační žalobu (§1040), jejímž předmětem by bylo vydání naplaveniny.“⁵⁴²

M. Pekárek i v tomto ustanovení nachází problematické body. V první řadě nelze předpokládat, jak to činí zákonodárce, že bude přesunuta kompaktní část pozemku, když k uvedené situaci dojde zpravidla při povodni, kdy v důsledku velké energie dojde k totální destrukci odtržených částí pozemku a voda pouze naplaví zeminu rozptýlenou v ní k jinému pozemku na jiném místě. „*Jenže nikdy to nebude stejná (identická) část pozemku, kterou odplavila, resp. odtrhla, od pozemku jiného. Původní vlastník bude proto moci s určitostí tvrdit jen to, že určitou část mu voda vzala, dokonce může uvést i její výměru a pokud ji předtím zaznamenal i její podobu (obraz), ale prakticky nikdy nemůže prokázat, že na jiném místě povodní vytvořená náplava je právě tato část jeho pozemku, resp. že pochází i jen z části z jeho pozemku.*“⁵⁴³ Dále poukazuje na skutečnost, že: „*autor uvedeného textu zapomněl na dalšího možného vlastníka - vlastníka pozemku tvořícího koryto vodního toku, který může být odlišný od obou zmíněných pobřežních pozemků. Jeho eventuální újmu má zřejmě kompenzovat ustanovení § 1071, které mj. říká, že vodní koryto vzniklé strží se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta.*“⁵⁴⁴ V neposlední řadě je nutné položit si otázku, zda u naplaveniny a strže nejde jen o změnu charakteru pozemku.

⁵⁴²SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 287. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁵⁴³PEKÁREK, Milan. POZEMEK JAKO OBJEKT PRÁVNÍCH VZTAHŮ Z POHLEDU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - NĚKOLIK POZNÁMEK. In: *Www.law.muni.cz* [online]. Brno, 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z:

https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf.

⁵⁴⁴PEKÁREK, Milan. POZEMEK JAKO OBJEKT PRÁVNÍCH VZTAHŮ Z POHLEDU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - NĚKOLIK POZNÁMEK. In: *Www.law.muni.cz* [online]. Brno, 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z:

https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf.

Pak totiž nelze hovořit o změně vlastnických vztahů k pozemku, ale jen o změně jeho podoby. Jak upozorňuje M. Franková⁵⁴⁵, je třeba si uvědomit, že se pohybuje vodní tok, nikoliv pozemek. Úprava obsažená v občanském zákoníku je navíc nekompatibilní s úpravou obsaženou ve vodním zákoně (konkr. ustan. § 45).

1.3.1 *Zápis naplaveniny a strže do katastru nemovitostí*

Co se týče projevu těchto přirozených přírůstků v katastru nemovitostí, pak naplavenina dle zákonné definice představuje naplavení zeminy, tedy hmotného substrátu země, k existujícímu pozemku. Pokud půjde o vertikální naplaveninu, pak význam pro katastr nemovitostí mít nebude, protože půjde o nános nové zeminy na stávající parcelu. Pokud půjde o tzv. horizontální naplaveninu, pak tato rozšíří rozlohu pozemku na břehu. V takovém případě, bude nutné: *„změny zaměřit, zobrazit geometrickým plánem a vložit do katastru nemovitostí. Vkladovou listinou zde přitom bude souhlasné prohlášení osob, jejichž hranice pozemků se změnila, jehož přílohou bude geometrický plán se zobrazením nastalých změn.“*⁵⁴⁶ Jenže lze předpokládat, že osoba původního vlastníka bude často jen stěží dohledatelná, a proto postup dle ustan. § 66 odst. 1 písm. a) KatVyhl bude v mnoha případech vyloučen. Postupovat by se tedy mohlo cestou ohlášení změny dle ustan. § 37 odst. 1 písm. d) a ustan. § 50 KatZák, konkrétně změnou údajů o geometrickém a polohovém určení pozemku. Toto ohlášení musí být podloženo geometrickým plánem a dále listinou dokládající shodu vlastníků sousedících pozemků na průběhu hranice pozemků. V praxi dohoda vlastníků vypadá tak, že: *„vlastníci v terénu určí, kde se podle jejich názoru hranice nachází, zeměměřič provede její zaměření a na základě dohody vlastníků a výsledků zeměměřické činnosti se provede v katastrální mapě zpřesnění hranice, které v budoucnu umožní její přesné vytyčení v terénu, pokud by to bylo potřeba. Reálně se tak jedná o jakousi dohodu o narovnání právních vztahů nebo soukromou obnovu katastrálního operátu novým mapováním.“*⁵⁴⁷ Právně by však ani tento postup nebyl, dle mého názoru, správný a to z toho důvodu, že cestou „ohlášení změny“ by se měly do katastru zapisovat pouze informace technického charakteru a nikoliv skutečnosti týkající se právního stavu, což nabytí vlastnického práva k naplavenině bezesporu je.

⁵⁴⁵FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 76. ISBN 9788087488195.

⁵⁴⁶BAUDYŠ, Petr. 2015. *Dodatečný výklad dědictví, opuštění a přírůstek nemovitosti: č.j. ČÚZK-04859/2015-15*. Praha.

⁵⁴⁷VÁVRA, David. Určení hranice mezi pozemky v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 17, s. 600.

Na druhou stranu by z praktického hlediska bylo absurdní vytvářet novou parcelu, která by byla o velikosti menší, než je velká a rozeznatelná část pozemku.

Jiná situace nastává u strže, jelikož zde se již hovoří o „velké a rozeznatelné části pozemku“. Zákon navíc stanovuje roční lhůta, po kterou se může původní vlastník domáhat svého práva k této oddělené části pozemku. Pokud by osoba původního vlastníka byla známa, bylo by možné uvažovat o vkladu vlastnického práva na základě souhlasného prohlášení dle ustan. § 66 odst. 1 písm. a) KatVyhL. Cesta ohlášení změny dle ustan. § 37 odst. 1 písm. d) a ustan. § 50 KatZák, by zde neměla být možná právě z důvodů, které jsem již uvedla u naplaveniny, tedy, že jde o změnu právního stavu, kdy se nabývá vlastnické právo k naplavené části pozemku, nikoliv jen změnu technických údajů o pozemku (změna hranic, výměry, scelení či rozdělení stávajících pozemků). Tedy správný postup by měl být takový, že by došlo k zaměření tohoto pozemku a jeho vkladu do katastru na podkladě rozsudku o určení vlastnického práva, jehož součástí bude geometrický plán. V praxi se však domnívám, že se bude uvedený postup pro jeho náročnost (časovou i finanční) obcházet právě cestou ohlášení změn.

Pokud by tedy nedošlo ke shodě vlastníků dotčených pozemků a k vydání jejich souhlasného prohlášení, musí se nový vlastník obrátit na soud. Zde však vyvstává otázka, prostřednictvím jaké žaloby? Na první pohled by se jako vhodná jevila žaloba na určení hranic mezi pozemky dle ustan. § 1028 OZ. Jenže toto ustanovení lze aplikovat pouze v situaci, kdy jsou hranice pozemků „neznatelné“ nebo „pochybné“, což nebude situace, kdy se pozemek rozšíří v důsledku naplaveniny nebo strže, jelikož připojený pozemek bude lehce zaměřitelný a nová hranice tedy zjevná, zejména půjde-li o pobřežní pozemek. D. Vávra se domnívá, že toto ustanovení bude možné aplikovat i na sporné hranice.⁵⁴⁸ Lze však za spornou hranici považovat i takovou, kdy v prostoru je určení hranice zřejmé, ovšem vlastník sousedního pozemku ji odmítá uznat a neposkytne novému spoluvlastníkovi součinnost? Shodují se s P. Tégl⁵⁴⁹, že ustan. § 1028 míří spíše na situace, kdy není mezi sousedy spor o hranice, ale tyto hranice nejsou vůbec známy nebo patrné a tudíž by se jím neměla řešit nastíněná situace. Dle mého názoru by se v těchto

⁵⁴⁸VÁVRA, David. Určení hranice mezi pozemky v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 17, s. 600.

⁵⁴⁹TÉGL, Petr. Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 9, s. 333.

případech mělo postupovat nikoliv žalobou dle ustan. § 1028 o určení hranic, ale cestou klasické žaloby o určení vlastnického práva dle ustan. § 80 OSŘ, na základě které bude určeno, že je žalobce vlastníkem naplavené části pozemku, která je vymezena v geometrickém plánu, který bude součástí tohoto soudního rozhodnutí. Vztah žaloby na určení hranic a vlastnické žaloby shrnuje P.Vrcha následovně: „*Pro někoho se sice může zdát, že uvedený způsob vlastně de facto představuje určení průběhu vlastnické hranice v terénu, já však na takovou žalobu nahližím v tom směru, že jdeo žalobu na určení vlastnického práva k (celému)pozemku žalobce, jejíž součástí (navíc) bude též vytyčovací náčrt, podle kterého bude v terénu také (zalcem) vyznačený pozemek žalobce (vlastníka pozemku B), tedy bude v terénu patrná vlastnická hranice tohoto pozemku. Žalobní petit přitom nebude formulován na určení průběhu (sporné) části vlastnické hranice žalobce, nýbrž na určení, že žalobce je vlastníkem (specifikovaného) pozemku v rozsahu podle vytyčovacího náčrtu zpracovaného zalcem a podle zalcem provedeného označení vlastnické hranice pozemku v terénu.*“⁵⁵⁰

Tento postup je pochopitelný u strže, která má představovat „velkou a rozeznatelnou část pozemku“. Jak v praxi bude ovšem fungovat zapisování vlastnického práva k naplavenině, když má jít o „zeminu“, která bude rozměrem menší než „velká a rozeznatelná část pozemku“, není zřejmé. Dá se předpokládat, že kvůli takto malé části pozemku se nový vlastník nebude chtít pouštět do časově a finančně náročného soudního sporu a faktický stav tak nebude mít oporu v katastru nemovitostí. Právní úprava obsažená v ustanovení § 1069 a 1070 OZ přitom tím, že došlo k opomenutí garance jakékoliv náhrady původnímu vlastníkovu a vlastníkovu sousedního pozemku, jehož výměra bude logicky zkrácena, přímo vede ke konfliktním situacím, kdy tyto „zkrácené“ osoby nebudou mít jakoukoliv motivaci ke spolupráci s novým vlastníkem.

Co považují dále za problematické, je také skutečnost, že původní vlastník vůbec nemusí odtržení části pozemku řešit, a tak se může stát, že naplavená strž bude zapsaná v katastru nemovitostí po řadu let dvakrát.

⁵⁵⁰VRCHA, Pavel. Několik poznámek k článku K naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice pozemku. *Soudní rozhledy*. 2004, č. 2, s. 49.

2.3. Ostrov

Dle ustan. § 1070 odst. 1, oddělí-li vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova. V ostatních případech dle ustan. § 1070 odst. 2 náleží ostrov vlastníku vodního koryta. I zde se zákonodárce inspiroval OZO, konkrétně jeho ustan. § 407 a 408. Uvedenou problematiku řeší i vodní zákon⁵⁵¹, ovšem odchylně od úpravy obsažené v občanském zákoníku. Jeho aplikace je však v souvislosti s ustan. § 1 odst. 1 OZ sporná.

Jde o případy, kdy voda vodního toku vytvoří vedle původního koryta, koryto nové. Z původně celistvého pozemku tak vzniknou fakticky tři části - dvě ramena vodního toku, mezi nimiž zůstane souš. Je otázkou, zda by v uvedené situaci mělo skutečně docházet ke změně vlastnických vztahů, když jde de facto o stále stejné pozemky, ovšem jiné kvality povrchu. Dle M. Frankové v případě ostrova vzniklého v korytu vodního toku tak, že vodní tok oddělí část břehového pozemku, se vlastník koryta nemění, jen změní jeho podoba.⁵⁵² Jenže „*podle řešení NOZ vlastníkem obou suchých částí pozemku je vlastník původního pozemku. Kdo je vlastníkem prostřední části, zákon v cit. ustanovení však neříká. Ledaže by se na ně mělo vztahovat již výše zmíněné ust. § 1071, podle kterého vodní koryto vytvořené strží nebo v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta. Tedy pokud v této situaci jde o strž. Vlastník původního pozemku by tak ovšem o jeho část (střední) z hlediska vlastnictví přišel. Navíc se zákon o eventuální náhradě opět nezmiňuje.*“⁵⁵³

Co se týče katastru nemovitostí, je třeba odlišovat situaci dle odstavce prvního a druhého § 1070 OZ. V prvním případě nepůjde o změnu vlastnického práva k části pozemku, která vytvořila ostrov. Bude ovšem zapotřebí promítnout nové prostorové uspořádání i do katastru nemovitostí. Bude tedy opět nutné nechat zhotovit geometrický plán, který nově vzniklý ostrov a sousední pozemky zaměří. Mělo by se tedy, dle mého názoru, postupovat cestou ohlášení změny dle ustan. § 37 odst. 1 písm. d) a ustan. § 50 KatZák a požádat o změnu údajů o geometrickém a

⁵⁵¹ Viz ustan. § 45 vodního zákona.

⁵⁵² FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 76. ISBN 9788087488195.

⁵⁵³ PEKÁREK, Milan. POZEMEK JAKO OBJEKT PRÁVNÍCH VZTAHŮ Z POHLEDU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - NĚKOLIK POZNÁMEK. In: *Www.law.muni.cz* [online]. Brno, 2014[cit. 2015-01-17]. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf.

polohovém určení pozemku. V druhém případě již půjde o změnu v osobě vlastníka. Z tohoto důvodu bude postup odlišný a ke vkladu vlastnického práva bude zapotřebí buď souhlasného prohlášení dle ustan. § 66 odst. 1 písm. a) KatVyhl., potvrzení o zániku práva dle písm. b) téhož ustanovení, anebo rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva k odtrženému pozemku.

2.4. Vodní koryto

Dle ustan. § 1071 OZ vodní koryto vzniklé strží nebo v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta. Pro zápis takto vzniklého vlastnického práva k vodnímu korytu se bude užívat stejný postup jako v případě ustan. § 1070 odst. 2 OZ.

3. Přestavek

Dle ustan. § 1087 odst. 1 OZ zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.

Přestavek představuje zvláštní druh neoprávněné stavby, kdy „jde o tak malou část trvalé stavby, že by nemělo smysl řešit věc spoluvlastnictvím vlastníků nebo povinností stavbu přestavět.“⁵⁵⁴ Není však zřejmé, co je myšleno onou „malou částí“ a výklad tohoto ustanovení tedy bude na judikatuře. Ostatně není možné říci paušálně kolik cm² či m² je ještě malá část, když vždy bude záležet na konkrétních okolnostech. Vymezení těchto pojmů je však klíčové s ohledem na úpravu neoprávněných staveb.⁵⁵⁵ Základním předpokladem nabytí vlastnického práva je ovšem dobrá víra stavitele. Stavitel tedy musí být v době, kdy stavbu realizuje, přesvědčen, že staví na vlastním pozemku a nesmí úmyslně stavět na sousedově pozemku s cílem k němu takto získat vlastnické právo.

Co se týče zápisu takto vzniklého vlastnictví sousedovu pozemku do katastru nemovitostí, v optimálním případě by bylo vloženo na základě souhlasného

⁵⁵⁴ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 310. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁵⁵⁵ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 75., ISBN 9788087488195.

prohlášení dle ustan. § 66 odst. 1 písm. a) KatVyhl o vzniku vlastnického práva k zastavěné části pozemku. Přílohou návrhu bude muset být geometrický plán, který vymezení dotčenou část pozemku a dále potvrzení stavebního úřadu o existenci přestavku. Pokud však nedojde k takovému smírnému řešení, bude nutné zahájit soudní řízení o určení vlastnického práva k předmětné části pozemku dle ustan. § 80 OSŘ.⁵⁵⁶

V závěru je nutné dodat, že (ne)zaplacení obvyklé ceny dle ustan. § 1087 odst. 2 nemá žádný vliv na vznik vlastnického práva k přestavku a tento argument nemůže sloužit k obraně původního vlastníka a nebude mít ani vliv na průběh vkladového řízení v případě, že by tuto skutečnost původní vlastník namítal v poskytnuté 20denní lhůtě dle ustan. § 18 odst. 1 KatZák.

4. Dražba nemovitosti

Dražba představuje originární způsob nabytí vlastnického práva, „*při kterém je vlastnictví předchůdce (povinného) nerozhodné; tento způsob nabytí se tradičně označuje jako privilegovaný (...). Pro nabytí vlastnictví je rozhodující jen to, že usnesení o příklepu nabylo právní moci a že vydražitel zaplatil nejvyšší podání;*(...)“⁵⁵⁷Názor na to, že dražba je originálním způsobem nabytí vlastnictví, však nebyl vždy jednoznačný.⁵⁵⁸I v dnešní úpravě veřejné dražby nalezneme prvky derivativního nabývání vlastnictví. Jde zejména o nástupnictví nového vlastníka do některých povinností původního vlastníka vůči třetím osobám, jejichž práva na nemovitosti před dražbou vázla a váznou na nich i po provedené dražbě, což odpovídá tendenci občanského zákoníku ve smyslu ustan. § 1106 a 1108 OZ.

To, zda jde o originární či odvezený způsob nabytí vlastnického práva je přitom zásadní zejména v situaci, kdy se zjistí, že vlastník vydražené věci nebyl jejím skutečným vlastníkem.⁵⁵⁹ „*Podle platného práva nemusí být osoba zapsaná v katastru nemovitostí skutečným vlastníkem věci; nelze však požadovat, aby v exekučním řízení bylo též dokázáno, že osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako*

⁵⁵⁶BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 34. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

⁵⁵⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.4. 2006, sp.zn.22 Cdo 850/2005.

⁵⁵⁸ Viz Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. února 1937, R I 125/37.

⁵⁵⁹ http://bydleni.idnes.cz/katastr-nemovitosti-0ro-/stavba.aspx?c=A141221_151202_stavba_web.

vlastník skutečně též vlastníkem je (šlo by o tzv. *probatio diabolica*). Je věcí vlastníka, aby dbal o shodu zápisu jeho práva do katastru se skutečným stavem; pokud tak neučiní, může být postižen pro něj negativními důsledky vyplývajícími z rozporu stavu zápisu v katastru nemovitostí se stavem skutečným (*vigilantibus iura scripta sunt*).⁵⁶⁰

Někdy je uváděno, že nabytí vlastnického práva příklepem ve veřejné dražbě představuje nabytí vlastnického práva přímo ze zákona⁵⁶¹ nebo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci⁵⁶² či dokonce na základě smlouvy⁵⁶³. Ani s jedním z těchto názorů nesouhlasím. Vlastnické právo je nabýváno příklepem, tedy jinou právní skutečností⁵⁶⁴, ať už dražbu provádí soud nebo jiný úřad, to platí o nemovitostech zapsaných i nezapsaných.⁵⁶⁵ Zákon pouze upravuje podmínky, za kterých je možné udělit příklep a usnesení soudu či potvrzení licitátora představují jen písemné potvrzení o udělení příklepu, tedy deklarují, že byl udělen příklep. O nabytí na základě smlouvy nemůže být řeč v případě nedobrovolné dražby, kdy chybí shodný projev vůle, ani v případě dražby dobrovolné, protože tento názor nemá oporu v zákoně (zejm. ustan. § 2 písm. a) a ustan. § 2 písm. j) ZVeřDr).⁵⁶⁶ Je však nutné připustit, že ani u odborné veřejnosti nepanuje jednotný názor na povahu veřejné dražby⁵⁶⁷ a nastíněné řešení není bez výhrad.

Veřejná dražba je prováděna buď dle zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách (dále jen „ZVeřDr“) nebo se v rámci exekuce či nařízení soudního prodeje provádí dle občanského soudního řád. Rozdíl obou právních úprav spočívá v rozsahu

⁵⁶⁰ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.4. 2006, sp.zn.22 Cdo 850/2005.

⁵⁶¹ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2009, sp. zn. 20 Cdo 3963/2008.

⁵⁶² CHALUPA, Luboš. K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu. *Právní rozhledy*. 1999, č. 8, s. 401.

⁵⁶³ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29.7. 1999, sp.zn. 2 Cdon 1034/97.

⁵⁶⁴ Viz rozhodnutí NS ČR ze dne 6. 12. 2007, sp. zn. 21 Cdo 930/2007.

⁵⁶⁵ ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 589. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

⁵⁶⁶ Blíže viz JIRKA, Vladislav. Ke sporům kolem povahy veřejné dražby a k jejich řešení v aktuální judikatuře. *Právní rozhledy*. 2009, č. 4, s. 136. nebo PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 136. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074003325.

⁵⁶⁷ *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 755. Velké komentáře. ISBN 9788074001086., nebo SPÁČIL, Jirí. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 385. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5., naproti tomu PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 132. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074003325., CHALUPA, Luboš. K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu. *Právní rozhledy*. 1999, č. 8, s. 401.

zániku práv 3. osob váznoucích na vydražované nemovitosti. Zatímco práva osob oprávněných z věcného břemene váznoucího na nemovitosti dle ZVeřDr nezanikají a zanikají pouze předkupní práva, při dražbě v rámci vedené exekuce zanikají dnem právní moci rozvrhového usnesení zástavní práva k nemovitosti, věcná břemena a nájemní práva s výjimkou těch, o nichž bylo výslovně rozhodnuto, že nezanikají (ustan. § 336l odst. 5 OSŘ).

Zákon o veřejných dražbách navíc rozlišuje dražbu dobrovolnou a nedobrovolnou. Rozdíl mezi nimi je opět především ve vztahu k právům třetích osob, váznoucím na dražených nemovitostech. Zatímco v případě dražby dobrovolné zůstávají nedotčena přechodem vlastnictví dražbou věcná břemena, zástavní práva či práva vyplývající ze smluv o omezení převodu nemovitosti (§ 33 a 34 ZVeřDr), v případě dražby nedobrovolné zůstávají zachována pouze věcná práva odpovídající věcnému břemeni (§ 56 ZVeřDr). Předkupní práva a práva zajišťující pohledávky, jež jsou uspokojeny z výtěžků dražby přechodem vlastnictví zanikají (ustan. § 57 a násl ZVeřD).

Postup vůči katastrálnímu úřadu upravuje zejména ustan. § 41 ZVeřDr, dle kterého dražebník zašle oznámení o dražbě s úředně ověřeným podpisem dražebníka příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu poznámky o podaném návrhu na provedení nedobrovolné dražby nemovitosti do katastru nemovitostí současně s odesláním oznámení o dražbě vlastníkov, zástavci, dlužníkovi a zástavním věřitelům. Na základě tohoto oznámení zapíše katastrální úřad do katastru nemovitosti poznámku k nemovitosti dle ustan. § 23 odst. 1 písm. j) KatZák. Od okamžiku doručení tohoto oznámení zástavci, jsou neplatné veškeré právní úkony učiněné zástavcem, jímž by předmět dražby zcizil, zatížil či uzavřel nájemní smlouvu nebo jímž by vznikly nové závazky vůči předmětu dražby, které by snížily jeho hodnotu. Pro platnost samotné dražby je dále zásadní přesná a úplná formulace dražební vyhlášky.⁵⁶⁸ Samotný průběh veřejné dražby je upraven v ustan. § 47 a násl. ZVeřDr. K nabytí vlastnictví dochází okamžikem udělení příklepu, uhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením (§ 53). Poté, dle ustan. § 53 dražebník vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli, který nabytí vlastnictví předmětu dražby, písemné potvrzení

⁵⁶⁸ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2007, sp. zn. 21 Cdo 2690/2006.

o nabytí vlastnictví k předmětu dražby,⁵⁶⁹ které je dražebník povinen zaslat katastrálnímu úřadu společně s údaji o věcných právech, která dražbou zanikla (ustan. § 54 odst. 3 ZVeřDr). Toto potvrzení lze chápat i jako potvrzení dle ustan. § 66 odst. 1 písm. d) KatVyhl, tedy jako listinu sloužící pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Dražebník sice není orgánem veřejné moci, ale „*činnost dražebníka při provádění dražby je veřejnou funkcí a na dražebníka je třeba při jejím výkonu nazírat jako veřejnou instituci sui generis.*“⁵⁷⁰ Z tohoto důvodu se domnívám, že jeho potvrzení by mělo mít stejné účinky, jako potvrzení vydané orgánem veřejné moci, když zde právo vzniklo v důsledku jeho úkonu při výkonu veřejné moci. Nejvyšší soud k této problematice uvedl, že: (...) *k prokázání přechodu práva postačí potvrzení o nabytí vlastnictví k předmětu dražby vydané podle § 31 či § 54 zákona č. 26/2000 Sb.*⁵⁷¹ Na podkladě tohoto potvrzení katastrální úřad zahájí vkladové řízení. Vkladové řízení však s ohledem na znění ustan. § 14 odst. 2 KatZák budou muset zahájit sami účastníci dle ustan. § 14 odst. 1 KatZák.

Dle občanského soudního řádu je do katastru nemovitostí zapsána poznámka k nemovitosti o usnesení o dražební vyhlášece o prodeji nemovitosti dle ustan. § 23 odst. 1 písm. g) KatZák na základě dražební vyhlášky zaslané soudem katastrálnímu úřadu dle ustan. § 336c odst. 1 písm. d). Pravomocné usnesení o příklepu dle ustan. § 336k OSŘ pak představuje vkladovou listinu, na jejímž základě dojde ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (ustan. § 17 odst. 4 KatZák). Jeho doručením se zahajuje vkladové řízení dle ustan. § 14 odst. 2 KatZák.

Pokud by dražba byla neplatná, muselo by být vlastnické právo vymazáno na základě rozsudku určujícího vlastnictví k dané nemovitosti, katastrálnímu úřadu by nepostačovalo rozhodnutí, jímž se deklaruje neplatnost provedené dražby.⁵⁷²

5. Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci

⁵⁶⁹Písemné potvrzení obsahuje označení předmětu dražby, bývalého vlastníka, dražebníka a vydražitele; přílohou potvrzení o nabytí vlastnictví musí být doklad, z něhož bude zřejmé datum a způsob úhrady ceny dosažené vydražením; přílohou potvrzení o nabytí vlastnictví je též stejnopis notářského zápisu (§ 47 odst. 8); podpis dražebníka na potvrzení o nabytí vlastnictví musí být úředně ověřen.

⁵⁷⁰KOLÁŘ, Petr. Stanovisko Ústavu práva a právní vědy: K otázce právního postavení dražebníka a vztahu výkonu jeho činnosti k zákonu č. 82/1998 Sb. *Ústav práva a právní vědy* [online]. 2007, PK/upav/2007/09 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z:http://www.ustavprava.cz/upload/oldfiles/files/studie_a_komentare/sk_2007/09_2007.pdf.

⁵⁷¹ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2009, sp. zn. 20 Cdo 3963/2008.

⁵⁷² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2009, sp. zn. 22 Cdo 5207/2007.

Dle ustan. § 1114 rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci se vlastnického práva nabývá dnem, který je v něm určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen, nabývá se vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí. Orgán veřejné moci je v právnickém slovníku definován jako: „*označení pro orgán veřejnoprávní korporace (stát, územně samosprávný celek apod.) či jiného veřejnoprávního subjektu, který má pravomoc a působnost rozhodovat o subjektivních právech a právních povinnostech jemu bezprostředně nepodřízených právních subjektů (...)*“⁵⁷³

Nabytí vlastnického práva na základě konstitutivního rozhodnutí představuje originární způsob nabytí vlastnického práva, jež není odvozeno od vlastnického práva předchozího pravého vlastníka věci.⁵⁷⁴

Okamžikem nabytí právní moci rozhodnutím vydaného příslušnými subjekty dochází k pozbytí vlastnického práva předchozího vlastníka. V praxi se může stát, že dojde ke zpochybnění právní moci dávných rozhodnutí správních orgánů (tedy zpochybnění jejich řádného doručení), v takovém případě, je důkazní břemeno na tom, kdo jejich doručení (právní moc) zpochybňuje.⁵⁷⁵ Vzhledem k tomu, že zákonodárce mlčí o právech třetích osob vázoucích na takto nabyté nemovitosti, bude obecně platit ustan. § 1106 až 1108 OZ, nestanoví-li speciální předpisy něco jiného.

Katastrální úřad (nejen) na tato rozhodnutí myslí ve svém ustan. § 39 KatZák, dle kterého orgány veřejné moci zasílají katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná podle jiného právního předpisu, který zároveň stanoví orgánu veřejné moci povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení nebo jiný úkon k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu, a to do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí nebo do 30 dnů ode dne jejich vydání; listiny, na základě kterých se provádí vklad do katastru, orgány veřejné moci s výjimkou soudů a soudních exekutorů katastrálnímu úřadu nezasílají. Z toho vyplývá, že: „*k zápisu věcných práv, která se do katastru zapisují vkladem, předkládají vkladové listiny přímo*

⁵⁷³HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

⁵⁷⁴CHALUPA, Luboš. K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu. *Právní rozhledy*. 1999, č. 8, s. 401.

⁵⁷⁵Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4.2. 2005, sp.zn. 21 Cdo 1691/2004.

k zápisu do katastru z orgánů veřejné moci pouze soudy, soudní exekutoři a notáři, pokud působí v dědickém řízení jako soudní komisaři (...)⁵⁷⁶ Doručením takového rozhodnutí se dle ustan. § 14 odst. 2 KatZák zahajuje vkladové řízení. „Ostatní orgány veřejné moci svá rozhodnutí a jiné vkladové listiny doručují pouze osobám, kterých se tyto listiny týkají. Katastrálním úřadům tyto listiny nepředkládají. O zápis věcných práv na základě těchto listin jsou povinni se postarat ti, v jejichž zájmu má být vklad věcného práva proveden.“⁵⁷⁷ Doručení takového rozhodnutí orgánem veřejné moci tak vkladové řízení nezahájí, i když by mu to zákon ukládal.⁵⁷⁸

Mezi rozhodnutí dle ustan. § 1114 OZ budou patřit zejména soudní rozhodnutí⁵⁷⁹ a správní rozhodnutí. L. Chalupa⁵⁸⁰ či B.Petr⁵⁸¹ sem řadí i příklep při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí. S tímto názorem se ovšem neztotožňují, když v případě nuceného prodeje nemovitosti je vlastnické právo nabýváno na základě samotného příklepu jako jiné právní skutečnosti.

5.1. Nabytí vlastnictví rozhodnutím soudu

Příkladem nabytí vlastnictví soudním výrokem je nabytí vlastnictví při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (§ 1147), nebo příkázání stavby na cizím pozemku jejímu zřizovateli (§ 1086 odst. 2).⁵⁸² dále rozhodnutí o určení dosud nezjistitelných či pochybných hranic mezi sousedními pozemky (§ 1028 OZ) či příkázání věci v rámci vypořádání SJM.⁵⁸³ B. Petr sem dále řadí i rozhodnutí vydaná v trestním řízení o propadnutí věci nebo majetku.⁵⁸⁴

Sporným se, dle mého názoru, může jevit zařazení určovací žaloby dle ustan.

⁵⁷⁶BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, s. 143. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

⁵⁷⁷BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, s. 143. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

⁵⁷⁸ Viz například rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu dle z.č. 184/2006 Sb.

⁵⁷⁹ F. Rouček k soudnímu rozsudku uvádí, že rozsudek soudní, který přiznává některé osobě vlastnictví, nezpůsobuje sám o sobě změnu ve vlastnictví. K této změně dojde buď dobrovolně převodem (tedy smlouvou), nebo nedobrovolně přechodem (tedy exekucí).

⁵⁸⁰CHALUPA, Luboš. K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu. *Právní rozhledy*. 1999, č. 8, s. 401.

⁵⁸¹PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 132. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074003325.

⁵⁸²ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 325.

Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁵⁸³SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 385. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁵⁸⁴PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 136-142. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074003325.

§ 1028 OZ, zejména s ohledem na povahu takového rozhodnutí. Jak uvedl P.Tégl: „(...) i když hranici pozemků nelze zjistit, neznámá to, že by v terénu objektivně neexistovala. Hranice proto existuje vždy, jen není v některých případech jasný její průběh. Povaha rozhodnutí soudu pak bude různá podle toho, zda soud svým určením věrně zachytí skutečnou hranici. Pokud ano, bude mít rozhodnutí pouze deklaratorní účinky. Pokud ne, bude naopak měnit existující hmotná práva – prakticky vždy ve prospěch jednoho souseda a v neprospěch druhého.“⁵⁸⁵ Obdobně se vyjádřil, taktéž Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2035/2003.

Zde je nutné připomenout, že soudní rozsudky mohou mít deklaratorní a konstitutivní povahu. „Rozlišování rozhodnutí na konstitutivní a deklaratorní spočívá v tom, zda jde o rozhodnutí právotvorná (tj. rozhodnutí, která vytvářejí nový právní stav) anebo o rozhodnutí, pro které je určující stav předprocesní, který pouze zjišťují, aniž by je jakkoliv měnily. (...) Konstitutivní jsou jen ta rozhodnutí, která mají přímý vliv na hmotné právo“⁵⁸⁶

A. Thondel k této problematice uvádí, že sice: „rozhodnutí zakládá právo působící vůči všem, nicméně samo o sobě zavazuje pouze účastníky řízení, které mu předcházelo. (...) nelze přeceňovat, nebo dokonce absolutizovat závaznost konstitutivních rozhodnutí. Ta mohou sice být závazná i pro ty, kteří nebyli účastníky daného řízení, ale jen tehdy, pokud tak výslovně stanoví zákon. Opačný závěr by byl popřením zásady *iudex facit inter partes* a ve výsledku by mohl mít nepředvídatelné a nežádoucí dopady pro toho, kdo účastníkem řízení vůbec nebyl.“⁵⁸⁷ Problém mohou však představovat i deklaratorní rozhodnutí, ve kterých bylo v rozporu s hmotným právem rozhodnuto o určení vlastnického práva nevlastníkovi, a zároveň byl skutečný vlastník účastníkem řízení. V takovém případě se prosazuje názor, že skutečný hmotněprávní vztah zůstává zachován, ale proti procesnímu vztahu

⁵⁸⁵TÉGL, Petr. Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 9, s. 333.

⁵⁸⁶WINTEROVÁ, Alena a Alena MACKOVÁ. *Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice*. 7. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2014. Učebnice (Linde). ISBN 9788072019403.

⁵⁸⁷ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 325. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

založeném pravomocným rozsudkem, jehož základní vlastností je materiální právní moc a vynutitelnost, se neprosadí.⁵⁸⁸

V závěru je nutné připomenout, že soudy mají povinnost zasílat svá rozhodnutí katastrálnímu úřadu dle ustan. § 39 písm. a) KatZák a dále dle instrukce Ministerstva spravedlnosti č. 505-2001-Org., kde je v ustan. § 8 odst. 5 písm. i) výslovně stanovena povinnost zasílat pravomocná rozhodnutí o vlastnických vztazích a jiných věcných právech k nemovitostem katastrálnímu úřadu.

5.2. Nabytí vlastnictví rozhodnutím správního orgánu

Správní orgán musí vždy v souladu se zásadou legality postupovat na základě a v mezích zákona (čl. 2 odst. 3 Ústavy a čl. 2 odst. 2 LZPS). Pokud tedy má rozhodovat v otázkách nabytí vlastnického práva, musí k tomu být výslovně zákonem zmocněn a takovéto rozhodnutí musí být vždy soudně přezkoumatelné.

V současné době se jedná zejména o případ originárního nabytí pravomocným rozhodnutím pozemkového úřadu v rámci tzv. komplexních pozemkových úprav prováděných podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Dále je sem však možné zařadit taktéž rozhodování pozemkového úřadu v rámci restitučních řízení, dále rozhodování vyvlastňovacích úřadů o vyvlastnění a také rozhodnutí vydaná v rámci správního trestání, jimiž je uložen trest zabránění či propadnutí věci. Naopak do této skupiny nelze zařadit obnovu katastrálního operátu dle ustan. § 40 a násl. KatZák, protože nemá vliv na hmotněprávní vztahy k nemovitostem a nemůže měnit vlastnictví k nim⁵⁸⁹.

Správní orgány nemají obecně povinnost dle ustan. § 39 písm. a) KatZák zasílat svá rozhodnutí katastrálnímu úřadu, a přestože by ji měly zakotvenu ve zvláštním právním předpise, bude pouze na účastnících, aby podali návrh na vklad a jako vkladovou listinu přiložil rozhodnutí správního orgánu.

1.1.1 Expropriace

⁵⁸⁸SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 386. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.a dále 978-80-7201-940-3 str. 263.

⁵⁸⁹Viz Rc 15/06, nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3.1. 2005, sp.zn. 22 Cdo 1840/2003.

Expropriace představuje nucený přechod vlastnického práva v důsledku individuálního právního aktu (správního aktu), s výjimkou přechodu vlastnického práva v souvislosti s projednáváním veřejnoprávního deliktu (sankcí, ochranného opatření) nebo v rámci exekuce.⁵⁹⁰

Jedná se o administrativní rozhodnutí s účinky ex nunc, kdy vlastnictví je původnímu vlastníku rozhodnutím správního orgánu⁵⁹¹ (vyvlastňovacího úřadu) za náhradu odňato a přechází na vyvlastňovatele.⁵⁹²

Vyvlastňovacím úřadem je obecní úřad obcí s rozšířenou působností (§ 15 VyvlZ). Tento úřad dle ustan. § 24 odst. 2 VyvlZ, v případě že dojde k závěru, že jsou splněny zákonem stanovené podmínky o vyvlastnění, rozhodne samostatnými výroky vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za vyvlastnění. Ještě před samotným rozhodnutím se do katastru nemovitostí zapíše poznámka žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podaná u příslušného vyvlastňovacího úřadu ve smyslu ustan. § 24 odst. 1 písm. k) KatZák. Návrh na zápis této poznámky spornosti musí být podložen uvedenou žádostí. Poznámka spornosti je zapsána zpravidla z podnětu vyvlastňovacího úřadu, kterému je uložena povinnost vyrozumět o zahájení vyvlastňovacího řízení i katastrální úřad (ustan. § 19 odst. 1 VyvlZ). Není však vyloučeno, aby o její zápis požádal i samotný vyvlastnitel dle ustan. § 22 odst. 1 KatZák. Význam této poznámky spočívá v tom, že okamžikem zahájení vyvlastňovacího řízení je dle ustan. § 19 odst. 3 vyvlastňovanému zakázáno disponovat s dotčenými nemovitostmi. Veškerá právní jednání tento zákaz porušující jsou neplatná. Publikací této skutečnosti v katastru nemovitostí se ruší dobrá víra případných nabyvatelů.

Pravomocné rozhodnutí dle ustan. § 24 odst. 2 VyvlZ představuje veřejnou vkladovou listinu pro výmaz vlastnického práva vyvlastňovaného a jeho vklad pro

⁵⁹⁰HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

⁵⁹¹K nabytí vlastnického práva rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu může dojít buď podle zákona č. 186/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), anebo podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona). Dalšími právními předpisy umožňujícími vyvlastnění jsou zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, zákon č. 114/1991 Sb., o ochraně přírody a krajiny nebo zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

⁵⁹²SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 265. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

vyvlastnitele. Dle ustan. § 28 odst.1 VyvlZ⁵⁹³ je výrok o vyvlastnění přezkoumatelný v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu dle ustan. § 65 a násl. SŘS. Dle ustan. § 73 SŘS nemá žaloba odkladný účinek, ale lze jej na návrh žalobce přiznat, jestliže by výkon nebo jiné právní následky rozhodnutí znamenaly pro žalobce nepoměrně větší újmu, než jaká přiznáním odkladného účinku může vzniknout jiným osobám, a jestliže to nebude v rozporu s důležitým veřejným zájmem. Domnívám se, že možnost vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění by tyto podmínky naplňovala. Pro katastrální úřad bude však vždy vkladovou listinou představovat pouze rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu dle ustan. § 24 odst, 2 VyvlZ. Správní soud jej v soudním řízení buď potvrdí, pak je vkladovou listinou nadále jen toto rozhodnutí, anebo toto rozhodnutí zruší, tedy zruší samotnou vkladovou listinu.

1.2.1 Pozemkové úpravy

Řízení o pozemkových úpravách je správním řízením, v němž se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Charakter pozemkových úprav shrnulo plénum Ústavního soudu následovně: „*Pozemkové úpravy většinou nepředstavují vyvlastnění v pravém slova smyslu, protože v podstatě jsou hromadnou dobrovolnou směnou vlastnických práv dotčených vlastníků. Nicméně pro tu skupinu vlastníků, která s prováděnými úpravami nesouhlasí, jsou ústavní pravidla platná pro vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva krajním kritériem ochrany jejich vlastnictví. Ústavní soud konstatuje, že pozemkové úpravy se provádějí ve veřejném zájmu, na základě zákona a je na příslušných orgánech, aby - v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod - striktně zajistily právo na adekvátní náhradu.*“⁵⁹⁴

⁵⁹³ Ustan. § 28 VyvlZ byl novelizován zákonem č. 405/2012 Sb., blíže ke genezi právní úpravy soudního přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění VOLKOVÁ, Jana. Příslušnost soudů ve věcech vyvlastnění ve vleku neustálých legislativních změn. *Právní rozhledy*. 2013, č. 19, s. 660.

⁵⁹⁴ Viz náleží Ústavního soudu ze dne 5.5. 1997, *sp.zn. Pl. ÚS 34/97*.

Právní úprava pozemkových úprav je obsažena v zákoně 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. Zde zakládá ustan. § 11 odst. 8 oprávnění pozemkovému úřadu vydat rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům, které jsou předmětem pozemkové úpravy, a to na základě návrhu pozemkového úřadu schváleného alespoň $\frac{3}{4}$ dotčených vlastníků. Před jeho vydáním, po zahájení správního řízení o pozemkové úpravě se k dotčeným nemovitostem zapíše do katastru nemovitostí poznámka o zahájení pozemkových úprav ve smyslu ustan. § 23 písm. l) KatZák a to z podnětu pozemkového úřadu dle ustan. § 22 odst. 1 KatZák. Další poznámka dle ustan. § 22 odst. 1 písm. m) se zapíše poté, co je vydáno rozhodnutí o schválení pozemkových úprav ve smyslu ustan. § 11 odst. 5 ZPozÚpr. Na rozdíl od té předchozí jsou s touto poznámka spojena významná omezení v dispozicích s pozemky uvedená v ustan. § 11 odst. 12 ZPozÚpr.

Proti rozhodnutí pozemkového úřadu dle ustan. § 11 odst. 8 by bylo možné se bránit cestou správního soudnictví (správní žalobu dle ustan. § 65 a násl. SŘS, případně dále kasační stížností), ovšem vkladovou listinu bude vždy představovat rozhodnutí pozemkového úřadu. Zákon zakotvuje povinnost pozemkového úřadu doručit pravomocné rozhodnutí dle ustan. § 11 odst. 8 katastrálnímu úřadu, nestanovuje však lhůtu do kdy tak má učinit. Mělo by se však vycházet z obecné lhůty zakotvené v ustan. § 39 odst. 1 KatZák. Doručení tohoto rozhodnutí však nebude zahajovat vkladové řízení.

1.3.1 Restituce

„Poměrně početnou skupinou osob, které nabyly vlastnické právo konstitutivním pravomocným rozhodnutím státního orgánu, jsou tzv. oprávněné osoby podle restitučních právních předpisů.⁵⁹⁵ Vydáním věci oprávněné osobě dochází k obnově (restituci) vlastnického práva.⁵⁹⁶“

Restituce představuje nejtypičtější příklad rozhodování správního orgánu o nabývání vlastnického práva. Tímto správním orgánem je pozemkový úřad, kterému

⁵⁹⁵Jde především zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd, č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích a č. 229/1991 Sb., o půdě, vždy ve znění předpisů pozdějších (dále „restituční právní předpisy“). Nově je třeba k těmto předpisům připojit ještě zákon č. 177/2013 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů.

⁵⁹⁶ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.12.2013, sp.zn. 31 Cdo 2060/2010.

je svěřena pravomoc rozhodovat mimo jiné i o vlastnických vztazích k nemovitostem, dle ustan. § 9 odst. 2 a 4 z.č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku⁵⁹⁷ a dále dle ustan. § 9 odst. 2 a 6 zákona č.177/2013 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů. Dle aktuálního stanoviska velkého senátu Nejvyššího soudu⁵⁹⁸ by však rozhodnutí ve smyslu ustan. § 1114OZ mělo představovat taktéž nahrazení projevu vůle povinného, který odmítl dobrovolně uzavřít dohodu ve smyslu ustan. § 5 odst. 3 z.č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích. Dle tohoto zákona, nedojde-li k dobrovolnému uzavření dohody ze strany povinného, je možné jeho projev vůle nahradit rozhodnutím soudu (§ 5 odst. 4). Tato dohoda pak představuje vkladovou listinu pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí. Alespoň tak k tomu přistupovala dosavadní ustálená judikatura⁵⁹⁹. Velký senát Nejvyššího soudu však vydal poměrně zásadní a zcela opačné stanovisko, dle kterého je „*pravomocné rozhodnutí, jímž soud uloží povinné osobě povinnost vydat nemovitost, (...) jednak titulem, který navrácí vlastnictví oprávněné osobě a na základě kterého příslušný katastrální úřad provede v její prospěch záznam vlastnického práva do katastru nemovitostí, jednak podkladem pro nařízení a provedení výkonu rozhodnutí (exekuce) vyklizením této nemovitosti (...).*“⁶⁰⁰

Toto stanovisko podrobil, dle mého názoru, oprávněné kritice P.Vrcha, když upozornil na skutečnost, že: „*Rozhodnutí, jímž se nahrazuje projev vůle povinné osoby k restituci uzavřením předmětné restituční dohody, přece nepředstavuje rozhodnutí státního orgánu, jímž se nabyvá vlastnictví k nemovité věci. Vždyť se jím pouze nahrazuje prohlášení vůle jednoho z účastníků této smlouvy (...). Nálezem ÚS z 29. 10. 2001, sp. zn. IV. ÚS 702/2000, pak byl vyloučen právní názor, že by rozhodnutí (opět v restituční věci) podle § 161 odst. 3 o. s. ř. bylo možno považovat za tzv. záznamovou listinu.*“⁶⁰¹ S ohledem na skutečnost, že dle nového katastrálního

⁵⁹⁷PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 153. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074003325.

⁵⁹⁸Viz rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2013, sp. zn. 31 Cdo 2060/2010.

⁵⁹⁹např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 812/2000 Sb, nebo ze dne 11.12. 2006, sp. zn. 22 Cdo 3148/2005, nebo ze dne 10.4. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2541/2006 a dále rozhodnutí Ústavního soudu např. v *usneseních ze dne 5. 8. 2004, sp. zn. I. ÚS 194/02, nebo ze dne 9. 10. 2008, sp. zn. II. ÚS 1746/08*).

⁶⁰⁰Rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2013, sp. zn. 31 Cdo 2060/2010

⁶⁰¹VRCHA, Pavel. Rozhodnutí soudu o uložení povinnosti uzavřít restituční dohodu jako záznamová listina Více zde: [http://vrcha.webnode.cz/news/rozhodnuti-soudu-o-ulozeni-povinnosti-uzavrit-restitucni-](http://vrcha.webnode.cz/news/rozhodnuti-soudu-o-ulozeni-povinnosti-uzavrit-restitucni)

zákona dojde ke vkladu vlastnického práva i na základě rozsudku soudu, který tak představuje veřejnou vkladovou listinu, jde spíše o teoretický problém. Nadále totiž platí, že: „*restituční nároky na vydání věci nelze uplatnit žalobou na určení vlastnického práva podle § 80 písm. c) OSŘ*“⁶⁰²

6. Dědictví

Dědění představuje derivativní⁶⁰³ způsob nabytí vlastnického práva. Hovoříme zde o tzv. univerzální sukcesi, „*kdy právní nástupce vstupuje na základě jediné právní skutečnosti do všech práv a povinností svého právního předchůdce.*“⁶⁰⁴

Dle ustan. § 1476 OZ se dědí na základě dědické smlouvy, ze závěti nebo ze zákona. Dle ustan. § 1479 OZ dědické právo vzniká smrtí zůstavitele. Dle ustan. § 1670 OZ nabytí dědictví potvrzuje soud. Soud potvrdí nabytí dědictví osobě, jejíž dědické právo bylo prokázáno. Dle ustan. § 1693 OZ si dědicové mohou před soudem v řízení o dědictví dohodnout, jaká bude výše jejich dědických podílů. Soud dohodu schválí, neodporuje-li zájmu osoby pod zvláštní ochranou.

Vkladovou listinu pro zápis vlastnického práva dědice k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí představuje (ať je nabýváno dědictví na základě kteréhokoliv dědického titulu) rozhodnutí o dědictví vydané notářem jako soudním komisařem ve smyslu ustan. § 123 odst. 1 a § 185 ZZŘS. Toto rozhodnutí není rozhodnutím konstitutivním, nýbrž pouze deklaruje vznik vlastnického práva dědice ke dni smrti zůstavitele. Dle ustan. § 190 ZZŘS je pověřený notář povinen rozhodnutí o pozůstalosti zaslat katastrálnímu úřadu a to dle ustan. § 39 odst. 1 KatZák do 30 dnů od jeho právní moci. Dnem, kdy bude pravomocné rozhodnutí o dědictví doručeno příslušnému katastrálnímu úřadu, bude zahájeno vkladové řízení dle ustan. § 14 odst. 2 KatZák. K tomuto dni se také budou vztahovat účinky vkladu vlastnického práva (ustan. § 10 KatZák), přestože vklad bude mít pouze deklaratorní účinky. Přestává tak platit zásada, že: „*Účinky zápisu vlastnického práva dědiců k nemovitostem původně*

dohodu-jako-zaznamova-listina/. *Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR* [online]. 2014 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/rozhodnuti-soudu-o-ulozeni-povinnosti-uzavrit-restitucni-dohodu-jako-zaznamova-listina/> v reakci na rozsudek velkého senátu NS z 11. 12. 2013, sp. zn. 31 Cdo 2060/2010.

⁶⁰²Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 8. 2000 sp. zn. 22 Cdo 455/99.

⁶⁰³PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 15. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074003325., *Právníký slovník, 3.vydání, 2009 dědění*

⁶⁰⁴HENDRYCH, Dušan. *Právníký slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

*(ke dni smrti) náležejícím zůstaviteli do katastru nemovitostí činěného katastrálním úřadem záznamem podle usnesení soudu o dědictví se vztahují ke dni smrti zůstavitele.*⁶⁰⁵

Vzhledem k tomu, že účinky vkladu nastávají ke dni zahájení vkladového řízení a samotné dědické řízení může trvat i měsíce, bylo by vhodné, aby katastrální zákon umožnil zápis poznámky k nemovitostem zemřelého, která bude informovat o smrti vlastníka a probíhajícím dědickém řízení. Nic takového však v katastrálním zákoně nenajdeme. Přitom OZO právě pro tyto případy umožňoval zápis záznamu a to podle úmrtního listu či soudního usnesení o provedení důkazu smrti či prohlášení a mrtvého.⁶⁰⁶ Domnívám se, že by proto bylo vhodné posílit postavení dědiců možností publikovat skutečnost, že probíhá dědické řízení alespoň cestou poznámky.

6.1. Odkaz

V souvislosti s děděním, občanský zákoník navrácí do našeho právního prostředí taktéž institut odkazu (§ 1477 OZ). Domnívám se, že ohledně vkladu vlastnického práva k odkazu do katastru nemovitostí lze plně využít prvorepublikovou právní úpravu, dle které: *„K nabytí odkazu je zapotřebí vkladu, jde-li o věc nemovitou. (...) Vklad stane se na základě listiny vydané dědicem (což může být nahrazeno rozsudkem. Vážný č. 9468) nebo na základě potvrzení o připadnutí pozůstalosti, které (...) vydá pozůstalostní soud a které dle judikatury lze vydat až po odevzdání pozůstalosti (Vážný 2278.)*⁶⁰⁷ Takovou listinou může být souhlasné prohlášení ve smyslu ustan. § 66 odst. 1 písm. a) KatVyhl. Soudním rozhodnutím pak bude rozhodnutí o dědictví vydané notářem.

7. Vydržení

⁶⁰⁵Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2010, sp. zn. 21 Cdo 2674/2008.

⁶⁰⁶ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 595. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

⁶⁰⁷ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 590. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

Přestože je vydržení velmi komplikovaný právní institut, vklad vydrženeho vlastnického práva do katastru nemovitostí je mnohem méně problematický než u marginálnějších způsobů nabytí jako je strž či naplavenina. „*Smysl vydržení spočívá v zajištění stability společenských vztahů.*“⁶⁰⁸ Jeho účelem je tedy „*zajistit, aby určitý reálný stav, proti kterému po dlouhou, zákonem stanovenou dobu nikdo nic nenamítá, se stal právním.*“⁶⁰⁹

Dle ustan. § 1089 odst. 1 OZ, drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví. Dle odstavce 2 téhož ustanovení nepoctivost předchůdce nebrání poctivému nástupci, aby počal vydržení dnem, kdy nabyl držby. Dle ustan. § 1090 odst. 1 OZ se k vydržení vyžaduje pravost držby, a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou. Délka vydržecí doby je dle ustan. § 1091 odst. 2 OZ 10 let. Do vydržecí doby se ve prospěch vydržitele započte i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce (§ 1092 OZ).

Předmětem vydržení je tedy dle ustan. § 1089 odst. 1 OZ vlastnické právo k věci. Věci se dle ustan. § 498 OZ dělí na movité a nemovité. Nemovitou věcí je i pozemek. Předmětem zápisu do katastru nemovitostí mohou být pozemky jen v podobě parcel (ustan. § 3 odst. 1 písm. a) KatZák). Vlastnické právo se zásadně zapisuje vkladem. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je ovšem pouze deklaratorní. Předmětem vydržení je tedy pozemek v občanskoprávním smyslu. Rozloha vydrženeho pozemku pak odpovídá rozsahu jeho pravé držby, nikoliv velikosti celé parcely či parcel.⁶¹⁰ To znamená, že: „*pozemek, který je částí parcely, je věcí v právním smyslu samostatnou (...)*“⁶¹¹ a že: „*část parcely je způsobilým předmětem vydržení*“⁶¹². „*Zjednodušeně řečeno, vydržet vlastnictví části parcely je možné tehdy, pokud ona část parcely, jíž se vydržení týká, naplňuje pojmové znaky*

⁶⁰⁸BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí: K vydržení vlastnického práva*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, s. 143. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

⁶⁰⁹BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí: K vydržení vlastnického práva*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, s. 143. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

⁶¹⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.11. 1999, sp.zn. 22 Cdo 837/1998.

⁶¹¹ nález Ústavního soudu ČR ze dne 19.3. 1997, sp.zn. II. ÚS 82/95.

⁶¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.2. 1999, sp.zn. 2 Cdon 1231/96 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.11. 1999, sp.zn. 22 Cdo 837/98.

pozemku v právním slova smyslu.“⁶¹³ Pokud ovšem bude chtít naturální vlastník k vydržené části parcely zapsat své vlastnické právo do katastru nemovitostí a nabyt tak i knihovní vlastnictví, bude muset nechat vytvořit geometrický plán, v němž bude tento pozemek zaměřen a „vytvoří“ se z něj samostatná parcela rozdělením té původní.

„K řádnému vydržení se vyžaduje pravá držba – tedy taková, kdy držitel nezískal držený objekt násilím, lstivě nebo výprosou. Nabyt-li někdo nepravou držbu – např. krádeží nebo loupeží – nemůže dojít k řádnému vydržení nejen u něho, ale ani u jeho dědice. Zároveň se vyžaduje držba opřená o řádný titul.“⁶¹⁴ Knihovní („tabulární“) držba není skutečnou držbou a nepožívá držební ochrany.⁶¹⁵ Dle ustan. § 1467 OZO však bylo možné i mimořádné knihovní vydržení. Dle tohoto ustanovení totiž u nemovitých věcí ten, na jehož jméno jsou zapsány ve veřejných knihách, vydrží plné právo proti každému odporu, když uplynou tři léta. Komentář k tomu uvádí, že se obecně přijímal názor, že je třeba zápisu na základě řádného titulu, v řádném knihovním řízení, bezelstně a takto zůstane po 3 roky zapsaný v knihách.⁶¹⁶ Později bylo toto ustanovení zrušeno a nahrazeno ustanoveními knihovního zákona, dle kterého vzniká vlastnictví tzv. knihovním smlčením.

Pokud dojde k vydržení pozemku, je možné vložit nově vzniklé právo do katastru nemovitostí buď na základě souhlasného prohlášení dle ustan. § 66 odst. 1 písm. a), potvrzení o zániku práva dle ustan. § 66 odst. 1 písm. b) KatVyhI podložené geometrickým plánem, nebo rozhodnutí soudu o určení existence vlastnického práva dle ustan. § 985 OSŘ. V této žalobě musí být jako žalovaní uvedeni všichni vlastníci nemovitostí vedení v katastru nemovitostí, protože pouze rozsudek proti těmto osobám může představovat podklad pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.⁶¹⁷ V rámci soudního řízení, je soud povinen ustanovit znalce dle ustan. § 127 odst. 1 OSŘ, který geometrický plán vyhotoví (pokud tento již není součástí

⁶¹³PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 76. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074003325.

⁶¹⁴Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

⁶¹⁵Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1513/2012.

⁶¹⁶ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, s. 607. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

⁶¹⁷Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2012, sp. zn. 30 Cdo 1587/2011.

samotné žaloby a žaloba se nejeví jako zjevně neopodstatněná). Tento geometrický plán bude neoddělitelnou součástí rozhodnutí.⁶¹⁸ Soud má poté povinnost zaslat svůj rozsudek katastrálnímu úřadu dle ustan. § 39 KatZák a to do 30 dnů od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Okamžikem doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu je zahájeno vkladové řízení dle ustan. § 14 odst.2 KatZák.

Ve vztahu k zápisu do katastru nemovitostí může být zajímavá taktéž problematika vydržení nemovitosti jen jedním z manželů za doby trvání manželství. V takovém případě totiž nabude vlastnictví k vydržené nemovitosti do společného jmění.⁶¹⁹ Je otázkou, zda bude mít druhý manžel aktivní legitimaci v řízení o určení vlastnického práva. Domnívám se, že ano, byť z jiného titulu, než vydržení.

8. Převod vlastnického práva

Dle ustan. § 1105 OZ převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu. Přestože je tedy dle ustan. § 11 KatZák vlastnické právo zapisováno vkladem bez ohledu na způsob jeho nabytí, pouze u převodu vlastnického práva představuje jeho vklad modus a tedy i podmínku jeho nabytí. Hovoříme o tzv. konstitutivním účinku vkladu vlastnického práva. V ostatních případech má vklad pouze deklaratorní účinky a jeho charakter je především evidenční. Jiná situace panuje v případě nabývání knihovního vlastnictví. K tomu dochází teprve vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u všech způsobů nabytí vlastnického práva. Vklad je tedy vždy podmínkou pro nabytí knihovního vlastnictví.

Převodem se rozumí nabytí vlastnictví k pozemku na základě smlouvy. Vzhledem k tomu, že smlouva představuje závazkověprávní vztah, který je ovládán zásadou smluvní volnosti, a předmětem těchto obligačních vztahů jsou nemovitosti, u kterých je dán zvýšený zájem na právní jistotě při dispozicích s nimi (a taktéž na evidenci právních vztahů k nim), podléhají takovéto smluvní vztahy zvýšené ingerenci státu. Převod vlastnického práva k pozemku je zásadně dvoufázový a je založen na modelu titulu a modu. Právní úprava nabývání vlastnictví k pozemku převodem v sobě obsahuje normy soukromého i veřejného práva, věcného i

⁶¹⁸ Viz usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. 3. 2001 sp. zn. 12 Co 429/2000.

⁶¹⁹ Viz náleží Ústavního soudu ze dne 12.6. 1996, sp.zn. II. ÚS 219/95.

závazkového práva. Zvýšená rigidita u převodu nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí se projevuje zejména v požadavcích na náležitosti převodních smluv a v nutnosti provést vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, na základě rozhodnutí o povolení vkladu katastrálního úřadu či soudu vydaného ve vkladovém řízení. „*Intabulace – zápis do veřejného seznamu (desek) je dovršující právní skutečností pro převod. Intabulace společně s principem formální a materiální publicity zajišťuje legitimační funkci zápisu. Té je možné připodobnit legitimační funkci držby. Ta je ovšem obzvláště v poslední době, ale i v samotné důvodové zprávě zpochybňována. Samotný zápis tak nejen že dovršuje převod, ale také jej legitimuje.*“⁶²⁰Vlastnické právo není nabýváno účinností převodní smlouvy, ale provedením vkladu, s účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad.

Obecně se problematice převodu vlastnického práva věnovala kapitola č.I. Protože druhé fázi převodu, tedy modu, je věnována kapitola II., budu se dále věnovat pouze převodní smlouvě a vybraným problémům s ní souvisejícími.

„*Vkladová listina neboli též věcná smlouva představuje dvou či vícestranné právní jednání týkající se věcného práva k nemovitosti. Právní jednání (dříve nazývané právní úkon) obsažené ve vkladové listině představuje právní skutečnost, se kterou zákon (občanský zákoník či jiný právní předpis) spojuje vznik, změnu nebo zánik příslušného právního vztahu (obsahující vymezená práva a povinnosti mezi jeho subjekty).*“⁶²¹Na převodní smlouvy se budou vztahovat obecné požadavky na právní jednání, dále ustanovení o jednotlivých závazkověprávních vztazích. „*Občanský zákoník oproti předchozí úpravě obsahuje speciální komplexní ustanovení o koupi nemovité věci (§ 2128 až 2131), v rámci kterých je zejména upravena problematika povinnosti z vadného plnění.*“⁶²²Protože převodní smlouvy budou představovat vkladové listiny, je nutné, aby splňovaly taktéž požadavky katastrálních předpisů, zejména katastrálního zákona a katastrální vyhlášky

8.1. Formální a obsahové náležitosti

⁶²⁰ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 290. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁶²¹VRCHA, Pavel. K označování nemovitostí ve vkladových listinách. Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>. Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR [online]. 2014 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>.

⁶²²ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 289. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

Dle ustan. § 560 OZ musí být právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší písemné. Dle ustan. § 561 OZ se k platnosti právního jednání učiněného v písemné formě vyžaduje podpis jednajícího. Podpisy na vkladové listině sice ze zákona nemusí být ověřené, ovšem s ohledem na to, že katastrální úřad zkoumá pravost podpisů, které úředně ověřeny nejsou, jeví se jejich ověření jako vhodné. Ověření lze nahradit tím, že navrhovatel přímo na katastrálním úřadě při předložení návrhu na vklad prohlásí podpis za vlastní. Na katastrálním úřadě lze mít také uložený podpisový vzor.

Specifikem smluv o převodu nemovitostí je, že kromě náležitostí vyžadovaných občanskoprávními předpisy, musí splňovat taktéž požadavky dle katastrálních předpisů. Nestačí tedy, že smlouva je dle občanskoprávních předpisů perfektní. Musí být taktéž „zavkladovatelná“. Kromě obecných požadavků na právní jednání (určitost, srozumitelnost, vážná a svobodná vůle, plná svéprávnost jednající osoby), musí převodní smlouva zejména dostatečně určitě vymezovat převáděnou nemovitost. Pokud je tato nemovitost evidována v katastru nemovitostí a smlouva musí být podrobena přezkumu dle ustan. § 17 KatZák, musí být nemovitost označena v souladu s ustan. § 8 KatZák.⁶²³, naopak údaj o výměře pozemku není údajem nutným k individualizaci pozemku⁶²⁴. Taktéž pokud bude převáděna budova, která je evidována v katastru nemovitostí, ale není součástí pozemku, musí být vymezena v souladu s ustan § 8 písm. c) KatZák). Je však více než vhodné, aby byla ve smlouvě vymezena i stavba, která je součástí pozemku, a to proto, že je možné, že stavba může mít v daném případě vyšší cenu než převáděný pozemek, jehož je součástí.⁶²⁵ Pokud je převáděna pouze část pozemku: „*je nezbytné předmět převodu označit nezaměnitelným způsobem, a to ve vazbě na zpracovaný geometrický plán, který pro účely povolení vkladu do katastru nemovitostí musí být součástí smlouvy tak, aby se mohl stát podkladem pro zápis změny, pokud jeho obsah je v souladu*

⁶²³Tedy pozemek musí být označen parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu/uzemí, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území.

⁶²⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.8. 2007, sp.zn. 30 Cdo 2552/2006.

⁶²⁵ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 289. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

s údaji v katastru nebo pokud není z technických příčin nezpůsobilý k zápisu.⁶²⁶ Ostatní příslušenství a součásti pozemkujako kůlny, oplocení, stromy či jiné rostliny „také není potřeba ve smlouvě blíže zmiňovat, neboť budou sdílet osud pozemku.“⁶²⁷

Nově nabývá na významu taktéž ujednání o kupní ceně. Vychází se z právního názoru, že: „Výše kupní ceny nemusí být vyjádřena výslovně, v teorii i praxi se považuje za dostačující, lze-li ze smlouvy dovodit postup pro určení kupní ceny po jejím uzavření.“⁶²⁸ To se promítlo i v ustan. § 2080 OZ, dle kterého postačí, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení. Nově je ujednání o kupní ceně významné zejména ve spojení s ochranou vyplývající z materiální publicity u úplatného nabytí nemovitosti. Protože úplata by měla představovat objektivně ekvivalentní plnění⁶²⁹, pro spuštění této ochrany, je více než vhodné uvést ve smlouvě takovou kupní cenu, která bude skutečně ve vztahu k hodnotě nemovitosti adekvátní. Stejně tak bude nabyvatele uvedení takové ceny chránit proti případné snaze převodce zrušit smlouvu pro neúměrné zkrácení dle ustan. § 1793 OZ.

Nesporným přínosem nové právní úpravy je odstranění nepřesné formulace obsažené v ustan. § 5 odst. 1 písm. c) ZZáPrNe, dle které katastrální úřad zkoumal, zda je právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva určitý a srozumitelný. Tuto situaci napravuje nový katastrální zákon ve svém ustan. § 17 odst. 1 písm. a), dle kterého katastrální úřad zkoumá, zda vkladová listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, když tyto náležitosti vyjmenovává v ustan. § 8 KatZák. Vzhledem k tomu, že neurčitost a nesrozumitelnost nově způsobují zdánlivost právního jednání, neměly by katastrální úřady k návrhům, které jsou podloženy neurčitou či nesrozumitelnou smlouvou přihlížet⁶³⁰, stejně jako by byl katastrálnímu

⁶²⁶VRCHA, Pavel. K označování nemovitostí ve vkladových listinách Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>. Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR [online]. 2014 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>.

⁶²⁷ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 289. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁶²⁸ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. Praha: Linde, 2008, s. 2256. *Zákony - komentáře* (Linde).

⁶²⁹TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, roč. 21, č. 1., s. 32.

⁶³⁰Naopak dle E. Barešové by se měly takovéto návrhy zamítnout dle ustan. § 17 odst. 1 písm. b) viz BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a

úřadu doručen návrh bez vkladové listiny (ustan. § 15 odst. 2 KatZák). Dle ustan. § 17 odst. 1 písm. f) je dále katastrálnímu úřadu dána pravomoc zkoumat, zda není z vkladové listiny patrná její neplatnost.

Katastrálním úřadům je tak nově umožněno zamítnout návrhy na vklad z důvodu patrné neplatnosti vkladové listiny a dále pravomoc nepřihlížet k podanému návrhu z důvodu jeho zdánlivosti. Výrazně se tak rozšiřuje možnost správního orgánu přezkoumávat závazkověprávní jednání soukromých osob i dle soukromoprávních předpisů. To jistě bude klást velké požadavky na odbornost pracovníků katastrálních úřadů. Katastrální úřady si budou muset v prvních letech účinnosti nového katastrálního zákona vyjasnit hranice, kam až v oblasti přezkumu budou moci zajít, aby nedocházelo k přílišné ingerenci státní moci do soukromoprávních vztahů. Ve výsledku tak nedošlo k odstranění nežádoucí situace, kdy je správním orgánům svěřena možnost posuzovat platnost, určitost a srozumitelnost vkladových soukromoprávních listin, když zároveň tyto správní orgány nejsou oprávněny provádět výklad právního jednání ve smyslu ustan. § 556 OZ, tak jako to mohou činit pouze soudy.

8.2. Smrt účastníka smlouvy

Občanský zákoník obecně situaci, kdy zemře jeden z účastníků závazkového vztahu, řeší ve svém ustan. § 2009, které přejalo § 579 SOZ.⁶³¹ Ve vztahu k převodu nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, můžeme rozlišovat dvě situace. První, kdy nabyvatel či převodce zemře před podáním návrhu na vklad a druhou, kdy zemře v době po podání návrhu na vklad.

Jednodušší je druhá ze zmiňovaných situací, jelikož ta se samotného vkladového řízení vůbec nedotkne. Pokud totiž nabyvatel či převodce zemře po podání návrhu na vklad, přeruší se dědické řízení a soud vyčká, dokud nebude vklad vlastnického práva povolen. „*Soud poté bude při soupisu aktiv a pasiv dědictví*

Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 183. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

⁶³¹Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

vycházet z výsledků řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí.“⁶³² To je způsobeno tím, že účinky návrhu na vklad vznikají zpětně ke dni podání návrhu na vklad, tedy k datu, kdy ještě zemřelý žil.

Jelikož převod je vzhledem k jeho dvoufázovosti časově náročný (obzvlášť po zavedení lhůty dle ustan. § 18 odst. 1 KatZák), může se stát, že dojde v mezidobí, tedy v době po podání návrhu na vklad, k úmrtí převodce či nabyvatele. V takovém případě však nedojde k zániku závazkověprávního vztahu: „Úmrtím účastníka smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí práva ani povinnosti ze smlouvy nezanikají, ale přecházejí na dědice, nejde-li o práva a povinnosti vázané výhradně na jeho osobu (§ 579 ObčZ). V řízení o dědictví po zemřelém účastníku takové smlouvy se do aktiv dědictví zařadí jeho práva a do pasiv dědictví jeho povinnosti vyplývající ze smlouvy. Zemřel-li převodce, náležejí do aktiv dědictví také převáděné nemovitosti. Rozhodnutí o vkladu do katastru nemovitostí, tj. posouzení, zda ke dni návrhu na vklad jsou splněny podmínky dle § 5 odst. 1 zák. č. 265/92 Sb., závisí na tom, na koho dnem úmrtí účastníka přejdou jeho práva a povinnosti, případně převáděné nemovitosti (§ 460 ObčZ). (...) Dědic zemřelého účastníka smlouvy o převodu nemovitosti je vázán smlouvou uzavřenou zůstavitelem a není povinen uzavírat s druhým účastníkem novou smlouvu o převodu této nemovitosti.“⁶³³ V případě, že zemře nabyvatel, bude nutné vkladové řízení přerušit a vyčkat konce dědického řízení.⁶³⁴ V případě, že zemře převodce, není důvod vkladové řízení přerušovat, protože osoba dědice není osobou, která by se do katastru nemovitostí při převodu zapisovala, respektive převodem by se její vlastnické právo pouze vymazávalo.⁶³⁵

Vzhledem k tomu, že pozůstalý nastupuje do závazkového vztahu na místo zemřelého, nejedná se o nabytí nemovitostí děděním. Vkladovou listinou bude i nadále převodní smlouva.

8.3. Odkládací podmínka

⁶³²KOTRADY, Pavel. Vliv úmrtí účastníka právního úkonu na řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2007, č. 19.

⁶³³Viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1606/2003.

⁶³⁴Viz rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 27.5. 1994, sp.zn. 13 Ca 190/94.

⁶³⁵KOTRADY, Pavel. Vliv úmrtí účastníka právního úkonu na řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2007, č. 19.

Účastníci smlouvy si do ní mohou vložit taktéž odkládací podmínku, což je zpravidla činěno ve vztahu k zaplacení kupní ceny (tedy, že smlouva nabyde účinnosti teprve po zaplacení celé kupní ceny), anebo v situacích, kdy převodce ještě není vlastníkem převáděné nemovitosti⁶³⁶. Pokud je takto odložena účinnost smlouvy, nemůže být na jejím základě proveden vklad do katastru nemovitostí, protože účinky vkladu nastávají ke dni podání návrhu na vklad a proto by se vztahovaly ke smlouvě, která ještě v době podání návrhu nebyla účinná. „*V případě sjednání odkládací podmínky (...) musí dojít ke splnění odkládací podmínky již před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Účastníci proto musejí k návrhu přiložit také listiny dokládající splnění všech odkládacích podmínek ve smlouvě uvedených. Není-li podmínka splněna ke dni podání návrhu na vklad, musí katastrální úřad přistoupit k zamítnutí vkladového návrhu, přičemž by bylo následně nutné podat nový návrh na vklad podle téže smlouvy až po splnění podmínky.*“⁶³⁷

8.4. Porušení předkupního práva

Předkupní právo může být zřízeno buď obligačně, pak je závazné čistě inter partes a jeho porušením zaniká, protože povinná osoba nemůže převést více práv, než sama má, anebo může být zřízeno jako věcné právo a v takovém případě je zapsáno do katastru nemovitostí a působí i vůči třetím osobám. Otázkou tedy je, jak by měl postupovat katastrální úřad v případě, že je navrhován vklad vlastnického práva tam, kde je v katastru nemovitostí zapsáno předkupní právo pro jinou osobu, než je navrhovaný nabyvatel.

V komentáři⁶³⁸ k ustanovení § 2144 OZ je jako návod citován rozsudek Československého Nejvyššího soudu, dle kterého: „*Knihovně zapsané předkupní právo jest právem věcným, jež omezuje volné nakládání vlastníka s nemovitostí potud, pokud ji nenabídl oprávněnému ke koupi nebo pokud předkupní právo jinakým způsobem nepominulo. Vklad převodu vlastnického práva k nemovitosti nelze povolit, neprokázal-li žadatel způsobem, předepsaným v knihovním zákoně, že zapsané předkupní právo uhaslo. Knihovní soudce jest povinen přihlížeti z úřadu*

⁶³⁶ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 981/2001 ze dne 11. 12. 2002.

⁶³⁷ BRABEC, Stanislav. Podmínky v právních úkonech. *Právní rádce* [online]. 2007, č. 1 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-20246330-podminky-v-pravnich-ukonech>.

⁶³⁸ TICHÝ, Luboš a Jan BALARIN. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 326. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005213.

k zapsanému předkupnímu právu.⁶³⁹ Je však nutné poukázat, že v komentáři k obecnému knihovnímu zákonu⁶⁴⁰ je naopak uvedeno, že: „*sporná jest otázka, zda předkupním právem zapsaným v knihách se omezuje dispoziční moc vlastníková a má-li knihovní soudce zamítnouti žádost za vklad vlastnického práva pro jiného, není-li podán důkaz o zániku předkupního práva, a to jak v literatuře, tak v praxi.*“ Ani samotný Nejvyšší soud ČSR neměl zcela jednotný názor, když v jiném rozsudku uvedl, že: „*Zápisem práva předkupního není dispoziční, nanejvýš pak zcizovací právo vlastníka nijak omezeno*“. A Hartmann se přiklání k tomuto výkladu a odůvodňuje jej doslovem v § 1079 OZO.⁶⁴¹

Situace porušení předkupního práva je v občanském zákoníku řešena v ustan. § 2145, dle kterého, věděl-li koupěchtivý o předkupním právu nebo musel-li o něm vědět, platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. Vychází se tedy z posouzení dobré víry nabyvatele, která ovšem bude zřejmě chybět vždy, když bude mít předkupní právo věcněprávní účinky, protože toto bude patrné z výpisu z katastru nemovitostí. „*Rozvazovací podmínka ve smlouvě není na překážku, aby takováto smlouva sloužila jako podklad k převodu práva vkladem do katastru a katastrální úřad k rozvazovací podmínce nepřihlíží.*“⁶⁴² To je dáno proto, že je smlouva v době podání návrhu na vklad platná i účinná a katastrální úřad nemá důvod podaný návrh na podkladě takové smlouvy zamítnout. Naplnění rozvazovací podmínky zakotvené v platné smlouvě o převodu nemovitosti, má za následek zánik účinnosti této smlouvy, což vede k obnovení právního vztahu k nemovitosti z doby před účinností smlouvy.⁶⁴³ V takovém případě je nutné nechat vlastnické právo nabyvatele z katastru nemovitostí vymazat a poté podat návrh na vklad na základě smlouvy uzavřené v souladu s věcným právem předkupním. Nelze se však domáhat nápravy cestou určovací žaloby: „*Bylo-li porušeno právo na převod věci do vlastnictví, může se oprávněný domáhat nahrazení prohlášení vůle anebo uložení*

⁶³⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky, R I 819/29, [Vážný 9304].

⁶⁴⁰ Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř.z.

⁶⁴¹ „*Nenabídl-li držitel oprávněnému výkup, odpovídá mu za veškerou škodu. Je-li tu věcné předkupní právo, může býti zcizená věc požadována zpět od třetí osoby a tato posuzuje se podle toho, je-li její držba poctivá či nepoctivá.*“ viz ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002. Komentáře velkých zákonů československých, sv. 1. ISBN 8085963604.

⁶⁴² *Věcná práva a katastr nemovitostí* [online]. [cit. 2014-06-10]. Dostupné z: http://www.vugtk.cz/odis/sborniky/cd/cd_zak/kliment98/kap7.htm.

⁶⁴³ podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2007, sp. zn. 30 Cdo 3295/2006.

*povinnosti věc převést, nemůže však přímo žádat určení vlastnického práva, na které má sice nárok, avšak dosud mu nevzniklo.*⁶⁴⁴ Pokud by předkupní právo bylo porušeno, ale oprávněný by se nedomáhal převedení nemovitosti, zůstává toto právo zachováno i vůči novému nabyvateli.

8.5. Odstoupení od smlouvy

V praxi vznikl spor mezi Ústavním a Nejvyšším soudem o to, zda má odstoupení od smlouvy účinky pouze inter partes (mezi stranami smlouvy) nebo zda může vyvolat i účinky vůči všem (erga omnes).⁶⁴⁵ Dle Ústavního soudu se: „*smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 LPS a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Úst, a nezaniká.*“⁶⁴⁶ Naproti tomu podle Nejvyššího soudu „*odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.*“⁶⁴⁷

Občanský zákoník neposkytuje zcela jednoznačnou odpověď pro případ odstoupení od smlouvy po vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.⁶⁴⁸ Dle ustan. § 2005 odst. 1 odstoupením od smlouvy nezanikají práva třetích osob nabytá v dobré víře. Odstoupení po provedení vkladu tak nebude mít vliv na vlastnické právo třetí osoby, je-li zároveň splněna podmínka dobré víry.⁶⁴⁹ Nabízí se zde otázka vztahu ustan. § 2005 odst. 1 a § 984 OZ. Domnívám se, že ustan. § 2005 odst. 1 míří na situace, kdy došlo k řádnému převodu na třetí osobu C ještě před samotným odstoupením A nebo B. Zatímco ustan. § 984 OZ míří na situaci, kdy by došlo k převodu na osobu C poté, co již bylo ze strany A či B odstoupeno od smlouvy.

⁶⁴⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.09.2011, sp.zn. 22 Cdo 2029/2011

⁶⁴⁵ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 352. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁶⁴⁶ Viz náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.

⁶⁴⁷ Viz stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 19.4. 2006, sp.zn. Cpjn 201/2005.

⁶⁴⁸ ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 289. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁶⁴⁹ FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 78. ISBN 9788087488195.

8.6. Neplatnost smlouvy

Neplatnost smlouvy v zásadě nemá význam pro ochranu přímého nabyvatele B, a proto v případě, že dojde k převodu vlastnického práva, a tedy i jeho vkladu do katastru, na základě absolutně neplatné či zdánlivé smlouvy, nebude knihovní vlastník jakkoliv chráněn proti vlastnické žalobě naturálního vlastníka a vlastnické právo nabyde teprve uplynutím vydržecí lhůty. V případě relativní neplatnosti je situace poněkud odlišná a to zejména proto, že relativní neplatnosti se oprávněná osoba může dovolávat pouze v délce obecné promlčecí lhůty (ustan. § 619 odst. 2).⁶⁵⁰ Do našeho právního řádu se navíc navrátila ochrana vycházející ze zásady materiální publicity vztahující na následného třetího nabyvatele C. Ten je chráněn pro případ neplatnosti převodu mezi A a B, jsou-li splněny další podmínky dle ustan. § 984 OZ. Tato ochrana se však dle některých nevztahuje na právní jednání neplatná či zdánlivá, která byla uskutečněna mezi B a C⁶⁵¹.

Nově je v ustan. § 1760 OZ taktéž zakotven již dříve judikaturou dovozovaný závěr, že platnosti převodní smlouvy nebrání, že převodce není vlastníkem předmětu převodu v době uzavření převodní smlouvy⁶⁵². To je dáno tím, že obecně platná zásada *nemo plus iuris ad alienum transferre potest se netýká* platného vzniku závazku, ale jeho splnění.⁶⁵³

8.7. Zajišťovací převod práva

Zákon č. 40/1964 Sb. neumožňoval dle výkladu velkého senátu Nejvyššího soudu propadné zajištění předmětu zajišťovacího převodu⁶⁵⁴. Tento právní názor se projevuje i v nejnovějším rozhodnutí Nejvyššího soudu, dle kterého: „*Věřitel, na něž bylo k zajištění jeho pohledávky převedeno vlastnické právo dlužníka k nemovitosti smlouvou o zajišťovacím převodu dle § 553 ObčZ, která je však absolutně neplatná dle § 39 ObčZ z důvodu sjednání tzv. „propadné zástavy“, nemůže být v postavení oprávněného držitele, jenž by mohl vlastnické právo k této*

⁶⁵⁰ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1478. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek 1. ISBN 9788074783692.

⁶⁵¹SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 265. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁶⁵² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2013 sp.zn. 28 Cdo 2645/2012

⁶⁵³HULMÁK, Milan. 2014. *Občanský zákoník V: závazkové právo : obecná část (§ 1721-2054) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

⁶⁵⁴ Viz stanovisko velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2008, sp. zn. 31 Odo 495/2006.

nemovitosti nabyt vydržením.“⁶⁵⁵Zjednodušeně lze říci, že dle předcházející právní úpravy zajišťovací převod práva představoval: „*převod práva s rozvazovací podmínkou. Věřitel, který takto právo získá, není neomezeným oprávněným z převedeného práva. Již od počátku musí být mezi věřitelem a dlužníkem dohodnut postup pro případ, že dlužník splní závazek až v době, kdy je v prodlení. Ani v případě prodlení dlužníka se věřitel nestane neomezeným oprávněným z převedeného práva a je povinen převedené právo zpeněžit. Tyto zásady musí smlouva o zajišťovacím převodu práva splňovat pod hrozbou sankce neplatnosti.*“⁶⁵⁶

Nově dle ustan. § 2044 odst. 1 OZ není-li zajištěný dluh splněn, stane se převod práva nepodmíněným a dlužník předá věřiteli vše, co je nutné k plnému výkonu převedeného práva. „*Jde tedy skutečně a nepochybně o propadné zajištění. Nedosti ale na tom. Na rozdíl od dosavadního pojetí již smlouva, kterou je zajištění zřizováno, nemusí ani určovat cenu, za kterou si věřitel věc ponechá.*“⁶⁵⁷To vyplývá ze znění odstavce druhého téhož ustanovení. Nová zákonná úprava od 1. 1. 2014 tedy umožňuje sjednat zajišťovací převod i jako fiduciární převod,⁶⁵⁸ a je tedy diskontinuitní k předchozím právní úpravě i judikatuře.

8.8. Smlouva o smlouvě budoucí

Dle ustan. § 1785 OZ se smlouvou o smlouvě budoucí nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednán alespoň obecným způsobem. Smlouva o smlouvě budoucí tedy představuje závazek účastníků smlouvy, že mezi nimi bude v budoucnu uzavřena smlouva o dohodnutém obsahu. Na rozdíl od předchozí právní úpravy, není zákonem stanovena ani forma, ani požadavek na ujednání podstatných náležitostí smlouvy. Důvodová zpráva k tomu uvádí, že: „*Základní nevýhodou stávající úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v platném občanském zákoníku je zákonný požadavek, že v této předběžné (přípravné) smlouvě musí být dohodnuty podstatné náležitosti smlouvy (§ 50a), a tím zákoník vlastně nečiní rozdíl mezi smlouvou předběžnou a definitivní. Z toho důvodu se s drobnými úpravami přejímají normativní konstrukce*

⁶⁵⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1685/2014.

⁶⁵⁶PARMA, Jan. Zajišťovací převod práva dle budoucí zákonné úpravy a současný přístup. *Bulletin advokacie*. 2013, č. 11, s. 41.

⁶⁵⁷PELIKÁN, Robert. K zajišťovacímu převodu práva v novém českém právu. In: *Sborník Karlovarské právnické dny*. 2013, s. 69.

⁶⁵⁸PARMA, Jan. Zajišťovací převod práva dle budoucí zákonné úpravy a současný přístup. *Bulletin advokacie*. 2013, č. 11, s. 41.

obchodního zákoníku (§ 289 a násl.) včetně pojetí, že při dobrovolném nesplnění povinnosti uzavřít budoucí smlouvu soud určí obsah smlouvy mezi stranami.“⁶⁵⁹

Toto zákonné vymezení SOB může být problematické právě ve vztahu ke smlouvám o převodu nemovitostí, které ani dle předchozí právní úpravy nepodléhaly úpravě obchodního zákoníku. Na ty jsou totiž kladeny zvýšené obsahové nároky a chybějící přesné vymezení například předmětu převodu může představovat závažný problém. Lze si představit například situaci, kdy by se strany dohodly na prodeji ¼ parcely č. 123/4, v k.ú Bílá Lhota, obec Bílá Lhota. Nebo by se účastníci dohodly na prodeji pozemku v Bílé Lhotě, kde by převodce vlastnil celou řadu pozemků. Pokud nedojde k dobrovolnému uzavření kupní smlouvy, jak by měl soud, který by měl projev vůle žalovaného účastníka v souladu s ustan. § 1787 OZ nahradit postupovat? Návod nám sice dává ustan. § 1787 odst. 2, ovšem je otázkou, zda se bude vůbec jednat o nahrazení projevu vůle, když soud bude tuto vůli de facto konstituovat v případě, že stanoví jiný obsah smlouvy, než který byl skutečně stranami míněn nebo pokud se ukáže, že každá ze stran považovala za předmět smlouvy jiný pozemek či jinou část pozemku, než ta druhá. Domnívám se, že taková smlouva by, přes znění ustan. § 1785 OZ, musela být považována za zdánlivou pro její neurčitost.

Pokud by však došlo k nespornému porušení SOB, může se domáhat druhá strana nahrazení projevu vůle žalovaného soudem. Vkladovou listinou potom bude nikoliv soudní rozsudek, ale samotná převodní smlouva, s projevy vůle obou stran, z nichž jeden bude nahrazen soudním rozhodnutím. Situaci nelze řešit cestou určovací žaloby.⁶⁶⁰

8.9. Smlouva na doručitele

Nejasné postavení ve vztahu ke katastru nemovitostí představují tzv. smlouvy na doručitele. Ustan. § 1897 odst. 2 OZ, které přináší možnost přeměnit libovolnou písemnou smlouvu na smlouvu na doručitele, což znamená, že smlouvu lze od počátku uzavřít nikoliv s konkrétní stranou, nýbrž na její řad, podrobuje oprávněné kritice P. Tégl: „*Dům tedy nebudu darovat Janu Novákovi, nýbrž na jeho řad. Takovou písemnou smlouvu (samozřejmě, než ji doručí na katastrální úřad a dojde k*

⁶⁵⁹ viz Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

⁶⁶⁰ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13.09.2011, sp.zn.22 Cdo 2029/2011.

jejímu splnění) potom Jan Novák (postupitel) postoupí rubopisem, tedy jednostranným písemným jednáním připojeným na zadní straně smlouvy. Co je však horší, ohledně náležitostí a účinků rubopisu se bez dalšího odkazuje na právní úpravu směnec. To bohužel znamená i přípustnost blankoindosace, neboli rubopisu nevyplněného. Postupitel prostě na rub připojí jen svůj podpis, aniž uvede, na koho smlouvu převádí. Postupníkovi smlouvu jen předá a tím z něj učiní smluvní stranu, aniž to bude ze smlouvy patrné. Postupník posléze zváží, zda se v rubopisu vyplní (a smlouvu konečně odnese na katastrální úřad s návrhem na vklad), nebo smlouvu dál postoupí. Nyní již pouhým předáním, aniž po sobě na ní zanechá stopu.“⁶⁶¹

Vzhledem k tomu, že originál vkladové listiny musí být uložen ve Sbírci listin katastru nemovitostí, domnívám se, že zavkládáním takové smlouvy, by byla konzumována a byla by tak přerušena možnost jejího dalšího postoupení. V případě vícečetného postoupení ovšem nedojde k převodu nemovitosti jako takovému pouze na základě rubopisu, když k převodu vlastnictví je potřeba vkladu, tudíž účastníkem vkladového řízení by musel být vždy vlastník nemovitosti zapsaný v katastru nemovitostí tedy původní postupitel. Těžko si proto představit, jak bude v praxi tento institut fungovat ve vztahu k nemovitostem a jak se s ním vypořádá katastr nemovitostí.

⁶⁶¹TÉGL, Petr. Smlouvy na doručitele? Stát se zbláznil!. *Právní rádce*. 2013, č. 10. Dostupné z:<http://pravnicaradce.ihned.cz/c1-61051280-smlouvy-na-dorucitele-stat-se-zblaznil>.

ZÁVĚR

Právní úprava katastru nemovitostí a nabývání věcných práv byla nesporně v neudržitelném stavu. S tímto puncem „neudržitelnosti“ však byla v účinnosti po dobu dlouhých 20-i let. Za tuto situaci však není možné vinit autory zákonů z roku 1993. Tehdejší právní úprava byla považována za dočasnou a jejím hlavním smyslem bylo zřídit evidenci nemovitostí a právních vztahů k nim tak, aby byl vůbec v budoucnu stát schopen garantovat ochranu soukromého vlastnictví jako jednu ze základních svobod deklarovanou Listinou základních práv a svobod, jejímž předpokladem je jistě i spolehlivá evidence nemovitostí. Katastr nemovitostí se v tomto období přitom musel vyrovnávat s celou řadou obtíží, které vznikly v minulém režimu. Zejména to byla zcela nespolehlivá evidence nemovitostí, která byla založena nikoliv na vlastnických, ale užívacích vztazích a dále skutečnost, že stát se musel postarat o navrácení nemovitostí, které svévolně odňal jejich majitelům. Nebylo tedy ani možné vytvářet právní úpravu, která by v plném rozsahu zakotvila materiální publicitu a posvětila tak křivdy z dob minulých. Zákonodárce tak musel vytvořit zatímní evidenci nemovitostí, která bude základem pro budoucí spolehlivý katastr nemovitostí, a která zároveň nebude bránit restituci vlastnických vztahů. V průběhu tohoto času se ukázala právní úprava zajišťující naturálnímu vlastníkovi ochranu jeho vlastnického práva protežovanou na úkor ochrany dobré víry dalšího nabyvatele, jako nevhodná. Ve vztahu k nutnosti provést restituce přitom byla jediná možná, aby nelegalizovala křivdy předchozího režimu, ovšem jako obecné pravidlo zavedla velkou nerovnováhu mezi naturálními a knihovními vlastníky, kdy nový nabyvatel nesl veškerou tíhu, přestože postupoval s největší možnou obezřetností a v dobré víře. Proti sobě se tak dostala do kolize ochrana vlastnického práva a ochrana dobré víry. Situaci měla mírnit alespoň judikatura, která by poskytla takový výklad právní normy, který by byl co nejspravedlivější, respektive co nejméně nespravedlivý vzhledem k účastníkům sporů. V důsledku odlišného pohledu Nejvyššího a Ústavního soudu na problematiku ochrany dobré víry, ovšem vznikl ještě větší zmatek. Jednotlivé spory o určení vlastnického práva k nemovitosti sloužily Ústavnímu a Nejvyššímu soudu k výměně právních názorů a výtek na práci toho druhého. V důsledku toho ani obecné soudy neměly tušení, jak vlastně spory o

nabytí vlastnictví od nevlastníka rozhodovat. V našem právním řádu vládla po dlouhé období právní nejistota. Bylo zřejmé, že situaci může vyřešit pouze nová právní úprava a Ústavní soud v této souvislosti opakovaně apeloval na zákonodárce.

Ten se k reformě katastru přiměl až v rámci celkové rekodifikace soukromého práva. Ta však nebyla příliš provázena (a z tohoto důvodu byla taktéž opakovaně kritizována odbornou veřejností) diskuzí v odborných kruzích. Navíc v důsledku soudobého politického vývoje nebylo zcela jasné, kdy vlastně nový občanský zákoník nabyde účinnosti a zda tato nebude opakovaně odkládána. Ve snaze urychlit zákonodárný proces a využít přijetí nakloněného uspořádání zákonodárského sboru, byly i doprovodné právní předpisy sepisovány a přijímány v časové tísní. Tak tomu bylo i s katastrálním zákonem. Při schvalování zákona došlo k řadě nekonceptních změn, úředníci nebyli proškoleni. Od 1. ledna 2014 nastaly na katastrálních úřadech zmatky, lhůty vkladového řízení se znásobily. Nejednou se občané dozvěděli, že ani na právním oddělení katastrálního úřadu neví, jak v řešené věci postupovat a čekají na metodiku od ČÚZK. Dá se předpokládat, že tato situace potrvá ještě řadu měsíců, možná i roků, zejména proto, že některé právní instituty se v praxi ke katastrálním úřadům dostanou až za mnoho let (např. pasivní opuštění nemovitosti). Již teď lze ovšem některé přínosy a vady nové právní úpravy hodnotit.

Občanský zákoník zakotvil nové způsoby nabytí vlastnického práva. Vedle již tradičních způsobů jako je převod, dědictví, veřejná dražba, vydržení či rozhodnutí orgánu veřejné moci, výslovně deklaruje i nabytí vlastnictví přirozeným přírůstkem, přestavkem či přisvojením. Přestože princip nabytí vlastnického práva, kdy pouze k převodu vlastnického práva k nemovitosti je vyžadována intabulace pro vznik naturálního vlastnictví, zůstal zachován, zásadně se změnil způsob jeho zápisu do katastru nemovitostí. Nově je katastrálním zákonem vyžadován vklad vlastnického práva bez ohledu na jeho způsob nabytí. U některých způsobů nabytí vlastnického práva k pozemkům však není zřejmé, jak by měl jejich zápis probíhat a jakými vkladovými listinami by měl být podložen. Největší problém spatřuji u přirozených přírůstků pozemků, kde právní úprava nereflektuje samotnou podstatu jejich vzniku a neřeší náhrady za odtržené části pozemku. U naplaveniny, strže či ostrova je třeba uvažovat, že tyto situace vznikají v důsledku živelných událostí - povodní a nelze očekávat, že nově vzniklé pozemky budou mít identifikovatelného původního vlastníka, aby se situace dala řešit souhlasným prohlášením. I kdyby však

byl znám, zákonodárce jej nijak nemotivuje (například garancí peněžní náhrady za odtržený pozemek) toto souhlasné prohlášení dobrovolně uzavírat. Stejně tak zákonodárce nepočítá s tím, že vlastník pozemku může být osoba zcela odlišná od sousedního pozemku a tato osoba bude na výměře svého pozemku taktéž zkrácena a to rovněž bez náhrady. Právní úprava vytváří půdu pro konfliktní situace mezi sousedy, které budou muset být řešeny soudně, když vlastníky předmětných pozemků nijak nemotivuje ke smírnému řešení věci.

Taktéž proces opouštění nemovitosti není zcela domyšlený a postrádá oporu v katastrálních a dalších veřejnoprávních předpisech. Vzhledem k tomu, že se dá předpokládat opouštění nemovitostí převážně záporné hodnoty, u kterých se jejich vlastník bude primárně chtít zbavit svých povinností, které v souvislosti s jejich vlastnictvím má, je důležité, aby stát znal okamžik vzniku jeho vlastnického práva a tedy i přechodu těchto povinností na něj. Přestože opouštění představuje jednostranné právní jednání, bude vyžadováno pro jeho zápis do katastru buď souhlasné prohlášení – tedy listinu obsahující projev vůle původního i nového vlastníka či rozhodnutí soudu, deklarující vlastnické právo státu. Opuštění navíc může být provedeno jak aktivním, tak pasivním jednáním. S nevykonáváním vlastnického práva po dobu 10 let je spojena vyvratitelná právní domněnka opouštění nemovitosti. Jednou ze složek vlastnického práva je však i právo jej nevykonávat. Tedy ad absurdum lze říci, že nevykonáváním vlastnického práva je vlastně vykonáváno. Stát si navíc u většiny povinností ukládaných mu veřejnoprávními předpisy jejich splnění vynucuje exekuční cestou. Bude proto zajímavé sledovat, jak se s problematikou právní domněnky nevykonávání práva vyrovnají soudy.

Problémy ohledně zápisů vlastnického práva do katastru nemovitostí způsobuje i nesoulad nové soukromoprávní úpravy se stávající veřejnoprávní úpravou (například zákona o vodách), když ustan. § 1 OZ deklaruje vyloučení aplikace veřejnoprávních předpisů na soukromoprávní vztahy. Právo nemovitostí však představuje právě tu z oblastí, která je upravena jako soukromoprávními, tak veřejnoprávními předpisy, což vychází z povahy vlastnického práva, jako jednoho ze základních kamenů soukromého práva a katastru nemovitostí jako veřejného seznamu spravovaného správním orgánem. Návaznost veřejnoprávních a soukromoprávních předpisů je tedy nezbytná.

Již při samotném zahájení vkladového řízení na sebe nenavazuje ustan. § 14 odst. 1 a 2 KatZák se speciálními zákony. Přestože jsou například vyvlastňovací či pozemkové úřady povinny zasílat svá rozhodnutí, jimiž dochází ke změně vlastnických vztahů v katastru nemovitostí katastrálním úřadům, doručení jejich rozhodnutí nezahájí vkladové řízení. To „dokáží“ pouze rozhodnutí soudu a exekutorů. Uvedená výjimka je však nekoncepční a je důsledkem nedůsledného pozměňovacího návrhu poslanců. Ti své neopodstatněné obavy z podvodného jednání na trhu nemovitostí, vtiskli i do dalších ustanovení katastrálního zákona (konkrétně do ustan. § 16 a 18 KatZák), dle kterých musí být po podání návrhu na vklad dotčené osoby vyrozuměny o provedení plomby u dané nemovitosti do 5 dnů od jejího provedení. Toto vyrozumění je zasláno poštou či datovou schránkou a od jejího odeslání katastrálním úřadem nesmí být návrh na vklad povolen dříve, než uplynutím 20 dní. Po provedení vkladu vlastnického práva katastrální úřad zasílá další vyrozumění, v němž na provedení vkladu upozorňuje. Informační dopisy jsou zasílány dotčeným osobám i přesto, že jsou ve vkladovém řízení zastoupeny a toto zastoupení je doloženo úředně ověřenou plnou mocí. Lhůty přitom nenavazují na hmotněprávní úpravu obsaženou v občanském zákoníku a jejich praktický význam je téměř nulový, když mají katastrální úřady jen velmi omezené možnosti jak zkoumat pravost zpochybňované listiny či podpisu. Ve většině případů bude stejně povinen vklad provést a účastníky odkázat na soud. V praxi tedy toto ustanovení způsobuje pouze zbytečné protahování vkladového řízení, když účastníci tohoto řízení nemají ani možnost se této lhůty vzdát a tím délku řízení zkrátit. Bylo by tedy vhodné tuto možnost do katastrálního zákona začlenit, případně lhůtu či celé ustanovení zcela zrušit. Náklady vynaložené na realizaci tohoto ustanovení totiž výrazně převažují jeho užitek.

Nový katastrální zákon taktéž rozšířil a zpřesnil přezkumnou pravomoc katastrálních úřadů. Jednak jsou vkladem zapisována všechna věcná práva a jednak se rozšiřuje počet skutečností, jež katastrální úřad přezkumává u návrhu na vklad a vkladové listiny. Přezkumná pravomoc se již nerozlišuje podle způsobu nabytí vlastnického práva, ale podle formy vkladové listiny. Omezený přezkum je u veřejných listin a soudních rozhodnutí. Nespornou výhodou katastrálního zákona ve vztahu k přezkumnému řízení je zamezení možnosti vzniku nových duplicitních zápisů, když nově se vlastnické právo vždy zapisuje vkladem a tedy podléhá plnému

přezkumu dle ustan. § 17 KatZák. Zde je uveden požadavek na zkoumání, jak pro soukromé, tak pro veřejné listiny, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí (ustan. § 17 odst. 1 písm. g), odst. 2 písm. c) KatZák), který tedy brání možnosti zapsat k nemovitosti nového vlastníka, jehož vlastnické právo by nenavazovala na předchozí zápisy.

Za další pozitivní změnu považuji odstranění nešťastné formulace uvedené v ustan. § 5 odst. 1 písm. c) z.č. 265/1992 Sb., která vedla k rozkolu rozhodování o povolení vkladu vlastnického práva katastrálními úřady a soudy. Katastrální zákon v ustan. § 17 odst. 1 písm. a) a odst. 2 písm. a), uvádí jednoznačný požadavek na obsahové náležitosti vkladové listiny a nespojuje jej s určitostí či srozumitelností této listiny. Nadále je tedy listina, která je sice dostatečně určitá a srozumitelná dle občanskoprávních předpisů, ovšem neobsahuje náležitosti dle katastrálního zákona, platná a na jejím základě bude vznikat obligační vztah mezi jejími účastníky, ovšem není „zavkládovatelná“, nevyvolá tak účinky věcněprávní a na jejím podkladě nedojde k samotnému převodu vlastnického práva. To platí pro smluvní převody vlastnického práva k nemovitosti. V případě jiných způsobů nabytí vlastnického práva uvedené platí pouze pro vznik knihovního vlastnictví, které je však nutným předpokladem pro další dispozice s nemovitostí.

Katastrální úřady se však problematiky určitosti a srozumitelnosti „nezbavily“ zcela. Neurčitost a nesrozumitelnost právního jednání totiž způsobuje dle ustan. § 553 OZ jeho zdánlivost. A ke zdánlivému právnímu jednání se dle ustan. § 554 OZ nepřihlíží. Pokud je tedy katastrálnímu úřadu doručena zdánlivá vkladová listina, měl by, dle mého názoru, postupovat dle ustan. § 15 odst. 2 KatZák a k návrhu nepřihlížet. To nutně vede k požadavku, aby si katastrální úřady hodnotily určitost a srozumitelnost návrhu při jeho doručení. Tím se opět dostáváme k otázce, zda mohou správní orgány takto hodnotit a případně vykládat právní jednání a zda je toto žádoucí. Těmto problémům by bylo možné předejít či je alespoň omezit znovuzavedením vkladové doložky, tak jak byla obsažena v knihovním zákoně, která by byla nutnou náležitostí převodní vkladové listiny a obsahovala by jednoduchý souhlas s převodem vlastnického práva k nemovitosti. Katastrální úřad by se pak pouze omezil na zjišťování určitosti této vkladové doložky a nezkoumal již existenci a platnost vkladové listiny. Vkladová doložka by však musela mít zpřísněnou formu notářského zápisu. Notář by zajišťoval, že osoby vkladovou doložku podepisující

byly řádně poučeny o jejich účincích, podepsaly ji osobně při plné svéprávnosti. Vkladová doložka by měla formu veřejné listiny a katastrální úřady by smlouvu nemusely přezkoumávat jako listinu soukromou, čímž by odpadly výše uvedené problémy s přílišným zásahem správních orgánů do soukromoprávních vztahů. Zároveň by v zásadě odpadly pochybnosti o existenci většiny důvodů způsobujících absolutní neplatnost právního jednání.

Katastrální zákon také nově jasně definuje možnosti obrany proti rozhodnutí o zamítnutí a povolení vkladu. V ustan. § 18 odst. 5 jednoznačně uvádí, že pouze proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná žaloba podle části V. OSŘ. Domnívám se, že připuštění možnosti podat žalobu taktéž proti rozhodnutí o povolení vkladu osobami, které byly zřízeny za účelem ochrany veřejného zájmu, by mohlo být žádoucí pojistkou pro zamezení vzniku vadných vkladů vlastnického práva, u nichž účastníci nebudou mít zájem na jejich zpochybnění, jelikož takto chybně provedený vklad poslouží jejich osobnímu prospěchu.

Ke změně obsahu katastru nemovitostí taktéž došlo v souvislosti se změnami samotných zásad a principů, na nichž stojí nový občanský zákoník. Mezi tyto změny patří znovuoobnovením superficiální zásady. Tam kde je vlastníkem pozemku i budovy na něm stojící tatáž osoba se budova přesouvá ze samostatného listu vlastnictví na list vlastnictví tohoto pozemku. Z toho je zřejmé, že v praxi bude rozhodující vlastnictví knihovní.

Nově se do našeho právního řádu navrátila také zásada materiální publicity. Tento návrat je jistě více než žádoucí s ohledem na výše nastíněné problémy vzniklé v důsledku její absence. Je však otázkou, zda je zvolen vhodně její rozsah. Domnívám se, že zákonodárce v důsledku obav z reakce veřejnosti, tuto zásadu okleštil natolik, že je ochrana vyplývající z materiální publicity poskytována jen velmi omezenému okruhu nabyvatelů. Autoři sice odkazují na knihovní zákon, jako inspirační zdroj, ovšem výsledná právní úprava je té obsažené v knihovním zákoně velmi vzdálená. Na rozdíl od ní se totiž ochrana vztahuje pouze na lukrativní právní jednání. V praxi tedy bude chráněn pouze nabyvatel C, který nabyl na základěkupní či směnné smlouvy od B a to, s naprostou jistotou, teprve po 3 letech od nabytí svého práva. Navíc se objevují spory ohledně toho, zda jednání mezi osobami B a C musí být platné a existující. Tuto otázku bude muset zřejmě s definitivní platností vyřešit

judikatura vyšších soudů. Za nedostatek právní úpravy považují i skutečnost, že zákon nijak neřeší vztah mezi osobami A a B (respektive vztah přímých nabyvatelů), když B není nijak chráněn po celou vydržecí dobu, vyjma relativní neplatnosti, která se promlčuje v obecné 3leté promlčecí lhůtě. Domnívám se, že po vzoru OZO a knihovního zákona by se měla obecná promlčecí lhůta vztahovat i na napadnutí absolutně neplatného právního jednání mezi A a B, když důvody absolutní neplatnosti s velkou pravděpodobností v průběhu 3 let vyjdou najevo. S ohledem na zásadu, že právo patří bdělým, nevidím důvod, proč by měla být poskytována ochrana osobě A po celých 10 let.

Jak již bylo uvedeno, veškeré zápisy vlastnického práva nově podléhají přezkumu v rámci vkladového řízení. Teprve zápisem do katastru nemovitostí přítomný vlastník nabývá také vlastnictví knihovní. Pouze u převodu vlastnického práva nabytí naturálního a knihovního vlastnictví splývá v jeden časový okamžik. V ostatních případech může trvat delší dobu, než dojde ke vkladu již vzniklého vlastnictví a naturální vlastník může být odlišný od knihovního vlastníka, což vede k nesouladu skutečného a zapsaného stavu. Naturálnímu vlastníku, který není zapsán v katastru nemovitostí, zůstávají zachovány všechny prostředky ochrany skrze vlastnické žaloby, nemůže však s nemovitostí smluvně disponovat. Knihovní vlastník ovšem za podmínek uvedených v ustan. § 984 OZ může požívat ochrany i proti vlastníku naturálnímu, a to pokud došlo k uplynutí lhůt uvedených v ustan. § 986 OZ (tedy jednoměsíční subjektivní a 3leté objektivní lhůty). Nová právní úprava obsahuje poměrně složitou úpravu řešení nesouladu skutečného a zapsaného stavu je vždy nutné rozlišovat, jak a kdy uvedený nesoulad vznikl, kdy byl namítán a podle toho zvažovat aplikaci ustan. §§ 984, 985 a 986 OZ a ustan. § 24 odst. 1 KatZák.

Nakonec se domnívám, že nebyl v nové právní úpravě zcela využit potenciál záznamu. Zákonodárce se v roce 1993 sice inspiroval knihovním zákonem ohledně výčtu druhů zápisu, byl však nedůsledný ohledně zachování jejich smyslu a podstaty. To se podepsalo zejména na záznamu, který se stal, s ohledem na jeho účinky prakticky rovnocenným vkladu, ovšem bez jakéhokoliv požadavku na přezkum (respektive byl přezkum velmi omezený). To sice odpovídalo požadavku na náležitosti listin pro zápis záznamu dle knihovního zákona, ovšem takovýto zápis

měl jen dočasnou povahu. Musel být tedy buď náležitě doplněn listinami potřebnými pro vklad, poté byl záznam spraven a měl stejné účinky jako vklad, v opačném případě byl vymazán. Záznam tedy neměl sloužit k ulehčení práce knihovnických soudů, které nemusely vést přezkumné řízení, sloužil účastníkům právních vztahů, k zachování pořadí v situacích, kdy bylo vysoce pravděpodobné, že právo nabydou. Právní úprava obsažena v z.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem tedy převzala snižené nároky na listiny, ovšem nepřidala ten druhý, zásadní požadavek na pozdější doplnění těchto náležitostí. To vedlo ke vzniku duplicitních zápisů či zjevně chybným zápisům. Katastrální úřady však toto neměly možnost jakkoliv ovlivnit, nebyly k tomu oprávněny. To bylo zdůvodňováno skutečností, že správní orgány nemohou zkoumat soudní rozhodnutí či rozhodnutí jiných orgánů veřejné moci, která tato rozhodnutí vydala v rámci své svěřené pravomoci.

Nová právní úprava tento stav napravuje a to tak, že se ze záznamu stává druhotný zápis, který slouží pouze k zápisu vedlejších práv. Zákonodárce tedy nevyužil potenciálu, který záznam v návaznosti na knihovní zákon nabízí, a to přestože na něj v důvodové zprávě opakovaně odkazuje jako na inspirační zdroj. Domnívám se, že práva, která mají být zapisována záznamem, mohou být do katastru zapisována i poznámkou případně vkladem. Nic tedy nebrání tomu, aby záznam navázal na svou prvorepublikovou tradici a stal se zatímním zápisem, který má po spravení účinky vkladu, ovšem po dobu jeho nespravení zajišťuje jeho navrhovateli přednostní pořadí.

Je nesporné, že po přijetí nové rekonstrukce soukromého práva již nejsou na místě úvahy o zavedení konsenzuálního principu či přenesení přezkumu na soudy. Zákonodárce jasně naznačil směr, kterým se úprava katastru nemovitostí bude dlouhodobě ubírat. Přesto je třeba diskutovat praktický dopad nové právní úpravy na běžný život občanů, když jej v mnoha případech pouze bezdůvodně komplikuje. Nový občanský zákoník a katastrální zákon sice do našeho právního řádu přinesly celou řadu žádoucích změn, některé instituty však uchopily takovým způsobem, že z nich zbylo jen jakési „právní torzo“, jiné zase nesmyslně neúměrně zatěžují správní aparát i samotné občany. Katastrální předpisy navíc v mnohém nenavazují jak na novou soukromoprávní

úpravu, tak na starší veřejnoprávní předpisy, které musí být, přes existenci ustanovení 1 odst. 2 OZ, brány v potaz. Námětů na změnu je tedy celá řada a cílem této práce bylo alespoň některé z nich nastínit.

Seznam použitých zkratek

- A - osoba původního naturálního i knihovního vlastníka
- B - přímý nabyvatel od původního vlastníka A
- C – třetí osoba nabývající nemovitost

- Ústava – Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- LZPS – Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- SOZ nebo starý občanský zákoník – Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- OZ nebo obč. zák. nebo občanský zákoník – z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- KatZák nebo katastrální zákon – z.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- SKátZák – Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- ZZáPrNe – Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- ZKatOrg - Zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech
- OSŘ nebo o.s.ř.- Zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- SŘ – Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- SŘS nebo s.ř.s. – zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní
- ZZŘS - Zákon č. 293/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních
- PosÚKat - Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- katastrální vyhláška – vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky
- IZ či insolvenční zákon – Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů
- SZ nebo stavební zákon - Zákon č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu
- TŘ – Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním, ve znění pozdějších předpisů

- exekuční řád – Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- horní zákon - Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů
- lázeňský zákon – Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- vodní zákon – Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon o půdě – Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon o pozemních komunikacích - Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon o vodovodech a kanalizacích – Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- ZPozÚpr – zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.
- VyvlZ nebo zákon o vyvlastnění – zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- OZO – Zákon č. 946/1811 ř. z., *obecný občanský zákoník* ze dne 1. června 1811, ve znění předpisů jej měnících a doplňujících
- KnihZák nebo knihovní zákon - Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř.z.
- ZoSN - z.č. 95/1963 Sb.,zákon o Státním notářství
- Evropská úmluva - Evropská Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod
- SJM – společné jmění manželů
- SOB – smlouva o smlouvě budoucí
- SPI – soubor popisných informací
- SGI – soubor geodetických informací
- JEP – jednotná evidence půdy
- EN- evidence nemovitostí

Seznam použité literatury a pramenů

Knížní publikace, sborníky

- ADLER, Emanuel. *Das Publicitats-Princip Im Osterreichischen Tabularrechte (1899)*. Whitefish MT: Kessinger Publishing, 2010.s. 3. ISBN 9781160506229.
- BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Helena ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.
- BAUDYŠ, Petr. K právním útvarům nezpůsobilým vlastnit majetek. *Ad Notam*. 2002, roč. 8., č. 2.
- BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010., Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.
- BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.
- BUREŠ, Jaroslav. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-378-72.
- DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, ISBN 978-80-904209-8-4.
- DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, ISBN 9788074783265.
- ELIÁŠ, Karel. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-013-4.
- ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. Praha: Linde, 2008, s. 2256. *Zákony - komentáře (Linde)*.
- FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. ISBN 9788087488195.
- HARTMANN, Antonín. *Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř. z., a jiné předpisy knihovního práva*. Praha: 1929. Československý kompas.
- HENDRYCH, Dušan. *Právníký slovník: heslo Zákon o nové pozemkové reformě*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.
- HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo : obecná část (§ 1721-2054) : komentář*. Praha: C.H. Beck. 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.
- JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. Poznámkové vydání. ISBN 9788072019342.
- KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995, Právníké učebnice (C.H. Beck). ISBN 3406400825.
- MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013. ISBN 9788087576731.
- NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, s. 48. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.

- PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 15. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074003325.
- RANDA, Antonín. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: Právo vlastnické v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. Klasická právnická díla. ISBN 9788073573898.
- SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. Komentář k čsl. obecnému občanskému zákoníku a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. Praha : V. Linhart, 1935,
- SLÁDEČEK, Vladimír. *Obecné správní právo*. 3., aktualiz. a upr. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-002-8.
- SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, Velké komentáře. ISBN 9788074004995.
- SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 134. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
- SVOBODA, Karel. *Občanský soudní řád: komentář*. Vydání první. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckova edice komentované zákony. ISBN 8074005062.
- ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, Komentáře (Wolters Kluwer): svazek I. ISBN 978-80-7478-370-8.
- ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 146. Komentáře (Wolters Kluwer): Svazek II. ISBN 9788074783692.
- ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, Komentáře (Wolters Kluwer): svazek III. ISBN 978-80-7478-546-7.
- TICHÝ, Luboš a Jan BALARIN. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005213.
- TRAJER, Václav a Pavlína TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 31.1.2010*. Vyd. 2., aktualiz. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010, s. 104. Meritum (Wolters Kluwer ČR)
- VRCHOVÁ, Karin a Pavel VRCHA. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem: příklady správních a soudních rozhodnutí, oznámení a podání o nemovitostech*. Vyd. 2. Praha: C.H. Beck, 2007, Beckovy příručky pro právní praxi.
- WINTEROVÁ, Alena a Alena MACKOVÁ. *Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice*. 7. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2014. Učebnice (Linde). ISBN 9788072019403.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Právní úkony: § 34 - § 51 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012,

Odborné články

- BAUDYŠ, Petr. K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktrína a tendence. *Bulletin advokacie*. 2004, roč. 14, 11-12.
- BAUDYŠ, Petr. Opuštěná nemovitost. *Právní rozhledy*. 2005, č. 15,
- BAUDYŠ, Petr. Pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem jako předmět občanskoprávních vztahů. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2001, č. 1.

- BAUDYŠ, Petr. Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. *Ad Notam*. 1996, č. 1.
- DOBROVOLNÁ, Eva. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve srovnání s rakouským právem. *Právní rozhledy*. 2013, č. 10,
- DVOŘÁK, Tomáš. Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní rozhledy*. 2009, roč. 2009, č. 18.
- ELIÁŠ, Karel. Jak je to s pravidly výkladu, analogií a úlohou soudce. *Právní rádce*. 2013, roč. 21, č. 1.
- ELIÁŠ, Karel. Převod vlastnického práva k nemovitosti - řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*. 2004, roč. 12, č. 18.
- ELIÁŠ, Karel. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebními kameny kontinentální kultury. *Právní rozhledy*. 2005, roč. 13, č. 22.
- FIALA, Petr a Jindřich MAYER. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *Ad Notam*. 2012.
- FRINTA, Ondřej. 2005. *Veřejná víra: Pocta Martě Knappové k 80. narozeninám*. Praha: Aspi.
- CHALUPA, Luboš. K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu. *Právní rozhledy*. 1999, č. 8,
- JINDŘICH, Miroslav. Převody nemovitostí. *Ad Notam*. 2008, roč. 14, č. 2.
- JINDŘICH, Miloslav. Převod vlastnictví z pohledu notáře. In: [EDITORI] J. ŠVESTKA, [editoři] J.J. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva: konaných 21. listopadu a 5. prosince 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Vyd. 1. Beroun: IFEC, 2008.
- JIRKA, Vladislav. Ke sporům kolem povahy veřejné dražby a k jejich řešení v aktuální judikatuře. *Právní rozhledy*. 2009, č. 4,
- KOTRADY, Pavel. Vliv úmrtí účastníka právního úkonu na řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2007, č. 19.
- MIKEŠ, Jiří a Jiří ŠVESTKA. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. *Právní rozhledy*. 2005, roč. 13, č. 11.
- PARMA, Jan. Zajišťovací převod práva dle budoucí zákonné úpravy a současný přístup. *Bulletin advokacie*. 2013, č. 11.
- PELIKÁN, Robert. K zajišťovacímu převodu práva v novém českém právu. In: *Sborník Karlovarské právnické dny*. 2013,
- PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, č. 10,
- SPÁČIL, Jiří.: Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů, *Právní fórum*, 2007. č. 7.
- SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. 2012, č. 7.
- SPÁČIL, Jiří. Problémy vlastnické jistoty v České republice. *Právní rozhledy*. 2005, roč. 13, č. 1.
- SPÁČIL, Jiří. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*. 2006, roč. 14, č. 2, s. 65.
- SVOBODA, Karel: Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku, *Právní rozhledy*, 2013, č. 2 s. 144.
- ŠUSTROVÁ, Daniela. *Bulletin advokacie. První rok s novým katastrálním zákonem*. 2014, č. 2.
- ŠUSTROVÁ, Daniela. *Právní rádce. Katastr nemovitostí v roce 2014 a 2015*. 2014, č. 12.

- TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry. Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. 2007, roč. 13, č. 5.
- TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, roč. 21, č. 1
- TÉGL, Petr.: Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013., č. 9.
- TRAJER, Václav. Rozhodování soudů ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí. *Právní rádce*. 2004, roč. 12, č. 3, s. 21.
- VÁVRA, David. Určení hranice mezi pozemky v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, č. 17.
- VOLKOVÁ, Jana. Příslušnost soudů ve věcech vyvlastnění ve vleku neustálých legislativních změn. *Právní rozhledy*. 2013, č. 19
- VRCHA, Pavel. *Zápisy věcných práv k nemovitostem*. Praha: Newsletter, 1999, s. 32. De iure. ISBN 8085985446.
- VRCHA, Pavel. Několik poznámek k článku K naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice pozemku. *Soudní rozhledy*. 2004, č. 2.

Odborné články publikované na internetu

- BOHUSLAV, Martin a Zdeněk HORÁČEK. Pět nejvýraznějších momentů nového občanského zákoníku ve vztahu k oboru vodovodů a kanalizací: Nový občanský zákoník v oboru vodovodů a kanalizací. [online]. [cit. 2014-05-18]. Dostupné z: <http://www.vakinfo.cz/sovak-info/sovakinfo-04-2013/04-2013-1.8>
- BRABEC, Stanislav. Podmínky v právních úkonech. *Právní rádce* [online]. 2007, č. 1 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://pravniciradce.ihned.cz/c1-20246330-podminky-v-pravnich-ukonech>
- BRABEC, Stanislav. Přezkumná činnost katastrálního úřadu. *Právní rádce* [online]. 2007, č. 8 [cit. 2014-09-02]. Dostupné z: <http://pravniciradce.ihned.cz/c1-21912760-prezkumna-cinnost-katastralniho-uradu>
- BRABEC, Stanislav. Návaznost návrhu na stav zápisu v katastru. *Právní rádce* [online]. 2007, č. 9 [cit. 2014-06-02]. Dostupné z: <http://pravniciradce.ihned.cz/c1-22098140-navaznost-navrhu-na-stav-zapisu-v-katastru>
- FRANKOVÁ, Martina. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2014, č. 2, s. 109-115. Dostupné z: <http://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>
- CHALUPA, L. K zániku vlastnictví nemovitosti opuštěním a vzdáním se vlastnického práva. [online]. [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/k-zaniku-vlastnictvi-nemovitosti-opustenim-a-vzdanim-se-vlastnickeho-prava>
- KRAFT, Martin. NOZ v praxi: Konflikt předkupních práv k nemovitým věcem. *Www.bulletin-advokacie.cz*. 2014, č. 5. DOI: 1210-6348. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-konflikt-predkupnich-prav-k-nemovitym-vecem?browser=mobi>
- LIPAŤSKÝ, Jan a Erika HORNÍČKOVÁ. SOUHLAS ČI SCHVÁLENÍ SOUDU U PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ ZA NEZLETILÉHO?. *Epravo* [online]. 2014, č. 95022 [cit. 2015-01-21]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/souhlas-ci-schvaleni-soudu-u-pravniho-jednani-za-nezletileho-95022.html>

- PEKÁREK, Milan. POZEMEK JAKO OBJEKT PRÁVNÍCH VZTAHŮ Z POHLEDU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - NĚKOLIK POZNÁMEK.
In: *Www.law.muni.cz* [online]. Brno, 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf
- TÉGL, Petr. Smlouvy na doručitele? Stát se zbláznil!. *Právní rádce*. 2013, č. 10.
Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-61051280-smlouvy-na-dorucitele-stat-se-zblaznil>
- VRCHA, Pavel. Problematiku nabytí vlastnického práva k nemovité věci od nevlastníka bude řešit velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/problematiku-nabyti-vlastnickeho-prava-k-nemovite-veci-od-nevlastnika-bude-resit-velky-senat-obcanskopravniho-a-obchodniho-kolegia-nejvyssiho-soudu>. In: *Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR* [online]. 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/problematiku-nabyti-vlastnickeho-prava-k-nemovite-veci-od-nevlastnika-bude-resit-velky-senat-obcanskopravniho-a-obchodniho-kolegia-nejvyssiho-soudu/>
- VRCHA, Pavel. K nabytí nemovité věci od nevlastníka podle právní úpravy platné do 31. 12. 2014 Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-nabyti-nemovite-veci-od-nevlastnika-podle-pravni-upravy-platne-do-31-12-2014-/>. In: *Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR* [online]. 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-nabyti-nemovite-veci-od-nevlastnika-podle-pravni-upravy-platne-do-31-12-2014-/>
- VRCHA, Pavel. K označování nemovitostí ve vkladových listinách Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>. *Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR* [online]. 2014 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/k-oznacovani-nemovitosti-ve-vkladovych-listinach/>
- VRCHA, Pavel. Rozhodnutí soudu o uložení povinnosti uzavřít restituční dohodu jako záznamová listina Více zde: <http://vrcha.webnode.cz/news/rozhodnuti-soudu-o-ulozeni-povinnosti-uzavrit-restitucni-dohodu-jako-zaznamova-listina/>. *Vrcha.webnode.cz: Pavel Vrcha, soudce NS ČR* [online]. 2014 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/rozhodnuti-soudu-o-ulozeni-povinnosti-uzavrit-restitucni-dohodu-jako-zaznamova-listina/>

Judikatura

- R 56/1977
- R 4/1992
- R 7/1999
- R 38/74
- stanovisko občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 1995 vedeného pod spis. zn. Cpjn 36/95
- usnesení Ústavního soudu ze dne 30.5. 2000, sp.zn. I. ÚS 620/99
- usnesení Ústavního soudu ze dne 20.3. 2002, sp.zn. I. ÚS 375/01
- usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 8. 2004, sp. zn. I. ÚS 194/02,
- usnesení Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2008, sp. zn. II. ÚS 1746/08
- náleží Ústavního soudu publikovaný jako č. 131/1994 Sb.

- náleží Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. II. ÚS 165/11,
- náleží Ústavního soudu ze dne 13.8. 2012 sp.zn. I. ÚS 3061/11,
- náleží Ústavního soudu ze dne 2.10. 2012 sp.zn. I. ÚS 3314/11
- náleží Ústavního soudu ze dne 10.6. 2013 sp.zn. IV. ÚS 4905/12,
- náleží Ústavního soudu ze dne 20.11. 2013 sp.zn. IV. ÚS 4684/12
- náleží Ústavního soudu ze dne 17.4. 2014 sp. zn. I. ÚS 2219/2012
- náleží Ústavního soudu ze dne 25.2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07
- náleží Ústavního soudu ze dne 12. června 2002, sp. zn. I. ÚS 321/2000
- náleží Ústavního soudu ze dne 21. září 1998, sp. zn. IV. ÚS 298/98
- náleží Ústavního soudu ze dne 30. 11. 2004, sp.zn. I. ÚS 117/05
- náleží Ústavního soudu ze dne 26.6. 2012, sp.zn. III. ÚS 3332/09
- náleží Ústavního soudu ze dne 15.4. 2010, sp.zn. II. ÚS 3151/09
- náleží Ústavního soudu ze dne 5.5. 1998, sp.zn. IV. ÚS 48/97
- náleží Ústavního soudu ze dne 5.5. 1997, sp.zn. Pl. ÚS 34/97
- náleží Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06
- náleží Ústavního soudu ze dne 12. června 2002, sp. zn. I. ÚS 321/2000,
- náleží Ústavního soudu ze dne 21. září 1998, sp. zn. IV. ÚS 298/98
- náleží Ústavního soudu ČR ze dne 19.3. 1997, sp.zn. II. ÚS 82/95
- náleží Ústavního soudu ze dne 12.6. 1996, sp.zn. II. ÚS 219/95
- náleží ÚS z 29. 10. 2001, sp. zn. IV. ÚS 702/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky, ze dne 6.2. 1923, sp.zn.Rv I 813/22
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11. 1997, sp.zn. 2 Cdon 1438/96
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 29 Cdo 207/2002
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2007, sp.zn. 30 Cdo 3034/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10.5. 2007, sp.zn. 28 Cdo 11/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.12. 2011, sp.zn. 22 Cdo 1000/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 766/2011, ze dne 17. 10. 2012
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo2597/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2653/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/1997
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 737/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.9. 2002 , sp.zn. 22 Cdo 2918/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20.5. 2003, sp.zn. 22 Cdo 1181/2002
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 536/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.10. 2012, sp.zn. 22 Cdo 731/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne ze dne 17.11.1999, sp.zn. Cdo 837/1998
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.6. 2007, sp.zn. Cdo 2271/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.11. 1999, sp.zn. 22 Cdo 837/1998
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.1. 2001, sp.zn. 20 Cdo 20/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.10. 2013, sp.zn. 30 Cdo 2433/2013
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.10. 2013 sp.zn. 30 Cdo 2017/2013
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.10. 2013 sp.zn. 30 Cdo 2433/2013
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.9. 2010, sp.zn. 30 Cdo 250/2009

- usnesení Nejvyššího soudu, ze dne 26.9. 2005, sp.zn. 30 Cdo 2191/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.12. 2010, sp.zn. 30 Cdo 1551/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. července 2005, sp. zn. 29 Odo 318/2003
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23.9. 2003, sp.zn. 7 Tdo 1071/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.11. 2000, sp.zn. 28 Cdo 17/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9.10. 2000, sp.zn. 22 Cdo 617/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2007, sp. zn. 21 Cdo 1332/2006
- rozhodnutí ze 7.5. 1895, č. 5095, ZBl. 604/95
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp.zn. 33 Ca 109/97
- rozh. Z 10.10. 1890, č. 10.230, Gl. U.13.932
- rozhodnutí ze dne 13.9. 1881, č. 10.182, not. Z. 1882
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 356/2004
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. listopadu 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.12. 2010, sp.zn. 30 Cdo 1551/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.12. 2004, sp.zn. 30 Cdo 2180/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.1. 2010, sp.zn. 30 Cdo 4817/2008
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp.zn. 33 Ca 109/97
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.12. 1999, sp.zn. 22 Cdo 114/99
- rozsudek Nejvyššího soudu z 27.5. 2010, sp.zn. 30 Cdo 1244/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.9. 2009, sp.zn. 30 Cdo 833/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.1. 2007, sp.zn. 30 Cdo 2105/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2009, sp.zn. 22 Cdo 555/2008
- Rc 15/1964
- Rc 21/1972
- NS 1 Cz 93/71
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 25. 9. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4688/2010
- usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.3. 1996, sp.zn. 9 Co 74/96
- usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 26.6. 2013, sp.zn. 1 Co 172/2013
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11. 2011, sp.zn. 30 Cdo 1433/20011
- usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.6, sp.zn. 10 Co 354/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.3. 2010, sp.zn. 30 Cdo 3321/2008
- Gl. U. 11.916, Komentář OZO, díl IV., str. 63
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.11. 1977, sp.zn. 4 Cz 31/77
- rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem z 30.1. 2001, sp.zn. 15 Ca 522/2000
- rozsudek Městského soudu v Praze, ze dne 28.9. 1998, sp.zn. 33 Ca 86/98–10
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2012, sp. zn. 30 Cdo 1960/2012
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2418/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 23.4. 2003 22 Cdo 1875/2002
- rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 27.8. 2003, sp.zn. 4 As 21/2003
- R. 31. října 1911, R II 854/10, Gl. U. n. F. 5619
- rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 26.11. 1993, sp.zn. 4 Cz 124/92
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu 30 Cdon 652/2006 z 18. 4. 2006 nebo ze dne 22. 2. 2005 sp. zn. 30 Cdo 85/2005
- rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 11.7. 2006, sp.zn. 47 C 7/2006
- usnesení Nejvyššího správního soudu, ze dne 2.12. 2003, č.j. 7 A 56/2002-54

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 4319/2007
- usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 7.3. 2007, sp.zn. 11 Cmo 279/2006
- usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 23.1. 2004, sp.zn. 35 C 46/2003
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18.12. 2012, sp.zn. 28 Cdo 3402/2012
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.1. 2005, sp.zn. 30 Cdo 2908/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.9. 2000, sp.zn. 22 Cdo 411/98
- rozsudek VS v Praze ze dne 29.12. 2006, sp.zn. 11 Cmo 309/2006,
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne.... sp.zn. 30 Cdo 588/2004
- rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17.7. 2006, sp.zn. 47 C 5/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.4. 2011, sp.zn. 21 Cdo 3546/2010
- Konf 53/2011-25
- rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem sp.zn. 47 C 16/2003
- rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 27.5. 1994, sp.zn. 13 Ca 190/94
- rozsudek Nejvyššího soudu, 31.3. 2004, sp.zn. 28 Cdo 1254/2003
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.4. 2006, sp.zn.22 Cdo 850/2005
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. února 1937, R I 125/37
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.4. 2006, sp.zn.22 Cdo 850/2005
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2009, sp. zn. 20 Cdo 3963/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29.7. 1999, sp.zn. 2 Cdon 1034/97.
- rozhodnutí NS ČR ze dne 6. 12. 2007, sp. zn. 21 Cdo 930/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2007, sp. zn. 21 Cdo 2690/2006
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2009, sp. zn. 20 Cdo 3963/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2009, sp. zn. 22 Cdo 5207/2007
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4.2. 2005, sp.zn. 21 Cdo 1691/2004
- Rc 15/06
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3.1. 2005, sp.zn. 22 Cdo 1840/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 812/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.12. 2006, sp. zn. 22 Cdo 3148/2005
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10.4. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2541/2006 a dále
- rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2013, sp. zn. 31 Cdo 2060/2010
- rozsudek velkého senátu NS z 11. 12. 2013, sp. zn. 31 Cdo 2060/2010
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 8. 2000 sp. zn. 22 Cdo 455/99
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 8. 2000 sp. zn. 22 Cdo 455/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.11. 1999, sp.zn. 22 Cdo 837/1998
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.2. 1999, sp.zn. 2 Cdon 1231/96
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.11. 1999, sp.zn. 22 Cdo 837/98
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1513/2012
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2012, sp. zn. 30 Cdo 1587/2011
- usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. 3. 2001 sp. zn. 12 Co 429/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.8. 2007, sp.zn. 30 Cdo 2552/2006
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2035/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. dubna 2010, sp. zn. 30 Cdo 2591/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1606/2003
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 981/2001 ze dne 11. 12. 2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky, R I 819/29, [Vážný 9304]

- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2007, sp. zn. 30 Cdo 3295/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.09.2011, sp.zn. 22 Cdo 2029/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.4. 2013 sp.zn. 28 Cdo 2645/2012
- stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 19.4. 2006, sp.zn. Cpjn 201/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.1. 2008, sp.zn. 30 Cdo 29/2007
- stanovisko velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2008, sp. zn. 31 Odo 495/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1685/2014
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13.09.2011, sp.zn.22 Cdo 2029/2011
- usnesení Nejvyššího správního soudu, ze dne 16.11. 2010, sp.zn. 7 Aps 3/2008-98
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. ledna 2012, sp.zn. 4 Aps 4/2011-68
- usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 31.1. 2007, sp.zn., Konf 30/2006-5
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11.9. 2008, sp.zn. 1 As 30/2008

Jiné zdroje

- BAUDYŠ, Petr. Český úřad zeměměřičský a katastrální, samostatné legislativní oddělení. 2015. *Dodatečný výklad dědictví, opuštění a přírůstek nemovitosti: č.j. ČÚZK-04859/2015-15*. Praha.
- JANEČEK, Bohumil. ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ, odbor řízení územních orgánů. *Stanovisko k možnosti zápisu majetku do vlastnictví obcí po 31.3. 2013*. Praha, 2013.
- KOLÁŘ, Petr. Stanovisko Ústavu práva a právní vědy: K otázce právního postavení dražebníka a vztahu výkonu jeho činnosti k zákonu č. 82/1998 Sb. *Ústav práva a právní vědy* [online]. 2007, PK/upav/2007/09 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z:http://www.ustavprava.cz/upload/oldfiles/files/studie_a_komentare/sk_2007/09_2007.pdf
- PICKOVÁ, Kateřina. *Převody vlastnického práva k pozemkům*. Praha, 2013. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Martina Franková PhD.
- Zápis z porady vedoucích stavebních úřadů Zlínského kraje konané dne 4.3.2014
- důvodová zpráva k z.č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku

Jiné internetové zdroje

- Důvodová zpráva k OZ. ELIÁŠ, Karel. [Http://obcanskyzakonik.justice.cz/](http://obcanskyzakonik.justice.cz/) [online]. [cit. 2014-05-17]. Dostupné z:<http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
- Důvodová zpráva k z.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. *Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-06-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=7484>
- Epravo: Rekodifikace a praxe. In: VESELÝ, Petr. *Otázky a odpovědi* [online]. 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z:<http://www.epravo.cz/top/efocus/mesicnik-rekodifikace-praxe-otazky-odpovedi-94277.html>
- Katastrální úřady. In: ČÚZK [online]. 2013 [cit. 2014-05-27]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>

- Katastr nemovitostí: Historie pozemkových evidencí. ČÚZK [online]. 2013 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z:<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
- PEJCHAL, Aleš. O účtě svobodným občanům. *Lidové noviny* [online]. 21.2. 2011 [cit. 2014-05-18]. Dostupné z:<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/napsali-o-nas/19-o-ucte-k-svobodnym-obcanum.html>
- Slovník spisovného jazyka českého online: heslo "patrný". HAVRÁNEK, B. *Ústav pro jazyk český ČSAV* [online]. 2011 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: <http://ssjc.ujc.cas.cz/search.php?hledej=Hledat&heslo=patrn%C3%BD&sti=EMPTY&where=hesla&hsubstr=no>
- Strašák katastr. Vydržte do konce roku, od ledna bude všechno lepší. In: *IDNES.cz: Bydlení* [online]. 2014 [cit. 2015-01-17]. Dostupné z: http://bydleni.idnes.cz/katastr-nemovitosti-Oro-stavba.aspx?c=A140327_145432_stavba_web
- TÉGL, Petr. *Věcná práva: přednáška z konference Právní sympozium 2011 v Ostravě 12.-13. 10. 2011*. 2011. [cit. 2014-08-06]. Dostupné z: <http://www.pravni-sympozium.cz/akce/pravni-sympozium-ostava>
- Účel katastru: Katastr nemovitostí České republiky. ČÚZK [online]. 2013 [cit. 2014-05-23]. Dostupné z:<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>
- *Věcná práva a katastr nemovitostí* [online]. [cit. 2014-06-10]. Dostupné z: http://www.vugtk.cz/odis/sborniky/cd/cd_zak/kliment98/kap7.htm

Seznam právní předpisů

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- Zákon č. 946/1811 ř. z., *obecný občanský zákoník* ze dne 1. června 1811, ve znění předpisů jej měnících a doplňujících
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 1963/94 Sb., *o rodině, ve znění pozdějších předpisů*
- Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř.z.
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 95/1963 Sb., o Státním notářství

- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních zákonech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 477/2001 Sb., o obalech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 69/2010 Sb., o vlastnictví letiště Praha – Ruzyně
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- Zákon č. 177/2013 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů.
- Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích.
- Jednací řád katastrálního úřadu, ve znění pozdějších dodatků
- stanovisko Ministerstva financí ČR (publikované v periodiku Zprávy MF ČR pro finanční orgány obcí a krajů č. 1/2003)
- Zákon č. 293/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 95/46/EC
- Zákon č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí
- Zákon č. 184/2006 Sb. Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
- Zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech
- Sdělení ČÚZK č. 368/2013 Sb.
- Instrukce Ministerstva spravedlnosti č. 505.2001-Org.
- Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky

Entries of a title to land into the Land Register

Abstrakt

Po rekodifikace soukromého práva v roce 2014 dostala úprava zápisů vlastnického práva do katastru nemovitostí velkých změn. Byly zakotveny nové způsoby vzniku vlastnictví (přestavek, naplavenina, strž...), byly obnoveny některé neužívané zásady soukromého práva (např. superficiální zásada) a fungování katastru nemovitostí. Byl změněn také systém zápisů do katastru, když došlo k opuštění dvoukolejnosti zápisu vlastnického práva podle způsobu jeho nabytí (záznamem či vkladem). Tyto zásadní změny však často nemají oporu v katastrálních předpisech a jejich zápis je problematický. Jiné instituty (např zásada materiální publicity) jsou zase natolik okleštěny, že je jejich samotná podstata potlačena.

Abstract

Following re-codification of private law in 2014 ownership right entries in cadastral register have changed substantially. New ways of ownership establishment have been enacted (rebuilt, alluvium, ravine...), certain unused private law principles have been renewed (for example the superficial principle) and principles of land registry functioning have been laid down. Also the system of land register entries has been changed by abandoning the two methods of ownership right entry according to the type of acquisition (by record or by entry). These substantial changes however often lack support in land registry regulations which makes land register entries problematic. Other institutes (such as the material publicity principle) have been restricted to the extent of suppression of their very essence.

Summary

Land plot has always been one of the most important and most valuable commodities, being the basis of private and corporate property on the one hand and forming state territory on the other. The state guarantees private property protection as one of the fundamental human rights. Reliable record of real estate property and property-related legal relations is therefore desirable to provide legal certainty in business transactions with this property. Unfortunately, as a consequence of the past regime where private ownership was suppressed and ownership relation records were not kept the new land register building had no basis to start from. That is why provisional legislation was passed allowing the new republic to cope with past injustice when land or buildings were confiscated without legal ground. This provisional legislation, however, remained effective for 20 years and its recoding only came with recoding of private law. Regrettably, the new legislation has generated a number of issues.

The Civic Code lays down new ways of ownership right acquisition for which there is no method of recording in the cadastral register, or the record requires commencement of a long and costly court proceeding, unless the parties are willing to come to amicable agreement without court intervention. However, neither the Civic Code nor the Cadastral Registry Act motivate the parties to such agreements, not laying down any right to compensation of the original owners or neighbours deprived of part of their land. In addition some of the legislative constructs are not based on real life, which makes things even more complicated.

The new legislation also reinstates protection based on the principles of material publicity, which is however very limited and lacks agreement on the conditions required for its launch. The act also lays down a relatively complex system of addressing discrepancies between the actual and the recorded legal status. On the other hand its provisions neglect relations of direct acquirers where prescription deadlines still apply instead of the more appropriate forfeiture deadlines.

The Cadastral Registry Act also changes the status of land register entries where ownership right is newly recorded by simple entry without other appurtenances and the record is only used for recording derived rights. The land register entry proceeding is

further complicated by extension with a number of redundant measures unnecessarily extending its duration and not allowing for any speed up. The Cadastral Registry Act however at least refines the formulation of the review provisions, thus rectifying the formerly established double method of decision-making by administrative and judicial authorities. Comprehensibility and certainty of legal action will have to continue to be investigated, though. Doubt about the review option of decisions about permit or rejection of ownership right entry in land register is eliminated and the possibility of duplicate records is excluded.

The new legislation concerning ownership right entry in cadastral register therefore brings a number of positive changes but still certain legal institutes will need future amendment or rectification and some unnecessary provisions will have to be deleted.

Seznam klíčových slov

- pozemek
- katastr nemovitostí
- vlastnické právo

- land
- Land Register
- ownership