

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE**

**Provozně ekonomická fakulta**

Katedra práva



## **Diplomová práce**

**Téma: Vlastníci katastru nemovitostí, kteří již nemusí žít**

**Autor diplomové práce:**

**Martina Dostálová**

**Vedoucí diplomové práce:**

**JUDr. Jan Blažíček**

**2011**

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva

Akademický rok 2009/2010

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Martina Dostálová**

obor Podnikání a administrativa

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze čl. 17 odst. 2 určuje tuto diplomovou práci.

Název práce: **Vlastníci katastru nemovitostí, kteří již nemusí žít**

### Osnova diplomové práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Teoretická část
4. Praktická část
5. Závěr
6. Seznam použitých zdrojů
7. Přílohy

Rozsah hlavní textové části: 60 - 80 stran


Doporučené zdroje:

- a) právní předpisy: správní řád, občanský soudní řád,  
předpisy o národní správě, občanský  
zákoník, daňový řád
- b) směrnice, judikatura, uzance
- c) odborné monografie
- d) slovníky
- e) www stránky
- f) jiná literatura dle pokynů vedoucího práce

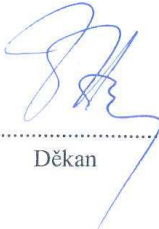
Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Michael Kučera**

Termín odevzdání diplomové práce: duben 2011

L.S.

  
.....  
Vedoucí katedry



  
.....  
Děkan

V Praze dne: 3. 2. 2010

## **Čestné prohlášení**

Čestně prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Vlastníci katastru nemovitostí, kteří již nemusí žít“ vypracovala samostatně za použití literatury, uvedené v této práci a po odborných konzultacích s JUDr. Janem Blažíčkem.

.....

## **Poděkování**

Děkuji tímto panu JUDr. Janu Blažíčkovi za odborné vedení a rady při zpracování diplomové práce. Dále děkuji kolektivu Ředitelství silnic a dálnic ČR – Závodu Praha, za poskytnuté informace a odborné rady, které přispěly k vypracování této práce.

**Vlastníci katastru nemovitostí, kteří již nemusí žít**

**Owners of the land register who may have deceased**

## **Souhrn**

Diplomová práce „Vlastníci katastru nemovitostí, kteří již nemusí žít“ se zabývá tématem, který má význam jak z hlediska právního, tak i z hlediska ekonomického. Toto téma se dotýká jak občanů tohoto státu, tak i státních institucí.

V teoretické části je uveden historický vývoj katastru nemovitostí, bez kterého by čtenář nemohl plně pochopit současný stav katastru nemovitostí. Dále se diplomová práce zabývá současným katastrem nemovitostí tj. jeho předmětem, jeho obsahem a údaji v katastru nemovitostí. Dále jsou uvedena vlastnická a jiná věcná práva a závazky v rámci katastru nemovitostí a jejich způsob zápisu. A v neposlední řadě jsou zmíněny hlavní zásady zápisu vlastnických a jiných práv k nemovitostem. V závěru teoretické části nejsou opomenuti účastníci řízení pro činnosti v katastru nemovitosti (živí, mrtví, nezvěstní).

V praktické části je uvedeno pět praktických příkladů hledání osob, které byly nebo jsou vlastníky pozemků či nemovitostí, na kterých Ředitelství silnic a dálnic spravuje pozemní komunikace a se kterými bylo povinno se majetkově vypořádat.

V závěru jsou zhodnoceny praktické příklady a návrhy na doporučení, jak upravit současnou legislativu, aby stát ani občané tohoto státu nepřicházeli o finance, jelikož nemohou s danými nemovitostmi či pozemky manipulovat.

## **Klíčová slova**

katastr nemovitostí, vklad, záznam, vlastníci, vlastnická práva

## **Summary**

The theme of my master's thesis „Owners of the land register who may have deceased” attaches great importance to the legal point of view as well as to the economic point of view and covers both citizens of this state and the state institutions.

In the theoretical part there is a introduction of the historical development of the land register as without that the reader could not fully understand the current state of the land register. Then we look into the current land register i.e. it's subject, it's content and it's data and we introduce proprietary and other ownership rights and obligations within the land register and it's methods of recording. There are mentioned the main principles of recording the ownership and other rights to properties. At the end of the theoretical part we cannot omit the participants of proceeding for activities in the land register.

In the practical part there are five examples of searching for person who either were or are proprietors of lands which Road and Motorway Directorate of the Czech Republic administer road network and with whom Road and Motorway Directorate of the Czech Republic is obligated to come to terms with ownership.

At the end of my thesis there is an evaluation of the practical examples and suggestions and recommendations on how to adjust current legislation in order to prevent financial losses on both sides that cannot anymore manipulate with the properties or the lands.

## **Key words**

land register, deposit, record, owners, proprietary rights



## Obsah

1. Úvod.....	11
2. Cíl práce a metodika .....	13
3. Teoretická část .....	14
3.1. Zákonné normy a související právní předpisy .....	14
3.1.1. Správní řád .....	14
3.1.2. Občanský zákoník.....	15
3.1.3. Obchodní zákoník .....	15
3.1.4. Zákon č. 265/1992 Sb., v platném znění.....	15
3.1.5. Zákon č. 344/1992 Sb., v platném znění.....	16
3.1.6. Zákon č. 357/1992 Sb., v platném znění o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.....	17
3.1.7. Vyhláška č. 162/2001 Sb. ....	17
3.2. Základní pojmy .....	18
3.3. Historie katastru nemovitostí .....	20
3.3.1. Rustikální katastr .....	20
3.3.2. Tereziánský katastr .....	21
3.3.3. Josefský katastr .....	21
3.3.4. Tereziánsko - Josefský katastr .....	22
3.3.5. Stabilní katastr .....	22
3.3.6. Reambulovaný katastr.....	23
3.3.7. Evidovaný katastr .....	24
3.3.8. Pozemkový katastr.....	25
3.3.9. Evidence nemovitostí.....	27
3.3.10. Katastr nemovitostí České republiky .....	28
3.4. Katastr nemovitostí a jeho struktura .....	30
3.4.1. Předmět katastru nemovitostí.....	31
3.4.2. Obsah katastru nemovitostí.....	34
3.4.3. Údaje katastru nemovitostí .....	35
3.5. Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.....	36
3.5.1. Vlastnické právo .....	37
3.5.2. Právo odpovídající věcnému břemenu.....	38
3.5.3. Zástavní právo.....	39
3.5.4. Zástavní právo smluvní.....	40
3.5.5. Zástavní právo zákonné .....	40
3.5.6. Zástavní právo soudcovské.....	41
3.5.7. Podzástavní právo .....	41
3.5.8. Věcné právo předkupní.....	42
3.6. Hlavní zásady zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.....	42
3.6.1. Zásada evidenční.....	42
3.6.2. Zásada dispoziční.....	43
3.6.3. Zásada legality .....	43
3.6.4. Zásada priority .....	43

3.6.5.	Zásada formální publicity neboli zásada veřejnosti.....	43
3.6.6.	Zásada veřejné víry .....	44
3.6.7.	Zásada oficiality.....	44
3.7.	Formy zápisů vlastnických a jiných věcných práv do KN.....	45
3.7.1.	Vklad.....	45
3.7.2.	Záznam.....	47
3.7.3.	Poznámka.....	47
3.7.4.	Poskytování údajů z katastru nemovitostí .....	47
3.8.	Výpis z katastru nemovitostí, tzv. List vlastnický (LV) .....	48
3.9.	Účastníci řízení pro činnosti v katastru nemovitostí - živí, mrtví a nezvěstní .....	49
3.9.1.	Vlastník je neznámý.....	50
3.9.2.	Vlastník asi nežije .....	51
3.9.3.	Vlastníka nelze identifikovat .....	52
3.9.4.	Dohledávání neznámých vlastníků nemovitostí, .....	52
	vyjasnění vlastnictví .....	52
4.	Praktická část – Hledání vlastníků.....	55
4.1.	Cíl práce .....	55
4.2.	Metodika .....	55
4.3.	Případ č. 1: Josef Záhora.....	57
4.4.	Případ č. 2: - Václav Volný.....	59
4.5.	Případ č. 3: Koupílek Jan .....	60
4.6.	Případ č. 4: František a Anna Peterkovi.....	63
4.7.	Případ č. 5: Zdeněk Meduna .....	65
4.8.	Zhodnocení výsledků a doporučení .....	69
5.	Závěr .....	71
6.	Literatura.....	72

# 1. Úvod

Důvodem k tomu, že jsem si vybrala téma „Vlastníci katastru nemovitostí, kteří již nemusí žít“ jako téma mojí diplomové práce je to, že na svém současném pracovišti přicházím s touto problematikou každý den do kontaktu. Velice mě zajímají možnosti hledání informací a dokladů, které by měly vést ke zjištění vlastníka nemovitosti či pozemku. Vlastníci katastru nemovitostí, kteří již nemusí žít, se vyskytují v katastru více než bychom si mysleli a nikdo se touto problematikou patřičně nezabýval.

Diplomová práce se zabývá tématem „Vlastníci katastru nemovitostí, kteří již nemusí žít“ je rozdělena do několika částí.

V první části je popsán cíl a metodika této práce to nejen z právního hlediska, ale i z ekonomického hlediska, protože toto téma nemá význam jen v právní oblasti, ale i v ekonomické oblasti, zejména potom k výběru daní a k možným výkupům pro projekty obecně prospěšné povahy.

V druhé části se práce zabývá teoretickou stránkou tématu. V teoretické části začíná seznámením postupného vývoje a historie katastru nemovitostí. Dále navazuje popis současného katastru nemovitostí a jeho částí. Poté co je čtenář seznámen se současnou podobou katastru nemovitostí, následuje kapitola, která se věnuje tématu vlastnických a jiných věcných práv a závazků v rámci katastru nemovitostí. Mezi těmito právy je věnován prostor pro vlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemenu, zástavní právo, právo podzástavní a věcné předkupní právo. Následující kapitola se zabývá hlavními zásadami zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, tj. zásadami evidenčními, dispozičními, legality. Mezi další uváděné zásady je ještě uvedena zásada formální publicity nebo zásady veřejnosti, zásada veřejné víry a zásada oficiality. K probíranému tématu je nutné také zmínit formy zápisů vlastnických a jiných práv do katastru nemovitostí – vklad, záznam a poznámka. A nakonec je také nutné zmínit nezbytnou pasáž teoretické části diplomové práce, která je věnována účastníkům řízení pro činnosti v katastru nemovitosti. Jedná se pozemky, u nichž vlastníci jsou uvedeni jako neznámý vlastníci, dále jsou v katastru nemovitostí uvedeny pozemky, u kterých je vlastník zapsán, ale není ho možné identifikovat a poslední řadě se evidují pozemky, kde jsou vlastníci jmenováni, ale nemají identifikátor (rodné číslo) – tudíž u těchto vlastníků se dá předpokládat, že již nežijí.

Praktická část se zabývá pěti konkrétními příklady, které byly řešeny na Ředitelství silnic a dálnic České republiky v rámci mé diplomní praxe. Zvolené příklady vystihují základními problémy při řešení situací, kdy stát, potažmo Ředitelství silnic a dálnic České republiky se potřebuje majetkově a finančně vypořádat s vlastníky pozemků, přes které vedou silnice a dálnice ve správě Ředitelství silnic a dálnic České republiky.

Poslední část diplomové práce shrnuje praktické připomínky k současnému stavu katastru nemovitostí a připojuje určité návrhy na zlepšení současné právní situace, které by mohly být ku prospěchu státu, ale i občanům tohoto státu to jak z právního hlediska tak i ekonomického.

## 2. Cíl práce a metodika

Cílem této diplomové práce je zpracovat problematiku vlastníků nemovitostí a pozemků, kteří jsou zapsaní v katastru nemovitostí a nemusí již žít. Dalším cílem této práce je poukázat na mezery v současné právní legislativě, kdy není možno dohledat vlastníka pozemku nebo nemovitosti, což znamená, že nelze s daným pozemkem či nemovitostí plně manipulovat a stát tím přichází jak o peníze z výběru daní, tak i z jejich případného prodeje.

Zpracování této diplomové práce je možné rozdělit do následujících částí:

- Shromáždění souhrnných zdrojů informací jako jsou příslušné právní předpisy, znění zákonů, odborné literatury, zdrojů z internetu a informací získaných z internetu
- Prostudování získaných materiálů, jejich zpracování a třídění do ucelených celků tak aby mohly být použity v diplomové práci
- Zpracování několika konkrétních případů dohledání vlastníků resp. majetkového vypořádání Ředitelství silnic a dálnic týkajících se komunikací spravovaných ŘSD
- Vyhodnocení poznatků na základě teoretické části a praktických příkladů

### **3. Teoretická část**

#### **3.1. Zákonné normy a související právní předpisy**

V souvislosti s katastrem nemovitostí se můžeme setkávat s mnoha právními normami, zákony a vyhláškami. Tyto právní předpisy se v průběhu mnohaleté existence katastru nemovitostí měnily s přihlédnutím ke změnám jak politickým tak i sociálním. Většina zmiňovaných předpisů má povahu právních předpisů speciálních, protože v řadě případů navazují na právní normy obecné povahy a právní předpisy jiných odvětví.

Nejvýznamnější a nejdůležitější právní předpisy jsou uvedeny a podrobněji popsány v rámci této kapitoly:

- Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, v platném znění,
- Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění,
- Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, v platném znění,
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění,
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění,
- Zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v platném znění,
- Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.

##### **3.1.1. Správní řád**

Správní řád, čili zákon 500/2004 Sb., v platném znění je považován za základní normu správního řízení. Nahradil zákon o správním řízení č. 71/1967 Sb. a jeho úkolem je snaha o co největší přiblížení se k občanskému soudnímu řádu a upřesňovat proces správního řízení. Můžeme zde nalézt upřesněnou definici účastníka správního řízení a tento zákon řeší také otázky zastoupení a opatrovnictví.

### **3.1.2. Občanský zákoník**

Občanský zákoník upravuje občanské právní vztahy a postavení jejich účastníků. Z oblasti ochrany spotřebitele je poukázáno na ta ustanovení této právní úpravy, která se dotýkají jejich práv a povinností. Občanský zákoník dále upravuje majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy vyplývající z práva na ochranu osob, pokud tyto občanskoprávní vztahy neupravují jiné zákony. [9]

### **3.1.3. Obchodní zákoník**

Obchodní zákoník nahradil nevyhovující Hospodářský zákoník č. 109/1964 Sb. ve znění zákona č. 103/1990, který i přes novelizaci nemohl vyhovovat požadavkům na úpravu právních vztahů mezi podnikateli. Obchodní zákoník upravuje právní postavení podnikatelů, obchodní a závazkové vztahy, vztahy s podnikáním související. Obchodní zákoník je ve vztahu k občanskému zákoníku zvláštním předpisem, neupravuje všechny právní vztahy, které vznikají v souvislosti s podnikáním. V takových to případech se vedle obchodního zákoníku používá ještě občanský zákoník. Obchodní zákoník již ve své původní podobě neobsahoval právní úpravu práva související s převodem nemovitostí, proto v dané věci odkázal na občanský zákoník. Z věcných práv obchodní zákoník neupravoval práva odpovídající věcnému břemeni a právo předkupní, upravoval však práva zástavní.

### **3.1.4. Zákon č. 265/1992 Sb., v platném znění**

V rámci tohoto zákona byly stanoveny přesné postupy a zásady, na jejichž základě dochází k zapisování právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí. Zde můžeme zejména zmínit zápis práva, který vzniká na základě smluvního převodu vkladem do katastru nemovitostí. Kromě vlastnických práv k nemovitostem se zapisují do katastru vkladem i další práva např.: právo zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo. V jistých případech, které stanovuje zákon, může vznik, změna či zánik nastat i jinak např. rozhodnutím státního orgánu, ve veřejné dražbě atd. Zápis poznámky znázorňuje, že s nemovitostí bylo zahájeno nějaké řízení, nebo že má vlastník jistá

dispoziční omezení práv nakládání s nemovitostí. Zákon zabezpečuje veřejnosti, že každý může nahlédnout do katastru a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy z katastrálního operátu.

### **3.1.5. Zákon č. 344/1992 Sb., v platném znění**

Ustanovil katastr nemovitostí jako evidenci, do které se zapisují údaje o nemovitostech České republiky. Zákon přesně stanovuje, co katastr eviduje, kdo ho spravuje, povinnosti vlastníků, oprávněných a státních orgánů. V tomto zákoně došlo ve znění zákona č. 89/1996 Sb. ke změně v ustanovení č. §2, který vymezuje předmět evidence katastru nemovitostí.

Zákon upravuje postup při zápisech údajů o právních vztazích a jiných údajů do katastru formou vkladu práva, záznamu nebo poznámky. Zákon rovněž určuje, která práva se zapisují k nemovitostem evidovaným v katastru a jak jsou označeny nemovitosti v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru. Zákon také stanovuje, jak má být zapsán vlastník novostavby, rozestavěné budovy nebo rozestavěného bytu a nebytového prostoru.

Zákon podrobně definuje proces obnovy katastrálního operátu novým mapováním, pro kterou jsou a budou využívány i výsledky komplexní pozemkové úpravy. Dále dává možnost vlastníkovvi podat písemný návrh na opravu chyby v katastrálním operátu. Definuje povinnosti nájemců, vlastníků a dalších oprávněných osob, obcí a státních orgánů, které souvisejí se správou a vedením katastru a jejichž neplnění zakládá ve stanovených případech věcnou podstatu porušení pořádku na úseku katastru. Výše pokut za porušení tohoto pořádku u fyzických osob je rovna až pětinasobku vládou stanovené minimální mzdy. Výše pokut u podnikatelských subjektů a jiných právnických osob je rovna až padesátinasobku.

Zákon také definuje geometrický základ zeměměřických činností, kterým jsou body polohového bodového pole určené v souřadnicovém systému – systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Stanoví, že geometrické plány jsou neoddělitelnou součástí listin, podle kterých se provádí zápis do katastru, pokud je potřeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy. Definuje závaznost údajů katastru pro právní úkony týkající se nemovitostí, kterými jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti,



název a geometrické určení katastrálního území. Katastrální zákon garantuje veřejnost katastru. Kromě nahlížení do katastrálního operátu umožňuje poskytování údajů z katastru formou veřejných listin jako je výpis, opis, kopie, identifikace parcel. Každý občan má také právo na dálkový přístup k údajům katastru za podmínek stanovených prováděcí vyhláškou. Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky stanovuje, že katastrální úřad může ověřovat listiny ze sbírky listin katastru a ze sbírky listin pozemkové knihy, kterou převzal do úschovy od bývalého státního notářství. Zemědělské a lesní pozemky, které jsou ve vlastnictví osob a jejichž hranice v terénu neexistují, protože byly sloučeny do velkých půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se nepovažují za součást katastrálního operátu.

### **3.1.6. Zákon č. 357/1992 Sb., v platném znění o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí**

Tento zákon rozebírá tři přímé majetkové daně, které jsou v České republice vybírány. U každého zákona přesně stanovuje poplatníka, předmět daně, základ daně, sazbu daně dále zákon říká, v jakých případech jsou tyto případy od daně osvobozeny. Dále tento zákon stanovuje postup a způsob vybírání těchto daní. Tyto daně jsou v České republice označovány jako nepřímé daně. Také bývají označovány jako trojdaň, jelikož jsou tři daně obsaženy v jednom zákoně.

### **3.1.7. Vyhláška č. 162/2001 Sb.**

Tato vyhláška upravuje zásady pro poskytování údajů z katastru nemovitostí. Dále vyhláška říká, jakou formou mohou být poskytování údaje z katastru, jaké jsou tiskové výstupy, pravidla pro dálkový přístup k údajům katastru.

Pro poskytování výpisů, opisů, kopií a informací z katastru platí zásady: katastr nemovitostí ČR je veřejný, každý má právo získat z něj informace, veřejnost katastrálního operátu je možné omezit jen z důvodů stanovených zákonem, právo k údajům katastru nemovitostí vykonává Český úřad zeměměřický a katastrální, který je ústředním správním

úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí a správcem centrální databáze katastru, šířit údaje katastru nemovitostí lze pouze se souhlasem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za podmínek stanovených právním předpisem, údaje z katastru nemovitostí poskytují katastrální pracoviště katastrálních úřadů z územních obvodů, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu. [3]

### **3.2.Základní pojmy**

#### **Katastr nemovitostí**

Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech ležících na území České republiky, který zahrnuje i jejich geometrický a polohový popis. Součástí katastru nemovitostí je i evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalších práv, které stanovuje zákon.

#### **Katastrální území**

Katastrálním územím se rozumí technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí (dle zákona České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 27 písm. h), ve znění zákona č. 53/2004 Sb.).

#### **Vlastnické právo**

Vlastnické právo je moc osoby nad věcí, která je předmětem jejího vlastnického práva. Tato osoba = vlastník je oprávněna tuto věc držet, užívat, požívat a nakládat s ní podle svého uvážení. Dále má ale vlastník právo na ochranu této věci.

#### **Nabývací titul a jiné podklady zápisu**

Nabývací titul a jiné podklady zápisu jsou zejména dokumenty, kterými mohou být například rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví, kupní smlouvy, darovací smlouvy či kolaudační rozhodnutí apod.

## **Návrh na vklad**

V návrhu na vklad musí být výslovně uvedeno, o jaký druh vkladu navrhovatel žádá (co navrhuje). Katastrální úřad je totiž tímto návrhem vázán. Rozhodne pouze o vkladu práva, které je uvedeno v návrhu, i kdyby bylo ve smlouvě obsaženo ujednání o dalších věcných právech.

K návrhu vkladu je věcně příslušný takový katastrální úřad, v jehož obvodu je nemovitost, které se listina týká. U směnné smlouvy, jejímž předmětem je směna nemovitostí evidovaných v obvodu dvou a více katastrálních úřadů, je výjimka. V tomto případě se návrh na vklad předkládá pouze jednomu z nich a ten potom rozhodne o povolení vkladu práv týkajících se všech nemovitostí v listině.

## **Vklad**

Vkladem se rozumí druh zápisu do katastru nemovitostí. Vkladem se zapisují vlastnická práva (právo zástavní, věcná břemena, předkupní právo atd.). Práva vznikají, mění se či zanikají vkladem. Účinnost vkladu je od data podání návrhu na vklad.

## **Hmotně právní plná moc**

Hmotně právní plná moc dává právo zmocniteli za zmocněnce činit hmotně právní úkony např. uzavírat smlouvy, kde je předmětem nemovitost. Tato plná moc musí být buď v kopii anebo v originále součástí smlouvy, která byla uzavřena zástupcem, jelikož z každé smlouvy musí být patrné, že ji uzavíral za účastníka zmocněnec.

## **Procesní plná moc**

Procesní plná moc opravňuje zmocněnce k zastupování v řízení před katastrálním úřadem. Zmocněnec může podávat návrh na vklad, je mu doručována veškerá korespondence v rámci daného řízení, může podávat opravné prostředky proti rozhodnutím, podávat návrh na zastavení řízení apod. Tato plná moc je plnou mocí, která ve smyslu §4 odst.4 písm. b) záp. musí být přílohou návrhu na vklad. Postačuje ji předložit v jednom vyhotovení.

## **Výpis z katastru nemovitostí**

Výpis z katastru nemovitostí se získá podáním oficiální žádosti o výpis z katastru nemovitostí. Tento výpis poskytuje buď přímo katastr nemovitostí, nebo od 1. 1. 2008 je poskytování výpisů z katastru zprovozněno na kontaktních místech Czech Point.

## **LV - List vlastnictví**

List vlastnictví je veřejná listina s jedinečným číslováním, která vypovídá o nemovitosti a vlastníkovi.

## **3.3.Historie katastru nemovitostí**

Slovo katastr je přeloženo ze středolatinšského slova capitastrum a znamená to listinu. Listinu uspořádanou do jednotlivých hlav (dnešní kapitoly). Později slovo katastr vyznačovalo správní nástroj, který značil stručný a přehledný soustavný soupis, popis vlastností osob, věcí či práv. Všechny katastry v historii mají společné základní vlastnosti - úplnost, stejnorodost, přehlednost, aktuálnost.

První zmínky o vytvoření předchůdce dnešního katastru jsou známy již z roku 1022 za vlády knížete Oldřicha. Ten zavedl za své vlády vybírání daně z polností. Technickou jednotkou daněné plochy byl lán. Za vlády Přemysla Otakara II se sjednotila velikost lánů pro výběr daní, a v druhé řadě na konci své vlády se zasloužil o vznik zemských desek. Počátkem 14. století tyto desky sloužily pro zápisy soukromých práv majetku.

### **3.3.1. Rustikální katastr**

Rustikální katastr neboli první berní bula byla vytvořena roku 1654. Královský sněm se usnesl, že daně budou vyměřovány na základě spravedlivějšího rozdělení. Dani byli podrobena poddaní i pozemky ostatních obyčejných lidí. Půda zapsaná v berní bule byla trvale nesvobodná a zdanitelná a nemohla být vyjmuta z evidence jinak než koupí ve prospěch státu. První berní bula byla platná jen na území Čech. Pro Moravu platily tzv. lánové rejstříky. Druhá berní bula neboli druhý rustikální katastr vznikl na základě změny a doplnění prvního rustikálního katastru.

### **3.3.2. Tereziánský katastr**

První tereziánský katastr rustikální vstoupil v platnost 1. 5. 1749 a nahradil tím předchozí berní bulu i lánové rejstříky. Vznikl za vlády Marie Terezie, která nařídila, aby se podle nových zásad vybudoval katastr v Čechách i na Moravě. Druhý tereziánský katastr rustikální vycházel z prvního tereziánského katastru. Současně při tvorbě rustikálních katastrů vznikal i katastr panský = dominikální. Hlavní přínos dominikálního katastru spočíval v tom, že pouze půda zapsaná v panském katastru se mohla svými věcnými právy zapisovat do zemských desek.

Katastr rustikální spolu s katastrem dominikálním (panským) tvoří kompletní a velký katastr všech pozemků a statků, který je nazýván katastrem tereziánským.

Tereziánský katastr nebyl úplně jednotný, neboť v jednotlivých zemích rakouské monarchie byl zřizován a veden různě. Tento katastr byl prvním za celou historii katastrů, který zahrnoval do evidence veškerou půdu. Tento katastr se neskládal z map, šlo o pouhé seznamy pozemků a statků. Podle údajů, které se dochovaly z tereziánského katastru, se platila daň z hrubého výnosu u rustikálního katastru 33% a u dominikálního 25%.

### **3.3.3. Josefský katastr**

Tento katastr vznikl za vlády Josefa II., uložil Dvorské kanceláři, aby dala návrh na změnu katastru na základě vyměření půdy a rovnosti v právu. Podkladem tohoto katastru byl nejvyšší patent Josefa II. z 20. dubna 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy. Jedná se o první katastr založený na výsledcích skutečného, i když velmi hrubého měření v terénu a nikoliv pouze na základě daňových přiznání. Základní jednotkou pro výtěžek nebyla usedlost, ale pozemek, jehož výměra byla v terénu zaměřena a pozemek očíslován. Tento patent ukládal na rozdíl od jiných katastrů rovnost v právním postavení půdy. Dále stanovil vyměřovací základ pro vyměření daní katastrální obec (dnešní katastrální území). Pro každou katastrální obec byly vyhotoveny seznamy, na niž byla výměra, jméno majitele a topografické číslo. Všechna měření byla prováděna jednoduchými prostředky, bez geometrických základů což vykazovalo nepravdivé a nespolehlivé výsledky.

### **3.3.4. Tereziánsko - Josefský katastr**

Po smrti císaře Josefa II. nastoupil na trůn jeho bratr Leopold II. Z pohledu katastru nemovitostí je za jeho vlády významný patent ze dne 30. června 1793, kterým se panovník snažil vyhovět šlechtě tím, že zrušil josefský katastr. Následně dne 1. srpna 1793 zavedl kombinovanou formu tereziánského a josefského katastru nemovitostí = Tereziánsko – josefský katastr. Tento katastr byl založen na principu katastru tereziánského, ale výměry země byly použity z katastru josefského. Z tereziánského katastru byly převzaty nejen technické principy, ale především různorodá berní politika, což znamenalo odlišné podmínky pro poddanskou půdu a pro dominikální půdu. Tímto vznikla kombinace dvou předchozích katastrů, které akcentovaly chyby a nevyužily výhody obou předchozích katastrů. Tento katastr platil až do roku 1846, do doby než začal platit stabilní katastr.

### **3.3.5. Stabilní katastr**

Kořeny stabilního katastru jsou známy již v dávné minulosti. Cílem tohoto katastru bylo založit evidenci, která by byla založena na základě řádných map. V roce 1806 bylo vypracování nového systému dáno za úkol Dvorské kanceláři. A císař František I. roku 1810 založil Dvorskou komisi pro úpravu pozemkové daně. Tato komise jednala podle již osvědčených zásad josefského katastru. Předmětem daně měl být pozemek, pro který byl stanoven čistý výnos. Dále bylo převzato označení na katastrální obce, pozemky byly nazývány parcelami, které byly označeny parcelními čísly. Tento nově vzniklý katastr rozdělával pozemky na ty dani podrobené a na ty dani osvobozené. Mezi pozemky podrobené dani patřila půda plodná (zahrady, vinice, role, louky). K pozemkům osvobozeným od daně patřila neplodná půda, rybníky bez užitku, řečiště řek a potoků, veřejné kanály, náměstí, návsi, veřejné cesty, státní dráhy, kostely, kaple, hřbitovy, budovy sloužící státu, veřejné vzdělávací ústavy atd.

Katastrální vyměřování mělo spočívat na vědeckém základě a připojí se na vybudovanou trigonometrickou síť. Císařským patentem z 1. 6. 1811 č. 946 Sb.z.s. byl vyhlášen Všeobecný zákoník občanský. Obsahoval zásady, které měli důležitý vliv na další funkci katastru. Tento zákoník stanovoval, že stavba je součástí pozemku na rozdíl od dnešní doby a že k převodu vlastnictví nemovitostí je zapotřebí zápis do pozemkových

knih = vklad. Tento zákoník platil až do r. 1951. V tomto roce byl výše zmíněný zákon zrušen a jeho principy zrušeny.[2]

Vyhlášení platnosti stabilního katastru a nabytí právní účinnosti došlo v Čechách roku 1860, na Moravě a ve Slezsku již roku 1851. Nařízením císaře Františka Josefa I. byl zrušen patent Františka II. z roku 1793, který stanovoval udržování tereziánsko-josefského katastru v souladu se skutečným stavem a s platnou evidencí. Od té doby se tedy stabilní katastr stal jedinou platnou úřední evidencí pozemkové daně. [1] Jelikož ve stabilním katastru nebylo zajištěno stálé udržování a aktualizace, bylo proto nařízena reambulace stabilního katastru.

### **3.3.6. Reambulovaný katastr**

Jelikož stabilní katastr nebyl spolehlivě a pravidelně doplňován změnami, neshodoval se tudíž se skutečností. Tehdejšími požadavky správnosti již neodpovídaly ani pozemkové knihy, jelikož vznikaly pochybnosti na obsah knihovního tělesa a chyběly podrobnější údaje o právech k nemovitosti. Hlavním nedostatkem byl nerovnoměrný odhad čistých výnosů, který vycházel z cen plodin z roku 1824. Nápravu měl přinést zákon z 24. května 1869 č. 88/1869 Ř.z. (říšského zákoníku) o revizi katastru daně pozemkové, který přikazoval reambulaci katastru nemovitostí a jeho pravidelné kontroly. Proto se stabilnímu katastru od té doby říká reambulovaný katastr. Při reambulaci se mělo v mapách ze stabilního katastru doplnit skutečný stav jednorázovým zaměřováním jen v místech změn s využitím nezměněného stavu z původního měření jako základu. Reambulaci vykonávali zeměměřiči, příruční ale také nekvalifikovaní lidé. Dohled nad zeměměřiči měli inspektoři. Inspektor měl každého zeměměřiče revidovat dvakrát na polních pracích a dvakrát na kancelářských pracích. Byla stanovena dovolená odchylka 1/80 délky určené mapy. Výsledky, které byly revizí zjištěny, inspektoři zapisovali do revizního deníku spolu s poznámkou o schopnostech a píli úředníků. Deník se byl pak předkládán ministerstvu financí. Pro nové ocenění byla země rozdělena na odhadní obvody a dále na odhadní okresy. V Čechách bylo stanoveno pět obvodů a devadesát jedna okresů, na Moravě a ve Slezsku jeden obvod a třicet jedna okresů. Změny oproti původní mapě vyšetřovali zeměměřiči při pochůzce územím za přítomnosti starosty a zástupců velkých poplatníků. Zjištěné změny byly zakreslovány do otisku originální mapy, veškeré změny,

kteře byly při reambulanci zapsány byly značené rumělkou. Parcelní čísla rozdělených pozemků byla řešena podlomením původního čísla např. 568/1. Jednotlivé části téže parcely byly spojovány tkanicí nebo lemoukou k první čtvrtce, kde bylo vyznačeno nákras tratí a rozsah číslování parcel v nich. Reambulace ani zdaleka nedosahovala takových kvalit jako původní měření. Hlavní příčinou byl spěch a naléhání na končení díla, které bylo velmi netrpělivě očekáváno, aby mohla být zavedena pozemková daň a mohly být založeny nové pozemkové knihy. Tento značný tlak si vynutil neblahý vliv na hodnotu výsledků. Technické provedení, které bylo zvoleno, způsobilo místy veliké znehodnocení původního dobrého díla a dodnes jsou vidět následky této nekvalitní práce. Samostatná reambulace byla dokončena roku 1880, tudíž od 1. 1. 1881 mohla být zavedena nová pozemková daň. [1]

### **3.3.7. Evidovaný katastr**

Pro další rozvoj katastru byla velice důležitá nová legislativa. Přestože zákon o pozemkové dani z roku 1869 stanovil revizi vždy po 15 letech, bylo potřeba již v roce 1883 vydání zákona č. 83/1883 Ř. z. o evidenci katastru daně pozemkové. Od účinnosti tohoto zákona se katastr nemovitostí nazýval evidovaným katastrem.

Zákon stanovil jako povinnost:

- 1) udržování katastrálního operátu v souladu se skutečným a právním stavem
- 2) oznamování každé změny skutečností vedených v katastru vlastníky nemovitostí
- 3) souladnost katastru s obsahem veřejných knih
- 4) pravidelná revize údajů katastru

Tyto zásady sice v moderní podobě, patří mezi základní pravidla vedení katastru nemovitostí i v současné době.

Do katastru byly promítnuty změny pouze trvalého charakteru, změny při kterých je změněn způsob užívání pozemků neměly vliv na předpis pozemkové daně. Aby byl udržěn soulad mezi skutečností a katastrem, byla držitelům nemovitostí uložena povinnost ohlašovat změny. S předpisem pozemkové daně z roku 1883 byly vlastníkům doručeny opisy jejich pozemnostních archů, aby věděli, jak je jejich majetek zapsán



v reambulovaném katastru. Zákon dále ukládal, aby každá změna či odchylka od toho co je napsáno na pozemnostních arších bylo oznamováno ihned bernímu úřadu. Provádění revize bylo stanoveno každé tři roky. Vzájemný soulad s pozemkovou knihou bylo zajišťováno zasíláním ohlašovacích archů. Byla rovněž upravena veřejnost katastru, do níž mohl nahlížet každý, kopie a výpisy mohli za úplaty vyhotovovat pouze katastrální úředníci. Toto opatření vytvořeno pro tehdejší veřejnost funguje i v dnešní době moderního katastru nemovitostí.[4]

### **3.3.8. Pozemkový katastr**

Dne 16. 12. 1927 byl přijat zákon č. 177/1927 S.z.n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon). Katastr pozemkové daně byl změněn novým zákonem na pozemkový katastr a začal podstatně měnit svůj původní účel. Tento nově vzniklý katastr začal přetvářet své poslání na právní a hospodářský účet. Technická úroveň nově vzniklých map, byla velice vysoká. Zastaralé zobrazení pozemků a budov se začalo nahrazovat novým přesným zobrazením.

Pro každou parcelu byl v pozemkovém katastru uveden držitel, výměra, vzdělávání, jakostní třída a katastrální výtěžek. Pozemkový katastr byl zákonem stanoven jako veřejný. Pozemkový katastr byl udržován v souladu se skutečným stavem a zákon stanovil pravidla součinnosti mezi katastrálním měřickými úřady a knihovními soudy. Aby mohl katastr splnit požadavky kladené na něj, musel být úplný, pravdivý a jednotný. Úplnost pozemkového katastru se zajišťovala pravidelnými kontrolami všech předmětů zákresu a zápisu stanovených katastrálním zákonem podle skutečného stavu. Jednotnost znamenala, že ve všech územích musel být operát vyhotoven a veden jednotně aby poskytoval jednotný podklad pro jednotné a spravedlivé vybírání daní. Pravdivost pozemkového katastru byla podmíněna úplností a také dále jeho svědomitostí a osobní zodpovědností zaměstnanců za jejich vykonanou práci. K udržení těchto zásad byla prováděna přehlídka držby vždy každý třetí rok. Dále bylo za povinnosti ohlašovat jakékoliv vzniklé a zaměřené změny, nepřesnosti či chyby nalezené v katastru. Držitelé pozemků byli povinni ohlásit každou změnu ve své držbě pomocí tzv. ohlašovacího listu a předat ho na měřický úřad. Tento katastr byl přesný a důvěryhodný do roku r. 1938. Později, tzn. po válce roku 1945, se začal velice rozcházet se skutečností, proto se přestal

udržovat zcela. Katastrální zákon č. 177/1927 Sb. byl zrušen v roce 1971 zákonem č. 46/1971 Sb. o geodézii a kartografii.[4]

Po skončení 2. světové války došlo k zásadním změnám ve vlastnických právech k nemovitostem vlivem poválečné konfiskace, přidělovacího řízení, revize tzv. první pozemkové reformy a vyhlášení druhé pozemkové reformy. Velice rozsáhlými změnami byla zasažena třetina území státu. Byl prolomen intabulační princip, na kterém byla založena funkce a spolehlivost pozemkových knih a vlastnické právo přecházelo na přídělce dnem převzetí držby. V této době vznikl nový právní stav, který byl ve velkém nesouladu se stavem katastru a pozemkových knih. Složitost byla pak často násobena i tím, že přidělové řízení bylo kombinováno s již započatým řízením scelovacím. Přídělový operát nebyl všude jednotně založen. Měřickou část přidělového operátu tvořil zejména grafický přidělový plán, který byl zpravidla vytvořen na zmenšeninách katastrálních map do měřítka 1:5000. Vytýčené hranice parcel byly v terénu označeny z velké většiny jen kolíky a nové hranice byly do plánu zakreslovány jednoduchými způsoby a z takto přibližných zákresů byly zjišťovány dalším jednoduchým způsobem i výměry dělených parcel.

Dne 8. 5. 1947 byl přijat zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek, který výrazně zjednodušil zápisy do pozemkových knih a významně změnil principy knihovního práva platného desítky let. Zákon povolil používat provizorní a málo přesné měřické podklady. Takže během několika let vznikl neutěšený stav, který dodnes nebyl napraven a jeho napravení ještě nějakou dobu potrvá. Často nebyly přiděly zaměřeny a nové hranice pozemků a nemovitostí nebyly v katastrálních mapách zobrazeny. Původní technické podklady tj. grafické přidělové plány jsou přitom již často nečitelné, poškozené nebo jsou ztraceny. Na územích, kde byly započaty ale ne dokončeny scelovací řízení, vznikl chaotický právní stav. Kompetence k dokončení započatých scelovacích řízení a k upřesňování nebo rekonstrukci přidělů přísluší v současné době pozemkovým úřadům na základě zákona č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Dne 1. 1. 1951 nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Občanský zákoník z roku 1951 zrušil po dlouhou dobu osvědčenou zásadu římského práva superficies solo cedit a výslovně stanovil, že stavba není součástí pozemku.

Občanský zákoník taktéž stanovil definitivní opuštění intabulačního principu zápisů do pozemkových knih a vlastnictví se nadále nabývalo samotnou smlouvou nebo přecházelo ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy, což znamenalo postupný úpadek významu a spolehlivost zápisů v pozemkových knihách a v pozemkovém katastru. V politických poměrech, které tehdy panovaly, se výrazně snížil zájem na evidování soukromých práv k nemovitostem. Tehdejší hospodářství bylo založeno na zemědělské výrobě a k tomu, aby plány byly naplněny, bylo nutné zejména znát, kdo se o danou půdu stará a obhospodařuje ji než to kdo ji vlastní. Na tomto požadavku byla v roce 1956 založena Jednotná evidence půdy (JEP). Pozemkový katastr byl opuštěn (aniž by bylo dosaženo jeho souladu se skutečností) a přestal být nadále udržován. JEP neměla základ v obecně závazném právním předpisu a byla zakládána jen na základě usnesení vlády č. 192 z 25. 1. 1956. Základní úlohou JEP bylo evidování užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy. Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951-1964 žádné úplné a systematické evidenci

### **3.3.9. Evidence nemovitostí**

Nová evidence upravující nemovitosti byla legislativně upravena zákonem č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí s účinností od 1. 4. 1964. Tato evidence vycházela z předchozí jednotné evidence půdy a byla doplněna o zavedení právních vztahů a vlastnictví. Právní vztahy se evidovaly na základě ověřovaných kopií, nebo originálů listin předkládaných k zápisu na nově založených listech vlastnictví. Tato struktura byla i v pozemkových knihách. Doplnění údajů, které nebyly vedeny v katastru nemovitostí, se provádělo systematickým šetřením přímo v obcích. Pro tuto činnost bylo plně využíváno zápisů v pozemkových knihách a v pozemkovém katastru. Proto se tyto práce nazývají komplexní zakládání evidence nemovitostí, probíhající za podpory státních notářství, obcí a vlastníků od roku 1967 – 1988. V tomto období se podařilo dohledat poslední známý právní vztah, který byl veden k dané nemovitosti. Dále se zdařilo doplnit sbírku listin o dostupné právní listiny v originále nebo ověřených kopiích.

Principy evidence nemovitostí:

1. Zásada legality
2. Zásada speciality
3. Zásada jednotnosti
4. Zásada univerzálnosti
5. Zásada veřejnosti
6. Zásada závaznosti
7. Zásada oficiality
8. Zásada bezplatnosti zápisů

Součástí evidence nemovitostí mělo být evidování právních vztahů k nemovitostem, a jelikož od r. 1951 se žádná taková systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné ji znovu zřídit. Komplexní zakládání evidence nemovitostí, při které se zjišťovaly současné právní vztahy k nemovitostem, trvalo od roku 1964 – 1988. Tato evidence obsahovala měřický operát, písemný operát, sbírku listin a sumarizační výkazy. Měřický operát vycházel z předchozí evidence pozemkového katastru. Nové mapy byly vyhotovovány na základě výsledků technicko-hospodářského mapování od roku 1961 do 1981. [2]

### **3.3.10. Katastr nemovitostí České republiky**

Po sametové revoluci v roce 1989 nebylo již nadále možné vycházet z neúplného obsahu evidence nemovitostí (EN) a ani pokračovat v nedokonalých principech, na kterých byl založen a veden. Dne 1. 1. 1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava. Od tohoto dne vstoupil v platnost zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Katastr nemovitostí České republiky (KN), zřízený novou právní úpravou, slučuje do jediného instrumentu funkci bývalého pozemkového katastru a bývalé pozemkové knihy. Státní správu katastru nemovitostí vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady. Také byl částečně obnoven intabulační princip, a to pro smluvní nabývání věcných práv k

nemovitostem, kdy k jejich nabytí dochází vkladem do KN (po zákonem vymezené právní aprobaci prováděné katastrálním úřadem ve správním řízení). Nabití věcných práva, které není podmíněno vkladem, se do KN zapisují záznamem. Katastrální operát tvoří soubor geodetických informací (SGI), soubor popisných informací (SPI), souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření a sbírka listin.

Soubor geodetických informací (SGI) zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření. Soubor popisných informací zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o vlastnících a jiných oprávněných a o právních vztazích. Podrobnější právní úprava byla provedena nejprve vyhláškou č. 126/1993 Sb., s účinností od 28. 4. 1993, později vyhláškou č. 190/1996 Sb. S účinností od 10. 7. 1996 a nakonec další vyhláškou č. 26/2007 Sb. s účinností od 1. 3. 2007. Katastr nemovitostí při svém začátku převzal celý operát předchozí evidence nemovitostí. Evidence nemovitostí měla zásadní obsahovou neúplnost, kterou bylo třeba překlenout založením zjednodušené evidence pozemků. Neúplnost spočívala v tom, že se jednalo o soukromé pozemky, které dříve užívaly socialistické organizace. Zjednodušená evidence pozemků obsahuje minimálně parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytkovou výměru po majetkoprávně provedených změnách a údaj o vlastníku. Pozemky zjednodušené evidence nejsou zobrazeny v platných katastrálních mapách a používá se proto stále jejich zobrazení v mapách bývalého pozemkového katastru nebo navazujících operátech přidělového a scelovacího řízení. Zakládání zjednodušené evidence bylo prováděno v letech 1994-1998 a to souběžně s digitalizací SPI. V rozmezí let 1997 až 1998 byl katastr nemovitostí jednorázově doplněn o údaje o vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám. Digitalizace SGI byla zahájena v roce 1998. I přesto, že bylo započato s vedením a údržbou některých údajů o nemovitostech v elektronické formě už v roce 1972, teprve zákon č. 120/2000 Sb., stanovil, že katastr bude veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky. Od roku 2001 začal být katastr nemovitostí veden v informačním systému katastru nemovitostí (ISKN), který technicky umožňuje i vzdálený přístup za pomoci počítačové sítě k údajům katastru vedených ve formě počítačových souborů. Tento přístup je možný za úplaty a za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem. [2]

### 3.4. Katastr nemovitostí a jeho struktura

Katastr nemovitostí České republiky je souborem údajů o nemovitostech v Čechách, na Moravě a ve stozku zahrnující jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení a také vlastnická a jiná věcná práva vážící se k nemovitostem. Jde o ucelený informační systém o pozemcích, vybraných stavbách a o právních vztazích, které s ním souvisejí.

Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely, k oceňování nemovitostí, k ochraně životního prostředí a zemědělského a lesního fondu, pro účely hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.[4]

Obrázek č. 1: Schéma katastru nemovitostí



### 3.4.1. Předmět katastru nemovitostí

Dle §2 katastrálního zákona se v katastru nemovitostí evidují:

#### 1) Pozemky v podobě parcel

##### *Pozemek*

je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků. Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy. Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují v tzv. zjednodušené evidenci.

Evidují se tam tyto údaje:

- příslušnost parcely ke katastrálnímu území
- parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence
- původní nebo zbytková výměra parcely po provedených majetkoprávních změnách
- údaj o vlastníkově (číslo listu vlastnictví)
- údaj o bonitované půdně ekologické jednotce
- údaj o bonitované půdně ekologické jednotce (BPEJ)

K jejich evidenci se využívá údajů pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělovacího a scelovacího řízení.

##### *Parcela*

je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen svislým průměrem hranic pozemku v katastrální mapě a označen parcelním číslem popř. mapovou značkou druhu pozemku. Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou. Parcely se v každém katastrálním území označují arabskými čísly – ve dvou číselných řadách

(odděleně pro pozemkové a stavební parcely) nebo v jedné číselné řadě bez ohledu na druh pozemku.[7]

## **2) Budovy**

Evidují se budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo nebo kterým se evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné budovy evidované na téže parcele. [8]

Budovou je podle katastr nemovitostí nadzemní stavba, spojená s pevným základem, prostorově uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

## **3) Byty a nebytové prostory**

Byty a nebytové prostory jsou vyznačené jako jednotky v zákoně č. 72/1994 Sb., kde jsou upravovány spoluvlastnické vztahy k budovám, některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům ve znění zákona č. 273/1994 Sb.,. Byty a nebytové prostory se evidují údaji, které patří k evidované budově a zahrnují údaje o vlastníkovi bytu či nebytového prostoru, případně popis umístění prostoru v budově.

### ***Byt***

je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

### ***Nebytový prostor***

je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení.

## **4) Rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory**

Zařazení rozestavěných budov, bytů a nebytových prostorů jako předmětů katastru nemovitostí dává možností peněžním ústavům poskytovat jejich vlastníkům hypoteční úvěry na jejich výstavbu či pořízení. Splácení jejich úvěru je řešeno zástavním právem k těmto nemovitostem.



***Rozestavěná budova***

je budova v jakémisi stupni rozestavěnosti, kde je již patrné stavebně, funkčně a technicky uspořádání prvního nadzemního patra.

***Rozestavěný byt***

je místnost nebo soubor místností určených k bydlení na základě k tomu příslušného stavebního povolení.

***Rozestavěný nebytový prostor***

jsou místnosti nebo komplex místností, které nejsou určeny k bydlení a jsou v souladu s uděleným stavebním povolením. V případě nebytového prostoru rozestavěného v domě je důležité, aby byl dům v takovém stupni rozestavěnosti, aby již byl zvenku uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rozestavěné byty, budovy nebo nebytové prostory podléhají evidenci v katastru.

**5) Stavby stanovené zvláštním předpisem**

Stavby spojené s pevným základem země, tyto stavby zatím nejsou vymezeny žádným zvláštním předpisem. Bylo předpokládáno, že by se mělo jednat především o výrazné stavby na zemském povrchu např. tělesa vodních přehrad apod. [7]

Podle stanovení občanského zákoníku je samostatnou nemovitou věcí odlišnou od pozemku též každá stavba spojená se zemí pevným základem. Takovýchto staveb je velké množství a není účelné, aby každá z nich byla evidována v katastru nemovitostí. Proto katastrální zákon stanoví, že stavby nevyjmenované v ustanovení § 2 písm. a) - e), budou předmětem evidence katastru, jen pokud budou taxativně vyjmenovány ve zvláštním předpise vydaném Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. [6]

### 3.4.2. Obsah katastru nemovitostí

**Obsahem katastru (§ 3 katastrálního zákona) je:**

- a) geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru
- c) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona
- d) údaje o podrobných polohových bodových polích,
- e) místní a pomístní názvosloví [8]

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.

#### **Katastrální operát tvoří**

- a) soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření,
- b) soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech uvedených v § 2 odst. 4 písm. b) až i),
- c) souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru,
- d) dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
- e) sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

### 3.4.3. Údaje katastru nemovitostí

#### Údaje o katastrálním území:

- kód katastrálního území převzatý z číselníku Českého statistického úřadu
- název katastrálního území, včetně přídomků, které zabezpečují jedinečnost názvů na území republiky
- kód a název okresu, k němuž katastrální území náleží
- kód a název obce, v níž katastrální území leží
- kód a název části obce, v níž jsou samostatně číslovány budovy s čísly popisnými nebo s čísly evidenčními
- příslušnost katastrálního území k územní působnosti finančního úřadu
- souřadnice definičního bodu katastrálního území v S-JTSK
- výměra katastrálního území v m<sup>2</sup>
- kód výrobní podoblasti pro souhrnné přehledy o půdním fondu

#### Údaje o parcele:

- příslušnost parcely do katastrálního území
- v číslování parcel rozlišujeme pozemkové parcely a stavební
- parcelní číslo se skládá z kmenového čísla – v případech z podlomení
- výměra parcely v m<sup>2</sup>
- kvalita výměry – označuje přesnost výpočtu parcely
- druh pozemku a způsob využití pozemku
- typ a způsob ochrany nemovitosti
- příslušnost k vlastníkovi nemovitosti s uvedením čísla listu vlastnictví
- právní vztah – označení práv u parcel
- katastrální mapa
- u digitální mapy – souřadnice definičního bodu parcely v systému S- JTSK

#### Údaje o budově, bytu či nebytovém prostoru:

- příslušnost do katastrálního území
- údaje o parcele
- číslo popisné nebo evidenční budovy

- příslušnost budovy k části obce
- číslo jednotky
- typ a způsob využití budovy
- příslušnost k vlastníku nemovitosti uvedením čísla listu vlastnictví
- právní vztah
- spoluvlastnický podíl na společných částech domu

Údaje o vlastníkovi nemovitosti:

- identifikační číslo právnické osoby (IČO) nebo rodné číslo u fyzické osoby
- název a sídlo právnické osoby nebo jméno a příjmení a místo trvalého pobytu fyzické osoby – jeli vlastníkem stát – sídlo se neeviduje

Podrobnější údaje katastru nemovitostí:

- vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni nebo kupní právo s účinky věcného práva a další práva, která stanoví katastrální zákon
- poznámka o omezení dispozičních práv nakládat s nemovitostí
- vyznačení dotčení nemovitosti – plomba
- údaj o BPEJ – bonitovaná půdní ekologická jednotka[7]

### **3.5. Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**

Druhy zápisů věcných práv do katastru nemovitostí jsou dané ust. § 1 zákona, o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zák. č. 265/1992 Sb., ve znění zák. č. 89/1996 Sb). a jsou to:

- 1) vlastnické právo
- 2) práva odpovídající věcnému břemenu
- 3) zástavní právo
- 4) podzástavní právo
- 5) věcné právo předkupní

Vzhledem k tomu, že právní předpis uvádí druhy zápisů výčtem, lze z toho odvodit, že je tak vymezen okruh práv, která lze s věcně právními účinky zapisovat. Také je tímto dáno, že tento okruh nelze dále smluvně rozšiřovat a nelze do katastru nemovitostí zapisovat jiná než vyjmenovaná práva, i když tato práva s věcí zapsanou jinak souvisí. Jako příklad práv, která nelze zapsat, jsou práva nájemní a jiná práva obligační povahy.

### **3.5.1. Vlastnické právo**

Právo vlastnictví nelze zaměňovat za pojem "vlastnictví", jelikož se tyto pojmy liší z hlediska ekonomického i právního. Toto právo lze definovat jako právem zakotvenou možnost vlastníka věc držet a užívat, jakož se domáhat, aby jeho práva nebyla porušována. Způsoby nabývání vlastnických práv stanovuje § 132 obč. Zákoníku a je to tedy smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. Podle způsobu vzniku hovoříme o *převodu práv* a *přechodu práv*. K převodu práv dochází na podkladě převodních smluv a v případě, že předmětem převodu je nemovitost, právo přechází vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 obč. zák.). Počet případů, kdy vlastnická práva vznikají převodem na podkladě smluv nad ostatními výrazně převažuje. Protože vlastnická práva založená smluvním převodem vznikají až vkladem do katastru, věnuje právní úprava tomuto druhu vzniku práv značnou pozornost. Ostatními způsoby jsou nabývána vlastnická práva bez toho, že by orgány katastru měly na jejich vznik nějaký vliv a úkolem orgánů katastru je takováto práva zapsat, pokud jsou k zápisu způsobilá.

Nemovitost může vlastnit jeden nebo více subjektů. Pokud nemovitost je vlastněna více subjekty, může jít o spoluvlastnictví podílové nebo bezpodílové. Podstatou podílového spoluvlastnictví je vlastnictví k části celé věci a vlastnický podíl je vyjádřen procesem nebo zlomkem. Spoluvlastnický podíl není vyjádřen konkretizací dané části věci. Spoluvlastník může ke svému podílu zřídit zástavní právo bez souhlasu ostatních spoluvlastníků a svůj podíl může smluvně převést. Jediné omezení spoluvlastníka v disponování spočívá v zákonném předkupním právu ostatních spoluvlastníků. Vzhledem k tomu, že věcné břemeno, lze zřídit jen k celé věci, nemůže podílový spoluvlastník ke svému podílu zřídit právo odpovídající věcnému břemenu. Účastníci smlouvy o zřízení věcného břemene musejí být všichni spoluvlastníci tj. nestačí jen jejich souhlas. Podle ust.

§ 136 odst. 2 obč. zák. (před novelou) mohlo bezpodílové spoluvlastnictví vzniknout jen mezi manžely. Podstatou bezpodílového spoluvlastnictví bylo to, že každý z manželů byl vlastníkem věci celé a jeho právo bylo omezeno právem toho druhého rozhodovat o podstatných dispozicích týkajících se této věci po dohodě. Účinností zák. č. 91/1989 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o rodině, došlo i ke změnám v ustanoveních § 136 a násl. Obč. zák., když institut bezpodílového spoluvlastnictví manželů byl nahrazen institutem společného jmění manželů. Společné jmění manželů zaniká okamžikem zániku manželství. V případě zániknutí manželství a tím také společné jmění manželů se provede písemné majetkové vypořádání dohodou. Tato dohoda musí být realizována do 3 let od zániku společného jmění manželů. Jinak ve vztahu k nemovitostem platí, že společné jmění manželů se mění na podílové vlastnictví a každý se stává vlastníkem přesné poloviny za celého majetku, který tvořilo společné jmění.

### **3.5.2. Právo odpovídající věcnému břemenu**

Podle §151 písmena o, občanského zákoníku věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabyt také výkonem práva (vydržením). K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Právo odpovídající věcnému břemenu se v katastru nemovitostí eviduje jak u nemovitosti oprávněné z věcného břemene (vyznačeno na listě vlastnickém v části B1) , tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem (toto právo je vyznačeno na listu vlastnickém v části C). Tyto povinnosti vždy zatěžují vlastníka nemovitosti ve vztahu k někomu, kdo vlastníkem není. V praxi převažuje počet břemen zřízených na základě smluvního vztahu, kde k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu je nutný vklad do katastru. Obsah práva odpovídajícího věcnému břemenu musí být vždy dostatečně určený. Jestliže se právo týká jen části pozemku (např. právo cesty), musí být součástí smlouvy o zřízení věcného břemene geometrický plán s vyznačením, které části pozemku (parcely) se věcné břemeno týká. Nedostatek přesného vymezení má na následek neodstranitelnou chybu ve smlouvě, která může způsobit komplikace s nakládáním s nemovitostí.

Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání. Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká. Vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění. [9] Právo odpovídající věcnému břemeni může zaniknout tím, že toto právo není vykonáváno po dobu delší 10 let (tj. zánik práva uplynutím času).

### **3.5.3. Zástavní právo**

U zástavního práva se v katastru nemovitostí eviduje zástava (nemovitostí, jednotka atd.) výše jistiny zajištěné pohledávky, údaje o věřiteli, údaje o vlastníkově nemovitosti či jednotky, doba, na kterou byla zástava sjednávána a listina, která sloužila jako podklad pro zápis práva do katastru nemovitostí. Věcně-právní povaha zástavního práva tkví v tom, že zatěžuje každého vlastníka předmětu zástavy, bez ohledu na případně majetkové změny. Zástavní právo je vyznačeno na listě vlastnickém v části C, na kterém je evidována nemovitost zatížená zástavou. Z hlediska způsobu vzniku rozlišujeme tři typy zástavních práv – zástavní právo smluvní, zástavní právo zákonné a zástavní právo soudcovské.

### **3.5.4. Zástavní právo smluvní**

Zástavní právo smluvní je nejběžnější formou zástavního práva. Upravuje ho § 152 – 172 občanského zákoníku v platném znění. Vzniká na základě smlouvy uzavřené mezi zástavním věřitelem a vlastníkem předmětu zástavy. Zástavní právo k nemovitostem, které se eviduje v katastru nemovitostí, vzniká vkladem práva. Ale zástavní právo u nemovitostí, které nejsou předmětem evidence katastru, právo vzniká zápisem do Rejstříku zástav, který spravuje Notářská komora ČR. Toto ustanovení neplatí, v okamžiku, kdy je zástavní právo zřízeno rozhodnutím soudu či správního úřadu podle § 158 občanského zákoníku. Vedle občanského zákoníku upravuje zástavní právo i zákoník obchodní.

Zánik zástavního práva upravuje §151 písmeno g občanského zákoníku, kde je vyjmenováno, jak toto právo zaniká. Zástavní právo zaniká, zanikne-li pohledávka nebo zástava, nebo složí-li zástavce věřiteli cenu zastavené věci. Zánik práva může nastat v případě, že se věřitel vzdá zástavního práva nebo uplynutím času, na který bylo jeho trvání smluvně omezeno. Typickým zástavním právem smluvním jsou v České republice hypotéky.

### **3.5.5. Zástavní právo zákonné**

Vedle zástavního práva smluvního mohou orgány státu, které opravňuje k tomu právní předpis, zřizovat za účelem zajištění pohledávky státu zákonné zástavní práva. Nejvíce používané zástavní právo zákonné je zástavní právo, zřizované správcem daně podle zákona č. 337/1992 Sb. v platném znění o správě daní a poplatků.

Podle tohoto ustanovení katastrální úřady pokládaly zřízení zákonného zástavního práva za právní stav, který označuje, že zástavce nemůže zástavu převést na jiný subjekt. Ústavní soud tento názor katastrálních úřadu nesdílel a vyslovil názor, že v daném případě se jedná jen o dočasné opatření zákazu disponovat s předmětem zástavy. Ústavní soud stanovil, že omezení disponovat s předmětem zástavy, platí jen pro období dne, kdy bylo katastrálnímu úřadu doručeno rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva do doby, kdy řízení zástavním právem bude dokončeno a katastrální úřad zapíše toto právo do katastru. V tomto okamžiku dočasné omezení končí a právo zákonné zástavní zaniká.



### **3.5.6. Zástavní právo soudcovské**

Podle občanského soudního řádu § 338 b se soudcovské zástavní právo zřizuje nařízením výkonu rozhodnutí. Výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti může být nařízen, jen když oprávněný přesně označí nemovitost, k níž má být zástavní právo zřízeno, a jestliže listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány nebo notářem doloží, že nemovitost je ve vlastnictví povinného. Předmětem zástavy mohou být výhradně nemovitosti. Když byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, soud vyrozumí příslušný katastrální úřad.

Pro nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva je rozhodující stav v době zahájení řízení. [12] Soudcovské zástavní právo je zapisováno do katastru nemovitostí záznamem.

### **3.5.7. Podzástavní právo**

Podzástavní právo ustanovuje § 173 a § 174 občanského zákona. Podzástavní právo vznikne zastavením pohledávky, zajištěné zástavním právem, jestliže zástavou je věc. Ke vzniku podzástavního práva není třeba souhlasu vlastníka zastavené věci. Podzástavní právo je však proti němu účinné, jen když jeho vznik mu byl písemně oznámen. Jestliže je zastavená pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovité věci nebo k bytu nebo nebytovému prostoru ve vlastnictví podle zvláštního zákona, vzniká podzástavní právo vkladem do katastru nemovitostí. Jestliže zástavní věřitel (podzástavce) předá zastavenou movitou věc, kterou má u sebe, podzástavnímu věřiteli, nezbavuje se tím odpovědnosti za plnění povinností jejímu zástavci. Není-li splatná pohledávka, která je zajištěna podzástavním právem, včas splněna, může podzástavní věřitel uplatnit uspokojení ze zástavy místo zástavního věřitele (podzástavce). Na podzástavní právo se použijí ustanovení o zástavním právu přiměřeně. [9]

### **3.5.8. Věcné právo předkupní**

Předkupní právo je upraveno v ustanovení § 602 a násl. obč. zák. Podle ustanovení § 603 odst. 2 obč. zák. lze toto právo dohodnout i jako právo věcné, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Podkladem pro jeho zřízení je písemná smlouva a právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Vedle předkupního práva smluvního vzniká předkupní právo zákonné pro případ převodu spoluvlastnického podílu na nemovitosti. [6]

U tohoto práva se v katastru nemovitostí evidují údaje o zatížené nemovitosti nebo jednotce, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o vlastníkovi zatížené nemovitosti či jednotky, dále je v katastru uvedena doba na jakou je právo sjednáváno a listina, na jejíž základě bylo právo zapsáno. Věcné právo předkupní je označeno na listu vlastnickém v části C, kde se evidují zatížené nemovitosti. V dnešních právních předpisech nejsou stanoveny způsoby zániku předkupního práva. K zániku může dojít i smlouvou, která slouží jako podklad pro vklad do katastru.

## **3.6.Hlavní zásady zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**

Všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou evidovány v katastru nemovitosti (smluvní zástavní práva, smluvní oprávnění odpovídající věcnému břemenu a další) vznikají, mění se, popřípadě zanikají dnem vkladu práva či výmazu vkladu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu.

### **3.6.1. Zásada evidenční**

Zápisy právních vztahů, vzniklých na základě zákona, rozhodnutí státního orgánu, ve veřejné dražbě, vydržením atd. Právní zápisy, které vznikly zcela nezávisle na zápisech v katastru nemovitostí, jsou zápisy pouze evidenční. Jsou zaznamenávány pomocí záznamu na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, který doloží listinou změnu vlastnického práva či jiného práva k nemovitosti.

### **3.6.2. Zásada dispoziční**

Řízení o povolení vkladu vlastnického či jiného práva k nemovitostem zahajuje příslušný katastrální úřad pokaždé na základě návrhu na vklad, který je na katastr doručen.

Pokud není návrh na vklad doručen na katastrální úřad, není katastr oprávněn řízení o vkladu zahájit. Katastrální úřad nemá oprávnění rozhodovat o povolení vkladu práva a vložení práva do katastru, které není na návrhu na vklad uvedeno.

### **3.6.3. Zásada legality**

Povinnost katastrálních úřadů je podle všeobecných předpisů zkoumat náležitosti příslušných listin, které jsou pro zápis do katastru nemovitostí podstatné. Katastrální úřad má za úkol zjistit, zda náležitosti listiny, které mu byla doručena společně s návrhem na vklad, nejsou v rozporu s obecně platnými a závaznými předpisy katastru nemovitostí. Pokud je listina podle předpisů způsobilá, může být podkladem pro zápis práv do katastru nemovitostí.

### **3.6.4. Zásada priority**

Pořadí zápisů právních vztahů a poznámek do katastru nemovitostí se řídí dobou, kdy byl návrh na zápis do katastru nemovitostí doručen katastrálnímu úřadu respektive katastrálnímu pracovišti. Pořadí zápisu (vkladu práva, záznamu či poznámku) je určeno tím, že na dokumentu se vyznačuje den, měsíc a rok doručení a u návrhu na vklad se vyznačuje ještě hodina a minuta doručení. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů.

### **3.6.5. Zásada formální publicity neboli zásada veřejnosti**

Katastr nemovitostí je veřejný. Každý je za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí. Každý má možnost udělat si pro svoji potřebu opisy nebo výpisy o právních vztazích k nemovitostem, a to nejen o svých právech

a závazcích ale i o kterékoliv osobě a k jakékoliv nemovitosti. Výpisy a opisy z katastru nemovitostí jsou zpoplatněny podle ceníku katastrálního úřadu.

### **3.6.6. Zásada veřejné víry**

Po vzniku katastru nemovitostí 1. 1. 1993 je každý, kdo vychází z katastru nemovitostí přesvědčen o tom, že stav katastru odpovídá skutečnosti, ledaže by musel vědět, že stav zápisů neodpovídá skutečnosti. Pokus se ukáže, že vlastník nabyt do vlastnictví nemovitost od nevlastníka, je dobrá víra předpokladem vydržení vlastnického právo nemovitosti po desetileté nepřetržité držbě v dobré víře. Pokud dosud neuběhla desetiletá nepřetržitá držba, má oprávněný držitel právo ponechat si plody a užitky nemovitosti za dobu oprávněné držby, nemovitost však přes svou dobrou víru musí vydat jejímu skutečnému vlastníkovi.

### **3.6.7. Zásada oficiality**

Na návrh nabyvatele se zapíše do katastru nemovitostí právo vzniklé ze zákona. Na podkladě ohlášení vlastníka budovy se zapíše do katastru nemovitostí nová budova, včetně vlastnického práva k ní. Nabyvatel práva je povinen ze zákona ohlásit změnu katastrálního úřadu do 30 dnů ode dne vzniku práva a předložit listinu, která změnu dokládá. Stejně tak státní orgány a zhotovitelé jiných listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem, jsou ze zákona povinni zasílat tyto listiny katastrálnímu úřadu – příslušným pracovištěm do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení. Katastrální úřad zápis těchto právních vztahů provádí z úřední povinnosti na podkladě podnětu, kterého se mu dostane nositelem oprávněného nebo zprostředkovaně příslušným státním orgánem. [7]

### 3.7. Formy zápisů vlastnických a jiných věcných práv do KN

Podle ustanovení § 1 odst. 3 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zák. č. 265/1992 Sb. v platném znění) lze tato práva vyznačit (nebo provést jejich výmaz). Existuje několik forem jak zápis zapsat, právní úprava České republiky stanovuje, že zápisem se rozumí *vkład, záznam, poznámka* nebo jejich výmaz. Zápisy mají právní a evidenční účinky podle tohoto zákona.

#### 3.7.1. Vklad

Do katastru se zapisuje na základě těchto listin:

- Smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti
- Smlouvy o zástavním právu k nemovitostem
- Smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu
- Smlouvy o předkupním právu k nemovitostem
- Smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru, včetně rozestavěného
- Dohody o vydání věci uzavřené (restituce)
- Prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti
- Dohody o vypořádání společného jmění manželů (pokud jde o nemovitost)
- Dohody o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů
- Dohody všech vlastnických jednotek v době o změnu vlastnictví na podílové spoluvlastnictví budovy
- Prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy

Jsou-li předmětem smlouvy, dohody či prohlášení nemovitosti zanesené v katastru nemovitostí v obvodu dvou a více katastrálních úřadů, předkládají se samostatné návrhy na vklad u jednotlivých katastrálních úřadů.

Vlastnická práva vznikají, probíhají změny nebo zanikají dnem vkladu do katastru nemovitostí, pokud občanský zákoník nebo jiná právní úprava nestanoví jinak. Vklad práva do katastru se zapisuje na návrh účastníka řízení na základě pravomocného

rozhodnutí katastrální úřadu o povolení vkladu. Poplatek za vklad každého práva se platí kolkovou známkou.

Katastr nemovitostí je veřejný registr, do kterého má každý právo nahlédnout nebo nechat si z katastru nemovitostí za poplatek udělat potřebné kopie listin.

### **Náležitosti návrhu na vklad práva a jeho přílohy**

Návrh na zahájení řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí musí obsahovat:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen
- označení účastníků řízení identifikačními znaky
- označení práv, která mají být zapsána
- výčet příloh

### **Přílohy návrhu na vklad práva**

Přílohou návrhu musí být především listina, na jejíž podkladě má být právo zapsáno (smlouva, dohoda atd.) nebo její úředně ověřený opis v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení. Prvopisy listin musí být podepsány účastníky řízení, přičemž podpisy na jednom z prvopisů musí být ověřeny předepsaným způsobem. Pokud je účastník právního vztahu (smlouvy) zastoupen procesně, musí být přílohou návrhu plná moc (pokud by byl zastoupen hmotně-právně, musí být plná moc součástí smlouvy). Pokud je účastníkem řízení právnická osoba, musí být přílohou návrhu výpis z obchodního rejstříku nebo jeho ověřená kopie. Pokud listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno, není sepsána v českém jazyce, musí být doložen její úředně ověřený překlad.

Přílohou musí být i nabývací titul k předmětu převodu v případě, že jeho účinky nastaly před 1. 1. 1993, to znamená, že právo k předmětu převodu nebylo konstituováno vkladem do katastru nemovitostí. Je to dáno tím, že do evidence katastru byly převzaty zápisy z bývalé evidence nemovitostí, jejichž povaha byla jen deklaratorní.[6]

Katastrální úřad zkoumá před povolením vkladu, zda v návrhu neshledá překážku nebo zda-li, jsou přiloženy všechny potřebné přílohy listin, které jsou vyžadovány. Pokud účastníci řízení splní podmínky pro vklad práva do katastru nemovitostí, katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu. V případě, že podmínky nejsou splněny, katastrální úřad návrh zamítne. Rozhodnutí sdělující zamítnutí vkladu do katastru nemovitostí je doručen všem účastníkům řízení.

### **3.7.2. Záznam**

Práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují záznamem údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru. Katastrální úřad má povinnost zjistit, zda je listina po formální i věcné stránce kompletní. Záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

### **3.7.3. Poznámka**

Poznámka je úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti. Má pouze charakter informativní a upozorňující, že o nemovitosti bylo zahájeno řízení. Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora atd. Poznámka je zrušena katastrálním úřadem v okamžiku doručení rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, osoby oprávněně provádět veřejné dražby nebo na návrh subjektu, který má hlavní zájem na zrušení poznámky. Poznámka je zrušena rozhodnutím vyjmenovaných subjektů pokud důvody pro její vyznačení pominuly.

### **3.7.4. Poskytování údajů z katastru nemovitostí**

Katastrální úřady poskytují informace, opisy, kopie za peněžní poplatek. Na nahlížení do katastru nemovitostí má právo každý.

Výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikace parcel jsou vyhotoveny ve formě veřejných listin. Veřejné listiny jsou opatřeny datem, razítkem katastrálního úřadu, státním znakem, jménem, příjmením a vlastnoručním podpisem zaměstnance příslušného katastrálního úřadu, který vyhotovil kolkem či stvrzenkou potvrzení o úhradě správní poplatku.

Katastrální úřad tyto listiny ověří, ale není odpovědný za obsah listiny, opis nebo jen kopii listiny, když originál není zcela čitelný.

V dnešním světě počítačů i katastr nemovitostí začíná být veden v elektronické podobě a umožňuje pomocí výpočetní techniky získat tiskové výstupy z katastrálního operátora. Dálkový přístup k údajům v elektronické podobě lze získat pomocí žádosti s pomocí počítačové sítě, avšak takto získané informace mají pouze informační charakter a nejsou veřejnými listinami.

### 3.8. Výpis z katastru nemovitostí, tzv. List vlastnický (LV)

Výpis z katastru nemovitostí je listina veřejná, listina, která informuje o vlastníkově nemovitosti. Eviduje okres, obec a katastrální území s přiřazenými kódy z Českého statistického úřadu. List vlastnický má několik oddílů:

- 1) **oddíl A** - vlastník a jiný oprávněný. Zde je uvedeno příjmení a jméno vlastníka, SJM manželů nebo spoluvlastníci nebo právnická osoba, poslední známá adresa trvalého bydliště vlastníků, manželů, právnické osoby a identifikátor, tj. rodné číslo nebo IČ.
- 2) **oddíl B** - nemovitosti, ty jsou vedeny buď jako pozemkové parcely katastru nemovitostí (KN), vč. č. pozemků, výměry (m<sup>2</sup>), kultury, způsobu využití a způsobu ochrany nebo jako stavební pozemky katastru nemovitostí (KN), vč. č. st. parcely, výměry (m<sup>2</sup>), kultury a způsobu využití. Dále zde mohou být zapsány i pozemky ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr (PK), vč. čísla pozemků a výměry (m<sup>2</sup>).
- 3) **oddíl B1** - jiná věcná práva k nemovitostem- obsahuje práva k jiným nemovitostem a pro vlastnictví, které nemovitosti z části B je zřízeno, údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu práva - název a datum jejich vyhotovení nebo čísla knihovnických vložek pozemkových knih
- 4) **oddíl C** - omezení vlastnického práva k nemovitostem z části B, a odkazy na listiny a řízení, ze kterých se při zápisu omezení z části C vycházelo
- 5) **oddíl D** - jiné zápisy – slouží k evidenci poznámek a informací týkající se nemovitostí v částech A, B, B1, C a odkazy na listiny a řízení ze kterých se vycházelo při zápisu do části D



- 6) **oddíl E** - nabývací tituly a jiné podklady zápisu. Zde jsou uváděny poslední dostupné listiny, kterými vlastník nemovitost nabyl (např. kn. vl. pozemkové knihy, rozhodnutí o dědictví, kupní smlouva, darovací smlouva, dražební listina apod.)
- 7) **oddíl F** - vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek ( BPEJ ) k parcelám – je zde uveden kód nebo kódy bonity pozemků, pokud jsou částí ZPF (zemědělského půdního fondu). Každý pozemek, který je částí ZPF musí mít označenou bonitu, pouze ostatní plocha, zast. plocha, vodní plochy, lesní plochy neuvádějí bonitu.

Nemovitosti jsou evidovány v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR příslušný Katastrální úřad – podle krajů a příslušné Katastrální pracoviště – podle (bývalých) okresů.

### **3.9.Účastníci řízení pro činnosti v katastru nemovitostí - živí, mrtví a nezvěstní**

Značným problémem současného katastru je evidence pozemků v katastru nemovitostí, jejichž vlastníci buď nejsou známí, nebo se jedná o vlastníky, kteří již pravděpodobně nežijí. Osoby, které chtějí s takto evidovaným pozemkem disponovat, musí čelit značným komplikacím při svých záměrech nakládání s nemovitostí.

Pokud není osoba, která chce nakládat s takovouto nemovitostí schopna zjistit z údajů v katastru nemovitostí aktuální pobyt vlastníka a nemůže jako soukromá osoba nahlédnout do evidence obyvatel, nabízí se pouze řešení zkusit dohledat vlastníka pomocí specializované firmy, detektivní kanceláře či inzerce v tisku.

Dále je možné obrátit se na příslušný soud a vyvolat řízení o prohlášení za mrtvého nebo otevřít dodatečné dědické řízení, v případě, že jsou dědici. Jestliže dědici nejsou známi, je pravděpodobné, že v mnoha případech předmětné pozemky propadnou České republice jako odúmrtí. Všechny tyto možnosti, které jsou tu nastíněny, jsou velice složité a časově náročné.

Tento problém má příčiny již v minulosti, katastr nemovitostí byl převzat z evidence nemovitostí i s nepřesnostmi v evidenci zavedenými. Již po druhé světové válce upadla přesnost vést pozemkové knihy.

Katastrální úřady jsou orgány evidenčními, a tudíž nejsou oprávněny rozhodovat o tom, kdo je vlastníkem nebo oprávněným či povinným z právního vztahu zapsaného do katastru nemovitostí. Katastrální úřady nemají dány právní prostředky k řešení situací, kdy právní vztah v katastru evidovaný není v souladu s právním vztahem skutečným. [5]

Tuto problematiku lze rozčlenit do 3 skupin:

1. Vlastník je neznámý
2. Vlastník asi nežije
3. Vlastník nelze identifikovat

### **3.9.1. Vlastník je neznámý**

Parcel, které jsou v katastru nemovitostí evidovány a jejichž vlastník není znám je okolo 24 tisíc o celkové výměře 10 tisíc ha. Velkou část těchto parcel tvoří zemědělská půda. Jedná-li se o zemědělskou půdu, v tomto případě se problematika neznámého vlastníka upravuje § 15 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby ve znění platných předpisů. V případě, že v katastru nemovitostí je vedeno vlastnické právo státu k zemědělskému pozemku, které nelze doložit listinnými doklady, nebo ze zápisu v Katastru nemovitostí vyplývá, že vlastník zemědělského pozemku není znám, má se pro účely tohoto zákona za to, že stát je jeho vlastníkem a správcem Pozemkový fond. [13]

Tuto problematiku řeší úřad pro zastupování státu ve věcech majetkoprávních, který eviduje veliký objem žádostí na dořešení právních vztahů k těmto nemovitostem. Podle zkušeností katastrálních úřadů, je ale ve většině případů šance dohledání právoplatného vlastníka, případně titulu, na jehož základě by mohl být jako vlastník předmětné nemovitostí zapsán stát naprosto minimální.

Vlastníci těchto nemovitostí jsou v katastru označeni jako „neznámý vlastník“. U zemědělské půdy je tato problematika legislativně řešena zákonem viz výše zmíněným, ale u ostatních nemovitostí tato problematika řešena není. Je nezbytně nutné přijmout novou právní úpravu, která bude řešit vlastnické vztahy k tomuto uvedenému majetku, dále je důležité zahrnout do legislativního předpisu, za jakých podmínek bude vlastníkem popsanych nemovitostí ze zákona stát či obec. Další oblastí k legislativnímu řešení je

problematika nakládání s pozemky pod silnicemi, dálnicemi a dalšími veřejně prospěšnými stavbami.

### **3.9.2. Vlastník asi nežije**

Podle šetření katastrálního úřadu se v katastru nemovitostí eviduje okolo 10 tisíc parcel. V tomto seznamu se vyskytují nemovitosti, jejichž vlastník se narodil ještě v 19. století. Vzhledem k této skutečnosti je velice pravděpodobné, že vlastník již nežije. Pokud by bylo možné dohledat datum úmrtí této osoby, mohla by být v rámci dědického řízení předmětná nemovitost dořešena. Je nutné podat podnět k dodatečnému projednání dědictví po uvedeném vlastníkově v katastru nemovitostí.

Pokud není možné zjistit úmrtí osoby, lze postupovat podle občanského zákoníku § 7 odst. 2. či občanského soudního řádu § 195 až 200, který řeší proces prohlášení za mrtvého souladu s platnými právními předpisy. Občanský zákoník říká, jestliže smrt nelze prokázat předepsaným způsobem, soud fyzickou osobu prohlásí za mrtvou, zjistí-li její smrt jinak. Za mrtvou osobu soud prohlásí také nezvěstnou fyzickou osobu, lze-li se zřetelem ke všem okolnostem usoudit, že již nežije.[9]

Občanský soudní řád § 195 až 200 řeší proces prohlášení za mrtvého v souladu s platnými právními předpisy. Tento řád říká, že návrh může podat, kdo má na věci právní zájem. Uzná-li soud, že podle údajů návrhu tu jsou podmínky pro prohlášení nezvěstného za mrtvého, ustanoví nezvěstnému opatrovníka. Soud vyhláškou nebo jiným vhodným způsobem vyzve nezvěstného, aby se do jednoho roku přihlásil, a každého, kdo o něm ví, aby o něm podal v téže lhůtě zprávu soudu nebo opatrovníku, popřípadě zástupci nezvěstného, uvedenému ve vyhlášce. Zároveň soud provede všechna potřebná šetření o nezvěstném. Ve vyhlášce uvede soud podstatné okolnosti případu a oznámí, že po uplynutí lhůty uvedené ve vyhlášce rozhodne o prohlášení za mrtvého, jestliže se nezvěstný nepřihlásí nebo nedoručí-li zpráva o tom, že je naživu. Lhůtu určí soud na jeden rok od uveřejnění vyhlášky. Ve vyhlášce je nutno uvést den, kdy lhůta končí. Zjistí-li soud během řízení, že nejsou splněny podmínky prohlášení za mrtvého, zastaví řízení. Po uplynutí lhůty určené ve vyhlášce vydá soud rozsudek o prohlášení za mrtvého. Uvede v něm den, který platí za den smrti nezvěstného, popřípadě den, který nezvěstný nepřežil. Zjistí-li soud, že ten, kdo byl prohlášen za mrtvého, je naživu nebo žil v den, od kterého dosud neuplynula doba přiměřená k tomu, aby nezvěstný mohl být prohlášen za mrtvého, zruší své

rozhodnutí o prohlášení za mrtvého. Na návrh účastníka opraví soud den, který je uveden v jeho rozhodnutí jako den smrti, zjistí-li dodatečně, že ten, kdo byl prohlášen za mrtvého, zemřel jiného dne nebo se toho dne nemohl dožít, anebo jej přežil. Soud tak může učinit i bez návrhu. Je-li jisto, že fyzická osoba zemřela, ale její smrt nelze prokázat stanoveným způsobem, vydá soud rozhodnutí, kterým ji prohlásí za mrtvou. [12]

Úřad pro zastupování státu k podání návrhu prohlášení za mrtvého nepřistupuje, vzhledem ke zdlouhavému procesu a ke skutečnosti, že ne v každém z těchto případů při projednání dědictví připadne nemovitost jako odúmrt' českému státu.

### **3.9.3. Vlastníka nelze identifikovat**

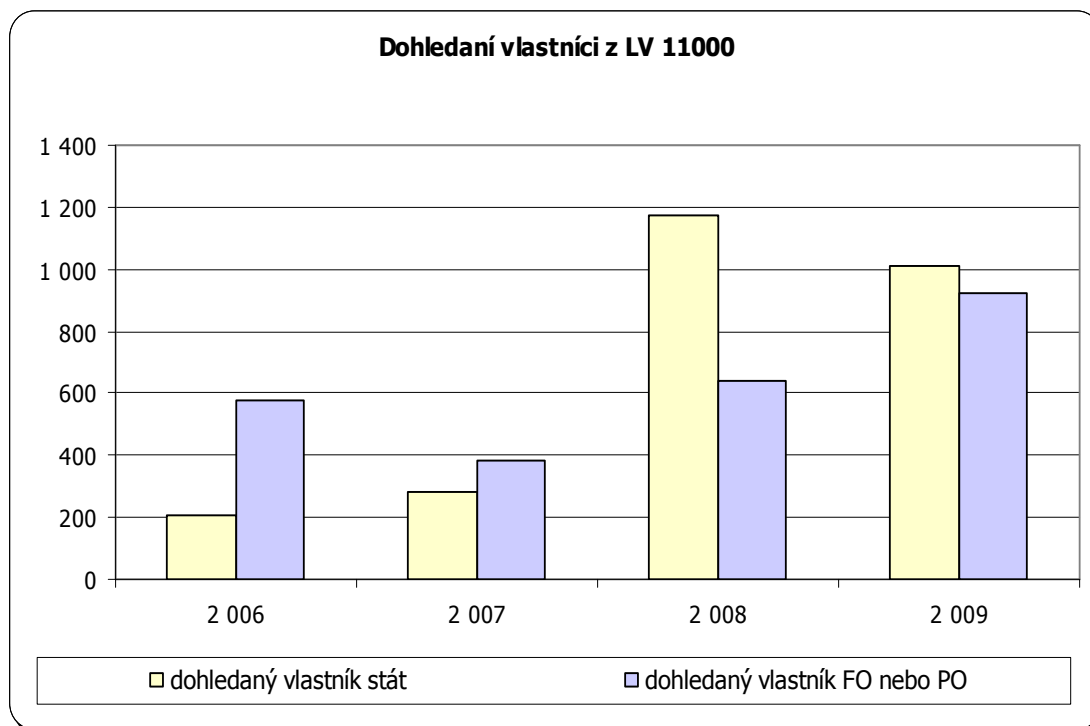
Do této skupiny patří asi 3% nemovitostí evidovaných v celém katastru nemovitostí. Tyto nemovitosti jsou v katastru označeny pouze jménem a příjmením. Není u nich udána ani adresa ani identifikátor (rodné číslo). Z tohoto důvodu je není možné jednoznačně identifikovat v evidenci obyvatel nebo prohlásit za mrtvé.

### **3.9.4. Dohledávání neznámých vlastníků nemovitostí, vyjasnění vlastnictví**

Významný podíl nemovitostí vedených v katastru nemovitostí je zapsán na neznámého vlastníka, tj. LV č. 11000, nebo jde o vlastníka zapsaného v katastru nemovitostí bez identifikátoru, případně o nemovitosti nezapsané na žádném listu vlastnictví. Počet těchto případů dosahuje několik stovek tisíc. Problém neznámého vlastníka je nejen překážkou pro nakládání s nemovitostmi, ale například i pro správní řízení týkající se sousedních nemovitostí, a je proto též předmětem trvalé pozornosti veřejného ochránce práv již od roku 2005, odkdy tento problém pravidelně zahrnuje do své zprávy pro Poslaneckou sněmovnu Parlamentu ČR s příslušným doporučením.

Po dohledání skutečného vlastníka se ukazuje, že přibližně polovina takto zapsaného majetku patří státu, ostatní majetek fyzickým nebo právnickým osobám („FO“, „PO“) včetně obcí. Úřad proto prakticky od svého vzniku systematicky dohledává skutečné vlastníky. Počty zjištěných a identifikovaných vlastníků na LV č. 11000 a ostatních případech „neznámých vlastníků“ ukazují grafy. [5]

Graf č. 1: Dohledaní vlastníci za období let 2006 – 2009



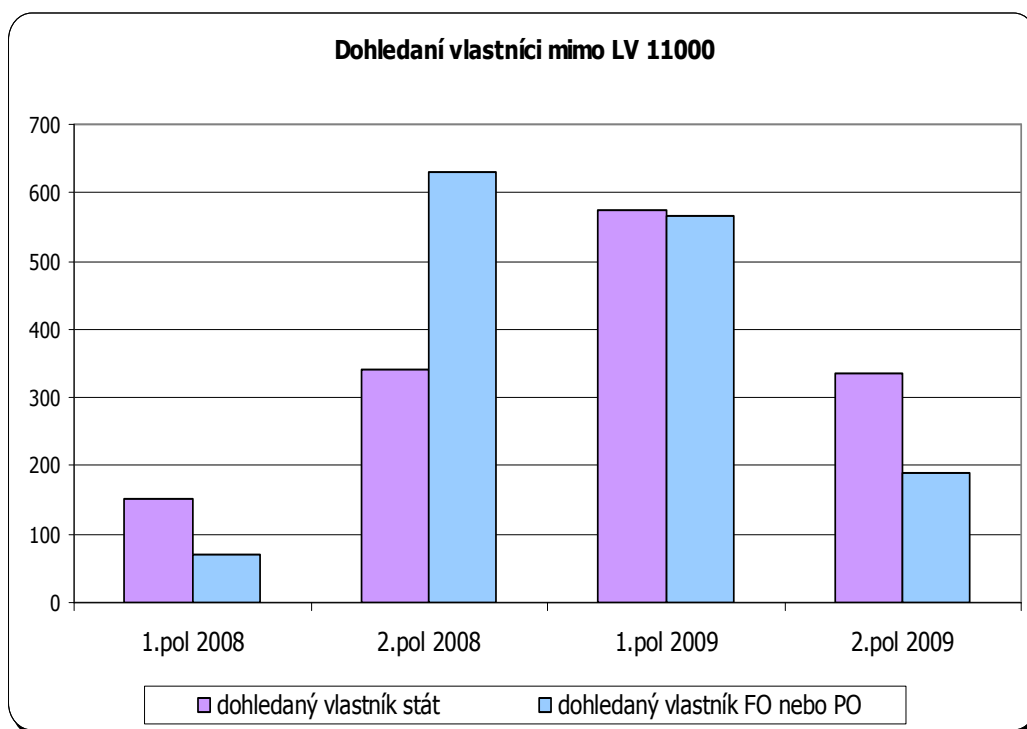
**Zdroj:** Výroční zpráva Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových za rok 2009

Dostupná z <http://www.uzsvm.cz/uzsvm-vyrocní-zprava-2009.php> [11]

Z grafu č. 1 vyplývá, že v roce 2006 bylo dohledáno z necelých 800 pozemků - 200 vlastníků, kdy pozemky připadly jako odúmrť českému státu a téměř 600 vlastníků které byly jako fyzické nebo právnické osoby. V roce 2007 z celkového počtu něco málo přes 600 bylo přibližně 220 pozemků vyřešeno kladně pro stát a přibližně 390 vlastníků bylo dohledáno vlastnictví osob. V roce 2008 bylo číslo markantní z celkového počtu přibližně 1800 pozemků, získal stát velké procento pozemků do vlastnictví. Téměř 1200 pozemků z celé České republiky, u kterých nebyl vlastník dohledán, byl po prověření určen vlastník stát. Kolem 600 pozemků bylo dohledáno, že vlastníky jsou fyzické a právnické osoby. U posledního roku v grafu, kdy bylo předmětem hledání 1900 pozemků,

se zjistilo, že 1000 pozemků přešlo na vlastnictví státu a u 900 pozemků byli dohledáni vlastníci.

Graf č. 2: Dohledaní vlastníci podle pololetí roku 2008 a 2009



**Zdroj:** Výroční zpráva Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových za rok 2009 dostupná z <http://www.uzsvm.cz/uzsvm-vyrocní-zprava-2009.php> [11]

Z grafu č. 2 je patrné, že největší úspěšnost dohledávání vlastníků v katastru nemovitostí, kteří byli problematictí, byla v druhé polovině roku 2008. Bylo nalezeno přes 600 fyzických či právnických osob. Rok 2008 nebyl v dohledávání osob pro stát tak výhodný, jako jiné roky. V první polovině roku 2008 byl tento poměr naprosto jiný. Dohledaným vlastníkem byl stát u 150 případů hledání, kdežto přibližně u 80 případů byl dohledaný vlastník fyzická či právnická osoba. V první polovině roku 2009 byly tyto poměry téměř vyrovnány. Na konci roku 2009 bylo zjištěno 320 pozemků, u kterých byl dohledaným vlastníkem určen stát.

## **4. Praktická část – Hledání vlastníků**

### **4.1. Cíl práce**

Cílem této části je sdělit několik možných variant, které mohou nastat při úkonech s vlastníky pozemků. Vybrala jsem si případy, se kterými jsem přišla do styku v praxi – na pracovišti Ředitelství silnic a dálnic České republiky, Závod Praha.

Ředitelství silnic a dálnic má příslušnost hospodařit s majetkem státu. Pokud není možné dohledat vlastníka při přípravě stavby silnic a dálnic a kupní smlouvou vykoupit jeho pozemek, zákon ukládá zřídit věcné břemeno podle § 17 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění, pro veřejně prospěšnou stavbu.

Při majetkoprávním vypořádání tento zákon ukládá pozemek ocenit a jeho finanční částku uložit na depozitní účet. V případě, že se dohledá posloupnost od původního vlastníka pozemku po současně žijícího, není důvod nevyplatit vlastníkovi příslušnou finanční částku. Jestliže se zjistí, rozhodnutím Státního notářství, že předmětný pozemek propadá České republice, vrací se příslušná odpovídající částka za věcné břemeno do Státního fondu dopravní infrastruktury.

### **4.2. Metodika**

Ke zjištění vlastníka pozemků jsme využili možnosti informačního systému katastru nemovitostí České republiky ( ISKN ) – tzv. dálkového přístupu na katastrální úřady v České republice. Prvotní a důležité je znát katastrální území, kde se pozemek nachází a dále číslo pozemku. V současné době jsou ještě v některých katastrálních územích vedena čísla pozemků z pozemkové knihy a jsou odborně nazývány pozemky ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr (PK) (mezi odborníky katastrálních úřadů a geodetů tzv. závorkové parcely). Ve velké většině katastrálních území je u pozemků obnovený katastrální operát, který se provádí v souladu s ustanovením § 16 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon). V podstatě je to překlopení PK parcel z pozemkové knihy do současného stavu - je to nový soubor geodetických informací a soubor popisných informací.

Dále jsme ke zjištění vlastníka pozemku využili registr obyvatel České republiky. Na každý samostatný případ jsme museli poslat písemnou žádost na Ministerstvo dopravy (nadřízený orgán Ředitelství silnic a dálnic) s žádostí o sdělení informací, dat o vlastníkovi zvláště datum úmrtí a místo úmrtí. U těch případů, kde vlastníci nemají identifikátor, tj. rodné číslo lze předpokládat, že již nežijí. Tyto vlastníci jsou narozeni ještě v druhé polovině 19. století.

U těchto vlastníků jsou pro naše hledání nejdůležitější nabývací tituly, což ve většině případů jsou pozemkové knihy a knihovní vložky.

Na příslušném katastru lze za poplatek získat kopie listin. Pokud se vyskytují knihovní vložky z pozemkové knihy – je nutné navštívit pozemkovou knihu příslušného katastrálního pracoviště. Neposune – li nás toto zjištění nikam, v tuto chvíli píšeme žádost na Ministerstvo dopravy s žádostí o sdělení informací a námi hledaném vlastníkovi. Další postup v případě, že nám ministerstvo z registru obyvatel neposkytne jméno vlastníka či dědice je tzv. „detektivní práce“. Záleží na každém jakou má schopnost vidět souvislosti s případem a najít možnosti, které by nám při hledání pomohli. Nejčastější variantou je navštívit příslušné kroniky obcí či měst, národní archiv nebo případně matriku, kde se uchovávají archivní listiny. Další variantou je kontakt s případnými sousedy, podle místa posledního bydliště, zda-li si někdo nepamatuje na námi hledanou osobu nebo nemůže poskytnout informace o jejím zjištění. Většinou se oslovují osobně nejstarší osoby v obci. V řadě případů nám tento kontakt byl velice nápomocný a sdělil nám důležité informace. Dalším krokem, který se často dělá, je návštěva místních hřbitovů, kde hledáme námi hledaného vlastníka.

V případě, že zjistíme vlastníka nebo datum narození osoby, tyto informace už postačují k tomu aby, registr obyvatel mohl poskytnout informace o úmrtí či dědicích osoby, kterou hledáme. Pokud máme nabývací tituly nebo jména dědiců, pokusíme se je kontaktovat a vysvětlit jim vzniklou situaci. Je na vůli žijících dědiců, zda chtějí zahájit dodatečné dědické řízení. Po ukončení dodatečného řízení bude vyplacena uložená finanční částka za zřízení věcného břemena.

V další části práce bych chtěla nastínit několik možných variant, které mohou nastat při úkonech s vlastníky pozemků a postup při dohledávání „neurčených vlastníků“. Vybrala jsem si případy, se kterými jsem přišla do styku v praxi – na pracovišti Ředitelství silnic a dálnic České republiky.



Při přípravě stavby dálnice je projektantem zpracován tzv. záborový elaborát v textové a mapové podobě. Z něho vyplývá trasa dálnice a předmětné pozemky, jichž se trasa dálnice dotýká. V přípravě každé dálnice se objeví vlastníci bez identifikátorů ale i označení neznámí vlastníci. Následně uvádím několik vyřešených případů, se kterými jsme přišla osobně do styku při své praxi.

### **4.3. Případ č. 1: Josef Záhora**

Pro stavbu dálnice D11 bylo nutné vykoupit pozemek parcelního čísla 680/117 s výměrou 117 m<sup>2</sup>. Jmenovaný pozemek je zapsán v katastru nemovitostí pro okres Nymburk, obec a katastrální území Choťovice na listu vlastnictví č. 427. Vlastník předmětného pozemku není dosažitelný. Na uvedeném pozemku bude zřízena stavba dálnice D11 stavba 1104/II část C Dobšice –\_Chýšť. Na listě vlastnickém č. 427 pro obec a katastrální území Choťovice je jako vlastník zapsán pozemku zapsán Josef Záhora bez uvedeného identifikátoru. Panu Josefu Záhorovi byl dvakrát poslán návrh kupní smlouvy na jeho pozemek. Zásilky se vrátili zpět na Ředitelství silnic a dálnic České republiky s oznámením, že vlastník se na uvedené adrese nezdržuje. Z tohoto důvodu Ředitelství silnic a dálnic ČR podalo dne 15. 12. 2003 návrh na Ministerstvo dopravy na zřízení věcného břemene podle § 17 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Zřízení věcného břemene v tomto případě směřuje proti vlastníkovi, který není dosažitelný. Náhrada, která podle zákona č. 13/1997Sb., která vlastníkovi náleží, bude uložena u Ředitelství silnic a dálnic.

Pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace lze vlastnické právo ke stavbě, pozemku a zařízení vyvlastnit podle zvláštního právního předpisu. Právo odpovídající věcnému břemenu je právem, které podle zvláštního právního předpisu opravňuje stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném pozemku. Jestliže byla zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku, je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě. Součástí rozhodnutí podle odstavců 1 a 2 je stanovení výše jednorázové náhrady podle zvláštního

právního předpisu).[10]

V současné době je předmětný pozemek zapsán ve vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit Ředitelství silnic a dálnic ČR. Nabývací listinou pro převod na Ředitelství silnic a dálnic ČR je Smlouva o předání majetku státu č. 58/11/2005 ze dne 10. 11. 2005, která nabyla právní moci dne 11. 1. 2006. Předávající byla Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který byl příslušný hospodařit s nabytým majetkem na základě usnesení Okresní soudu v Kolíně čj. 51 D 659/2004-58, ze dne 10. 5. 2005, které nabylo právní moci dne 12. 7. 2005. Tento soud projednal dodatečně dědictví po zemřelém panu Josefu Záhorovi, který se narodil 23. 12. 1918 a zemřel 6. 9. 1980 bez zanechání platné závěti. Zemřel svobodný, bezdětný, bez sourozenců, jeho rodiče zemřeli dříve než on, z těchto důvodů připadlo dědictví po panu Josefu Záhorovi státu jako odúmrtí. Finanční částka, která byla pro pana Záhoru uložena na depozitním účtu Ředitelství silnic a dálnic ČR byly vráceny do Státního fondu dopravní infrastruktury.

Obrázek č. 2 - Mapa katastrálního území Choťovice



Zdroj: Vlastní zpracování ze získaných podkladů katastru nemovitostí

#### 4.4. Případ č. 2: - Václav Volný

Pan Václav Volný byl vlastníkem pozemků v katastrálním území Žíželice nad Cidlinou, které byly zapsány u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín.

Jelikož Václav Volný neměl na listě vlastnickém uvedeno rodné číslo ani adresu trvalé bydliště. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo doručit návrh kupních smluv vlastníkovi, vydalo Ministerstvo dopravy ČR, odbor pozemních komunikací v Praze v roce 2004 na návrh Ředitelství silnic a dálnic ČR, návrh na zřízení věcného břemene podle §17 odst. Zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k pozemkům. Podle citovaného zákona se zřizuje věcné břemeno užívání ve prospěch ŘSD k pozemkům spočívající v povinnosti vlastníka pozemku strpět na nich stavbu dálnice.

Vzhledem k tomu, že vlastník předmětných pozemků není uveden, zřízení věcného břemene směřuje k vlastníku, který je neznámý.

Z námi zjištěných informací bylo v roce 2005 dodatečně projednáno dědictví po panu Václavu Volném, který zemřel již v roce 1967. V době úmrtí se projednalo dědictví po zemřelém, ale opomnělo se projednat pozemky v katastrálním území Žíželice nad Cidlinou okres Kolín. Tato skutečnost se zjistila až v roce 2005, a proto byla tato nová skutečnost projednána. Vzhledem k tomu, že pan Václav Volný zemřel bez dědiců, nezanechal závěť, majetek zůstavitelem zanechaný připadl České republice jako odúmrtí. Tyto nemovitosti převzal Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových smlouvou o bezúplatném převodu do vlastnictví České republiky.

V současné době jsou pozemky, zastavěné stavbou dálnice D 11 na listu vlastnickém zapsány ve prospěch České republiky, kde Ředitelství silnic a dálnic má příslušnost s těmito pozemky hospodařit.

Obrázek č. 3 : Mapa katastrálního území Žíželice



Zdroj: Vlastní zpracování ze získaných podkladů katastru nemovitostí

#### **4.5.Případ č. 3: Koupílek Jan**

Ředitelství silnic a dálnic podalo dne 24.4.2003 dopisem na Ministerstvo dopravy návrh na zřízení věcného břemene podle § 17 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k pozemku p.č. 1188/20. Jmenovaný pozemek má výměru 211 m<sup>2</sup> a je zapsán v katastru nemovitostí pro okres Kolín, obec Žíželice a katastrální území Žíželice nad Cidlinou na listu vlastnictví č. 962. Vlastník předmětného není určen. Na listu vlastnictví č. 962 je jako vlastník pozemku p. č. 1188/20 zapsán Jan Koupílek bez udání adresy a identifikátoru – proto je zřízení věcného břemene směřováno proti vlastníku, který není určen. Na uvedeném pozemku bude zřízena stavba „Dálnice D11, stavba 1104-II část D – Most Žíželice“. Podle výše zmíněného zákona se

zřizuje věcné břemeno užívání ve prospěch Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 56. 145 05 Praha 4. Toto věcné břemeno opravňuje podle § 58 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním zákonu, jiným právem, které opravňuje Ředitelství silnic a dálnic ČR zřídit výše uvedenou stavbu na předmětném pozemku.

Vzhledem k faktu, že vlastník předmětného pozemku není určen, doručuje se toto rozhodnutí podle § 26 zákona č. 71/1967 Sb. veřejnou vyhláškou, která bude vyvěšena po dobu 15 dnů na úřední desce Ministerstva dopravy a Obecního úřadu Žíželice. Po uplynutí této lhůty neobdrželo Ministerstvo dopravy žádné vyjádření účastníků řízení. Náhrada za věcné břemeno byla stanovena na základě ocenění pozemku dle § 28 odst. 1 a 9 vyhlášky č. 540/2002 Sb.

Naše šetření jsme zahájili v pozemkové knize v Kolíně, kde jsme hledali nabývací tituly pro pana Koupílka v knihovně vložce č. 947 pozemkové knihy. Pan Jan Koupílek získal nemovitosti v katastrálním území Žíželice odevzdací listinou po své zemřelé matce Marii Koupílkové v roce 1945. Touto listinou zdědil nemovitosti v katastrálním území Žíželice a dům č. p. 94 v Žíželicích, kde v srpnu roku 1956 zemřel.

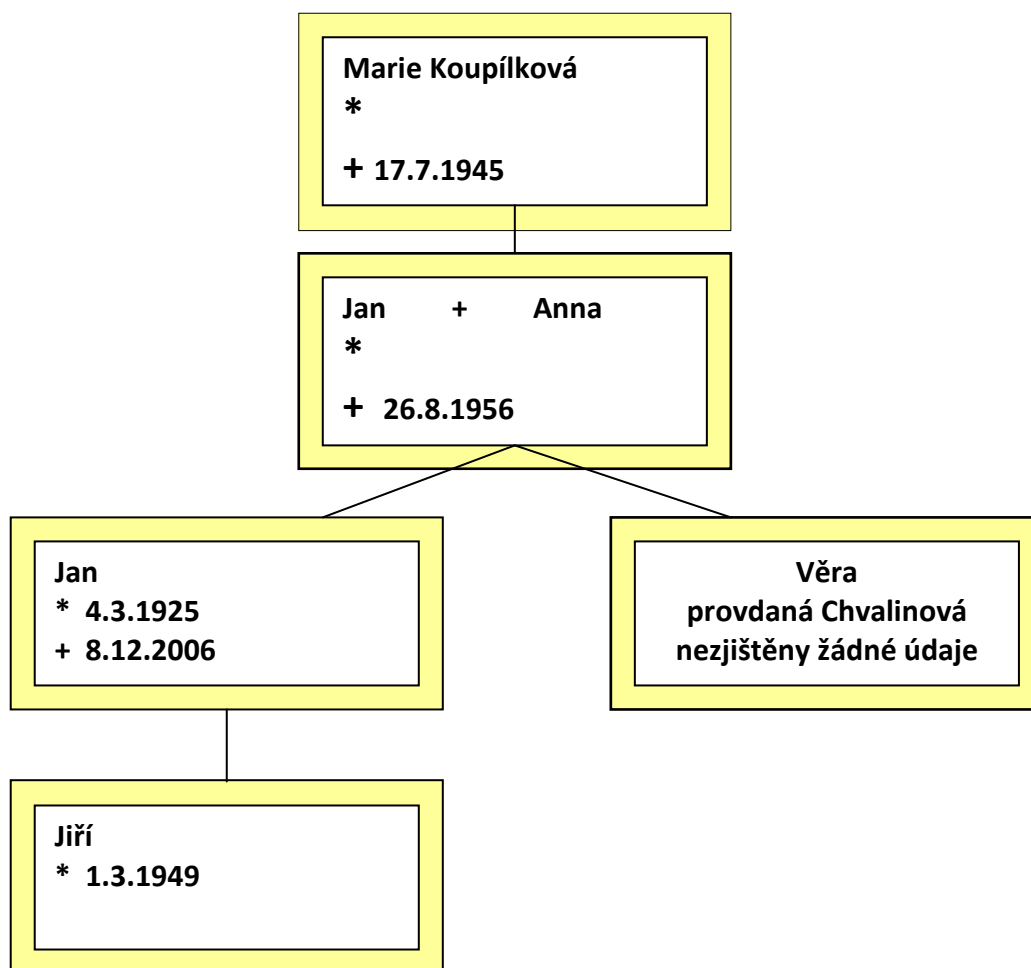
Pan Jan Koupílek starší byl ženatý a měl syna Jana narozeného v roce 1925 a dceru Věru, o které nemáme žádné informace. V roce 1970 pan Jan Koupílek mladší a jeho sestra Věra prodali dům č.p. 94 v Žíželicích. Je zarážející, že v roce 1970 při prodeji této nemovitosti nebylo uvedeno v kupní smlouvě státním notářstvím v Kolíně datum narození prodávajících, tj. Jana Koupílka mladšího a jeho sestry Věry.

Na základě žádosti, kterou Ředitelství silnic a dálnic podalo na Ministerstvo dopravy ČR v listopadu 2010, kde ŘSD žádalo o sdělení okruhů dědiců a místa úmrtí zemřelého pana Jana Koupílka mladšího. Z Ministerstva vnitra ČR nám na základě zákona č. 133/2000 Sb., zákona o evidenci obyvatel (dle kterého jsou tyto údaje poskytovány pouze orgánu státní správy, pokud to jejich činnost vyžaduje a orgánům pověřeným výkonem státní správy, v jejich zákonem stanovené působnosti) bylo sděleno, že pan Jan Koupílek mladší(\*1925-+2006) zemřel v prosince roku 2006 v Karlových Varech. Dále byla poskytnuta informace, že pan Jan Koupílek mladší má žijícího syna Jiřího Koupílka bytem Dobřany – Důl, ulice Dobré štěstí 578, okres Plzeň - Jih.

Tato nově zjištěná skutečnost bude oznámena panu Jiřímu Koupílkovi s tím, aby zahájil úkony spojené s dodatečným projednáním dědictví po svém zemřelém otci. Předmětem dodatečného dědického řízení bude projednání nemovitostí v katastrálním

území Žiželice a uložená finanční částka na depozitním účtu Ředitelství silnic a dálnic ČR, která byla uložena na základě již zmíněného rozhodnutí Ministerstva dopravy ČR z roku 2003 o zřízení věcného břemene podle §17 odst. 1 zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k pozemku dotčeného stavbou dálnice D11.

Obrázek č. 4: Rodokmen rodiny Koupílkových



Zdroj: Vlastní zpracování ze zjištěných poznatků

#### **4.6.Případ č. 4: František a Anna Peterkovi**

Na listě vlastnickém číslo 79, který je předmětem našeho šetření jsou evidováni manželé František a Anna Peterkovi bez identifikátorů udané adresy. Každý z manželů je vlastníkem ideální poloviny majetku. Tito vlastníci byli hledáni pro stavbu - Dálnice D8 stavba 0804 Doksany – Lovosice k.ú. Rochov okres Litoměřice.

Na jejich listě vlastnickém byla pozemková kniha - knihovní vložka číslo 224. Z dokladů z pozemkové knihy jsme zjistili, že paní Peterková zemřela v roce 1951. Manželé Peterkovi neměli děti. V rámci dědického řízení tedy přicházel v úvahu podle Občanského zákoníku pouze její manžel pan František Peterka.

Pana Františka Peterku podle § 85/1písm.a trestního zákona odsoudili k trestu odnětí svobody v roce 1953 a podle § 47 trestního zákona bylo vysloveno propadnutí celého jmění obviněného Československému státu. V té době nebylo dědické řízení po zemřelé paní Anně Peterkové ještě ukončeno. Z tohoto důvodu se pan František Peterka nestal dědicem ideální poloviny majetku po své zemřelé manželce.

Následně tedy nastoupili dědici 2. dědické skupiny a to sourozenci paní Anny Peterkové, kteří po 8 letech od jejího úmrtí uzavřeli dohodu, podle které veškerý majetek po paní Peterkové převzal Československý stát. Stát se zavázal zaplatit jim příslušné finanční plnění podle jejich dědických podílů.

V současné době jsou pozemky pro katastrální území Rochov zapsány na listě vlastnickém číslo 79 vedeny na Českou Republiku.

Obrázek č. 5: Mapa katastrálního území Rochov



Zdroj: Vlastní zpracování ze získaných podkladů katastru nemovitostí



#### **4.7. Příklad č. 5: Zdeněk Meduna**

Obecní úřad Dolní Břežany jako příslušný stavební úřad podle § 117 odst. 1 a § 112 odst. 1., zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Na podkladě návrhu České republiky, ze dne 24.8.2006 na vyvlastnění vlastnického práva k pozemkům označeným jako pozemkové parcely číslo 353/103 o výměře 334 m<sup>2</sup>, p.č. 353/88 o výměře 1094 m<sup>2</sup> a p.č. 353/108 o výměře 328 m<sup>2</sup>. Všechny pozemky leží v katastrálním území Hodkovice u Zlatníků, obec Zlatníky – Hodkovice, které jsou zapsány na listu vlastnickém č. 470 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj – katastrální pracoviště Praha – Západ.

Stavební úřad ve vyvlastňovacím řízení podle § 114 stavebního zákona rozhodl o vyvlastnění již zmíněných pozemků. Vlastníkem předmětných pozemků je pan Zdeněk Meduna, který v době vyvlastňovacího řízení nebyl k dosažení. U jmenované osoby není znám její pozbytí a v rámci majetkového vypořádání mu nebylo možné doručit záznam s oznámením o zahájení vyvlastňovacího řízení. Proto mu byl ustanoven správním orgánem podle správního řádu opatrovník. Jelikož jsou předmětné pozemky v katastrálním území Hodkovice u Zlatníků, obec Zlatníky – Hodkovice, je proto jako vhodná osoba k opatrovnictví ustanoven starosta obce, který s opatrovnictví vyslovil souhlas.

Vyvlastňuje se podle § 108 odst. 2 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) ve prospěch České republiky, s trvalým odnětím vlastnického práva k předmětným pozemkům pro uskutečnění veřejně prospěšné stavby pro Silniční okruh kolem Prahy, stavba SO 513.

Náhrada za vyvlastnění byla stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Předmětné pozemky byly oceněny na základě znaleckého posudku ze dne 30. 6. 2006. Stavební úřad stanovil náhradu za vyvlastnění a uložil Ředitelství silnic a dálnic ČR na základě rozhodnutí o vyvlastnění, že předmětnou částku, která náleží vlastníkově, musí uložit na depozitní účet do doby, než bude vypořádán exekuční příkaz, který se vyskytoval na listě vlastnickém pan Zdeňka Meduny.

Katastrální úřad Středočeského kraje, katastrální pracoviště Praha – Západ po nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění musí na příslušném listě vlastnickém pro katastrální území Hodkovice u Zlatníků a obec Zlatníky – Hodkovice zapsat vlastnické právo ve prospěch České republiky, s příslušností hospodařit pro Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Při hledání vlastníka jsme zjistili jeho současnou adresu, i kde se vlastník v současné době zdržuje. Při pokusech o doručení dopisu i jiné korespondence vlastník nereaguje a odmítá přijmout korespondenci, ze zatím nezjištěných důvodů. Proto finanční částka náležící tomuto vlastníkovi stále leží na depozitním účtu.

Obrázek č. 6 Mapa katastrálního území Hodkovice u Zlatníků



Zdroj: Vlastní zpracování ze získaných podkladů katastru nemovitostí

## Statistika dohledávání neurčených vlastníků na Ředitelství silnic a dálnic ČR za období 2009-2011

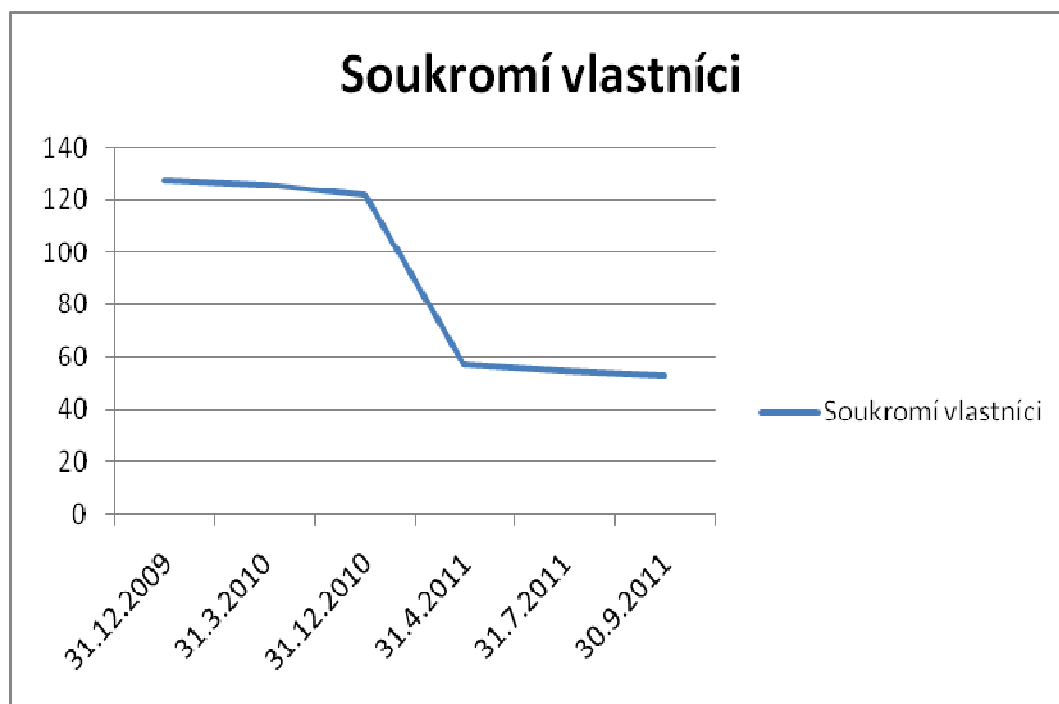
Tabulka č. 1 Počet závazků ŘSD vůči nedohledaným vlastníkům

<b>Závazky v čase</b>	<b>Soukromí vlastníci</b>
31. 12. 2009	128
31. 3. 2010	126
31. 12. 2010	122
31. 4. 2011	57
31. 7. 2011	55
30. 9. 2011	53

Zdroj: Vlastní zpracování z podkladů Ředitelství silnic a dálnic ČR

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že tato problematika je velice obsáhlá a že dohledávání je velice složité a časově náročné. Jelikož není možné vyhradit pracovníka či osobu podnikající na živnostenské oprávnění, která by se pouze zabývala hledáním těchto vlastníků a v mnoha případech dědiců jde toto hledání v rámci možností velice pomalé ale přeci jen zdařilé. Z následující tabulky vyplývá, že v rozmezí několika měsíců se vyřeší několik případů, které jsou vlastníkům, spíše dědicům finančně vypořádány z depozitního účtu. Největší skok v dohledávání těchto lidí nastal začátkem roku 2011. Tento markantní skok byl způsoben tím, že se vyskytovali opakovaně vlastníci, kteří měli více položek na depozitním účtu na jednotlivé pozemky. Z čehož je patrné, že s nalezením jednoho vlastníka se mohlo vyřešit a později vyplatit několik položek najednou. V průběhu roku 2011 se rozpracovali další případy, které jsou v současné době předmětem řešení. V mnoha případech probíhá dodatečné dědické řízení či jednání s dědici po původním vlastníkovi. Tudíž lze předpokládat, že další hledání osob bude nadále pokračovat.

**Graf č. 3: Počet závazků ŘSD vůči nedohledaným vlastníkům**



Zdroj: Vlastní zpracování z podkladů poskytnutých Ředitelství silnic a dálnic ČR

Z následujícího grafu vyplývá, že dohledávání od poslední části roku 2009 do konce roku 2010 bylo pomalé a pozvolné. Největší skok v dohledání vlastníků následoval na začátku roku 2011, kdy bylo vyřešeno nejvíce případů. Jak již bylo vysvětleno v předchozí části, hlavním důvodem rychlého úbytku počtu závazků byli opakující se shodní vlastníci či příbuzní. Rok 2011 stále probíhá a hledání osob taktéž. Údaje z grafu ukazují pořád klesající trend, což je velice dobré.

## 4.8. Zhodnocení výsledků a doporučení

Z námi zjištěných a názorně ukázaných případů vyplývá, že tato problematika je sice velice obtížná, ale v mnoha případech řešitelná. Již ze statistiky Ředitelství silnic a dálnic ČR je patrné, že v průběhu 2 let se vyřešila polovina případů a ostatní jsou ve stavu řešení. V některých případech probíhá dodatečné dědické řízení a některé případy jsou zatím podle zjištěných údajů nedohledatelné.

Vlastníků v katastru nemovitostí, kteří již nemusí žít je mnoho a žádný úsek katastru či jiného státního orgánu to sám od sebe nemá v kompetenci řešit a „čistit“ katastr od těchto vlastníků. Pokud nějaká osoba podá podnět k prošetřování na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkoprávních, začne se tím úřad zabývat a hledat dědice či vlastníka. Jak již bylo zmíněno v předchozí části toto hledání a určování původního vlastníka, či hledání dědice je pro soukromou osobu téměř nemožné zjistit. Jelikož v dnešní době existuje zákon č. 101/2000 Sb., na ochranu osobních údajů, žádná státní instituce ani jiný úřad nemá dovoleno poskytovat údaje o osobách, ať už živých či mrtvých.

Nejdůležitějším řešením situace s neurčenými vlastníky, by mělo být přijetí nové právní úpravy, která by se zabývala pozemky, u kterých vlastník není znám, není možné ho identifikovat nebo jednoznačně určit, zda je naživu či mrtev. Zákon by měl v těchto případech popisovat postup, jak řešit tyto pozemky, aby nebyly znevýhodněné a mohlo se s nimi volně disponovat. Dále by zákon měl stanovit lhůtu, která by říkala, po jaké době by nemovitosti propadly státu.

Bylo by vhodné, kdyby bylo uzákoněno časové období (např. 100 let), kdy nebyl pohyb v katastru nemovitostí u pozemků či nemovitostí, pak by jejich vlastník mohl být prohlášen za mrtvého. Během tohoto období by se samozřejmě mohli přihlásit potencionální dědici či vlastníci pozemku osobně, pokud prokážou zákonný nárok pozemku či nemovitosti.

Dále by bylo dobré vytvořit centrální propojení katastru nemovitostí s finančním úřadem z důvodu daňové politiky. Dle mého názoru musí být finančnímu úřadu „podezřelé“, když za minulé roky obdržel platbu za daň z nemovitostí za pozemky, byty, či nebytové prostory a za další roky platbu neobdržel. Toto by mohl být další nástroj, kterým bychom zamezili nesouladu katastru a dnešní evidence obyvatel.

Bylo by žádoucí, aby existoval centralizovaný systém evidence obyvatel, do kterého by měli přístup všechny státní i soukromé instituce, které potřebují tento systém ke svým pracovním účelům. Matrika po úmrtí osoby by zapsala úmrtí do evidence obyvatel a následně i vyřešení dědického řízení po zemřelé osobě a hned by bylo patrné, kdo je dědicem či jestli majetek připadl státu. Tento návrh by pomohl v mnoha dědických řízeních i v mnoha sporech.

Další poznatek, který jsem při své práci zjistila, je, že pokud by notář při řízení o dědictví měl ze zákona povinnost – nechat podle rodného čísla prohledat celý katastr nemovitostí (celou Českou republiku) zamezilo by se tak opomnění pozemků či jiných nemovitostí, které by se mohly projednat v rámci dědického řízení.

V současné době se často stává, že se prohledává katastrální území dle informací od pozůstalých, popřípadě území, v němž vlastník měl trvalý pobyt. Proto se vyskytují případy, že vlastník neřekne případným dědicům, že vlastní pozemky – nemovitosti ještě v jiných koutech republiky. Tento postup je ale možné praktikovat jen u vlastníků, kteří mají identifikátor – rodné číslo. Tudíž jsou to vlastníci narození po roce 1900.

Bylo by žádoucí přijmout legislativu, která by upravovala povinnosti katastru nemovitostí či notářů, nechat podle rodného čísla prohledat katastr a zjistit případné nemovitosti vlastníka v jiných katastrálních územích. Touto legislativou by se zamezilo opomenutí projednat pozemky, které vlastník v katastru nemovitostí vlastnil v celé České republice. Takto by bylo zamezeno tomu, že řada pozemků v katastru celé České republiky zůstává neobjasněna a tím pádem dochází k velkým daňovým únikům za výběr pozemkových daní.

## 5. Závěr

V závěru mé diplomové práce bych uvedla, že Katastr nemovitostí České republiky je soubor údajů o nemovitostech v celé České republice, ve kterém je obsažen nejen popis a polohové a geometrické určení, ale také vlastnická práva a vše s nimi souvisejícími. Katastr slouží jako registr a ucelený systém, který poskytuje informace o nemovitostech ale i o vlastnících. V dnešní době stále ještě mnoho lidí neví, že existuje dálkový přístup do katastru nemovitostí, který by měl sloužit k ulehčení práce vlastníkům nemovitostí, ale také i katastrálním pracovištím. V dnešní době elektroniky a počítačových systémů je vhodné tuto službu využít k získání potřebných informací. Výpis z katastru nemovitostí se získá podáním oficiální žádosti o výpis z katastru nemovitostí. Tento výpis poskytuje buď přímo katastr nemovitostí, nebo od 1. 1. 2008 je poskytování výpisů z katastru zprovozněno na kontaktních místech Czech Point.

Tato práce měla nastítnit problémy, které se v katastru nemovitostí vyskytují a dále měla ukázat na problematiku vlastníků, které nejdou jednoznačně určit či dohledat. Byly navrženy návrhy na zlepšení, které by mohly pomoci při řešení problematiky.

Dokonalými znalostmi o nemovitostech v jednotlivých katastrálních územích, by se získal patřičný přehled o vlastnících těchto nemovitostí. Stát by tak získal ucelený přehled o stavu katastru nemovitostí, což by se kladně odrazilo v příjmech za pozemkové daně.

## 6. Literatura

- [1] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vydání. Praha : Grada Publishing, a.s., 2007. 192 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- [2] STRUČNÁ HISTORIE KATASTRU NEMOVITOSTI. In *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. Praha : Copyright, 2008 [cit. 2011-11-27]. Dostupné z WWW:  
<[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR\\_HISTORIE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR_HISTORIE)>.
- [3] *Doplnek.com* [online]. 21.4.2011 [cit. 2011-09-10]. Katastr - informace. Dostupné z WWW: <<http://www.doplnek.com/content/katastr-informace>>.
- [4] MICHAL, Jaroslav; BENDA, Karel. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání. Praha 6 : Nakladatelství ČVUT, 2009. 264 s. ISBN 978-80-01-04336-3.
- [5] Katastr nemovitostí: Pozemky neznámých vlastníků. In *Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových* [online]. Praha : Copyright, 6.4.2006 [cit. 2011-09-10]. Dostupné z WWW:<[http://www.uzsvm.cz/story.php?ide=1029&title=Katastr+nemovitost%C3%AD%3A+Pozemky+nezn%C3%A1m%C3%BDch+vlastn%C3%ADk%C5%AF&ids=2&filtr\\_rok=2006&filtr\\_mesic=4](http://www.uzsvm.cz/story.php?ide=1029&title=Katastr+nemovitost%C3%AD%3A+Pozemky+nezn%C3%A1m%C3%BDch+vlastn%C3%ADk%C5%AF&ids=2&filtr_rok=2006&filtr_mesic=4)>.
- [6] KLIMENT, Václav. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2007. 114 s. ISBN 978-80-85881-27-1.
- [7] OLIVOVÁ, Květa ; KUBA, Bohumil. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání. Praha : Linde Praha, 2005. 472 s. ISBN 80-7201-545-1.
- [8] OLIVOVÁ, Květa ; KUBA, Bohumil. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. vydání. Praha : Linde Praha, 2008. 544 s. ISBN 978-80-7201-727-0.



- [9] *Business center.cz* [online]. [cit. 2011-09-15]. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník dostupné z [www:<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcenzak/cast2.aspx](http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcenzak/cast2.aspx)
- [10] *Ministerstvo dopravy.cz* [online]. [cit. 2011-09-25]. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Dostupné z [www:<http://www.mdcz.cz/cs/Legislativa/Legislativa/Legislativa\\_CR\\_silnicni/Pozemni\\_komunikace/Pozemni\\_komunikace.htm](http://www.mdcz.cz/cs/Legislativa/Legislativa/Legislativa_CR_silnicni/Pozemni_komunikace/Pozemni_komunikace.htm)
- [11] Výroční zpráva ÚZSVM - 2009. In *Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových* [online]. Praha: Copyright, 2010 [cit. 2011-11-10]. Dostupné z WWW: <http://www.uzsvm.cz/uzsvm-vyrocní-zprava-2009.php>.
- [12] *Business center.cz* [online]. [cit. 2011-09-15]. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád dostupné z <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/osr/>
- [13] *Pozemkový fond České republiky.cz*[online]. [cit. 2011-09-01]. Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby dostupné z [www:<http://www.pfcr.cz/pfcr/page.aspx?OdkazyAlias=sb95\\_1999](http://www.pfcr.cz/pfcr/page.aspx?OdkazyAlias=sb95_1999)

### **Seznam Obrázků**

Obrázek č. 1: Schéma katastru nemovitostí

Obrázek č. 2: Mapa katastrálního území Choťovice

Obrázek č. 3: Mapa katastrálního území Žíželice

Obrázek č. 4: Rodokmen rodiny Koupílkových

Obrázek č. 5: Mapa katastrálního území Rochov

Obrázek č. 6: Mapa katastrálního území Hodkovice u Zlatníků

### **Seznam tabulek**

Tabulka č. 1: Počet závazků ŘSD vůči nedohledaným vlastníkům

### **Seznam grafů**

Graf č. 1: Dohledaní vlastníci za období let 2006-2009

Graf č. 2: Dohledaní vlastníci podle pololetí roku 2008 a 2009

Graf č. 3: Počet závazků ŘSD vůči nedohledaným vlastníkům