

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Vklad věcných práv do KN po novele

Barbora Blehová

© 2017 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Barbora Blehová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Vklad věcných práv do KN po novele

Název anglicky

Registration of property rights in the Land Registry after the amendment

Cíle práce

Cílem práce je porovnání způsobu vkladů věcných práv do katastru nemovitostí před a po účinnosti zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a související právní úpravy. Dílčím cílem je v praktické části práce na základě provedené analýzy vyhodnotit efektivnost způsobu vkladů věcných práv před a po přijetí nové právní úpravy.

Metodika

1. Literární rešerše k dané problematice
2. Popisnou metodou zpracování stručné charakteristiky věcných práv
3. Metodou analýzy zjištěných dat dle předem stanovených znaků provést rozbor a následné vyhodnocení náročnosti zpracování dat dle původní právní úpravy a dle nové právní úpravy
4. Závěr, diskuze, vyhodnocení

Doporučený rozsah práce

30-40stran

Klíčová slova

Vklad; věcná práva; katastr nemovitostí; Občanský zákoník; novelizace; veřejná správa; katastrální zákon; zápis práv

Doporučené zdroje informací

Dušan Hendrich a kol. – Správní právo, 1998, C. H. Beck, ISBN – 80-7179-184-9

Ing. Bohumil Kuba, Ing. Květa Olivová – Byty a katastr nemovitostí, Linde Praha a.s., 2008, ISBN – 978-80-7201-727-0

Ing. Bohumil Kuba, Ing. Květa Olivová – Katastr nemovitostí České republiky, Linde Praha 2005, ISBN – 80-7201-545-1

Pavel Vrcha – Katastrální (a související) judikatura, Linde Praha 2011, ISBN – 978-80-7201-861-1

Tomáš Hulva – Ochrana majetku, Linde Praha a.s., ISBN – 978-80-7201-712-6

Trajer Václav – Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích, Praha ASPI 2005, ISBN – 80-7357-117-X

Zák. č. 256/2013 Sb. – zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zák. č. 89/2012 Sb. – Nový občanský zákoník

Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – PEF

Vedoucí práce

Mgr. Ivana Hájková

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 9. 11. 2016

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 9. 11. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 15. 02. 2017

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Vklad věcných práv do KN po novele" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14.3.2017

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Mgr. Ivaně Hájkové za odborné vedení a konzultace při zpracování mé bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat Ing. Miroslavě Blehové – odborný rada katastrálního pracoviště Louny, za poskytnuté materiály a Ing. Ivaně Řehákové – ředitelka (představená) katastrálního pracoviště Louny, za poskytnutí praxe.

Vklad věcných práv do KN po novele

Souhrn

Obsahem bakalářské práce je porovnání vkladů věcných práv do katastru nemovitostí, a to dva roky před novelizací a dva roky po účinnosti nového občanského zákoníku.

Úvodem je vysvětleno, co znamená katastr nemovitostí, jaký úřad jej spravuje a jaké jsou jeho hlavní úkoly. Teoretická část je zaměřena na vývoj katastrů od dávné historie až po současnost, včetně druhů zápisů do katastru nemovitostí. V další části jsou podrobně vysvětleny vklady do katastru nemovitostí před účinností nového občanského zákoníku i po jeho účinnosti. Poslední část je věnována statistice vkladů z let 2012 – 2015, pro Českou republiku a Ústecký kraj, které jsou následně graficky znázorněny. Závěrem jsou zhodnoceny změny, ke kterým došlo nabytím účinnosti nového občanského zákoníku.

Klíčová slova: vklad, věcná práva, katastr nemovitostí, Občanský zákoník, novelizace, veřejná správa, katastrální zákon, zápis práv

Registration of property rights into the Cadastral Registry after the Act amendment

Summary

The content of this Thesis is the comparison of registration of property rights in the Cadastral Registry, namely two years before the Act amendment and two years after the effective date of the new Civil Code.

In the introduction the Thesis explains what the Cadastral Registry is, by which authorities is managed and what are its main tasks. The theoretical part is focused on the development of the Cadastre from ancient history to the present day, including the types of registrations into the Cadastre. The next section explains in detail the registrations into the Cadastral Registry before and after the effectiveness of the new Civil Code. The last section deals with the statistics of registrations in the years 2012 – 2015 in the Czech Republic and in the Usti Region, which are then graphically displayed. In conclusion, changes incurred by the entry into force of the new Civil Code are reviewed.

Keywords: registration, property rights, Cadastral Registry, Civil Code, Act amendment, public administration, Cadastral Act, registration rights

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika	13
3 Literární rešerše	14
3.1 Vývoj českého katastru	14
3.1.1 Tereziánský katastr	14
3.1.2 Josefský katastr	16
3.1.3 Stabilní katastr	18
3.1.4 Pozemkový katastr	22
3.1.5 Jednotná evidence půdy	24
3.1.6 Evidence nemovitostí.....	25
3.1.7 Katastr nemovitostí	26
3.2 Druhy zápisu do katastru nemovitostí.....	28
3.2.1 Poznámka.....	28
3.2.2 Záznam.....	29
3.2.3 Vklad.....	30
4 Vklady do katastru nemovitostí.....	32
4.1 Vklad věcných práv do KN před 1. lednem 2014	32
4.1.1 Povolení vkladového řízení	34
4.1.2 Zastavení vkladového řízení	35
4.1.3 Zamítnutí vkladového řízení	35
4.2 Vklad věcných práv do KN po 1. lednu 2014.....	36
4.2.1 Vlastnické právo	39
4.2.2 Právo stavby.....	39
4.2.3 Věcné břemeno	40
4.2.4 Zástavní právo.....	40
4.2.5 Budoucí zástavní právo.....	40
4.2.6 Předkupní právo	41
4.2.7 Budoucí výměnek	41
4.2.8 Přídavné spoluvlastnictví.....	41

4.2.9	Správa svěřenského fondu	41
4.2.10	Povolení, zastavení a zamítnutí vkladu.....	42
5	Statistika vkladů do KN před a po 1. lednu 2014.....	45
6	Závěr.....	51
7	Seznam použitých zdrojů	54

Seznam tabulek

Tabulka č. 1	- Statistika vkladů pro Českou republiku v letech 2012 – 2015.....	45
Tabulka č. 2	- Statistika vkladů pro Ústecký kraj v letech 2012 – 2015.....	47
Tabulka č. 3	- Tabulka všech vkladů pro Českou republiku a Ústecký kraj v letech 2012 – 2015	49

Seznam grafů

Graf č. 1	- Statistika vkladů pro Českou republiku v letech 2012 – 2015	46
Graf č. 2	- Statistika vkladů pro Ústecký kraj v letech 2012 – 2015	48
Graf č. 3	- Vklady pro Českou republiku v letech 2012 – 2015	49
Graf č. 4	- Vklady pro Ústecký kraj v letech 2012 – 2015	50

1 Úvod

Pojmem „katastr nemovitostí“ se označuje tzv. veřejný seznam, rejstřík, ve kterém jsou na území České republiky evidovány údaje o parcelách, jejich geodetickém a polohovém určení, právech, vlastních a ostatních oprávněných osobách. Pojem „veřejný“ znamená, že tyto informace jsou přístupné všem zájemcům o ně. Jednak osobně na kterémkoli katastrálním pracovišti nebo z pohodlí domova, na internetu prostřednictvím aplikace nahlížení do katastru nemovitostí, která je dostupná na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Správou katastru nemovitostí, je pověřen Český úřad zeměměřický a katastrální se sídlem v Praze (ČÚZK). Jedná se o ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky. Byl zřízen zákonem č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Účinnost tohoto zákona počíná dnem 1. ledna 1993. ČÚZK zabezpečuje:

- správu katastru nemovitostí České republiky
- budování a údržbu podrobných bodových polí
- řídí Zeměměřický úřad, katastrální inspektoráty, katastrální úřady
- obsahuje data o nemovitostech, poskytuje údaje katastru nemovitostí formou dálkového přístupu
- schvaluje standardizovaná jména geografických objektů a názvů katastrálních území
- uděluje a odnímá úřední oprávnění
- vykonává správu základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) a informačního systému územní identifikace (ISÚI) atd.¹

Podřízenými orgány ČÚZK jsou Zeměměřický úřad, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický v. v. i., zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady.

Zeměměřický úřad:

- vykonává správu geodetických základů České republiky

¹ <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-pusobnost-Ceskeho-uradu-zememerickeho.aspx>

- rozhoduje o umístění přemístění či odstranění měřických značek základního bodového pole, včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole
- vykonává správu základní databáze geografických dat České republiky
- vede Ústřední archiv zeměměřictví a katastru, který je specializovaným archivem atd.²

Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický v. v. i. provádí:

- výzkum v oboru geodézie, zeměměřictví a katastru nemovitostí
- testování nových metodik, postupů a programových prostředků
- tvorbu a vedení informačního systému katastru nemovitostí (ISKN)
- je akreditovanou vzdělávací institucí atd.³

Hlavním úkolem zeměměřických a katastrálních inspektorátů, kterých je na území České republiky 7 (v Brně, v Českých Budějovicích, v Liberci, v Opavě, v Pardubicích, v Plzni a v Praze), je především:

- kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí České republiky katastrálními úřady
- rozhodování o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů
- projednávání porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zákona č. 200/1994 Sb. (o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením)
- předkládání návrhů na odejmutí úředního oprávnění podle zákona č. 200/1994 Sb. atd.⁴

Posledními úřady, které spadají pod správu ČÚZK, jsou katastrální úřady. V České republice jich působí celkem 14 (Hlavní město Praha, Jihočeský kraj, Jihomoravský kraj, Karlovarský kraj, Královéhradecký kraj, Liberecký kraj, Moravskoslezský kraj, Olomoucký kraj, Pardubický kraj, Plzeňský kraj, Středočeský kraj, Ústecký kraj, Vysočina

² <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-a-uzemni-pusobnost-Zememerickeho-uradu.aspx>

³ <http://www.vugtk.cz/>

⁴ <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-a-uzemni-pusobnost-Zememerickych'a-katastral.aspx>

a Zlínský kraj). Jednotlivé katastrální úřady jsou pak dále nadřizenými orgány katastrálních pracovišť, kterých je 94. Věcná působnost katastrálních úřadů spočívá především v:

- výkonu státní správy katastru nemovitostí České republiky
- schválení změny hranic katastrálních území atd.⁵

Jednotlivá katastrální pracoviště provádějí v rámci své místní příslušnosti zápisy práv do katastru nemovitostí. Zápisy práv se provádějí ve formě záznamu, poznámky a vkladu. Záznamem se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámkou se zapisují informace, které se týkají evidovaných nemovitostí, vlastníků nebo jiných oprávněných. Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují věcná práva.

⁵ <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-a-uzemni-pusobnost-Katastralnich-uradu.aspx>

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je porovnání způsobu vkladů věcných práv do katastru nemovitostí před a po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník) a související právní úpravy. Dílčím cílem je v praktické části na základě zjištěných statistických údajů – vkladů z let 2012 – 2015 zhodnocení změn a vyhodnocení efektivnosti způsobu vkladů věcných práv před a po přijetí nové právní úpravy.

2.2 Metodika

Bakalářská práce je rozdělena do dvou částí, a to na teoretickou a praktickou část. Při zpracování teoretické části bylo použito odborné literatury a zákonů. Na základě takto zjištěných informací je v části literární rešerše vysvětlen význam katastru nemovitostí od jeho historie až po současnost a dále vysvětlen pojem vkladů věcných práv.

Praktická část je zaměřena na samotné vysvětlení vkladů a zaměření na vklady věcného práva do katastru nemovitostí před a po účinnosti nového občanského zákoníku. Jaká práva se zapisovala před účinností a jaké změny v zápisu věcných práv byly zaznamenány po přijetí nové právní úpravy. Součástí praktické části je i zjištění statistických údajů vkladů věcných práv do katastru nemovitostí z let 2012 – 2015 včetně grafického znázornění. Pro grafické znázornění byly použity tabulky v aplikaci MS Word a grafy v aplikaci MS Excel.

Závěrem jsou zhodnoceny změny vkladů věcných práv do katastru nemovitostí, které nabytím účinnosti nového občanského zákoníku vznikly.

3 Literární rešerše

3.1 Vývoj českého katastru

Katastry mají v českých zemích dlouhou tradici. Ve své dlouhé historii prošly řadou změn, zaznamenaly spoustu tápání a omylů, ale přímochaře se vyvíjely směrem ke spolehlivému multidisciplinárnímu nástroji, obhospodařujícímu miliony informací sloužících potřebám individuálním, skupinovým i celospolečenským.⁶

Ve vývoji českých katastrů se vyskytuje několik zlomových momentů, znamenajících výraznou kvalitativní změnu jejich podoby v porovnání s předchozím stavem. V každém z těchto zlomových momentů ovlivnila vývoj výrazná osobnost, ať už v osobě rázného a moudrého panovníka nebo v podobě mimořádně zdatného a angažovaného odborníka, schopného o své pravdě přesvědčit své okolí a především osoby, které na další osudy měly řídicí vliv. Všechny české katastry vznikly na podkladě právní normy, ať už jí byl královsky či císařský patent nebo rozkaz a nebo později příslušný zákon. Nikdy nebyly výsledkem soukromé či skupinové iniciativy a tudíž byly vždy veřejnoprávním institutem spravovaným stanoveným státním orgánem.⁷

3.1.1 Tereziánský katastr

Po několika změnách v českém katastru se k trůnu v roce 1740 po Karlu VI. dostala jeho dcera, princezna Marie Terezie I. Se svým nástupem udělala několik radikálních změn. Vyměnila obsazení říšské rady za mladší členy, vyměnila většinu generality atd. Jen na řešení katastrální problematiky nebyl doposud čas. Katastrální reformy řešil již Karel VI. a Marie Terezie I. o ně neprojevovala značný zájem.

V roce 1747 podepsala výsledky třetí berní ruly, čímž stanovila její závaznost. Na její počest byl operát nazván První tereziánský katastr rustikální, někdy též jako Rekalkulovaná rula. Operát nastoupil v platnost dnem 1. května 1749 a nahradil jak

⁶ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 11

⁷ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 12

předchozí berní rulu, tak i moravské lánové rejstříky, neboť již předtím Marie Terezie I. nařídila, aby se podle stejných zásad jako v Čechách vybuďoval i katastr na Moravě.⁸

Třetí berní rula (první tereziánský katastr rustikální) neměla dlouhého trvání. Finanční nátlak dvora při jejím dokončování nedovolil, aby daň byla vyměřena spravedlivě podle zhodnocení berních podkladů; musela se totiž vybrat částka předem stanovená, tj. dříve vybíraná, i když byla neúnosná.⁹

Během roku 1748 se podařilo přimět stavovské sněmy českých i rakouských zemí k dlouhodobému vybírání daní v pravidelných ročních odvodech, které shromažďovaly nově vzniklé úřady. Stále zdokonalovaná soustava katastru půdy musela vést nakonec k závěru, že při zdaňování se nelze vyhybat zcela stejné půdě jen proto, že výtěžek z ní brali v jedněch případech osoby odlišné od osob vybírajících daně v jiných případech. Stavby došly k názoru, že pomoci může jen nová jenerální revitalizace rustikálu. Revitalizace rustikálu mohla odsunout hrozící nebezpečí založení dominikálního katastru. Vizitace panských statků byla spojena s jenerální vizitací rustikálu, všímající si pouze výnosu a nevztahující se na zjištění výměry. Druhý tereziánský katastr vycházel v konečné fázi z výměry prvního tereziánského katastru z roku 1748 a zachoval i jména držitelů v něm zapsaných, třeba již dávno mrtvých. Nový katastr dokončený v roce 1755 měl úřední název *Revisitationslanderscatastrum de Anno 1757* a nazývá se též Druhým tereziánským katastrem rustikálním nebo také Čtvrtou berní rulou.¹⁰

Souběžně s tvorbou rustikálních katastrů probíhaly i práce na dominikálním (panském) katastru podle usnesení stavů na zemském sněmu v roce 1706. Prvním průlomem do odporu stavů proti zdaňování svobodné půdy bylo podání přiznání (fasi) dominikálu z roku 1713. Tyto fase a jejich příslušný elaborát byly přiděleny zvláštní komisi ke zkoumání a případnému doplnění. Práce trvaly až do roku 1748, kdy byl vydán *systemální patent* ze dne 6. září 1748, podle kterého bylo stanoveno nové roztrídění pozemkové daně v Království českém.¹¹

⁸ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 31

⁹ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 32

¹⁰ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 33

¹¹ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 34

Dominikální katastr přinesl několik významných skutečností, jednou z nich byla: pouze půda zapsaná v exaequatoriu dominicale se mohla se svými věcnými právy zapisovat do zemských desek.¹²

Tereziánský katastr nebyl zcela jednotný, v jednotlivých zemích rakouského mocnářství byl zřízen různě. Jde však o první katastr v českých zemích, který zahrnoval veškerou půdu, jak poddanskou, tak i panskou. Tím vývoj dospěl k prvnímu velkému katastru pozemkové daně v Království českém, který vytvořil základ ostatních novějších katastrů. Svými popisnými údaji se stal vzorem a předlohou pro katastry další. Jeho největší nevýhodou byla neexistence jakékoli mapy zobrazující uceleně některou zemi nebo provincii říše.¹³

O prozíravosti Marie Terezie I. svědčí skutečnost, že ona sama pokládala výsledný tereziánský katastr za provizorium. Bez komplexního zaměření celého území neměl exaktní a jednotný charakter, a proto panovnice rozhodně nepřipouštěla žádnou opravu či revitalizaci. Na razantní a komplexní řešení ji už však nezbývalo sil. Řešení podle jejího gusta tedy zbylo na někoho jiného. Tím byl její syn Josef II.¹⁴

3.1.2 Josefský katastr

Někdy se můžeme setkat také s názvem „josefínský katastr“. Po smrti své matky se ujal Josef II. samostatné vlády. A panoval velmi razantně. O jeho enormní pracovitosti svědčí i skutečnost, že za necelých 10 let vládnutí (přesněji za 9 a čtvrt roku) vydal zhruba 6 000 reformních výnosů, patentů a nařízení, čili aktů, rovnajících se dnešním právním předpisům, přičemž měl k dispozici pouze několikačlenný sbor poradců a „přepisovatelů“ jeho nápadů.¹⁵

Právním podkladem tohoto katastru byl Nejvyšší patent císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy. Šlo o mimořádně závažný akt, který poznamenal české i rakouské dějiny.¹⁶

¹² BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 35

¹³ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 35

¹⁴ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 36

¹⁵ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 40, 41

¹⁶ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 41

Práce na josefském katastru byly velmi dobře připraveny a organizovány. Předměty měření, tedy jednotlivé pozemky, byly zjišťovány na podkladě fasí (příznání) a zapisovány do knihy fasí. Dominikální půdu a výnos z ní přiznávali vrchnostenští úředníci před obecním výborem, rustikální půdu a výnos z ní přiznával každý držitel veřejně v přítomnosti obecního výboru a rychtáře. Náklady na měření hradily obce, a pokud si nemohly změřit všechny pozemky samy, zaplatily státu náhradu za měření, které vykonal inženýr.¹⁷

Polní měřické práce byly zahájeny vytvořením, zajištěním, označením (omezníkováním) a popisem průběhu obecních hranic a posléze i jejich zaměřením metodou měřického stolu (měření „*skrze zeměměřiče*“) včetně sepsání protokolu o průběhu hranic. Obecní hranice byly vytvořeny tak, aby uvnitř každé katastrální obce bylo nejméně 40 – 50 domů i s polnostmi. Tehdy stanovené obecní hranice platí (až na povolené změny) v podobě hranic katastrálních území dodnes. Poté se plocha každé obce rozdělila na menší celky ohraničené cestami, potoky apod., na tzv. pozemkové tratě nebo hony. Každá trať byla zaměřena a samostatně zobrazena na náčrtech zvaných *brouillon* (z franc.; čti „brujon“), jednotlivé zobrazené pozemky byly označeny tzv. topografickým číslem (*Numerus topographicus*). Pozemky menšího rozsahu a pravidelnějšího tvaru měřili sedláci řetězcem nebo provazcem (měření „*skrze sedláky*“) pod vedením vrchnosti podle instrukcí inženýra krajské komise. Tyto pozemky se nezobrazovaly, avšak jejich rozměry se zapsaly do fase. Rozsáhlejší a nepravidelné pozemky, zejména lesy, mokřadla a větší pozemky ve svahu, zaměřil přísežný inženýr většinou měřickým stolem (již zmíněné měření „*skrze zeměměřiče*“) a zobrazil je. Domy (obytné i hospodářské budovy) se jen sepsaly, dostaly domovní čísla, ale nezaměřovaly se. Měření se konala za přítomnosti rychtáře, vrchnostenského úředníka vázaného přísahou, držitele gruntu a za spolupůsobení nejméně třech důvěrníků, znalých místních poměrů (později se ustálilo označení „*místní znalci*“). Z vlastního měření byly vyloučeny neplodné pozemky, a to silnice, cesty, potoky, řeky, jiné neplodné plochy a skály. Předmětem měření tedy byly pouze pozemky plodné, do kterých patřily role, louky, vinice a chmelnice a lesy.¹⁸

Josefský katastr byl vyhotoven způsobem a podle zásad jako všechny pozdější katastry (kromě tereziánsko-josefského katastru). Na krátkost doby, v níž byl josefský katastr

¹⁷ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 42

¹⁸ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 43

vyhotoven, je dílem mnohem dokonalejším než dřívější katastry, které se napojovaly na pochybný základ věcnými vizitacemi a revizitacemi po celá staletí. Tehdejší poměry nebyly zralé na tak demokratické pojetí, takže dílo předběhlo dobu alespoň o půl století. Rychlost vyhotovení (zhruba čtyři a půl roku) se však musela odrazit na jakosti díla. Z technického i právního hlediska lze josefskému katastru vytknout velmi mnoho vad a nedostatků. Co se přesnosti uvnitř jednotlivých brouillonů týče, lze zajistit rozdílnou situaci v částech měřených sedláky v porovnání s měřením vykonávaným úředními zeměměřiči. Důsledkem souhrnu takovýchto závad bylo obtížné propojení se zemskými deskami, kterým začala chybět souvislost se skutečností. Největší a vpravdě zásadní závadou však byl nesprávný princip celého měření. Veškeré měření bylo totiž konáno způsobem „z malého do velkého“, neboť se samostatně měřily jednotlivé parcely, které se graficky vyrovnávaly do předem zaměřených hranic tratí nebo honů, čili do situace vyjádřené v jednom brouillonu.¹⁹

I přes několik zásadních chyb je josefský katastr hodnocen jako významný počín v dějinách českého katastru. Jedná se o první cílené a hlavně účelné katastrální mapování.²⁰

3.1.3 Stabilní katastr

Je známo, že první pokusy o měření pozemků započaly už za panování Marie Terezie I. Je tedy jasné, že kořeny stabilního katastru sahají do hluboké minulosti. Habsburská říše byla středem mnoha válek, díky kterým hospodářství stále více sláblo, a to až do státního bankrotu v roce 1811. Začaly se hledat způsoby, jak státní finance znovu postavit na nohy.

V roce 1806 bylo vypracování nového systému pro pozemkovou daň svěřeno Dvorské kanceláři, jejíž přínos se však jevil jako nevalný. Proto již rok před státním bankrotem vydal císař František I. rozkaz ze dne 21. srpna 1810, kterým založil samostatnou Dvorskou komisi pro úpravu daně pozemkové a vybavil ji nebývalými pravomocemi. Bankrotu samozřejmě již nešlo zabránit, ale byl vytvořen legislativní základ pro zahájení činností znemožňujících nebo alespoň omezujících jeho opakování.²¹

¹⁹ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 45, 46

²⁰ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 46

²¹ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 51

Komise zahájila svou činnost prověřením všech informací z dosud prováděných měření a činností souvisejících s předchozími katastry. V rámci přípravných prací provedla kritické analýzy všech zkušeností včetně zahraničních. V té době již probíhalo nové katastrální vyměřování v Lombardsko-benátském království, které bylo považováno za vrchol dokonalosti. Komise však ihned postřehla principiální závadu: pro každou obec byla zvolena samostatná základna, takže nebylo možno kartograficky zhotovit souvislé mapové dílo pro větší území. Jednalo se tudíž o princip „z malého do velkého“, což komise nekompromisně vyloučila. Naopak komise převzala osvědčené zásady předchozího josefského katastru. Předmětem zdanění měl být pozemek, pro který byl určen čistý výnos. Bylo převzato rozdělení země na katastrální obce, zobrazené pozemky nazvané parcelami byly označeny parcelním číslem (na rozdíl od topografických čísel josefského katastru). Pozemkové a stavební parcely byly číslovány ve dvou samostatných číselných řadách. Svě návrhy, náměty a názory komise důkladně prověřovala a před podáním konečného znění návrhu postupu do podrobností ověřila rozsáhlým a dokonalým průzkumem přímo v běžných činnostech při praktickém mapování.²²

Vyskytlo se však nové nebezpečí. Z několika stran byly podány návrhy, zda by se nemělo začít u katastrálního mapování přímým měřením pozemků a teprve poté řešit případné propojení zaměření jednotlivých obcí prostřednictvím triangulační sítě. Prosadit vybudování dostatečně husté trigonometrické sítě nebylo vůbec jednoduché. Ve státní správě byl možná dostatek profesionálně zdatných úředníků, ale zcela nepochybně nebylo mnoho vědecky založených jedinců, kteří by pochopili význam triangulace při budování daňových podkladů.²³

Ještě dříve, než se komise zmínila o podrobnostech návrhu nového systému, žádala opatrně, aby v dohodě s dvorní válečnou radou se připravilo vykonání malého praktického pokusu. Její žádosti bylo vyhověno a po jednání s hlavním štábem předložila komise podrobný návrh, v němž doporučila zhuštění trigonometrické sítě 1. a 2. řádu vybudované již pro vojenské mapování. Pro katastrální účely požadovala, aby na každou rakouskou čtvereční míli, což je čtverec o straně 4000 sáhů, připadaly 3 body určené početně po zaměření úhlů a 57 bodů určených měřickým stolem (graficky). Zároveň se komise zmínila o měřítku budoucích map, které mělo tvořit poměr 1 : 2880. Tedy jeden palec v mapě

²² BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 52

²³ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 53

představuje 2880 palců v přírodě. Teprve po skončení triangulace a získání 3 trigonometrických bodů pro každý mapový list se mělo začít s podrobným zaměřováním pozemků a vyznačování parcel podle požadavků na kvalitní katastr. Zároveň by se také zobrazily hranice honů, obcí, okresů, krajů a zemí, aby pak zmenšením bylo možno pořídít mapy obcí a mapy chorografické.²⁴

Po sedmi letech plných tvrdé práce, vědeckých úvah, objevování, prověřování a přezkušování dostupných informací a návrhů, ale i mimořádně obratné diplomacie dospěla činnost dvorské komise pro úpravu pozemkové daně k dílčímu vrcholu svého snažení: císař podepsal patent o pozemkové dani z 23. prosince 1817. Pozemková daň byla poprvé postavena na nejdokonalejší a nejspravedlivější základ mezi ostatními daněmi, zmizely nejasnosti, dohady a stížnosti. Navíc se map vzešlých z katastrálního vyměřování začalo postupně využívat i pro jiné účely než pouze pro vlastní daňový katastr. Vznikl nejslavnější ze všech českých katastrů, působící po nejdelší dobu, katastr, který v době svého vzniku a po dlouhá léta svého působení byl předmětem obdivu odborníků i laiků.²⁵

Vydáním patentu nastal konečně čas k zahájení vlastních vyměřovacích prací. Jejich první fází bylo budování katastrální triangulace. Jednotlivé katastrální triangulace se určovaly ve čtyřech etapách a dělily se podle své povahy do čtyř skupin: body velké sítě, body malé sítě, body sítě III. řádu a body grafické triangulace. Nejdříve byla ve velkém rozsahu vybudována tzv. hlavní síť, označována jako „velká“ trigonometrická síť. V druhé etapě se velká trigonometrická síť zhustila opět z měřených úhlů ve vložených určovacích trojúhelnících dalšími trigonometrickými body, které tvořily tzv. „malou“ trigonometrickou síť neboli také síť II. řádu. Ve třetí etapě byla vybudována dalším zhuštěním novými trojúhelníky a měřením úhlů v nich trigonometrická síť III. řádu tak, aby na každou rakouskou čtvereční míli, která tvořila tzv. základní triangulační list, připadaly nejméně tři trigonometrické body, z nichž nejméně jeden musel být přístupným stanoviskem pro úhlová měření na další trigonometrické body.²⁶

Ve čtvrté etapě byly určeny poslední výchozí body pro podrobné měření, a to tzv. grafickou triangulací. Postup grafické triangulace, kterým došlo k porušení zásady „z velkého do malého“ (v celé tvorbě stabilního katastru jedinému), se později ukázal jako

²⁴ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 54

²⁵ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 56

²⁶ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 58, 59

nevyhovující. Určením všech výchozích bodů pro podrobné měření skončila první část rozsáhlého katastrálního díla. Tím se však vybudoval pouze podklad pro zajištění správného vzájemného umístění obrazů všech pozemků a pro kontrolu dalšího měření. Pro daňové podklady se zatím nezískalo nic.²⁷

Nastal čas k zahájení první etapy měření – původního vyměřování. V první fázi bylo nutno definovat předmět měření, tedy zjistit, co a kde se má zaměřit. Stabilní katastr se zakládal podle katastrálních obcí, a proto první úlohou bylo zjistit, označit a popsat hranice katastrální obce. Popisem hranic pověřovala zemská komise nejlepší a nejzkušenější ze svých zeměměřičů. Další fází bylo – přesně v duchu zásady „z velkého do malého“ – zjišťování průběhu držebovostních hranic uvnitř katastrálních obcí. U každé parcely se během kolíkování vyšetřilo domovní číslo, držitel, kultura, název trati a jiné místní názvy, jakož i zákonné vlastnictví pozemku.²⁸

Po označení a zaměření hranic obcí a vyšetření názvů se konečně dostáváme k detailnímu měření. Po vykolíkování držebovostních hranic a vyhotovení polního náčrtu následovalo měření jednotlivých pozemků a předmětů na nich. Polní náčrt byl zhotovován od oka a měl představovat pokud možno věrný obraz ohraničených pozemků určených pro podrobné měření. Před přímým zaměřováním pozemků si musel zeměměřič graficky vybudovat na celém listu hustší trojúhelníkovou síť, zahuštěnou zejména při obecních hranicích.²⁹

Zvláště nesnadné bylo měření v zastavených částech území. Tam zeměměřič určil měřickým stolem obvod zastavěné části, význačné budovy, na jejichž rohy bylo vidět a místy určil také kolíky označené body v ulicích, které pak použil jako body sítě. Zaměřovaly se hlavně budovy.³⁰

Po ukončení polních prací následovaly kancelářské práce. Mapa se v zimním období doplnila dorýsováním hranic, vypočetly se výměry parcel, originální mapa se pak vykolorovala a popsala. Výměry se počítaly před kolorováním mapy. Pro kontrolu a pro minimalizaci chyb se postupovalo opět podle metody „z velkého do malého“.³¹

²⁷ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 60

²⁸ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 62

²⁹ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 63

³⁰ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 64

³¹ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 64

Hlavním nedostatkem stabilního katastru, byl nízký odhad čistého výnosu z cen úrovně plodin v roce 1824. Tento nestejněměrný odhad čistého výnosu byl značně neodpovídající aktuálnímu novému způsobu hospodaření. Proto měl zákon ze dne 24. května 1869 č. 88/1869 Ř. z. (říšského zákoníku), přinést nápravu v podobě revize katastru. Zákon nařizoval reambulaci katastru stabilního a jeho pravidelné revize. Od té doby se stabilnímu katastru říká katastr reambulovaný. Reambulace nedosáhla na kvality původního měření, tak pro další vývoj katastru byla velmi důležitá legislativní úprava. Po vydání zákona o evidenci katastru daně pozemkové z roku 1883 se katastr nazývá evidovaným.

3.1.4 Pozemkový katastr

Po vzniku Československé republiky (ČSR) v r. 1918 se v souvislosti se změnami v právních a technických normách začalo poslání stabilního katastru měnit. Kromě dosavadní fiskální funkce začal stabilní katastr plnit i funkci všeobecně hospodářskou a technickou.³²

Vznik Československé republiky spolu nese mnoho okolností, které vyžadovaly vydání unifikačního předpisu. Okolnostmi se rozumí zejména vznik území ČSR spojením třech částí s rozdílným právním systémem. Unifikačním předpisem se stal tedy zákon ze dne 16. prosince 1927 č. 177/1927 Sb. z. a n. (Sbírka zákonů a nařízení státu Československého), který dne 1. ledna 1928 nabyl v účinnosti.

Nový zákon především zrušil všechny dosavadní právní normy týkající se katastru a jeho vedení, současně však převzal všechna dosavadní ustanovení, zvláště ze zákona č. 83/1883 Ř. z.³³

Pozemkový katastr převzal dosavadní výsledky evidovaného katastru daně pozemkové včetně veškerých platných měřických, písemných vceňovacích a vříd'ovacích operátů, které bylo možno vést dále nebo které bylo možno po úpravách využít. Pozemkový katastr obsahoval součásti podstatné, vedlejší a pomocné. Podstatnými součástmi byl *měřický operát* (katastrální mapa a příruční katastrální mapa), *písemný operát* (rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů, záznam změn), *sbírka listin* a *úhrnné výkazy*. V počátečním období existence ČSR

³² BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 88

³³ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 88

projevilo zájem o vedení agendy pozemkového katastru několik resortů. Vzhledem k technickému významu pozemkového katastru a především jeho map byl podán návrh, aby při ministerstvu veřejných prací byl zřízen státní měřický úřad, ve kterém by byla soustředěna veškerá měřická služba placená ze státních prostředků. O pozemkový katastr projevoval zájem i resort zemědělství, především z hlediska zemědělské statistiky. Největší zájem však uplatňovala finanční správa, která argumentovala především historickým hlediskem účelného a funkčního začlenění předchozích katastrů do finanční sféry. Konečné rozhodnutí přinesl katastrální zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., podle nějž zůstal pozemkový katastr i nadále v resortu ministerstva financí.³⁴

Pozemkový katastr se začal velmi slibně rozvíjet. Jeho další rozvoj narušily válečné události, ale hlavně politický vývoj po roce 1948. Vznikem jednotné evidence půdy (JEP) byl jeho význam značně okleštěn a po roce 1956 se pozemkový katastr přestal používat zcela. Skončila jedna mimořádně významná etapa v historii katastrů. Pozemkový katastr posiloval právní jistoty občanů a byl předmětem respektu a obdivu odborníků i laiků.³⁵

Nejvýznamnějším pokračovatelem, který od pozemkového katastru převzal kromě technických pravidel i značnou část jeho filozofie, je katastr nemovitostí. Katastr nemovitostí navazuje na pozemkový katastr i v jeho multidisciplinárním využití jako nástroje pro právní jednání o nemovitostech, podkladu většiny hospodářských a technických jednání týkajících se nemovitostí a zdroji informací o vývoji půdního fondu ve státě. Katastr nemovitostí převzal od pozemkového katastru i většinu odborné terminologie.³⁶

V poválečném období nastalo několik změn, ovšem pozemkového katastru a pozemkové knihy se to tolik netýkalo. Ty mohly dle zákona a dalších kodexů plnit nadále své poslání, avšak to jen do roku 1950, kdy byl vydán nový občanský zákoník. Nový občanský zákoník nabyl v účinnosti 1. ledna 1951 pod číslem 141/1950. Tento občanský zákoník s sebou přinesl mnoho změn v evidování nemovitostí v katastru a také ve vedení pozemkových knih. Změny se dostalo u léty ověřené zásady římského práva, kterou můžeme volně přeložit jako „věci na povrchu jsou součástí pozemku“. Zákon tuto zásadu radikálně změnil v § 25 jako „stavba není součástí pozemku“.

³⁴ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 89

³⁵ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 89

³⁶ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 90

Dne 6. ledna 1954 nebylo účinnosti vládní nařízení č. 1/1954 Sb., o zařízení Ústřední správy geodézie a kartografie (ÚSGK). Tím došlo ve státě ke sjednocení veškeré civilní geodetické a kartografické služby. ÚSGK řídil předseda jmenovaný vládou a byla zprvu podřízena ministru hospodářství (do 1. dubna 1954). Svou činnost vykonávala buď přímo, nebo prostřednictvím svých orgánů, kterými byly celostátní ústavy nebo oblastní ústavy zřízené pro jeden nebo více krajů. Součástími oblastních ústavů byla okresní měřická střediska (OMS), která byla od 1. července 1960 přejmenována na střediska geodézie (SG) zřízená pro jeden nebo více okresů.³⁷

3.1.5 Jednotná evidence půdy

Tato evidence měla prostou filozofii: na rozdíl od pozemkového katastru a veřejných knih evidovala JEP pouze faktické užívací vztahy k pozemkům. Z toho důvodu nebylo možno vlastnické a podobné právní vztahy k nemovitostem podle JEP jakkoli prokazovat. Pro zakládání JEP vydala ÚSGK pro oblastní ústavy a okresní měřická střediska šest základních směrnic, z nichž čtyři měly dočasnou platnost do roku 1957 a pak byly nahrazeny směrnicemi pro udržování operátů JEP u MNV (místní národní výbory) a prozatímními směrnicemi pro udržování operátů JEP u středisek geodézie.³⁸

Měření pro účely JEP mělo probíhat jen v nejnútnejších případech, např. tehdy, nešlo-li využít jako podkladů pozemkového katastru, přidělových plánů, zastavovacích plánů nebo výsledků pozemkových úprav. Operát JEP tvořily obdobně jako v pozemkovém katastru tři části:

- písemná část,
- měřická část,
- úhrnné výkazy a sbírka listin.

Písemnou část tvořily tyto součásti:

- soupis parcel podle obcí a v nich podle katastrálních území,
- evidenční listy,
- seznam evidenčních listů (v podstatě lze alternovat se seznamem uživatelů),
- seznam domů,

³⁷ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 101

³⁸ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 102

- rejstřík uživatelů – vlastníků (tzn. řazených podle abecedy),
- výkaz změn.

Měřickou část, tedy mapový operát, tvořily tyto součásti:

- pozemková mapa jako základní mapa JEP uložená na OMS (SG),
- pracovní mapa sloužící jako pomůcka při práci v terénu,
- evidenční mapa, zpravidla otisk pozemkové mapy pro potřeby MNV³⁹

Mimořádně významná otázka map se začala řešit v závěru období vedení JEP, jejíž provizorní a značně nekvalitní mapy nebyly nadále udržitelné. Avšak pozor: tvorba map v souvislém zobrazení neznamena nově mapování, ale vytvoření mapového operátu přetvořením dosavadních map. Postupovalo se podle Směrnice pro obnovu map JEP reprodukcí v souvislém zobrazení, která nahradila předchozí prozatímní předpis v roce 1960 a která byla na základě zkušeností dále doplňována. I druhá část – písemný operát – se dočkala významné změny. Na podkladě resortního výzkumu v roce 1956 došlo k postupnému zavedení děrnošítkové techniky.⁴⁰

V závěrečné etapě zavádění JEP bylo tedy možno údaje zpracovávat mechanickým způsobem pomocí děrných štítků ve strojně početních stanicích. Tuto okolnost je možno chápat jako začátek cesty automatizovaného zpracování evidenčních dat. Jak patrně, každá etapa vývoje má své negativní i pozitivní stránky.⁴¹

3.1.6 Evidence nemovitostí

Evidence nemovitostí se stala dalším z historické řady evidenčních technických nástrojů sloužícím potřebám evidování nemovitých věcí. Z technického hlediska byl podkladem evidence nemovitostí (EN) původní operát bývalé JEP ve shodné struktuře:

- měřický operát,
- písemný operát,
- úhrnné a sumarizační výkazy a sbírka listin.

³⁹ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 103, 104

⁴⁰ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 104

⁴¹ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 105

Písenný operát byl však rozšířen o významnou část – listy vlastnictví.⁴²

Zakládáním vedení a údržba EN v souladu se skutečným a právním stavem byly zákonem svěřeny orgánům bývalé Ústřední správy geodézie a kartografie, od roku 1968 bývalého Českého úřadu geodetického a kartografického. Proti předchozí JEP znamenala EN výrazný pokrok. Mezi její hlavní principy patřily:

- zásada legality (k zápisům právních vztahů docházelo na podkladě právního aktu či právní listiny),
- zásada speciality (zápisy byly prováděny přehledně předepsaným způsobem do operátů či jejich částí k tomu vyhrazených),
- zásada jednotnosti na celém území státu,
- zásada univerzality (sledování uživatelských i vlastnických vztahů na shodném mapovém i písemném médiu),
- zásada veřejnosti (byť s omezením na „oprávněný zájem“),
- zásada závaznosti údajů taxativně v zákoně uvedených,
- zásada oficiality (zápisy byly prováděny z úřední povinnosti a nikoli na podkladě vůle účastníků),
- zásada bezplatnosti zápisů.

Při mapování se podařilo postupně zvládnout fotogrammetrické technologie a dosáhnout vysokého stupně automatizace v celém procesu tvorby. Společným nedostatkem však byly chabé základy místního šetření, které snižují praktickou využitelnost těchto map.⁴³

3.1.7 Katastr nemovitostí

Vlivem změn politických, společenských i hospodářských nastal čas deetatizace (odstátnění), privatizace a nejnáročnější z těchto etap – restituce. U nemovitého majetku si tyto akce vyžadovaly patřičné podklady, které stávající evidence nemovitostí mohla zajišťovat pouze zčásti. Bylo nutno vytvořit zcela nový evidenční nástroj, kterým se stal katastr nemovitostí.⁴⁴

⁴² BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 106

⁴³ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 107, 108

⁴⁴ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 112

Katastr nemovitostí představuje rovněž technickou stránku evidencí, ale na rozdíl od předchozích katastrů obsahuje ještě něco navíc: přebírá část funkcí od bývalých veřejných knih. V technické oblasti kontinuálně navazuje na své předchůdce, především na poslední čtyři z nich (tedy stabilním katastrem počínaje).⁴⁵

Katastr nemovitostí kontinuálně převzal předchozí technické evidenční nástroje (katastry a evidenci nemovitostí) a dále některé funkce pozemkové knihy, přičemž některé zásady poněkud upravil. Základní rozdíl tvoří pojetí způsobu zápisu skutečností do katastru nemovitostí v porovnání se zápisem do pozemkové knihy.

- Zápis do pozemkové knihy vkladem byl definován jako nepodmíněné nabytí, změnu nebo zrušení knihovních práv bez ohledu na to, zda právním důvodem (titulem) byly smlouvy sepsané mezi účastníky řízení nebo listiny vyhotovené státními orgány.
- Zápisem do pozemkové knihy záznamem (prenotace, též praenotace) zákon definoval jako podmíněné nabytí, změnu nebo zrušení knihovních práv. Právo se tímto zápisem nabývalo, převádělo, omezovalo nebo zanikalo pouze dočasně pod podmínkou dodatečného spravení.⁴⁶

Naprosto důsledně a téměř beze změny převzal katastr nemovitostí od pozemkové knihy zásady (principy) vedení vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jsou to:

- zásada intabulace (vkládání),
- zásada volnosti (dispoziční),
- zásada legality (platnosti),
- zásada priority (přednosti),
- zásada speciality (přehlednosti, přesnosti),
- zásada materiální publicity (veřejné víry),
- zásada formální publicity (veřejnosti),
- zásada oficiality.⁴⁷

⁴⁵ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 114

⁴⁶ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 117

⁴⁷ BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 118

3.2 Druhy zápisu do katastru nemovitostí

Jedním ze způsobů dělení věci, již z odkazů římského práva, je jejich rozdělení na věci movité a nemovité. Za věci movité (od slovesa *moveo* = hýbám) jsou považovány věci, kterými lze pohybovat beze změny jejich podstaty. Naproti tomu věci nemovité jsou ty, jimiž pohybovat nelze. Nemovitosti jsou pozemky. Z této doby se zároveň uplatňuje zásada *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě), podle které je za součást pozemku, a tedy za součást věci nemovité, považováno vše, co je s pozemkem pevně a trvale spojeno.⁴⁸ Nemovitosti podléhají evidenci ve veřejném rejstříku (katastr nemovitostí).

Rozlišujeme tři druhy zápisů do katastru nemovitostí – vklad, záznam a poznámka. Vkladem zapisujeme do katastru nemovitostí věcná práva. Záznamem a poznámkou zapisujeme změny jiných údajů, týkající se nemovitostí, vlastníků a jiných oprávněných osob.

3.2.1 Poznámka

Před účinností zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník – NOZ) se zapisovala poznámka do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora a insolvenčního správce. Jednalo se zejména o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, zřízení soudcovského zástavního práva, o zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, usnesení o dražební vyhláše. Dále o vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka. Kromě poznámky týkající se nemovitostí se dále zapisovala poznámka k povinnému (vlastník nemovitosti) na základě usnesení o nařízení exekuce a také vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, příp. o prohlášení konkursu.

Po účinnosti nového občanského zákoníku, vycházejícího ze staré právní úpravy platné ještě před účinností zák. č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník) se výčet poznámek zapisovaných k nemovitostem výrazně rozšířil. Mezi nově zapisované poznámky patří např. poznámka o:

- výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti,

⁴⁸ BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. VII

- dovolání se neúčinnosti právního jednání,
- závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh,
- závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého,
- svěřenském nástupnictví,
- přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu.

3.2.2 Záznam

Předmětem záznamu do katastru nemovitostí před 1. lednem 2014 byla věcná práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla:

- ze zákona,
- rozhodnutím státního orgánu (např. soudu, ústředního orgánu státní správy, pozemkového úřadu, stavebního úřadu),
- příklepem licitátora ve veřejné dražbě,
- na základě právní skutečnosti nebo jednostranného úkonu (např. narovnání, vydržení, přírůstek, zpracování, zánik právnické osoby bez likvidace, zhotovení věci),
- na základě smlouvy a jiné listiny o přechodu vlastnického práva k nemovitosti, např. při převodu majetku státu na jiné osoby podle zákona č. 92/1991 Sb., při změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu.⁴⁹

Po novelizaci občanského zákoníku se záznamem do katastru nemovitostí zapisuje:

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- právo hospodařit s majetkem státu,
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
- majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,

⁴⁹ KUBA B., OLIVOVÁ K. *Byty a katastr nemovitostí*, s. 44

- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil. Je-li listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, katastrální úřad záznam provede, jinak tomu, kdo listinu předložil, sdělí písemné důvody, pro které záznam proveden nebyl, a listinu mu vrátí.⁵⁰

3.2.3 Vklad

Na základě zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem platného do 31. prosince 2013 se vkladem do katastru nemovitostí zapisovalo vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Tato práva se do katastru nemovitostí zapisovala na základě:

- smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti,
- smlouvy o zástavním právu a smlouvy o podzástavním právu k nemovitosti,
- smlouvy o věcném břemeni,
- smlouvy o převodu jednotky,
- smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva,
- dohody o vypořádání společného jmění manželů, smlouvy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů po dobu po rozvodu, je-li předmětem vypořádání nemovitost atd.

Od 1. ledna 2014 se vkladem do katastru nemovitostí zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- vlastnické právo,
- právo stavby,

⁵⁰ http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek,
- přídatné spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě,
- výhrada práva zpětného prodeje,
- zákaz zcizení nebo zatížení,
- výhrada práva lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku,
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.⁵¹

⁵¹ http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

4 Vklady do katastru nemovitostí

Jak již bylo řečeno, jedním ze způsobů dělení věci, již z odkazů římského práva, je jejich rozdělení na věci movité a nemovité. Za věci movité (od slovesa *moveo* = hýbám) jsou považovány věci, kterými lze pohybovat beze změny jejich podstaty. Naproti tomu věci nemovité jsou ty, jimiž pohybovat nelze. Nemovitosti jsou pozemky. Z této doby se zároveň uplatňuje zásada *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě), podle které je za součást pozemku, a tedy za součást věci nemovité, považováno vše, co je s pozemkem pevně a trvale spojeno.⁵² Nemovitosti podléhají evidenci ve veřejném rejstříku (katastr nemovitostí).

K převodu vlastnického práva dochází na základě titulu (např. dohoda, smlouva) a odevzdání věci. U věci movité je její odevzdání zřejmé. Daná věc je předána novému vlastníkovvi. Dohoda či smlouva může být uzavřena i ústně. Vlastníkem věci se tak stává osoba, která má věc v držení. U nemovité věci (nemovitosti) není vlastnictví tak zřejmé jako u věci movité. Vzhledem k tomu, že se jedná o věc, kterou nelze pohybovat, není na první pohled zřejmé, kdo nemovitost vlastní. Už od dob, kdy se začala projevovat snaha o určitou evidenci pozemků a nemovitostí z důvodu majetkoprávních, podléhaly nemovitosti zápisu v nějaké písemné evidenci. Pro převod vlastnictví, nebo chcete-li vlastnického práva, byla tak nutný souhlas dosavadního vlastníka s převodem na vlastníka nového. Zápisy změny či omezení vlastnického práva se provádějí vkladem.

4.1 Vklad věcných práv do KN před 1. lednem 2014

Před novelizací zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník), byl výčet věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí méně obsáhlý. Vkladem se do katastru nemovitostí zapisovalo vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo, jako právo věcné. Občanský zákoník nabyl účinnosti dne 1. dubna 1964. Tímto zákoníkem bylo upraveno nabývání věcných práv k nemovitostem, které měly dosud pouze evidenční charakter. Smlouvy týkající se převodu věcných práv byly registrovány státním notářstvím. Při registraci smluv byly vybírány registrační poplatky,

⁵² BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. VII

kteře suplovaly výběř daně z převodu nemovitosti. Dnes se jedná o daň z nabytí nemovitosti, kterou hradí od 1. listopadu 2016 nabyvatel (kupující). Vlastnictví nemovitostí se zapisovalo do pozemkových knih, které byly uloženy na státním notářství. Státní notářství zanikla k 31. prosinci 1992 a k 1. lednu 1993 byl zřícen katastr nemovitostí (zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)). Zároveň byl vydán zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, kterým byl upraven způsob zápisu věcných práv do katastru nemovitostí, a to s účinností od 1. ledna 1993.

V souvislosti se změnou zápisu věcných práv do katastru nemovitostí a přijetím nových právních norem, bylo nutné přijmout také větší množství zaměstnanců s právnickým vzděláním. Tyto právníky bylo nutné proškolit tak, aby byli schopni zvládat nový princip evidence nemovitostí a s tím související proces zápisu věcných práv do katastru nemovitostí.

Lhůta pro vklad práva do katastru nemovitostí činila běžně několik měsíců, v Praze skoro rok. V roce 2013 činily tyto lhůtě mimo Prahu týden až 2 týdny, v Praze 14 dnů, mimořádně až 1 měsíc.⁵³

Výrazný předěl ve vývoji znamenal rok 2001, kdy byl do provozu uveden nový Informační systém katastru nemovitostí (ISKN). Ten nejen usnadnil vedení katastru nemovitostí, ale zpřístupnil údaje katastru široké veřejnosti pomocí moderních informačních technologií a prostředků. Nyní je možné získat k údajům katastru dálkový přístup, a prostřednictvím internetu může do katastru nahlížet každý odkudkoli. Tento systém je neustále rozvíjen a modernizován.⁵⁴

Hlavním nedostatkem katastru bylo to, že nesplňoval tzv. zásadu materiální publicity. To znamená, že nebyl bezpečným zdrojem informací. Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK), který je nadříceným správním orgánem katastrálních úřadů měl zájem tuto zásadu materiální publicity katastru nemovitostí zavést. Byl připraven návrh zákona, který však nikdy nebyl uveden v praxi. Změna nastala až po přijetím nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).

Před účinností nového občanského zákoníku byla upravena činnost katastrálních úřadů a tím i zápisy věcných práv do katastru nemovitostí třemi zákony. Jednalo se o zák. č.

⁵³ BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. XII

⁵⁴ BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. XIII

265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, dále pak zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a také vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška). Dalšími právními předpisy, kterými se katastrální úřady řídily při výkonu státní správy, byly nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel, vyhláška č. 162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech a sdělení č. 263/2005 Sb., seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu. Nutno podotknout, že počet katastrálních pracovišť se od jejich vzniku v roce 2004 zmenšil. Některá katastrální pracoviště byla zrušena a sloučena do jiných.

4.1.1 Povolení vkladového řízení

Jak již bylo zmíněno, věcná práva, která byla do katastru nemovitostí zapisována, byla čtyři, a to vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní práva. Právní účinky zápisu těchto práv do katastru nemovitostí vznikaly na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, a to ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu pracovišti. Shoda se současným stavem zápisů věcných práv byla v okruhu účastníků řízení, povinnosti předložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem, pokud byl účastník řízení zastoupen zmocněncem, předložení listiny, která byla přílohou návrhu na vklad. Tuto listinu bylo nutné předložit v originále nebo úředně ověřené kopii. Listina také musela splňovat náležitosti dané zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Návrh na vklad se podával ve dvou vyhotoveních, vkladová listina potom v počtu účastníků řízení plus dvě vyhotovení navíc. Při doručení návrhu na vklad byl na katastrálním pracovišti založen spis. Pokud návrh na vklad a vkladová listina splňovali všechny zákonem stanovené náležitosti, katastrální úřad, po zápisu změny do katastru nemovitostí vklad bezodkladně povolil a každému z účastníků řízení zaslal jedno vyhotovení listiny s vyznačenou doložkou o povolení vkladu. Ze dvou vyhotovení, která

byla předkládána navíc, zůstalo jedno vyhotovení spolu s návrhem na vklad založeno ve sbírce listin a jedno vyhotovení náleželo příslušnému Finančnímu úřadu z důvodu vyměření daně z převodu nemovitosti. Ve spise pak zůstávalo jedno vyhotovení návrhu na vklad.

4.1.2 Zastavení vkladového řízení

Pokud návrh na vklad neobsahoval náležitosti předepsané zákonem, katastrální úřad navrhovatele vyzval k odstranění těchto nedostatků. Současně stanovil přiměřenou lhůtu k odstranění nedostatků. V případě neodstranění vytčených nedostatků, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastavil. Proti rozhodnutí o zastavení řízení měli účastníci právo se odvolat k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu prostřednictvím katastrálního pracoviště, které řízení o povolení vkladu zastavilo. Pro odvolání byla stanovena lhůta 15 dnů.

4.1.3 Zamítnutí vkladového řízení

Katastrální pracoviště mohlo také návrh na vklad zamítnout, v případě, že návrh na vklad a vkladová listina nesplňovaly náležitosti stanovené zákonem. Tzn., měli neodstranitelné vady, které nebylo možné zhojit. Až do účinnosti novely zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem č. 349/2011 Sb. dnem 1. ledna 2012 bylo možné se proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu odvolat k příslušnému orgánu (§ 5 odst. 4 zák. č. 265/1992). Dnem účinnosti zák. č. 349/2011 Sb. již nebyl proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu přípustný žádný opravný prostředek. Účastníci řízení měli možnost ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení usnesení o zamítnutí návrhu na vklad podat žalobu k příslušnému krajskému soudu dle části páté občanského soudního řádu. Tato právní úprava je platná doposud.

Rozhodnutí o zastavení nebo zamítnutí vkladu se vyznačilo též na vkladových listinách. Jedno vyhotovení listiny zůstalo založeno ve spise. Ostatní listiny byly zaslány účastníkům řízení. Pokud byl vklad povolen, ve spise byl založen pouze návrh na vklad, listina byla založena do sbírky listin. Spis byl založen do dokumentace katastrálního pracoviště.

4.2 Vklad věcných práv do KN po 1. lednu 2014

Schválení nového občanského zákoníku, jehož účinnost nastala dnem 1. ledna 2014, znamenala velkou změnu v oblasti občanského práva. Jeho obsah vychází z občanského práva platného před účinností občanského zákoníku, tzn. před rokem 1964. Znovu je tak uzákoněna otázka pachtu, právo stavby, dále přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu apod. Výraznou změnou je také návrat zásady platné v občanském zákoníku před rokem 1951, že stavba je součástí pozemku. Vydání nového občanského zákoníku vyvolalo potřebu novelizace ostatních zákonů, např. občanského soudního řádu, správního řádu a také katastrálního zákona. Byl zrušen zákon č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon), zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, nařízení vlády. Č. 111/2001 Sb. o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel, vyhláška č. 162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky a vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška). Nově byl přijat zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), 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. Účinnost všech těchto právních předpisů nastala v souladu s účinností nového občanského zákoníku dne 1. ledna 2014. Zejména účinnost vyhlášky č. 359/2013 Sb. o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu znamenala jednu z největších změn v podání a následně zápisu věcných práv do katastru nemovitostí. Doposud, tzn. do účinnosti nového katastrálního zákona, stačilo podání návrhu na vklad, který byl sepsán, tzv. volnou formou. Zákonem byly pouze stanoveny náležitosti, které návrh na vklad musel obsahovat. Od 1. ledna 2014, i když katastrální pracoviště byla v používání daného formuláře tolerantní až do konce roku 2014, bylo nutné návrh na vklad podávat na stanoveném formuláři. Tento formulář je dostupný na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního nebo si ho lze vyzvednout na podatelně kteréhokoli katastrálního pracoviště. Jedná se o jediný formulář k podání na katastrální úřad, který je

obligatorně vymezen zákonem. Správní poplatek v případě podání návrhu na vklad činí 1 000,- Kč. Ostatní formuláře dostupné na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního jsou pouze doporučující. Zákazníci tak nemají povinnost tyto formuláře použít a svá podání mohou učinit volnou formou. K návrhu na vklad se připojuje listina pouze v jednom vyhotovení a to také po povolení vkladu zůstává ve sbírce listin katastrálního pracoviště. O povolení vkladu jsou účastníci řízení vyrozuměni zasláním „Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí“. Tato listina nahrazuje vkladovou listinu opatřenou doložkou o povolení vkladu používanou u vkladových řízení před 1. lednem 2014.

Jistou zvláštností jsou, tzv. beznávrhové listiny. Jedná se o listiny, které se zapisují do katastru nemovitostí vkladem, ale k jejich zápisu není potřeba předložit návrh na vklad. Jsou to listiny vyhotovené soudními exekutory, kterými se do katastru nemovitostí zapisuje vznik nebo zánik exekutorského zástavního práva dle § 69a zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a listiny vyhotovené soudními komisaři, kterými se do katastru nemovitostí zapisuje změna vlastnického práva na základě usnesení soudu o dědictví. Problematičnost těchto listin spočívá ve skutečnosti, kdy listina nesplňuje některé náležitosti stanovené katastrálním zákonem. V případě výzvy zasílané účastníkům řízení případně zamítnutí vkladu je nutné se opřít o výklad katastrálního zákona, příp. katastrální vyhlášky, které ovšem spíše upravují náležitosti listin s návrhem. Snad jen znění § 14 odst. 2 katastrálního zákona, „Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem“, ⁵⁵ připouští i existenci listin doručovaných bez návrhu na vklad.

Další velmi výraznou změnou v podání listin na katastrální úřad, a to nejen návrhů na vklad, ale i listin k zápisu záznamem či poznámkou, se stala možnost podání listin v elektronické podobě prostřednictvím datových schránek. I když tato možnost byla umožněna ještě před novelizací občanského zákoníku a katastrálního zákona, a to v roce 2009. Náležitosti listin doručených katastrálnímu úřadu v elektronické podobě stanovuje § 7 odst. 1, 2 katastrálního zákona: „Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemností v listinné podobě nebo v elektronické podobě (dále jen „listina“). Pokud je

⁵⁵ Zákon č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon)

listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být též opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem. Je-li listina v elektronické podobě podepsána elektronickým podpisem, musí být k podepsání použit uznávaný elektronický podpis. Je-li písemnost v elektronické podobě zapečetěna elektronickou pečetí, musí být k pečetění použita uznávaná elektronická pečeť⁵⁶ a § 65 odst. 1, 2 katastrální vyhlášky: „Písemnosti v elektronické podobě určené k zápisu práv do katastru jsou z technického hlediska způsobilé k zápisu, pokud

- a) jsou ve formátu Portable Document Format (PDF) nebo Portable Document Format for the Long-term Archiving (PDF/A),
- b) uznávaný elektronický podpis je vložen do dokumentu,
- c) k elektronickému podpisu je připojen certifikát, na kterém je tento podpis založen.“⁵⁷

Z důvodu přijímání listin jak v listinné tak v elektronické podobě, byla v roce 2016 zřízena tzv. hybridní sbírka listin. Listiny doručené v listinné podobě jsou zakládány, jako doposud, ve sbírce listin, která je založena v dokumentaci katastrálního pracoviště a současně jsou skenovány a založeny v elektronickém úložišti. Listiny doručené v elektronické podobě nejsou vytištěny, jsou pouze založeny v elektronickém úložišti listin.

Nejen listiny, ale i doručování písemností ze strany katastrálních pracovišť doznalo velké změny. Byly zřízeny elektronické výpravny dopisů, Elektronická podatelna a výpravna do datových schránek (EPVDS). Účastníkům, kteří mají zřízení datovou schránku, jsou písemnosti povinně doručovány prostřednictvím této schránky. Doručování touto formou je bezplatné, tudíž se snižují náklady na poštovné. Povinně musí mít datovou schránku zřízeny právnické osoby.

Na katastrálních pracovištích mají vlastníci možnost založit si účet s názvem „Hlídací pes“. Jak již sám název napovídá, jedná se o informační službu, tzv. hlášení oznamovací služby, prostřednictvím které jsou vlastníci nemovitostí informováni o změnách probíhajících na jejich vlastnictví či jiných právech. Založení tohoto účtu je zpoplatněno.

Největší změnou, která nastala účinností nového občanského zákoníku, je počet věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí a lhůta stanovená k povolení vkladu.

⁵⁶ Zákon č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon)

⁵⁷ Zákon č. 357/2013 Sb. (katastrální vyhláška)

Náležitosti zápisu věcných práv do katastru nemovitostí upravuje § 11 - § 18 katastrálního zákona a dále § 26, § 66 a § 70 katastrální vyhlášky.

Výčet práv, která se do katastru zapisují vkladem, je taxativní. Žádný jiný právní předpis tento výčet nerozšiřuje ani nezužuje. Vkladem se zapisuje jak jejich vznik, tak jakákoli jejich změna, promlčení nebo zánik a také uznání existence nebo neexistence těchto práv, pokud v důsledku těchto uznání má být obsah katastru zápisem změněn. Tato práva jejich změny se do katastru zapisují výlučně vkladem, a to bez ohledu na okolnost, zda má zápis konstitutivní nebo deklaratorní povahu.⁵⁸

Nespornou výhodou, která vychází vstříc především zákazníkům, je možnost podání návrhu na vklad, listiny určené k zápisu záznamem či poznámkou na kterémkoli pracovišti na území České republiky. Doručení na místně příslušné katastrální pracoviště zajistí pracoviště, u kterého byla listina podána.

4.2.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo k nemovitosti může nabýt jedna osoba, manželé do společného jmění manželů, několik spoluvlastníků do podílového spoluvlastnictví. Dále se v katastru nemovitostí eviduje přídatné spoluvlastnictví, bytové spoluvlastnictví a svěrenský fond. Přídatné spoluvlastnictví vzniká vlastníkům, kteří v katastru nemovitostí vlastní každý samostatně nějakou nemovitost a spolu potom v podílovém spoluvlastnictví nemovitost, která je nutná k užívání každé ze samostatných nemovitostí jednotlivých vlastníků (např. přístupová cesta). Podmínkou pro zápis přídatného spoluvlastnictví je totožnost vlastníků samostatně vlastnících nemovitost a spoluvlastníků nemovitosti nutné k užívání každé ze samostatných nemovitostí. Bytové spoluvlastnictví vzniká založením bytových jednotek v domě alespoň se dvěma byty. Svěrenský fond je zvláštní forma vlastnického práva. Nejedná se vlastně o vlastnictví, ale o správu svěřeného majetku.

4.2.2 Právo stavby

Právo stavby je zcela novým pojmem vycházejícím z nového občanského zákoníku. Jedná se o nemovitost, jejímž vlastníkem je osoba, které svědčí právo postavit stavbu na

⁵⁸ BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. 41

pozemku. Právo stavby je v katastru nemovitostí současně vedeno jako omezení pro vlastníka pozemku, na kterém je právo stavby zřízeno. Právo stavby je časově omezené, lze jej zřídit maximálně na dobu 99 let. Za podmínek stanovených v novém občanském zákoníku lze tuto dobu prodloužit. Právo stavby lze, jako jakoukoli jinou nemovitost, převést na jiného vlastníka či zatížit zástavním právem.

4.2.3 Věcné břemeno

Do evidence katastru nemovitostí jsou zapisována věcná břemena, která se dělí na služebnosti a reálná břemena. Služebnosti jsou zapisovány ve prospěch jiné osoby nebo jiného pozemku. Dále mohou být služebnosti osobní (např. služebnost bytu) a pozemkové (např. služebnost inženýrské sítě, stezky a cesty apod.). Povinný z věcného břemene, tzn. vlastník zatížené nemovitosti, je povinen něco strpět nebo se něčeho zdržet. Naopak v případě zápisu reálných břemen je vlastník povinen něco konat nebo něco dávat jiné osobě.

4.2.4 Zástavní právo

Zástavní právo je v katastru nemovitostí evidováno v oddíle „C“ listu vlastnictví jako zajištění pohledávky zástavního věřitele (oprávněného z věcného práva). Pro evidenci zástavních práv je důležité pořadí zástavního práva, které je dáno dnem a přesným časem podání návrhu na vklad zástavního práva. Toto pořadí je zřejmé ze zápisů na listu vlastnictví. Za podmínek stanovených katastrálním zákonem a novým občanským zákoníkem, lze pořadí zápisu zástavního práva na listu vlastnictví měnit.

4.2.5 Budoucí zástavní právo

Jedná se vlastně o podzástavní právo, kterým je zastavena pohledávka již zajištěná zástavním právem. K zápisům v katastru nemovitostí se však příliš nevyužívá.

4.2.6 Předkupní právo

Předkupní právo se sjednává jako tzv. vedlejší ujednání v kupní smlouvě. Do katastru nemovitostí se nezapisuje, jen bylo-li sjednáno jako právo věcné a požadavek na jeho zápis je uveden v návrhu na vklad. Předkupní právo také vzniká automaticky, ze zákona, a to např. při zápisu práva stavby. V tomto případě má vlastník pozemku předkupní právo ke stavbě a naopak vlastník stavby má předkupní právo k pozemku, na kterém je stavby umístěna.

4.2.7 Budoucí výměnek

Budoucí výměnek může zřídit vlastník ke své vlastní nemovitosti ještě předtím, než tuto nemovitost převede do vlastnictví třetí osoby. K přeměně budoucího výměnku na výměnek již existující potom dojde převedením vlastnického práva zatíženého budoucím výměnkem do vlastnictví třetí osoby. O budoucím výměnku se do KN zapisují stejné údaje jako o výměnku již existujícím.⁵⁹

4.2.8 Přídavné spoluvlastnictví

Jak již bylo zmíněno v odstavci 4.2.1 Vlastnické právo, přídavné spoluvlastnictví vzniká vlastníkům, kteří v katastru nemovitostí vlastní každý samostatně nějakou nemovitost a spolu potom v podílovém spoluvlastnictví nemovitost, která je nutná k užívání každé ze samostatných nemovitostí jednotlivých vlastníků. Podmínkou pro zápis přídavného spoluvlastnictví je totožnost vlastníků samostatně vlastnících nemovitost a spoluvlastníků nemovitosti nutné k užívání každé ze samostatných nemovitostí.

4.2.9 Správa svěřenského fondu

Také o svěřenském fondu již byla zmínka v odstavci 4.2.1 Vlastnické právo. Svěřenský fond je zvláštní forma vlastnického práva. Nejedná se vlastně o vlastnictví, ale o správu svěřeného majetku.

⁵⁹ BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. 50

Dle ust. § 1456 NOZ, Svěřenskému správci náleží plná správa majetku ve svěřenském fondu. Do veřejného seznamu nebo do jiné evidence se svěřenský správce zapíše jako vlastník majetku ve svěřenském fondu s poznámkou „svěřenský správce“.⁶⁰

Dále jsou do veřejného rejstříku (katastr nemovitostí) zapisována vkladem práva, která jsou zřizována jako vedlejší ujednání a práva věcná v kupní smlouvě, a to: výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem nájemníka a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Zákaz zcizení nebo zatížení bývá zřizován současně se zřízením zástavního práva ve prospěch bankovních institutů. Jedná se o zákaz, kdy zástavní dlužník (vlastník zastavované nemovitosti) nesmí bez souhlasu banky zastavovanou nemovitost zatížit věcným břemenem ve prospěch jiné osoby nebo práva stavby a nesmí nemovitost převést na jiného vlastníka (zcizit).

4.2.10 Povolení, zastavení a zamítnutí vkladu

Pokud návrh na vklad či vkladová listina trpí nedostatky, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví nebo zamítne. Důvody pro zastavení řízení jsou stanoveny jednak katastrálním zákonem a dále správním řádem. Řízení katastrální pracoviště zastaví, když účastníci vezmou svůj návrh na vklad zpět, žádost se stala zjevně bezpředmětnou, nebyl zaplacen správní poplatek, ve stanovené lhůtě nebyly odstraněny nedostatky návrhu na vklad nebo vkladové listiny atd. Pokud účastníci vezmou svůj návrh na vklad zpět, musí tak učinit všichni účastníci řízení. Návrh na vklad lze také vzít zpět pouze částečně, v některých bodech návrhu na vklad. O zastavení řízení sepíše katastrální pracoviště usnesení o zastavení řízení, které zašle všem účastníkům řízení. Ti mají možnost využít opravného prostředku, a ve lhůtě 15ti dnů ode dne doručení posledního z účastníků řízení se proti usnesení o zastavení řízení odvolat k Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu prostřednictvím katastrálního pracoviště, které řízení o povolení vkladu zamítlo. Odvolání nemá odkladný účinek. Pokud účastníci nevyužijí možnost odvolání, stává se usnesení o zastavení řízení po uplynutí lhůty 15 dnů ode dne doručení posledního z účastníků řízení

⁶⁰ Zákon č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník)

pravomocné. V případě částečného zpětvzetí návrhu na vklad vyhotoví katastrální pracoviště rozhodnutí o částečném povolení a částečném zastavení vkladu. I v tomto případě mají účastníci možnost využít opravného prostředku shodného s usnesením o zastavení řízení, ale pouze pokud se týká výroku o zastavení řízení. V případě výroku o povolení vkladu není dána možnost opravného prostředku. Informace o zastavení řízení se vyznačí na spise.

Stejně jako v předchozí právní úpravě, v případě doručeného návrhu na vklad či vkladové listiny, obsahující neodstranitelné vady, katastrální pracoviště návrh na vklad zamítne. Jedná se zejména o nesprávné označení nemovitostí, neoznačení elektronicky zasláné listiny platným elektronickým podpisem a kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem, nesplňuje-li listina náležitosti pro zápis do katastru, které jsou povinné a nezbytné a které musí obsahovat již v době podání návrhu na vklad. Usnesení o zamítnutí řízení je zasláno všem účastníkům řízení. Opravný prostředek v tomto případě není přípustný. Účastníci mají pouze možnost podat žalobu proti rozhodnutí katastrálního pracoviště podle části páté občanského soudního řádu k příslušnému Krajskému úřadu. Lhůta k podání této žaloby činí 30 dní ode dne doručení poslednímu z účastníků řízení. Po uplynutí této lhůty katastrální pracoviště zasílá na příslušný Krajský úřad písemný dotaz, zda proti jeho rozhodnutí nebyla žaloba podána. Po doručení odpovědi, v případě, že nebyla žaloba proti rozhodnutí podána, je na usnesení o zamítnutí řízení vyznačena doložka nabytí právní moci. Vzhledem k absenci opravného prostředku, nabude usnesení o zamítnutí řízení právní moci dne, kdy bylo usnesení doručeno poslednímu účastníku řízení. Informace o zamítnutí řízení se vyznačí na spise.

Pokud návrh na vklad a vkladová listina splňují veškeré zákonem stanovené náležitosti, lze vklad po uplynutí zákonné lhůty 20 dnů povolit. Účastníkům řízení je doručeno Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí opatřené řádkovým razítkem a jménem, příjmením a podpisem osoby, která vklad povolila. Rozhodnutí o povolení vkladu se vyhotovuje písemně pouze v případě, kdy osoba povolující vklad shledá důvody, pro které je nutné toto rozhodnutí vyhotovit. Do sbírky listin se zakládá doručená listina spolu s návrhem na vklad, pokud je vyhotovena v listinné podobě. V případě elektronicky zasláné listiny se tato listina netiskne, pouze je uložena v elektronickém úložišti. Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí se do sbírky listin ani do spisu nezakládá. Ve spise zůstávají další listiny související s návrhem na vklad, avšak nejsou

sami o sobě vkladovými listinami, či listinami, na základě kterých lze provést vklad do katastru nemovitostí. Pokud je vyhotoveno písemné rozhodnutí o povolení vkladu, je toto rozhodnutí také založeno do sbírky listin. Katastrální pracoviště na rozhodnutí vyznačí doložku nabytí právní moci. Rozhodnutí o povolení vkladu nabývá právní moci poslední den doručení rozhodnutí posledními z účastníků řízení. Na spise je vyznačeno datum povolení a datum provedení vkladu, jméno, příjmení a podpis osoby, která vklad povolila a provedla a kulaté razítko.

5 Statistika vkladů do KN před a po 1. lednu 2014

Aby bylo zřejmé, jak se změnilo počty vkladů do katastru nemovitostí před účinností novely občanského zákoníku a po její účinnosti 1. ledna 2014, je vhodné provést meziroční srovnání. Pro porovnání vývoje vkladů byly vybrány roky 2012, 2013, 2014 a 2015. Pro lepší přehlednost jsou údaje vyznačeny v tabulce a následně také zobrazeny graficky.

Tabulka č. 1

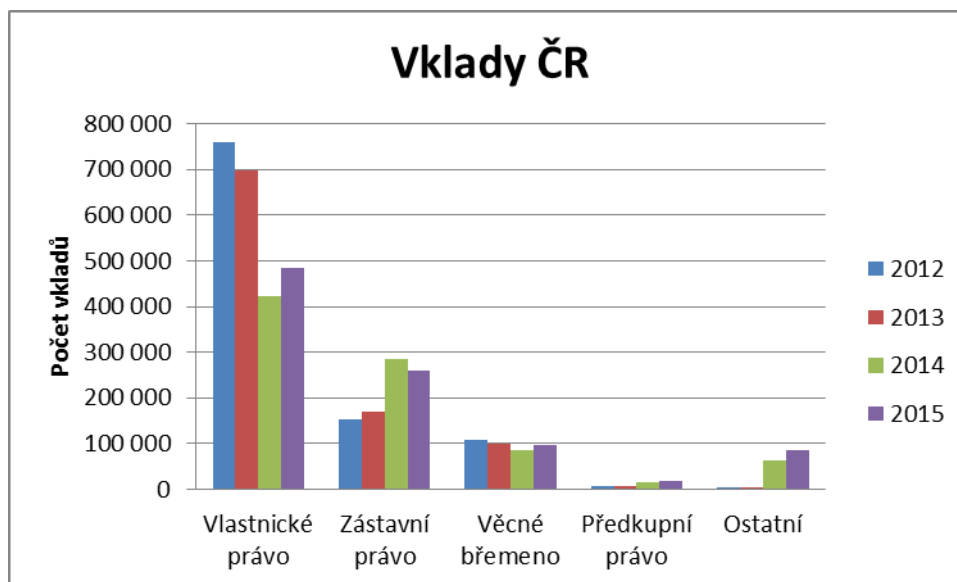
Statistika vkladů pro Českou republiku v letech 2012 – 2015

Roky	Počet vkladů				
	Vlastnické právo	Zástavní právo	Věcné břemeno	Předkupní právo	Ostatní
2012	761 101	154 057	108 533	6 725	53
2013	698 115	169 986	100 245	6 919	115
2014	421 357	285 672	86 493	15 423	62 978
2015	484 299	260 888	95 217	17 250	86 365

Zdroj: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Graf č. 1

Statistika vkladů pro Českou republiku v letech 2012 – 2015



Zdroj: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Vývoj vkladů je porovnáván u vkladů vlastnického práva, zástavního práva, věcného břemene a předkupního práva. Tato práva byla zapisována vkladem do katastru nemovitostí před novelou i po novele nového občanského zákoníku, proto je srovnání těchto vkladů zřejmé. Všechna ostatní věcná práva jsou zahrnuta do složky „ostatní“. U zástavních práv zapisovaných v letech 2012 a 2013 jsou to zejména dohody o vypořádání společného jmění manželů (SJM), podzástavní právo, dohoda o vydání věci, prohlášení vlastníka budovy apod. U zástavních práv zapisovaných v letech 2014, 2015 se jedná o právo stavby, výhradu zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, svěrenský fond, nájem a pacht a podzástavní právo.

Srovnání jednotlivých druhů podaných vkladů na území celé České republiky se liší. Počet vkladů týkající se vlastnického práva, porovnávané-li stav před a po novele NOZ, klesl, naopak se zvýšila podání zástavních práv a ostatní věcných práv. Také počet podání předkupních práv vzrostl o více než polovinu. Věcné břemeno vykazuje téměř setrvalý stav co do počtu podaných vkladů. Počet podaných vkladů týkajících se vlastnického práva

klesl téměř o jednu třetinu. Naopak téměř o polovinu se zvýšil počet podaných vkladů zástavního práva. Největší nárůst je zaznamenán u ostatních vkladů. Tato skutečnost je dána rozšířením počtu věcných práv zapisovaných vkladem, které stanovil katastrální zákon účinný po novele NOZ.

Tabulka č. 2

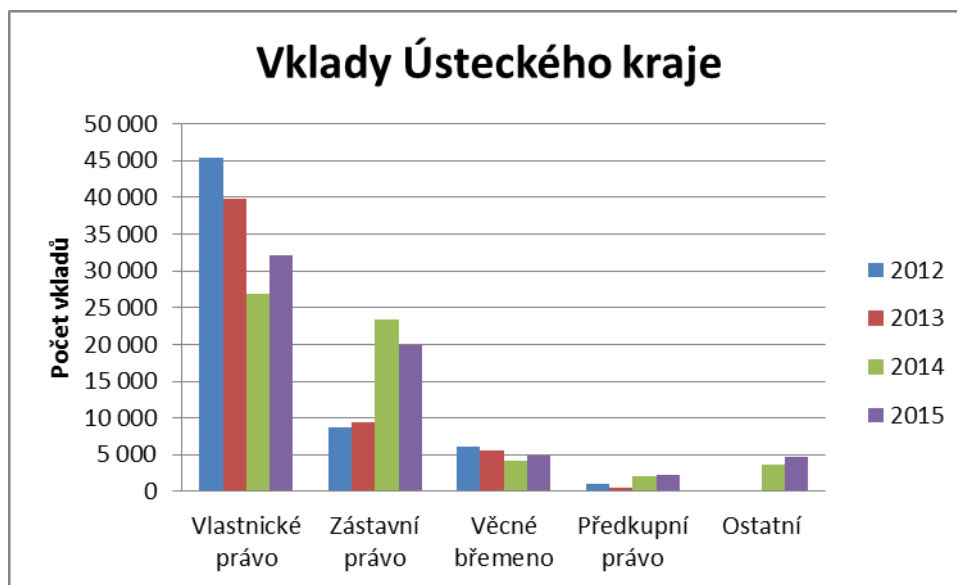
Statistika vkladů pro Ústecký kraj v letech 2012 – 2015

Roky	Počet vkladů				
	Vlastnické právo	Zástavní právo	Věcné břemeno	Předkupní právo	Ostatní
2012	45 465	8 808	6 159	966	2
2013	39 803	9 475	5 551	547	1
2014	26 839	23 327	4 259	2 034	3 641
2015	32 047	19 873	4 838	2 296	4 651

Zdroj: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Graf č. 2

Statistika vkladů pro Ústecký kraj v letech 2012 – 2015



Zdroj: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Pro srovnání vývoje podaných vkladů nejen v rámci celé České republiky (ČR), ale také na jednotlivých katastrálních úřadech byl vybrán jeden z katastrálních úřadů, a to Katastrální úřad pro Ústecký kraj. V působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj vykonávají výkon státní správy na úseku katastru nemovitostí Katastrální pracoviště Děčín, Chomutov, Litoměřice, Louny, Most, Rumburk, Teplice, Ústí nad Labem a Žatec. Vývoj podaných vkladů v rámci celého Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj potvrzuje údaje o podaných vkladech v celé ČR. Také v Ústeckém kraji došlo k poklesu vkladů vlastnického práva a k nárůstu vkladů zástavního práva, předkupního práva a ostatních věcných práv. Největší rozdíl je patrný u vkladů zástavního práva. V rámci celé ČR došlo k nárůstu ve výši 1,5 násobku, v Ústeckém kraji byl nárůst dvojnásobný.

Tabulka č. 3

Tabulka všech vkladů pro Českou republiku a Ústecký kraj v letech 2012 – 2015

Zkoumané území	Zkoumané období			
	2012	2013	2014	2015
ČR	1 030 469	975 380	871 923	944 019
Ústecký kraj	61 400	55 377	60 100	63 705

Zdroj: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Graf č. 3

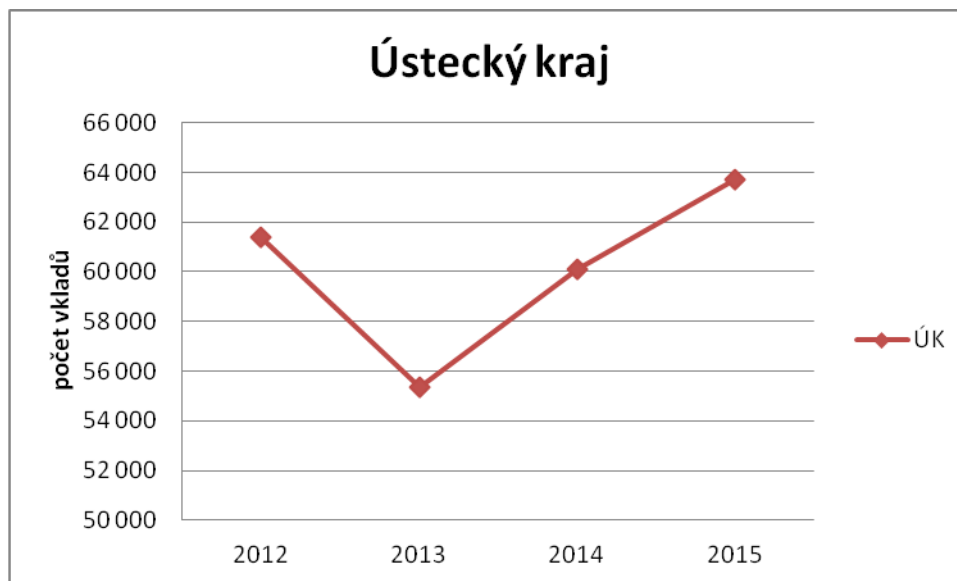
Vklady pro Českou republiku v letech 2012 – 2015



Zdroj: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Graf č. 4

Vklady pro Ústecký kraj v letech 2012 – 2015



Zdroj: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

V závěrečné tabulce jsou porovnány údaje všech vkladů dohromady podaných na území celé ČR a na katastrálních pracovištích Ústeckého kraje. Z grafického zobrazení vývoje počtu všech podaných vkladů je zřejmé, že vývoj je v rámci ČR i Ústeckého kraje odlišný. V rámci ČR republiky se počet vkladů výrazně snižoval již od roku 2013, nejnižší počet podaných vkladů byl v roce 2014. Poté se počty vkladů opět zvyšují. V Ústeckém kraji byl nejnižší počet vkladů v roce 2013, ale od této doby se jejich počet opět zvyšuje. V roce 2015 byl dokonce vyšší než v roce 2012.

Z porovnávaných údajů je zřejmé, že vývoj vkladů v rámci Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj není totožný s vývojem vkladů v celé ČR. Lze předpokládat, že tento stav bude platit pro všechny katastrální úřady. Jednoznačně se ale zvýšil počet podaných vkladů, pro naše účely zařazených do složky ostatní. Tento stav je shodný v celé ČR i v Ústeckém kraji. Projevila se tak změna stanovená novým katastrálním zákonem v počtu věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí vkladem. Jedná se hlavně o právo stavby, výhradu zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, svěrenský fond, podzástavní právo atd.

6 Závěr

Změna nového občanského zákoníku a současně změna právních předpisů, jimiž jsou katastrální úřady vázány (katastrální zákon, katastrální vyhláška, vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláška o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu) s sebou přinesla spoustu změn. Jedná se vesměs o změny pozitivní, i když některé lze považovat za problematické.

Hlavní myšlenka, snaha o zkrácení lhůt zápisů věcných práv do katastru nemovitostí, nebyla naplněna. Lhůta povolení vkladu (zápisu věcného práva) se prodloužila na 20 dnů. Tato lhůta je obligatorně stanovena v § 18 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon): „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“, tzn. informace, že právní poměry jsou dotčeny změnou.⁶¹ Tato zákonná lhůta 20 dnů je dále ještě prodloužena o další 2 dny. Po doručení návrhu na vklad, či vkladové listiny, je katastrální úřad povinen do 1 pracovního dne vyznačit u nemovitostí uvedených v návrhu či ve vkladové listině plombu. Do 2 pracovních dnů od doručení návrhu na vklad nebo vkladové listiny je pak katastrální úřad povinen o vyznačení plomby informovat vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného, jehož práva jsou doručeným návrhem na vklad či vkladové listiny dotčeny změnou. Paradoxně právě prodloužení této lhůty vyvolává značnou míru nespokojenosti u účastníků řízení, přestože byla uzákoněna právě s ohledem na stížnosti veřejnosti ohledně obav z „odcizení“ jejich nemovitostí, aniž by oni sami vyvolali řízení před katastrálním úřadem.

Další, nepříliš šťastnou změnou je zavedení, tzv. beznávrhových listin, tj. listin, které jsou podávány bez návrhu na vklad, a to s ohledem na výklad katastrálního zákona a katastrální vyhlášky, ve kterých jsou vesměs řešeny listiny podávané spolu s návrhem na vklad. Jedná se o listiny od soudních exekutorů a soudních komisařů, které byly před novelizací občanského zákoníku zapisovány do katastru nemovitostí záznamem, nikoli vkladem. V případě nedostatků vkladových listin, řeší jednotlivá ustanovení katastrálního zákona a katastrální vyhlášky listiny, které jsou součástí návrhu na vklad, nikoli listiny beznávrhové.

⁶¹ *Zákon č. 253/2013 Sb. (katastrální zákon)*

Většina změn však vyznívá pozitivně, hlavně vzhledem ve vztahu katastrálních úřadů k zákazníkům. Neustálé zlepšování technických možností katastrálních úřadů tak umožňuje zákazníkům podání návrhu na vklad, a také ostatních listin, na kterémkoli pracovišti v České republice. Značné urychlení podání také umožňuje zaslání listin od úřadů veřejné správy, exekutorů a soudních komisařů v elektronické podobě (zřízení a zániky zástavních práv z rozhodnutí správního úřadu, zřízení a zániky exekutorských zástavních práv, usnesení o dědictví apod.). Ke zvýšení informovanosti vlastníků, přispělo také zřízení oznamovací služby s názvem Hlídací pes. Tato služba informuje vlastníky o změnách jejich vlastnických práv vyvolaných podáním listin k zápisu do katastru nemovitostí.

Pro katastrální úřady je nezanedbatelná úspora poštovního, když právníckým osobám a některým fyzickým osobám, které mají zřízenou datovou schránku, doručuje písemnosti prostřednictvím této datové schránky. Na druhou stranu všechny tyto změny vedly k navýšení administrativních úkonů a náročnému zaškolení pracovníků, kteří tyto úkony vykonávají.

Závěrem lze konstatovat, že ochrana vlastníků v důsledku větší informovanosti o zahájených vkladových řízeních byla posílena, i když snaha o zkrácení lhůt zápisů věcných práv do katastru nemovitostí, nebyla naplněna. Katastr nemovitostí také splňuje zásadu materiální publicity, když údaje v něm obsažené lze považovat za údaje, které jsou v souladu se skutečným stavem. O soulad údajů zapsaných v evidenci katastru nemovitostí usilují jednotlivá katastrální pracoviště prováděním revize údajů katastru nemovitostí, zejména v oblasti souboru geodetických informací (mapové podklady). Domnívám se, že většina změn byla provedena ku prospěchu zlepšení výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí, jak v komunikaci mezi občany, naplnění zásady materiální publicity i zlepšení ochrany vlastnických práv dostupnými zákonnými prostředky.

Efektivnost vkladů po novele spočívá tedy zejména v navýšení druhů věcných práv zapisovaných vkladem do katastru nemovitosti, větší ochraně práv vlastníků v důsledku zvýšení informovanosti o zahájených vkladových řízeních (zaslání informace o vyznačení plomby, o zahájení řízení, oznamovací služba „Hlídací pes“). Dále pak v možnosti podání návrhu na vklad, ale také listiny k zápisu záznamem či poznámkou, na kterémkoli pracovišti v České republice. Přínosem je také možnost zasílání pošty do datových schránek prostřednictvím EPVDS, což znamená nejen urychlení doručení, ale pro

katastrální úřady také snížení nákladů na poštovné. Důležité je naplnění zásady materiální publicity, tzn. veřejné víry, že údaje obsažené v evidenci katastru nemovitostí lze považovat za údaje, které jsou v souladu se skutečným stavem. Většina těchto změn nastala v důsledku přijetí nového občanského zákoníku, ze kterého vychází i ustanovení katastrálního zákona a dalších předpisů související s činností katastrálních úřadů.

7 Seznam použitých zdrojů

BAUDYŠ Petr, *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 421, ISBN 978-80-7400-525-1

BUMBA Jan, *České katastry od 11. do 21. století*, Grada Publishing a. s., Praha, 2007, s. 192, ISBN 978-80-247-2318-1

KUBA Bohumil, OLIVOVÁ K. *Byty a katastr nemovitostí*, s. 44

Česko. *Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 občanský zákoník*. 340 s. (PDF). Dostupné online na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Česko. *Zákon č. 253/2013 Sb. ze dne 29. července 2013 vyhláška, kterou se stanoví podmínky tvorby povinných minimálních rezerv*. 2 s. (PDF). Dostupné online na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=253/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Česko. *Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. 20 s. (PDF). Dostupné online na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Česko. *Zákon č. 357/2013 Sb. ze dne 1. listopadu 2013 vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)*. 79 s. (PDF). Dostupné online na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=357/2013%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

<http://www.cuzk.cz>

<http://www.mvcr.cz>