

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Teze diplomové práce

Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR

Bc. Adéla Říhová

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Diplomová práce se zabývá katastrem nemovitostí České republiky, jeho právní úpravou, obecnou charakteristikou, předměty evidence a způsoby zápisu do katastru. Pozornost je zaměřena především na vkladové řízení. Zaobírá se etapami vývoje vkladu, účastníky řízení, zahájením, provedením, povolením i zánikem vkladového řízení.

Práce vychází z aktuálního stavu a ze zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2014, jedná se tedy o poměrně novou právní úpravu. Práce poskytuje údaje o možnostech, jak získat informace z katastru nemovitostí včetně aktuálních správních poplatků. Zaznamenává vkladové řízení z technického hlediska, což znamená popsání vkladového řízení v jednotlivých krocích z pohledu katastrálního úřadu. Dnes v katastru nemovitostí, konkrétněji v listu vlastnictví můžeme vyčíst, kdo jaké konkrétní pozemky vlastní. Dochází však k postupnému doplňování zobrazení těchto pozemků do katastrálních map při digitalizaci katastrálních map. Dokončena by měla v roce 2017, pokud bude dostatek finančních prostředků.

Klíčová slova

Katastr nemovitostí, katastrální úřad, vkladové řízení, návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Cíl práce a metodika

Cíl diplomové práce je objasnit smysl a účel o problematice vkladového řízení do katastru nemovitostí. V teoretické části bude srozumitelnou formou zpracován význam pojmu katastr nemovitostí, a dále, co je jeho obsahem a předmětem. Praktická část diplomové práce poskytne procesní postup související s povolením vkladu do katastru nemovitostí, a jaké informace katastrální úřad poskytuje veřejnosti. Pomocí dotazníkového šetření budou v závěru představeny poznatky a případná doporučení a návrhy na opatření.

Pro zpracování analýzy právní úpravy povolení vkladu do katastru nemovitostí bude využita odborná literatura a právní legislativa vztahující se k tématu. Čerpáno bude dále z podkladů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a Katastrálního úřadu v Benešově u Prahy. Nedílnou součástí budou i informace získané z veřejných internetových stránek.

Teoretická zjištění budou následně aplikována na vkladové řízení z technického hlediska, což znamená jednotlivé kroky a průběh vkladového řízení z pohledu katastrálního úřadu. Prostřednictvím zpracovaných tabulek budou zobrazeny aktuální správní poplatky za poskytované informace z katastru nemovitostí nebo za návrh na zahájení vkladového řízení.

V závěru práce budou vyhodnoceny získané poznatky z dotazníkového šetření a pro lepší pochopení vkladového řízení bude vypracován v otázkách a odpovědích „Manuál pro žadatele návrhu na vklad do katastru nemovitostí“.

Závěr

Problematika katastru nemovitostí je ode dne 1. ledna 2014 řešena zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí s výjimkou některých dílčích otázek, které jsou řešeny občanským zákoníkem.

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují všechna věcná práva, práva ujednaná jako věcná (např. předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě, nájem a pacht bez ohledu na to, zda má zápis vkladu význam pro vznik, změnu nebo zánik těchto práv. Vkladem se tedy zapisují nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, zanikla, nebo se změnila ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Taxativní výčet těchto práv, která se do katastru zapisují vkladem je obsažen v §11 katastrálního zákona.

Dá se konstatovat, že požadavek veřejnosti na vyšší ochranu vlastnického práva byl vyslyšen se zavedením informační povinnosti katastrálních úřadů upozornit zapsaného vlastníka nemovitosti na nakládání s jeho nemovitostmi. Na zápisy v katastru by mělo být do budoucna stále větší spolehnutí, přičemž platí, že zápis v katastru má přednost před skutečností a každý může jeho údajům důvěřovat. Můžeme říci, že se jedná o největší změnu v českém právu za posledních 50 let a předpokládá se, že vzhledem ke značnému rozšíření práv zapisovaných katastrem nemovitostí vkladem, nebudou v celé šíři využívána, popř. využívána budou jen výjimečně.

Za podání každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu je nutno uhradit správní poplatek ve výši 1000,- Kč. Pokud správní poplatek uhrazen není, je řízení o povolení vkladu zastaveno.

Návrh na vklad musí být podán na stanoveném formuláři. Nedílnou součástí tohoto návrhu je vkladová listina, jinak nemůže katastrální úřad k návrhu přihlídnout. Vkladová listina se přikládá v jednom vyhotovení. Pokud je třeba předmět zápisu zanést do katastrální mapy, pak je neoddělitelnou součástí listiny i geometrický plán. Vzhledem k velkému důrazu kladenému na elektronizaci katastru, je možné veškeré písemnosti, včetně samotného formuláře předkládat jak v listinné, tak v elektronické podobě. Geometrický plán je možné zanést do katastrální mapy.

Od roku 2007 jsou data a služby poskytovány dálkovým přístupem, který je napojen na centrální databázi katastru prostřednictvím sítě internet. Úspěšně pokračuje stále probíhající digitalizace centrálních map, jejíž dokončení je naplánováno na rok 2017. Vlastníci nemovitostí si tak mohou zkontrolovat stav zápisů v katastru, což jim usnadňuje zmíněný

dálkový přístup a nahlížení do katastru prostřednictvím aplikace na internetových stránkách ČÚZK.

Katastrální úřad rozhoduje o povolení vkladu nejdříve po uplynutí 20 denní lhůty od dne odeslání informace o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou. Tato lhůta má sloužit k minimalizaci rizika vložení padělaných listin do katastru a tím k ochraně vlastníků nemovitostí. Lze ale konstatovat, že může jít o negativum, které nový katastrální zákon přináší. Prodloužení této zákonné lhůty může vést k problémům pro katastrální úřad, který nemusí stíhat vyřizovat návrhy na vklad. Řešením může být doporučení nenechávat své záležitosti na poslední chvíli, předkládat podání katastrálnímu úřadu s dostatečným předstihem a neodkládat zápisy listin do katastru nemovitostí, protože „co je psáno, je dáno“ (zásada materiální publicity). Doporučuje se tedy alespoň jedenkrát za rok zkontrolovat stav zápisu v katastru a reagovat na případné výzvy katastrálního úřadu.

Rozhodnutí o povolení vkladu se provádí zápisem ve spisu. Katastrální úřad nezasílá účastníkům vkladového řízení vyhotovení vkladové listiny s doložkou o provedení vkladu, ale vkladovou listinu pouze vyjme ze spisu, založí ji do sbírky listin a účastníkům řízení zašle vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustní žádný opravní prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba ve správním řízení. Bránit se lze až proti samotnému rozhodnutí o zamítnutí vkladu a to ve lhůtě do 30 dnů od dne doručení rozhodnutí. Do uplynutí této lhůty se přeruší případná další vkladová řízení týkající se téže nemovitosti.

Z dotazníkového šetření, které bylo provedeno na území Středočeského města Benešov, byla zjištěna většinová spokojenost respondentů se službami katastrálního úřadu. Žádný z dotazovaných nikdy neměl důvod podat stížnost na služby Katastrálního úřadu v Benešově. Avšak mezi argumenty, které vedly k nespokojenosti respondenta, byly vysoké ceny kolků, nedostačující úřední hodiny, chybějící možnost řešit věci emailem a méně osobní návštěvou na úřadě.

Zdroje

Použitá literatura

- BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, 1. vyd., Praha C.H.Beck, 2003, s. 244, ISBN 978-80-7400-304-2
- BAUDYŠ, Petr, *Katastrální zákon - komentář*, Praha C. H. Beck, 2014, s. 55, 177, ISBN 978-80-7400-525-1.
- JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, Praha Linde, 2014, s. 52,56,57,58,63,92,112,114,127,136,182,19,209,211,212,246,314,315, ISBN 978-80-7201-934-2
- MALÝ, Karel, *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*, 3. vyd., Praha Linde, 2003, s. 84, ISBN 80-720-1433-1.
- Ředitel Ing. Jaromír Vicari – otázky kladené přímo k tématům
- TRAJER, Václav, *Katastr nemovitostí, 2. vyd., Praha Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010*, s. 80, ISBN 978-80-7357-481-9.
- Tzv. střední občanský zákoník byl přijat 25.10.1950 jako zákon č. 141/1950 Sb.

Zákony

- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), §1,4,5,17,20,22,27,56
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, §5
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- Rozsudek NS z 25.2.2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008
- Rozsudek NS z 31.3.2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010
- Rozsudek KS v Hradci Králové z 25.7.2000, sp. zn. 30 Co 162/99
- Rozsudek MS z 28.11.1997, sp.zn. 33 Ca 109/97
- Rozsudek NS z 27.8.2013, sp. zn. 21 Cdo 2186/2012
- Rozsudek NS ze dne 30.8.2012, sp. zn. 21 Cdo 1708/2011

Internetové zdroje

- Český úřad zeměměřický a katastrální (online), 2013 Dostupné z: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-(1).aspx)
- Český úřad zeměměřický a katastrální (online), 2013, Mgr. Kateřina Štěpánková, Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>
- *Oficiální stránky odborného právníckého časopisu české advokacie* (online), 30.4.2014, JUDr. Daniela Šustrová, Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>