

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do
katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva**

**(Změny v pojmu nemovitost, změny ve způsobech zápisu a časté chyby
v návrzích na zápis podle nové právní úpravy)**

Bc. Aneta Tenklová

© 2018 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Aneta Tenklová

Hospodářská a kulturní studia

Název práce

Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva. (Změny v pojmu nemovitost; změny ve způsobech zápisu a časté chyby v návrzích na zápis podle nové právní úpravy)

Název anglicky

Registration of property and other rights into the Cadastre of Real Estate after the recodification of private law. (Changes in the concept of property; changes in ways of registration and frequent mistakes in the proposals for registration under the new legislation)

Cíle práce

Práce seznámí s právní úpravou zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva, se zaměřením na jednotlivé druhy zápisů.

Cílem bude zjištění a identifikace názorů respondentů na danou právní úpravu, jejich vědomost o změnách, které rekodifikace přinesla a jejich důvěru v KN.

Dílčím cílem bude srovnání staré a nové právní úpravy a celkové shrnutí.

Aplikačním cílem bude zjištění častých chyb v návrzích na zápis podle nové právní úpravy a návrh případných opatření, které by chyby eliminovaly. Katastr nemovitostí by měl nyní umožnit větší ochranu práv a vrátit důvěryhodnost údajům, které jsou v katastru evidovány.

Metodika

Metodika:

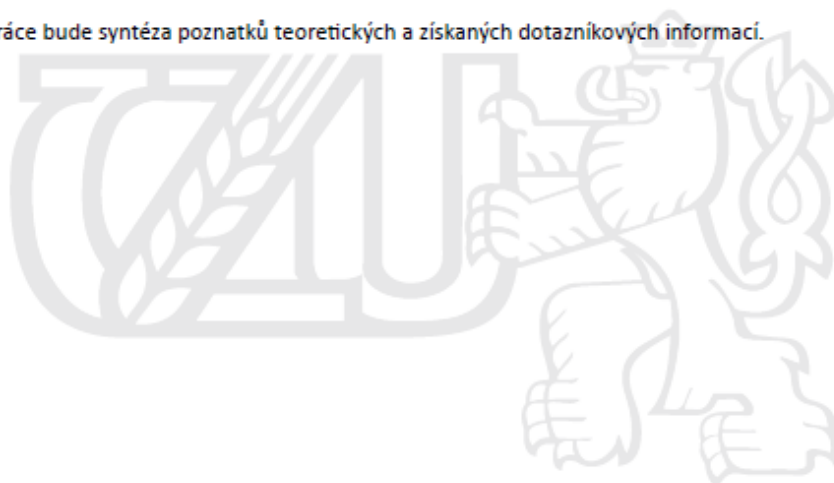
Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části bude použita zvl. metoda popisná, kompilační (rešerše) analytická, komparační; tedy studium písemných a elektronických dokumentů, zákonů, literatury, soudních rozhodnutí, internetových odkazů, které shromáždí látky k zpracování syntetického Závěru a oporu k praktické části.

V praktické části bude zvolena kvantitativní a kvalitativní metoda – sběr dat

pomocí dotazovacích technik. Druhou fází praktické části bude vyhodnocení shromážděných podkladů a komparace teoretických poznatků a výzkumu.

Závěr práce bude syntéza poznatků teoretických a získaných dotazníkových informací.



Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

katastr nemovitostí, nemovitost, vlastnictví, zápis práv, státní správa,

Doporučené zdroje informací

1. ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod
2. Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník
3. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
4. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
5. Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
6. BAUDYŠ, P., Katastrální zákon. Komentář. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1
7. JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. Nový katastrální zákon. LINDE. 2014. 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2
8. ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., Katastr nemovitostí. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1
9. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. Občanský zákoník – Komentář – Svazek I (§ 1 až 654). Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 24. 11. 2017

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 24. 11. 2017

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 04. 03. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva (Změny v pojmu nemovitost, změny ve způsobech zápisu a časté chyby v návrzích na zápis podle nové právní úpravy)“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 28.3.2018

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala paní JUDr. Evě Kadlecové, vedoucí mé diplomové práce, za její cenné rady, podněty a připomínky při zpracování mé diplomové práce.

Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva (Změny v pojmu nemovitost, změny ve způsobech zápisu a časté chyby v návrzích na zápis podle nové právní úpravy)

Souhrn

Diplomová práce se podrobně zabývá problematikou zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva od 1. 1. 2014 po účinnosti zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Práce se zaměřuje na katastr nemovitostí včetně jeho zásad, pojem nemovitost a nemovité věci s vymezením v různých právních předpisech a detailní analýzu jednotlivých zápisů vlastnických práv v katastrálním zákoně. Dále se zabývá problematikou častých chyb v návrzích na zápis, porovnává nová ustanovení s předchozí právní úpravou a zhodnocuje období od 1. 1. 2014.

Vlastní část práce se zaměřuje na zjištění a identifikaci názorů respondentů na problematiku katastru nemovitostí, jejich vědomost o změnách, které rekodifikace přinesla, a jejich důvěru v katastrální zákon. Názory a informace od respondentů jsou získávány pomocí dotazníku. V práci jsou stanoveny tři hypotézy. Následně dochází k vyhodnocení shromážděných podkladů, komparaci teoretických poznatků a výzkumu a celkovému shrnutí právní úpravy. Dále jsou navržena opatření ke zjištěným nedostatkům.

Klíčová slova: katastr nemovitostí, katastrální zákon, občanský zákoník, nemovitost, vlastnictví, věcná práva, rekodifikace, zápis práv, návrh na zápis

Registration of property and other rights into Cadastre of Real Estate after recodification of private law (Changes in the concept of property, changes in ways of registration and frequent mistakes in the proposals for registration under new legislation)

Summary

The diploma thesis deals in detail with issues of Registration of proprietary and other Material Rights to Real Estates after the recodification of private law from January 1st, 2014 after effectiveness of Act No. 256/2013 Coll., on Cadastre of Real Estate.

The thesis focuses on the Cadastre of Real Estates including its principles, the concept of Real Estate and its definition in various legal regulations and detailed analysis of registration of property rights in the cadastral law. It also deals with the issue of frequent mistakes in the application for registration and compares the new regulation with the previous legal regulations and evaluates the period from January 1st, 2014.

Own part of the thesis focuses on the finding and identification of opinions of the respondents on the real estate cadastre issue, their knowledge about the changes, which were brought by the recodification, and their trust in cadastral law. Opinions and information from respondents are obtained through a questionnaire. There are chosen three hypotheses in the thesis. Afterwards, the collected material is evaluated, theoretical knowledge and research is compared and a general summary of the legislation is created. Measures to identified shortcomings are also suggested.

Keywords: cadastre of real estate, cadastral law, civil code, property, ownership, material rights, recodification, registration of rights, application for registration

Obsah

1.	Úvod.....	13
2.	Cíl a metodika práce	14
2.1	Cíl.....	14
2.2	Metodika	15
2.2.1	Shromáždění podkladů	15
2.2.2	Statistické údaje.....	15
2.2.3	Dotazníkové šetření.....	16
2.2.4	Vyhodnocení	18
3.	Katastr nemovitostí	19
3.1	Principy pozemkové evidence.....	20
3.1.1	Zásada materiální publicity	20
3.1.2	Zásada formální publicity.....	22
3.2	Historie katastru nemovitostí v České republice.....	23
4.	Pojem nemovitost	25
4.1	Vymezení v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.....	25
4.2	Vymezení v zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.....	27
4.3	Vymezení v zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon	28
4.3.1	Vymezení ve vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.....	30
5.	Zápis práv do katastru	32
5.1	Vklad	32
5.1.1	Účastníci vkladového řízení	33
5.1.2	Návrh na vklad	34
5.1.3	Přílohy návrhu na vklad	36
5.1.4	Plomba.....	39
5.1.5	Práva zapisovaná vkladem	40
5.2	Záznam.....	57
5.2.1	Návrh na záznam	58
5.3	Poznámka	58
6.	Časté chyby v návrzích na zápis	61
7.	Vlastní práce	66

7.1	Identifikační otázky.....	66
7.2	Otázky o katastru nemovitostí.....	68
7.2.1	Vědomost o katastru nemovitostí.....	68
7.2.2	Otázka ke zjištění názoru	78
7.2.3	Otázka na důvěru v údaje evidovaných v katastru nemovitostí.....	79
8.	Diskuze	80
9.	Závěr	82
10.	Seznam použité literatury	86
10.1	Odborná literatura.....	86
10.2	Právní předpisy.....	86
10.3	Judikatura	88
10.4	Internetové zdroje	88
10.5	Odborné články	89
11.	Přílohy.....	90
11.1	Dotazník	90
11.2	Poskytnuté informace	94

Seznam zkratek

č. – číslo

čl. – článek

ICT – informační a komunikační technologie

KN – katastr nemovitostí

KZ – katastrální zákon – zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

odst. – odstavec

pozn. – poznámka

ObčZ – občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Sb. – sbírka

SJM – společné jmění manželů

sp. zn. – spisová značka

SpŘ – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

zák. – zákon

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Počet zápisů vkladem v letech 2014, 2015, 2016 a 2017	34
Tabulka č. 2: Počet zápisů záznamem v letech 2014, 2015, 2016 a 2017	57
Tabulka č. 3: Počet přijatých návrhů na vklad v ČR v roce 2014, 2015, 2016.....	63
Tabulka č. 4: Počet vkladů s výzvou v ČR v roce 2014, 2015, 2016	64
Tabulka č. 5: Počet zpětvzetí návrhů na vklad v ČR v roce 2014, 2015, 2016	64
Tabulka č. 6: Počet zamítnutých vkladů v ČR v roce 2014, 2015, 2016.....	64
Tabulka č. 7: Počet žalob proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu v ČR v roce 2014, 2015, 2016	65

Seznam grafů

Graf č. 1: Pohlaví respondentů.....	66
Graf č. 2: Věk respondentů	66
Graf č. 3: Nejvyšší dosažené vzdělání	67
Graf č. 4: Způsob bydlení.....	67
Graf č. 5: Změny podle nového katastrálního zákona s účinností od 1. 1. 2014.....	68
Graf č. 6: Uspořádání obsahu katastru nemovitostí	69
Graf č. 7: Předmět evidence v katastru nemovitostí.....	69
Graf č. 8: Zápisy do katastru nemovitostí	70
Graf č. 9: Do katastru nemovitostí se vkladem zapisují.....	71
Graf č. 10: Podoba návrhu na vklad	72
Graf č. 11: Význam plomby	73
Graf č. 12: Po uplynutí jaké lhůty může nejdříve katastrální úřad vklad povolit?	73
Graf č. 13: Okamžik, kdy nastávají právní účinky zápisu do katastru nemovitostí	74
Graf č. 14: Neodstranitelné nedostatky ve vkladovém řízení.....	75
Graf č. 15: Vědomost o změnách, které rekodifikace přinesla.....	76
Graf č. 16: Vědomosti osob žijící ve vlastním domě a v nájmu, podnájmu o změnách, které rekodifikace přinesla	77
Graf č. 17: Celková vědomost problematiky katastru nemovitostí	78
Graf č. 18: Názor na novou právní úpravu katastru nemovitostí od 1. 1. 2014	79
Graf č. 19: Důvěra v údaje, které jsou evidovány v katastru nemovitostí.....	79

1. Úvod

Diplomová práce se zabývá problematikou katastru nemovitostí a zhodnocením období činnosti katastru nemovitostí od 1. 1. 2014 po účinnosti zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Právní úprava katastru nemovitostí a především oblast, která se týká zápisu vlastnických a jiných věcných práv, má úzkou návaznost na mnoho právních předpisů. Jedná se zejména o občanský zákoník, správní řád, stavební zákon, občanský soudní řád, insolvenční zákon, exekuční řád a další. Právní úpravu a činnost katastru nemovitostí je v práci potřeba chápat v souvislosti s těmito předpisy.

Nová právní úprava katastru nemovitostí má umožnit větší ochranu práv a vrátit důvěryhodnost údajům, které jsou v katastru evidovány. S tím úzce souvisí uplatňování zásady materiální publicity.

Významnou změnou v právní úpravě katastru nemovitostí, kterou přinesl občanský zákoník, je uplatnění zásady *superficies solo cedit* (v českém překladu povrch ustupuje půdě) – **stavba je součástí pozemku**, na kterém stojí. V souvislosti s úpravou občanského zákoníku se rozšířil okruh věcných práv k nemovitostem a změnil se zápis věcných práv do katastru nemovitostí.

Práce se podrobně zaměřuje na vymezení katastru nemovitostí včetně jeho zásad vedení a historie, pojem nemovitost a nemovité věci s vymezením v různých právních předpisech, detailní analýzu jednotlivých zápisů vlastnických práv v katastrálním zákoně. Dále se zabývá problematikou častých chyb v návrzích na zápis a porovnává nová ustanovení s předchozí právní úpravou katastru nemovitostí v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a zhodnocuje období od 1. 1. 2014.

V diplomové práci jsou zachyceny aktuální změny právní úpravy týkající se katastru nemovitostí a současná judikatura. Dochází k neustálému rozvoji elektronizace katastru. Právní úprava katastru nemovitostí byla od 1. 1. 2014 na základě požadavků katastrálních úřadů, odborné veřejnosti a současné praxe několikrát novelizována.

2. Cíl a metodika práce

2.1 Cíl

Cílem diplomové práce je zpracovat právní úpravu zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva se zaměřením na jednotlivé druhy zápisů.

Dalším cílem je zjistit a identifikovat názory respondentů na danou právní úpravu, jejich vědomost o změnách, které rekodifikace přinesla, a jejich důvěru v katastrální zákon se zaměřením na hypotézy:

- 1) respondenti, kteří žijí ve vlastním domě, mají větší znalosti o změnách, které rekodifikace přinesla, než respondenti žijící v nájmu, podnájmu,
- 2) celková vědomost problematiky katastru nemovitostí je nedostatečná,
- 3) respondenti mají důvěru v údaje, které jsou evidovány v katastru nemovitostí.

Dílčím cílem je srovnání staré a nové právní úpravy katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva a celkové shrnutí.

Aplikačním cílem je zjištění častých chyb v návrzích na zápis podle nové právní úpravy katastru a návrh případných opatření, které by chyby eliminovaly.

2.2 Metodika

2.2.1 Shromáždění podkladů

Pomocí studia písemných a elektronických dokumentů, zákonů, literatury, soudních rozhodnutí a internetových odkazů dojde ke shromáždění podkladů, které budou sloužit k vypracování teoretické části práce (seznámení s danou problematikou), k opoře praktické (vlastní) části práce a zpracování syntetického závěru.

Jednotlivé dokumenty budou prostudovány, rozříděny podle právní síly jednotlivých předpisů a následně podle klíčových znaků. Poté se provede analýza právních textů.

2.2.2 Statistické údaje

Práce bude doplňována statistickými údaji získanými na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Dne 27. 11. 2017 byla Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu poslána žádost o poskytnutí informací:

1. Počet přijatých návrhů na vklad v ČR v roce 2014, 2015, 2016
2. U jakého počtu podání v ČR v roce 2014, 2015, 2016 byly podatelé vyzváni katastrálním úřadem k odstranění nedostatků a zda je možno zjistit jaké nejčastější odstranitelné chyby se v řízeních vyskytovaly?
3. U jakého počtu podání byly v ČR v roce 2014, 2015, 2016 zjištěny neodstranitelné chyby v návrhu na zápis a podatelé byli vyzváni k vyjádření před vydáním rozhodnutí?
4. Počet zpětvzetí návrhů na vklad v ČR v roce 2014, 2015, 2016.
5. Počet zamítnutých vkladů v ČR v roce 2014, 2015, 2016.
6. Počet žalob proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu v ČR v roce 2014, 2015, 2016.
7. Je možné zjistit počet nepovolených vkladů v ČR v roce 2014, 2015, 2016, pro nesplnění podmínky stanovené zák. 256/2013 Sb. § 17 odst. 1 v členění podle jednotlivých písmen a) – g)?

Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu byla žádost doručena dne 29. 11. 2017. Žádost byla v bodě 2. (v části týkající se nejčastějších odstranitelných vad návrhů) a dále v bodech 3. a 7. dne 12. 12. 2017 odmítnuta z faktických důvodů. Poskytnutí

informací ve zbylé části žádosti předcházelo mimořádně rozsáhlé vyhledávání informací v informačním systému katastru nemovitostí.

Poskytnuté údaje budou vloženy do tabulek. Vyjádření katastrálního úřadu bude uvedeno v příloze. V práci budou také uvedeny statistické údaje, které jsou zveřejněny na oficiálních stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

2.2.3 Dotazníkové šetření

V praktické (vlastní) části bude zvolen sběr dat pomocí kvantitativní metody dotazování. Pomocí dotazníku budou zjištěny názory a informace od jednotlivých respondentů na danou problematiku zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekonstrukci soukromého práva. Výhodou této metody je získání širokého rozsahu informací, které avšak nejdou do přílišné hloubky.

Druhou fází praktické (vlastní) části bude vyhodnocení shromážděných podkladů a komparace teoretických poznatků a výzkumu.

Zvolenou technikou bude internetový (online) a písemný dotazník - dotazník proto bude ve dvojí podobě se stejnými otázkami. Internetový (online) dotazník bude vytvořen za využití ICT pomocí internetové služby [survio.com](https://www.surveymonkey.com/).¹ Tato služba je zdarma, velmi přehledná, s možností filtrace, obsahující analýzu výsledků s grafy a souhrnné výsledky. Respondentům bude rozeslán pomocí elektronické pošty a sociální sítě. Písemný dotazník bude v tištěné podobě předáván osobně - nejčastěji starším respondentům, kteří nemají přístup k internetu nebo jim tento typ dotazníku více vyhovuje.

Dotazník bude zcela anonymní, na úvod dotazníku bude prohlášení o zaručení anonymního získání dat a také potvrzení, že získaná data slouží pouze pro vědecké účely této diplomové práce. Dotazník bude uveden v příloze.

2.2.3.1 Otázky

K získání informací od jednotlivých respondentů bude zvoleno 16 otázek. Jednotlivé otázky budou náročné na formulaci, aby otázky byly jasné, stručné, bez použití zkratk, nesugestivní, nedvojznačné a srozumitelné. Otázky také nebudou zjišťovat důvěrné informace.

¹ <https://www.surveymonkey.com/>

Otázky budou rozděleny podle funkčního hlediska na identifikační a věcné otázky. Na základě identifikačních otázek budou zjištěny základní demografické a jiné údaje o respondentech – pohlaví, věk, nejvyšší dosažené vzdělání a typ bydlení. Tyto identifikační otázky následně budou sloužit k základnímu třídění podle daných znaků. Věcné otázky se budou týkat problematiky katastru nemovitostí. Jednotlivé věcné otázky se zaměří na jednotlivé kapitoly v práci. Otázky se budou zaměřovat na názor respondenta na danou právní úpravu, na vědomosti (nejen) o změnách a na zjištění důvěry respondentů v katastrální zákon.

Pro zjištění vědomosti o změnách, které rekonstrukce přinesla, a potvrzení či vyvrácení hypotézy č. 1), budou záměrně zvoleny otázky č. 5, č. 9, č. 10, č. 11 a č. 12. Otázky č. 6, č. 7, č. 8, č. 13 a č. 14 budou záměrně zvoleny ke zjištění základní vědomosti o právní úpravě – nová právní úprava tato ustanovení v podstatných částech nezměnila a vychází z předchozí právní úpravy, proto bude důležité tyto otázky také zahrnout. Následně dojde k vyhodnocení celkové vědomosti problematiky a potvrzení či vyvrácení hypotézy č. 2).

2.2.3.2 Typy otázek

Téměř všechny otázky budou uzavřené s jednoznačnými odpověďmi. Výhodou tohoto typu otázek bude přehlednost a rychlost jejího vyhodnocení. Nevýhodou je, že tento typ otázek je složitější na vytváření. Především formulace nesprávných odpovědí bude zdouhavější. Jedna otázka bude otevřená s možností vyjádření vlastního názoru.

Otázky budou výběrové nebo výčtové. U výběrových otázek se bude vybírat pouze jedna z nabízených možností. Jedná se především o otázky na zjištění pohlaví, věku, nejvyššího dosaženého vzdělání, typu bydlení či důvěry v údaje zapsané v KN. Dotazník bude také obsahovat výčtové otázky. U tohoto typu otázek bude respondent vybírat z několika zároveň nabízených možností.

2.2.3.3 Výběr respondentů

Výzkum se zaměří na co nejširší populační vzorek. Vzhledem k vybraným hypotézám bude dotazníkem cíleně oslovena mladší i starší generace, vzorek osob s různým stupněm vzdělání. Respondenti budou osloveni v různých částech České republiky.

2.2.4 Vyhodnocení

Vyhodnocení dotazníku bude vytvořeno pomocí grafů, které budou vytvořeny v Microsoft Office Excel, s podrobným komentářem, který bude analyzovat a vyhodnocovat jednotlivá data od respondentů. Vyhodnocení bude provedeno pomocí funkce filtrace na stránce survio.com² k vyhledání vazeb mezi zjištěnými údaji.

Sloupcový graf bude zvolen, kde respondent bude vybírat z více možných odpovědí a výsečový graf, kde dotazovaný bude volit z jedné možné odpovědi. U vědomostních otázek bude v grafu příslušný sloupec obsahující správnou odpověď vyznačen zelenou barvou, sloupec obsahující špatnou odpověď červenou barvou.

Na základě zjištěných dat získaných z dotazníkového šetření od respondentů proběhne potvrzení nebo vyvrácení hypotéz.

Závěr práce bude syntéza poznatků teoretických a získaných dotazníkových informací. Komparací teoretických a praktických dat dojde ke shrnutí a zhodnocení současné právní úpravy. Dále budou navrženy opatření ke zjištěným nedostatkům.

² <https://www.survio.com/cs/>

3. Katastr nemovitostí

Slovo katastr pochází z latinského názvu *capitastrum* (*caput* = hlava, *tastrum* = rejstřík). Volným překladem se tedy jedná o dokumentaci, která je uspořádaná podle hlav (ať už se jedná o jedince či kapitoly).³

V § 1 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále KZ), je katastr nemovitostí (dále KN) definován jako „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech*“.⁴ Katastr se podrobně zabývá jejich soupisem, popisem, určením (jak geometrickým, tak polohovým) a zápisy práv.⁵ Podle předchozí právní úpravy katastrálního zákona byl KN svým charakterem také veřejným seznamem, ale s nabytím účinnosti zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále ObčZ), tento pojem doznal větší důležitosti.⁶

Katastr slouží především k ochraně, a to hlavně práv k nemovitostem, životního prostředí, nerostného bohatství, zájmů státní památkové péče. Katastr nemovitostí je zdrojem informací pro mnoho účelů: daní, poplatků, statistických, hospodářských, vědeckých účelům a jiných obdobných peněžitých plnění. Tento veřejný seznam slouží také k rozvoji území a k oceňování nemovitostí.⁷

Podle § 5 KZ „*obsah katastru je upořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území*“.⁸ Katastrální operát je tvořen souborem geodetických a popisných informací, dokumentací výsledků šetření a měření, sbírkou listin a protokolů např. o vkladech, záznamech, poznámkách a dalších zápisech.⁹ Katastrální území je vymezeno v § 2 písm. h) KZ jako „*technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí*“.¹⁰

³ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Grada. 2007. 197 s. ISBN 978-80-247-2318-1

⁴ § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁵ § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁶ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

⁷ § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁸ § 5 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁹ § 5 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

¹⁰ § 2 písm. h) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

3.1 Principy pozemkové evidence

V katastru nemovitostí se uplatňují navzájem propojené zásady, které se doplňují a navazují na sebe. Jedná se o zásadu materiální publicity (dobré víry), intabulační (vkladová), dispoziční (volnosti), priority (pořadí), legality (zákonitosti) a zásadu formální publicity (veřejnosti).¹¹

3.1.1 Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity je vymezena v § 984 ObčZ, je také nazývána zásadou **dobré víry**. Materiální publicita chrání důvěru v údaje zapsané do katastru nemovitostí a poskytuje ochranu osobě, která nabývá věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby zapsané v KN. Zásada materiální publicity se dle § 3064 ObčZ naplno uplatnila od 1. 1. 2015.

Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11 ze dne 11. 5. 2011 uvádí, že „*princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími protiklady tak, aby bylo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti*“.¹²

Přestože zápisy v katastru mohou být zpochybněny a osoby se mohou u soudu žalobou domáhat nápravy, na základě principu materiální publicity zápis v katastru bude mít přednost před skutečným stavem.¹³

Původně byla zásada materiální publicity ve vztahu ke katastru nemovitostí neuspokojivě vyjádřena v § 11 dnes již zrušeném zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a opakovaně kritizována Ústavním soudem např. v nálezu sp. zn. II. ÚS 349/03¹⁴ a nálezu sp. zn. II. ÚS 165/2011¹⁵ či Nejvyšším soudem v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2652/2011¹⁶. Ten, kdo vychází ze zápisu v

¹¹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹² Nález Ústavního soudu ze dne 11.5.2011, sp. zn. II. ÚS 165/11.

¹³ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P. *Katastrální zákon (č. 256/2013 Sb.) – Komentář*. Praha: Wolters Kluwer. 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4

¹⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 1.8.2006, sp. zn. II. ÚS 349/03.

¹⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 11.5.2011, sp. zn. II. ÚS 165/2011.

¹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.05.2012, sp. zn. 28 Cdo 2652/2011.

katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.¹⁷ Zmíněné soudy kritizovaly nepřiměřená rizika spojená s nabytím, která by osoba nabyvatele vlastnického práva nesla, a to i přes její důvěru v zápis v katastru nemovitostí a fakt, že by dobrá víra osobu dostatečně neochránila a později by mohlo být její vlastnické právo zpochybněno.¹⁸

Zásada materiální publicity je vyjádřena i v § 55 odst. 2 KZ. Výpisy, kopie či opisy z katastrálního operátu, ale také identifikace parcel, které byly vyhotovené ve formě stanovené prováděcím právním předpisem katastrálním úřadem, jsou veřejnými listinami prokazujícími právní stav evidovaný v katastru k okamžiku, který je na nich uveden. Katastrální pracoviště poskytují výpisy, které zobrazují aktuální stav údajů, ale i stav minulý. V případě stavu minulého je v záhlaví uveden čas, k němuž se údaje uvedené na výpisu vztahují, tyto údaje lze však zobrazit pouze do okamžiku, kdy byly zavedeny nové informační systémy KN na daných katastrálních úřadech.¹⁹ Poskytované údaje lze získat na katastrálních pracovištích, na kontaktních místech Czech POINT nebo v elektronické podobě osobám, které mají zřízen F přístup do katastru.²⁰

Pozitivní stránkou principu materiální publicity je to, že je chráněna dobrá víra osoby, která právně jedná a důvěřuje v úplnost a pravdivost zápisů v katastru nemovitostí, i kdyby se později zjistilo, že zápisy uvedené v katastru neodpovídají skutečnému stavu.²¹

Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 10/16 ze dne 23. 5. 2017, který také odkazuje na výše zmíněný náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11 ze dne 11. 5. 2011, uvádí, že „zásada ochrany osoby, již svědčí skutečný právní stav (rozporný se stavem zapsaným do veřejného seznamu), se tedy dostává do kolize právě s principem materiální publicity,

¹⁷ § 11 Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III (§ 976 až 1474)*. Wolters Kluwer, 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-546-7

¹⁹ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

²⁰ HOLÝ, D., ŠUSTROVÁ, D. *Bulletin-advokacie.cz Co nového přinesl rok 2018 katastru nemovitostí* [online] 23.02.2018. [cit. 3.3.2018] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/co-noveho-prinesl-rok-2018-katastru-nemovitosti>

²¹ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

*podle kterého osobě, která uskutečnila právní jednání s důvěrou ve skutkový stav potvrzený údaji z veřejné evidence, musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana“.*²²

Nejnovější judikatura v rozsudku Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 3245/2017 ze dne 20. 9. 2017 zdůrazňuje, že zavedení principu materiální publicity „je jasným důvodem pro posílení naléhavého právního zájmu na určení, že určitá věc je součástí SJM“.²³ Pokud je nemovitá věc ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů a ten nemovitou věc prodá třetí osobě a opomenutý manžel se dovolává neplatnosti převodu, třetí osoba se bude dovolávat ochrany ve smyslu materiální publicity. „Základní argument rozhodnutí je založen na tom, že se existencí naléhavého právního zájmu má posilovat předcházení rizika dobrověrného nabyvatelství.“²⁴

3.1.2 Zásada formální publicity

Zásada formální publicity (**veřejnosti**) spočívá v umožnění nahlížet do katastru nemovitostí. Jelikož katastr nemovitostí je na základě § 1 odst. 1 **veřejný seznam**, kdokoliv má podle § 52 odst. 1 KZ právo do katastru nahlížet, získávat pro svou potřebu z něj výpisy, náčrty či opisy nebo údaje ze sbírky listin. Přesto, že obsah pojmu veřejný seznam je používán v mnoha právních předpisech, není v našem právním řádu nikde definován.²⁵

Osoby se mohou podle § 980 ObčZ spolehnout na údaje, které jsou uvedeny v katastru nemovitostí, že odpovídají skutečnosti. Od okamžiku, kdy je do katastru nemovitostí zapsáno právo k věci, nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje. Má se za to, že osoby vědí, jaký je stav ohledně jejich nemovitostí. Osoby se mohou „*seznámit s průběhem řízení a přesvědčit, na základě jaké listiny byl zápis do katastru proveden*“.²⁶

²² Nález Ústavního soudu ze dne 23. 5. 2017, sp. zn. Pl. ÚS 10/16.

²³ DOBROVOLNÁ, E., KRÁLÍK, M. Bulletin-advokacie.cz *Nejvyšší soud: K naléhavému právnímu zájmu na určení, že věc je předmětem zaniklého a dosud nevypořádaného SJM* [online] 13.02.2018. [cit. 4.2.2018] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nejvyssi-soud-k-nalehavemu-pravnimu-zajmu-na-urceni-ze-vec-je-predmetem-zanikleho-a-dosud-nevyporadaneho-sjm>

²⁴ DOBROVOLNÁ, E., KRÁLÍK, M. Bulletin-advokacie.cz *Nejvyšší soud: K naléhavému právnímu zájmu na určení, že věc je předmětem zaniklého a dosud nevypořádaného SJM* [online] 13.02.2018. [cit. 4.3.2018] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nejvyssi-soud-k-nalehavemu-pravnimu-zajmu-na-urceni-ze-vec-je-predmetem-zanikleho-a-dosud-nevyporadaneho-sjm>

²⁵ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

²⁶ ŠUSTROVÁ, D. *Informace. Katastr nemovitostí po rekonstrukci soukromého práva*. [online] [cit. 6.6.2017] Dostupné z: www.mvcr.cz/soubor/spravni-pravo-6-14w-sustrova-pdf.aspx

Přesto, že všechny údaje katastru jsou veřejné, podle § 52 odst. 2 KZ je omezena dostupnost určitých údajů formou pouhým nahlížením. Jedná se o nahlížení ze sbírky listin, z přehledu vlastnictví z území České republiky a o dosažených cenách nemovitostí. Údaje lze získat dle § 52 odst. 3 a 4 KZ ve formě prostých či úředně ověřených kopií po prokázání totožnosti. Katastrální úřad vede na základě § 52 odst. 5 KZ evidenci osob, kterým byly údaje poskytnuty. Od roku 2016 se uživatelům aplikace dálkový přístup (jedná se o placenou klientskou službu přístupnou na celém území České republiky) také poskytují písemnosti ze sbírky listin dálkový přístupem v elektronické podobě.²⁷

3.2 Historie katastru nemovitostí v České republice

Oproti mnoha jiným zemím, katastry na našem území mají velmi dlouhou tradici datující se již od roku 1022, kdy byl vytvořen jakýsi předchůdce pozdějšího katastru.²⁸ Český kníže Oldřich z rodu Přemyslovců v tomto roce zavedl vybírání daně z lánu ve snaze vytvoření jednotné daňové politiky.²⁹

Do 17. století byly jednotlivé evidence označovány slovem soupisy. Poté, co byla vydána první berní rula v 17. století (platila v letech 1656-1684), pro tuto evidenci se začalo používat slovo katastr – až do poloviny 20. století. V roce 1785 Josef II. vydal patent o reformě daně pozemkové a vyměření půdy. Na základě tohoto patentu se úrodné pozemky uvnitř obce zaměřily, zobrazily a určily jejich výměry a hrubý výnos podle úrodnosti. V terénu se přesně měřil skutečný stav bez ohledu, zda se jednalo o pozemky rustikální (poddaní a svobodníci) či dominikální (vrchnost). Výsledkem byl josefínský katastr (1789-1790), který ale nenalezl porozumění u šlechty a po roce platnosti byl zrušen.³⁰

Roku 1817 byl vydán rakouským císařem Františkem I. patent o dani pozemkové a vyměření půdy, kterým byly položeny základy dnešního novodobého katastru. Byl vytvořen tzv. *stabilní katastr*, který byl založen na přesném soupisu a geodetickém vyměření veškeré půdy. Vzniklo tak velkoměřítkové (1:2880) mapové dílo založené na

²⁷ Vyhláška č. 354/2015 Sb., kterou se mění vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

²⁸ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Grada. 2007. 197 s. ISBN 978-80-247-2318-1

²⁹ ČÚZK.cz *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. [cit. 25.9.2017]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

³⁰ ČÚZK.cz *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. [cit. 25.9.2017]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

vědeckých základech. Hranice pozemků nacházející se v přírodě byly řádně vyšetřeny a označeny. Měření probíhalo na našem území v letech 1824-1843. Pozemky byly očíslovány a zobrazeny jako **parcely**. Dodnes je většina platných katastrálních map (až na 70 % území) odvozena ze *stabilního* katastru.³¹

Pozemkový katastr z roku 1927 změnil svůj účel. Stal se součástí právních jednání týkajících se nemovitostí a z původně daňového účelu se přetvářel na hospodářský a právní účel. Zdokonalovalo se také vytváření katastrálních map. Zákonem byl pozemkový katastr stanoven jako veřejný. Katastr si zajistil svojí spolehlivost a přesnost především do roku 1938. Po skončení 2. světové války katastr skutečnému stavu již v mnohém neodpovídal.³² Poté se opět změnil název pro evidenci – Jednotná evidence půdy (1956-1964) a Evidence nemovitostí (1964-1992). České katastry vznikaly na základě právní normy, proto tyto veřejnoprávní předpisy byly vždy spravovány stanoveným státním orgánem, nikoliv soukromníkem či skupinou.³³

Dne 1. 1. 1993 nabyly účinnost tři zákony, které upravovaly katastr nemovitostí – jednalo se o zák. ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.³⁴

Velký pokrok je spatřován v digitalizaci údajů katastru nemovitostí, který byl dokončen v roce 1998, a uvedení nového Informačního systému katastru nemovitostí v roce 2001.³⁵ **Český úřad zeměměřický a katastrální** od roku 2004 uvedl do provozu **internetovou aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí**³⁶, která umožňuje bez registrace bezúplatné nahlížení do katastru nemovitostí. Osoby mají možnost vyhledávat stavby, parcely, práva stavby, řízení a mapy, jednotky, údaje o katastrálním území a zobrazení listu vlastnictví.

³¹ ČÚZK.cz *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. [cit. 25.9.2017]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

³² ČÚZK.cz *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. [cit. 25.9.2017]. Dostupné z:

<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

³³ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Grada. 2007. 197 s. ISBN 978-80-247-2318-1

³⁴ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

³⁵ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

³⁶ <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

4. Pojem nemovitost

Občanský zákoník definuje pojem nemovitost jiným způsobem než katastrální zákon. ObčZ uvádí pojem nemovité věci, katastrální zákon používá pro pojem nemovité věci legislativní zkratku nemovitost.³⁷ ObčZ pojmy pozemek či stavba často používá, avšak je nedefinuje. Stavební zákon definuje stavby a stavební pozemky. Katastrální zákon vymezuje pozemky i budovu.

4.1 Vymezení v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Občanský zákoník pojmy pozemek či stavba často používá, avšak nejsou v tomto zákoně definovány. V § 498 odst. 1 ObčZ definuje pouze věci nemovité. Všechny věci, které nejsou nemovité, jsou věci movité.³⁸

Mezi nemovité věci patří „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá*“.³⁹

Zásadní změnou nové právní úpravy je uplatnění zásady *superficies solo cedit* – **stavba je součástí pozemku**, na kterém stojí (povrch ustupuje půdě). ObčZ znovu zavedl tuto zásadu zrušenou zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Stavba podle současné právní úpravy není samostatnou nemovitou věcí. V předchozí právní úpravě v zák. č. 40/1964 Sb.⁴⁰ byl užíván pojem nemovitost a za nemovitosti byly považovány pouze pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Podle současné právní úpravy stavba, která není pouze dočasná, se považuje podle § 506 odst. 1 ObčZ za součást pozemku. Pojem dočasné stavby ObčZ však více neupřesňuje. K pozemku se váží i jeho součásti, kterými jsou prostory pod povrchem i nad povrchem včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech a rostlinstvo, které vzešlo na daném pozemku.⁴¹

³⁷ § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

³⁸ § 498 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³⁹ § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

⁴¹ § 506 odst. 1 a § 507 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Předchozí právní úprava občanského zákoníku součástí pozemku pouze obecně definovala a v § 120 odst. 1 uvedla, že stavby nejsou součástí pozemku.

Mezi nemovitě věci patří nově i podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jedná se například o metro či vinné samostatné sklepy. Sklep pod domem však samostatné účelové určení nemá.⁴² Podle § 509 ObčZ mezi podzemní stavby se samostatným účelovým určením dále patří také např. kanalizace a vodovody, protože tyto sítě nejsou součástí pozemků.⁴³

U vlastníka, který byl od 1. 1. 2014 stejný u stavby i pozemku, se jeho stavba stala součástí pozemku, který je předmětem evidování. Pokud byl vlastník pozemku a stavby různý ke dni účinnosti ObčZ, původní právní režim zůstal zachován – k faktickému vyvlastnění na základě této normy proto nedošlo.⁴⁴ Budovy, které zůstaly i po 1. 1. 2014 na základě § 3055 ObčZ samostatnými nemovitostmi, jsou nadále v katastru předmětem evidování.

Na základě usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1056/2012 „*situace, kdy vlastnickému právu k pozemku konkuruje vlastnické právo jiného subjektu ke stavbám na tomto pozemku vybudovaným, není nijak neobvyklá*“.⁴⁵

Z usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1519/2016 „*majitel stavby umístěné na povrchu jiné stavby, jež je samostatnou věcí v právním smyslu, získává majetkový prospěch na úkor vlastníka stavby situované níže, a nikoli přímo vlastníka pozemku, není-li tento zřízením výše položeného objektu na svých právech nijak omezen nad rámec toho, co je nucen snášet v důsledku prvotního zastavění jeho pozemku*“.⁴⁶

Jednotky podle ObčZ jsou také předmětem evidování a považují se za věc nemovitou. Dle § 1159 ObčZ mezi jednotky patří byt „*jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné*“.⁴⁷ Jednotky jsou definovány v § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na

⁴² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN: 978-80-7478-370-8

⁴³ § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

⁴⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 15.08.2012, sp. zn. 28 Cdo 1056/2012.

⁴⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3.10.2016, sp. zn. 28 Cdo 1519/2016.

⁴⁷ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

stavby. Bytem je myšlena jedna obytná místnost, popřípadě soubor místností, které splňují požadavky na trvalé bydlení na základě stavebně technického uspořádání a vybavení.⁴⁸

V předchozích právních úpravách zcela chybělo ustanovení, které se týkalo rozhrad. Na základě § 1024 ObčZ jsou umělé či přirozené rozhrady, které se nacházejí mezi sousedními pozemky, společné. Mezi rozhrady patří např. zdi, meze, ploty nebo strouhy.⁴⁹ Vlastníci sousedních pozemků mohou užívat rozhrady až do poloviny její tloušťky z vlastní strany. Vlastník však nesmí učinit cokoliv, co by ohrozilo rozhradu a překáželo by sousedovi v užívání jeho části.⁵⁰

4.2 Vymezení v zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Stavební zákon nedefinuje pojem nemovité věci, ale definuje především pojmy stavební pozemek, zastavěný stavební pozemek či stavba.

Stavba je definována **ve stavebním zákoně** jako „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání*“⁵¹. Za stavbu se také považuje výrobek, který plní funkci stavby. Dočasná stavba je dle stavebního zákona „*stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání*“⁵². Stavební zákon definuje stavební pozemek jako „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem*“⁵³. Dále definuje zastavěný stavební pozemek jako „*pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“.⁵⁴

⁴⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

⁴⁹ § 1024 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁰ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P. *Katastrální zákon (č. 256/2013 Sb.) – Komentář*. Praha: Wolters Kluwer. 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4

⁵¹ § 2 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁵² § 2 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁵³ § 2 odst. 1 písm. b) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁵⁴ § 2 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

4.3 Vymezení v zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

Katastrální zákon používá pro pojem nemovité věci legislativní zkratku nemovitost a vymezuje pozemky i budovu. V KN není možné evidovat všechny nemovité věci, které jsou uvedeny v § 498 ObčZ, protože nasbírané údaje o nemovitostech, o jejich právních vztazích a vlastnostech byly dlouho sbírány, proto vymezení předmětu evidence v nové úpravě KN muselo obsahově navázat na předchozí úpravu katastru nemovitostí a nešlo tedy v krátké době učinit zásadní změny.⁵⁵

V katastru nemovitostí se evidují pozemky v podobě parcel. Katastrální zákon definuje v § 2 písm. b) KZ parcelu jako „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“⁵⁶.

Podle současné právní úpravy dle § 2 písm. a) KZ, pozemek, který je evidován v podobě parcel, je definován jako část zemského povrchu, která je „*oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19 KZ, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“.⁵⁷ Novelou stavebního zákona od 1. 1. 2018 došlo k úpravě definice pozemku v KZ - přibyly další tři hranice pozemku. Vlastníkovi se zjednoduší jednání při nakládání s nově vzniklými pozemky v důsledku těchto tří nově vzniklých hranic pozemku. Součástí listiny ohledně nakládání s pozemkem již nebude nutný geometrický plán.⁵⁸

⁵⁵ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

⁵⁶ § 2 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁵⁷ § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁵⁸ BAREŠOVÁ, E. *Bulletin-advokacie.cz Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně* [online] 21. 12. 2017. [cit. 18. 3. 2017] ISSN: 1805-8280 (Online). Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/co-prinese-zmenena-definice-pozemku-v-katastralnim-zakone>

Podle druhů se pozemky dělí na zemědělské pozemky, do kterých patří orná půda, chmelnice, ovocné sady, zahrady, vinice a trvalé travní porosty. Dále se pozemky člení na vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, lesní pozemky a ostatní plochy.⁵⁹

Podle § 3 KZ se v katastru nemovitostí dále evidují budovy s přiděleným číslem popisným nebo evidenčním (v případě, že nejsou součástí pozemku nebo práva stavby), budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby. Budova je definována podle § 2 písm. 1) KZ jako „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“⁶⁰. Podle nové úpravy KZ oproti předchozí právní úpravě stačí, pokud je stavba budovy uzavřena pouze převážně. V katastru nemovitostí se také evidují jednotky vymezené podle ObčZ, jednotky vymezené podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, právo stavby a nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis⁶¹ (jedná se o ustanovení § 20 odst. 1 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách).⁶²

Podle předchozí právní úpravy s účinností od 1. 7. 1996 do účinnosti současného katastrálního zákona byly předmětem evidování pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory.⁶³

Nově se od 1. 1. 2014 neevidují rozestavěné budovy (stavby). Budova se do katastru nemovitostí zapisuje pouze při zapisování rozestavěných jednotek v budově vymezených v souladu s § 1163 ObčZ. Rozestavěné jednotky vymezené podle dnes zrušeného zákona o vlastnictví bytů a podle dnes účinného ObčZ se do katastru evidují. Rozestavěná jednotka se uvádí označením budovy, ve které je vymezena nebo označením pozemku, jehož součástí je budova, číslem jednotky a označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku. Typy jednotky jsou vymezeny v příloze katastrální vyhlášky v bodě 5.

Předmět evidence v katastru především ovlivnil § 506 ObčZ, který zavedl zásadu *superficies solo cedit*. Nyní v souvislosti s touto zásadou nejsou budovy, které jsou

⁵⁹ § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁶⁰ § 2 písm. 1) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁶¹ § 3 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁶² BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

⁶³ § 2 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí.

součástí pozemku, evidovány v KN samostatně. Údaje o budově, která je součástí pozemku, nejsou evidovány v KN samostatně, ale podle katastrální vyhlášky se v katastru evidují „údaje o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m), která je součástí pozemku a která je hlavní stavbou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí pozemku“.⁶⁴ Budovy, které nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, se v katastru nemovitostí evidují samostatně.

4.3.1 Vymezení ve vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Dle § 10 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále katastrální vyhláška) se o pozemku eviduje příslušnost do katastrálního území, číslo listu vlastnictví, rozlišení a druh číslování parcel podle bodu 8 přílohy k této vyhlášce, parcelní číslo, výměra parcely, kód způsobu určení výměry, druh pozemku a způsob využití pozemku podle bodů 1 a 2 přílohy k této vyhlášce, údaje o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m), která je součástí pozemku a která je hlavní stavbou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí pozemku, údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku, číslo listu vlastnictví, na kterém je evidována stavba jiného vlastníka, než je vlastník pozemku, pokud tato stavba není součástí práva stavby, typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy k této vyhlášce, údaje o právech, upozornění týkající se pozemku, označení listu katastrální mapy, souřadnice definičního bodu v S-JTSK.⁶⁵

U rozlišení a číslování parcel písmena PKN se používají v případě parcely katastru a písmena PZE označují parcelu zjednodušené evidence. Podle druhu číslování parcel se odlišuje parcela stavební (dvojitá číselná řada – kód 1) či pozemková a stavební parcela (jednotná číselná řada – kód 2).⁶⁶

Katastrální úřad určuje parcelní číslo, které je na základě § 51 KZ závazným údajem. Parcelní číslo nemůže být ovlivněno vlastníkem pozemku. V § 36 katastrální vyhlášky, jsou stanovena přesná pravidla, jak se parcelní číslo vytváří.⁶⁷

⁶⁴ § 10 odst. 1 písm. h) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

⁶⁵ § 10 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

⁶⁶ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

⁶⁷ § 36 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Od 1. 4. 2017 je účinná vyhláška č. 87/2017 Sb., kterou se mění katastrální vyhláška. Tato vyhláška reaguje na slučování parcel nebo její části v případě, kdy bylo věcné břemeno zřízeno pouze ke stavbě. § 35 odst. 7 uvádí, že „*sloučení parcel nebo jejich částí nebrání rovněž věcné břemeno, které bylo zřízeno pouze k budově, jež se stala součástí pozemku*“.⁶⁸

⁶⁸ Vyhláška č. 87/2017 Sb.

5. Zápis práv do katastru

Podle § 6 KZ se zápisy týkající se práv provádějí do katastru **vkładem, záznamem nebo poznámkou** stejně jako v předchozí právní úpravě katastrálního zákona. Vkladem jsou zapisovány věcná práva, pacht, nájem a práva, která jsou ujednána jako věcná práva. Práva, která jsou odvozena od vlastnického práva, se zapisují pomocí záznamu. Poznámkou se zapisují informace, které se týkají evidovaných nemovitostí či vlastníků a oprávněných, kteří jsou zapsáni v katastru.⁶⁹

5.1 Vklad

Na základě ustanovení § 6 KZ **vkładem se zapisují věcná práva**, práva ujednána jako věcná práva, **pacht a nájem**.⁷⁰ Vkladové řízení se v obecné rovině řídí ustanoveními správního řádu, není-li speciálně upraveno v katastrálním zákoně.⁷¹

Ve vkladovém řízení nastaly významné změny – došlo například k nové podobě vkladového řízení či vkladového přezkumu. Dochází k úpravě vkladové praxe, terminologicky se právní úprava zachovává.⁷² Nově se do katastru zapisují nejenom práva k nemovitostem ze smluv, ale také i vzniklá, změněná nebo zaniklá práva ze zákona, na základě rozhodnutí státního orgánu, přírůstkem, zpracováním, vydržením nebo přiklepením licitátora na veřejné dražbě.⁷³ Vklad již **nemá pouze konstitutivní** (právo tvorný) charakter, jak tomu bylo podle předchozí právní úpravy podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Vklad musí mít v některých případech i **deklaratorní (evidenční) charakter**.⁷⁴

Dle § 11 odst. 1 a 2 KZ „*vkładem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení, uznání existence nebo neexistence práv a rozdělení práva k nemovitosti na*

⁶⁹ § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁷⁰ § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁷¹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

⁷² ŠUSTROVÁ, D. *Epravo.cz Vklad do katastru po rekodifikaci - starý název v novém kabátě* [online] 30.8.2012. [cit. 5.6.2017] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vklad-do-katastru-po-rekodifikaci-stary-nazev-v-novem-kabate-84689.html>

⁷³ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

⁷⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

vlastnické právo k jednotkám“.⁷⁵ Katastrální zákon nově rozšiřuje na základě ObčZ výčet práv, která se zapisují do katastru. Mezi zapisovaná práva patří vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem (požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka), pacht (požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka) a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.⁷⁶

5.1.1 Účastníci vkladového řízení

Účastníci vkladového řízení mají velmi významné postavení s právem podat návrh na zahájení vkladového řízení, vzít návrh na zahájení vkladového řízení zpět, odstraňovat nedostatky, obdržet vyrozumění o výsledku řízení.⁷⁷

Právní úprava týkající se účastníků vkladového řízení je katastrálním zákonem speciálně a jednoznačně upravena, protože okruh účastníků řízení definovaný v § 27 SpŘ, je velmi široký.

V předchozí právní úpravě v § 4 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. byli účastníci vkladového řízení označeni jako účastníci právního úkonu, na jehož základě má být právo zapsáno do katastru. Podle nové právní úpravy jsou povoleny zápisy práv vkladem nejen na základě právního jednání (smlouva, jednostranné prohlášení, souhlasné prohlášení nebo dohody), ale i na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo ze zákona, a proto je okruh účastníků vymezen odlišně.⁷⁸ V § 13 KZ je účastník řízení o povolení vkladu definován jako „*ten, jehož právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje*“.⁷⁹

Mezi nejčastější účastníky vkladového řízení patří prodávající a kupující v případě kupní smlouvy. U vkladu zástavního práva je účastníkem řízení zástavní věřitel jako eventuelní nabyvatel práv k nemovitosti a současný vlastník nemovitosti jako zástavní

⁷⁵ § 11 odst. 1 a 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁷⁶ § 11 odst. 1 písm. a) až s) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁷⁷ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

⁷⁸ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

⁷⁹ § 13 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

dlužník. Účastníkem řízení může být také pouze jedna osoba, a to např. u rozdělení budovy na jednotky (developer, bytové družstvo).⁸⁰

Postavení účastníka nemá osoba, která je oprávněna jednat namísto těchto účastníků. Mezi účastníky řízení tedy nepatří např. advokát, který jedná v zastoupení účastníka řízení. V případě prohlášení konkursu na vlastníka nemovitosti jedná při zpeněžení nemovitosti, která patří do konkursní podstaty, insolvenční správce.⁸¹

5.1.2 Návrh na vklad

Návrh na vklad je významným dokumentem, v němž účastníci řízení sdělují katastrálnímu úřadu, co má být v katastru nemovitostí zapsáno či vymazáno. Katastrální úřad je návrhem vázán.⁸²

Náležitosti návrhu na zahájení vkladového řízení jsou částečně odlišně stanoveny od náležitosti vymezených SpŘ.⁸³ Speciální úprava v § 14 KZ uvádí, že návrh musí obsahovat označení katastrálního úřadu, označení účastníků, označení nemovitosti a práv, která k nim mají být zapsána nebo vymazána a podpis navrhovatele.

Počet zápisů vkladem v letech 2014, 2015, 2016 a 2017 je uveden v následující tabulce č. 1:

Rok	Počet zápisů vkladem
2014	951 694
2015	1 035 397
2016	961 531
do 15. 11. 2017	814 538

Tabulka č. 1: Počet zápisů vkladem v letech 2014, 2015, 2016 a 2017⁸⁴

Zdroj: Vlastní zpracování

Návrh na vklad mohou podat všichni účastníci vkladového řízení, případně pouze někteří z více účastníků nebo pouze jeden z účastníků. Navrhovatel disponuje větším

⁸⁰ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

⁸¹ § 40 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

⁸² ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

⁸³ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

⁸⁴ ČÚZK.cz *Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN* [online]. [cit. 19. 1. 2018]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-nemovi.aspx>

rozsahem oprávnění, dle § 44 odst. 4 SpŘ může vzít návrh zpět, případně návrh zúžit. Na rozdíl od SpŘ však s těmito dispozicemi musí souhlasit všichni účastníci řízení.⁸⁵

Vzor formuláře návrhu na vklad je závazně stanoven v prováděcím předpise KZ, ve **vyhlášce č. 359/2013 Sb.**, o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Lze zvolit předtištěný formulář, který je k dispozici na katastrálních pracovištích nebo na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.⁸⁶ Vhodnějším způsobem je vyplnění formuláře v elektronické podobě prostřednictvím aplikace, která se nachází na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního: <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>.⁸⁷ Interaktivní formulář využívá informačního systému katastru nemovitostí, podle volby se údaje načtou o účastnících, nemovitostech, rozsah formuláře se redukuje a odpovídá pouze navrhovanému vkladu.

Do informačního systému katastru nemovitostí se lze přihlásit na následující stránce: <https://katastr.cuzk.cz/LoginDPWEB/login/Login.do>.⁸⁸ Při použití aplikace pro vyplnění formuláře v elektronické podobě se údaje ukládají v informačním systému, po vyplnění a vytištění bude na konci návrhu uveden čárový a číselný kód, který je jedinečný a usnadňuje účastníkům řízení samotné podání návrhu na vklad a postup dalších prací katastru. Při založení vkladového řízení (např. na podatelně katastrálního úřadu) dojde k vyznačení, že u práva k nemovitostem, které je uváděno v návrhu, nastala změna.⁸⁹

Vkladové řízení může být zahájeno pouze na místně⁹⁰ a věcně⁹¹ příslušném úřadu dle příslušných prováděcích předpisů. Na internetové stránce nahlizenidokn.cuzk.cz⁹² lze zjistit, v jaké fázi se vkladové řízení nachází.

Označení účastníků se liší podle typu osoby. U fyzické osoby se uvádí jméno a příjmení, adresa trvalého bydliště, rodné číslo či datum narození, pokud se jedná o cizince. Fyzická osoba podnikatel patří pod fyzickou osobu, tudíž se označuje rodným číslem.

⁸⁵ § 16 odst. 1 a 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁸⁶ <http://www.cuzk.cz/>

⁸⁷ <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>

⁸⁸ <https://katastr.cuzk.cz/LoginDPWEB/login/Login.do>

⁸⁹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

⁹⁰ příloha 2 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

⁹¹ § 5 odst. zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

⁹² nahlizenidokn.cuzk.cz

Právnícká osoba uvádí název, sídlo a identifikační číslo. V návrhu se označují nemovitosti a práva, která mají být zapsána do katastru či vymazána.

Podání návrhu na vklad je zpoplatněno částkou 1 000 Kč dle položky 120 přílohy zák. č. 634/2004, o správních poplatcích, v případě nezaplacení správního poplatku bude podle § 5 odst. 4 řízení zastaveno.

Vkladové řízení lze zahájit dle § 14 odst. 2 KZ také bez návrhu, a to na základě došlého rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem, od soudu nebo soudního exekutora. Katastr nemovitostí o zahájení vkladového řízení vyrozumí všechny účastníky, neboť v tomto případě žádný z účastníků návrh na zahájení nepodal, také není vybírán správní poplatek. Pokud vkladová listina neobsahuje všechny údaje nutné pro zápis, účastníci jsou vyzváni podle § 15 odst. 3 KZ ve lhůtě 14 dnů od doručení výzvy k doplnění návrhu.

5.1.3 Přílohy návrhu na vklad

Přílohy návrhu na vklad a další podklady pro řízení o povolení vkladu práva do katastru jsou stanoveny v § 15 KZ a § 26 a § 66 - § 70 katastrální vyhlášky.⁹³

Přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení je na základě ustanovení § 15 odst. 1 KZ listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru (dále jen legislativní zkratka vkladová listina), plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen. Přílohou je dále výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce (výpis se nevyžaduje, pokud je vkladová listina veřejnou listinou) a další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu, například souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení.⁹⁴

⁹³ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

⁹⁴ § 15 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Vkladová listina (soukromá i veřejná) je hlavní povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu a musí být k návrhu na vklad vždy předložena, a to v okamžiku podání návrhu na vklad.⁹⁵ Nová právní úprava obsahuje ustanovení, které katastrálnímu úřadu umožňuje povolit vklad po splnění podmínky pro povolení vkladu nejdříve po **uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání** informace, že právní poměry jsou dotčeny změnou. Tuto informaci katastrální úřad zasílá vlastníku nemovitosti a jinému oprávněnému nejpozději den poté, co ke změně došlo.^{96 97} Tato ochranná lhůta byla do právní úpravy přidána z důvodu ochrany občanů proti okrádání vlastníků nemovitostí na základě padělání listin.⁹⁸ Oproti předchozí právní úpravě § 3 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb.⁹⁹ se vkladová listina předkládá **v jednom vyhotovení** bez ohledu na charakter této listiny a počet účastníků. Důvodem je, že účastníkům řízení se po vkladu práva nevrací vkladová listina s doložkou o provedení vkladu jako v předchozí právní úpravě, ale **vyrozumění o vkladu** uvedené v § 18 odst. 3 KZ. Vkladová listina musí být předložena jako prvopis, úředně ověřená kopie či stejnopis.

Vkladová listina musí být na základě ustanovení § 560 ObčZ v písemné formě. Na soukromé vkladové listině musí být podpisy úředně ověřeny. Na základě § 7 odst. 1 KZ může být listina i v elektronické podobě za podmínky, že je opatřena elektronickým časovým razítkem a je k ní připojen podle ustanovení § 6 zák. č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, uznávaný elektronický podpis. Obsah vkladové listiny musí odůvodňovat navrhovaný vklad.¹⁰⁰ Vkladovou listinou jsou listiny o právním jednání, na jejichž základě zápisem do KN zapisované právo vzniká, mění se nebo zaniká.¹⁰¹ Mezi **nejčastější vkladové listiny patří např. kupní smlouva, usnesení o dědictví, darovací smlouva či dohoda o zrušení a vypořádání společného jmění manželů**. Vkladovou listinou jsou také rozhodnutí nebo potvrzení orgánů veřejné moci i další listiny, jako např. ohlášení, pokud zákon stanoví, že se na jejich základě zapisuje do KN vznik, změna, zánik nebo promlčení práva. Vkladová listina se spolu s návrhem na

⁹⁵ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P. *Katastrální zákon (č. 256/2013 Sb.) – Komentář*. Praha: Wolters Kluwer. 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4

⁹⁶ § 16 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁹⁷ § 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁹⁸ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

⁹⁹ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁰ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

¹⁰¹ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

vklad zakládá do sbírky listin. Na základě § 66 odst. 1 písm. g) KZ Český úřad zeměměřický a katastrální vyhláškou stanoví listiny pro zápis do katastru v případech, kdy zákon stanoví, že určitá skutečnost zapisovaná do katastru vzniká, mění se, zaniká nebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna zapíše do katastru.¹⁰² Jedná se o listiny pro zápis vkladem stanovené v § 66 a násl. katastrální vyhlášky.¹⁰³

Účastník vkladového řízení se může nechat ve vkladovém řízení na základě ustanovení § 33 SpŘ zastoupit zmocněncem na základě plné moci. Jedná se o procesní plnou moc k zastupování v řízení, nikoliv hmotněprávní plnou moc sloužící např. k uzavření smlouvy ohledně dotčené nemovitosti¹⁰⁴. Zmocnění k zastoupení je prokazováno písemnou plnou mocí. Plnou moc lze udělit do protokolu i ústně. Účastník může mít v téže věci pouze jednoho zmocněnce.¹⁰⁵ Katastrální zákon zpřísnil ustanovení o plné moci k zastupování ve vkladovém řízení – plná moc musí být s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, aby se zamezilo podvodům při obchodování s nemovitostmi.¹⁰⁶ Znamená to, že vlastník a jiný oprávněný bude informován o probíhajícím vkladovém řízení s informací o tom, kdo jednal na základě zfalšované plné moci.¹⁰⁷

Veřejný rejstřík právnických a fyzických osob je podle ustanovení § 1 zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, spolkový rejstřík, obchodní rejstřík, nadační rejstřík (nadační spolky a nadace), rejstřík ústavů, rejstřík obecně prospěšných společností a rejstřík společenství vlastníků jednotek.¹⁰⁸ Veřejný rejstřík je veden rejstříkovým soudem v elektronické podobě.¹⁰⁹ Právnická osoba, která je účastníkem vkladového řízení, předkládá výpis z rejstříku jako přílohu návrhu na vklad, pokud výpis není možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce. Výpis z veřejného rejstříku, který je dostupný katastrálnímu úřadu dálkovým přístupem a

¹⁰² § 66 odst. 1 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

¹⁰³ § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

¹⁰⁴ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

¹⁰⁵ § 33 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

¹⁰⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

¹⁰⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

¹⁰⁸ § 1 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

¹⁰⁹ <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>

obsahuje elektronický podpis či elektronickou značku, není nutné předkládat, protože si ho může katastrální úřad opatřit sám.¹¹⁰

Mezi další listiny, které se přikládají k návrhu na vklad, pokud je to pro vkladové řízení potřeba, patří např. souhlas manžela s tím, že druhý manžel nakládá s nemovitostí ve společném jmění manželů či souhlas vlastníka nemovitosti ke zřízení budoucího zástavního práva.¹¹¹

5.1.4 Plomba

Na základě ustanovení § 2 písm. e) katastrální vyhláška zavádí legislativní zkratku plomba.¹¹² Plombou je označována **informace u nemovitosti, že práva k ní jsou dotčeny probíhající změnou**. Plomba představuje pojistku pro zajištění pořadí **přednosti zápisu**. Dodržování zachování pořadí má význam, jelikož právní účinky zápisu nastávají dle § 10 KZ k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.¹¹³ Katastrální úřad provádí vyznačení a výmaz plomby z moci úřední, proto není třeba o ně žádat.¹¹⁴

Plomba se u dotčených nemovitostí dle § 9 odst. 1 KZ vyznačí nejpozději následující pracovní den poté, co dojde katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru. Kdokoliv může nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin.¹¹⁵ Plomba je vyznačována v katastru při zápisu vkladem, poznámkou a záznamem. Poté, co je proveden předmětný zápis, plomba se z katastru odstraní.

Na základě ustanovení § 9 odst. 2 KZ pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu.¹¹⁶ Okamžik je v souladu s ustanovením § 145 zák. č. 500/2004 Sb.¹¹⁷ měřen na den, hodinu a minutu. Pokud mají dva návrhy na zápis **stejně pořadí** a předstih žádosti nelze určit, pořadí bude stanoveno **losem**.¹¹⁸

¹¹⁰ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

¹¹¹ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

¹¹² § 2 písm. e) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

¹¹³ § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

¹¹⁴ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹¹⁵ <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

¹¹⁶ § 9 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

¹¹⁷ § 145 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

¹¹⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. [online] 2012. [cit. 12.8.2017] Dostupné z: <http://psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

Podle § 16 odst. 1 KZ katastrální úřad informuje o vyznačení plomby vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace na adresu na základě ustanovení § 14 odst. 1 písm. b) KZ či prostřednictvím datové schránky. Pokud o to vlastník požádá, lze také vlastníka informovat elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenu službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby.¹¹⁹

5.1.5 Práva zapisovaná vkladem

Ustanovení § 11 odst. 1 KZ obsahuje výčet práv, která jsou do katastru zapisována vkladem. Důvodová zpráva uvádí, že „*odpadnou nekonečné spory o tom, jakým způsobem se má určité právo v daném případě zapisovat, protože se budou práva zapisovat výlučně vkladem bez ohledu na to, zda zápis má konstitutivní nebo deklaratorní charakter*“.¹²⁰ Tato práva byla v kapitole 5.1 Vklad již uvedena, v této kapitole 5.1.5 jsou podrobně popsána.

Podle předchozí právní úpravy v § 1 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, bylo dříve do katastru nemovitostí zapisováno vlastnické právo, předkupní právo s účinky věcného práva, právo odpovídající věcnému břemeni, zástavní právo a další práva dle § 2 odst. 4 zák. č. 344/1992 Sb.¹²¹ Okruh těchto práv nebyl možný rozšiřovat. Podzástavní právo výslovně v zák. č. 265/1992 Sb.¹²² upraveno nebylo. Přesto zápis podzástavního práva vkladem vyplývalo z § 173 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb.¹²³

Oproti předchozí právní úpravě se nyní **okruh práv zapisovaných vkladem značně rozšířil**. Podle současné právní úpravy výčet práv také nelze rozšiřovat (taxativní výčet práv).

Vkladem se nově zapisuje **promlčení práva**. Ustanovení § 611 ObčZ uvádí, že všechna majetková práva se promlčují s výjimkou, kterou stanoví zákon. Mezi nepromlčitelná práva na základě § 614 ObčZ patří vlastnické právo, právo na zřízení

¹¹⁹ § 16 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

¹²⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. [online] 2012. [cit. 18.9.2017] s. 40
Dostupné z: <http://psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

¹²¹ § 2 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

¹²² Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

¹²³ § 173 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

nezbytné cesty, právo domáhat se rozdělení společné věci a právo na vykoupení reálného břemene. Ostatní práva se promlčují.¹²⁴

5.1.5.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo patří mezi nejvýznamnější věcná práva. Je chráněno Listinou základních práv a svobod dle čl. 11 odst. 1.¹²⁵ „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“¹²⁶ Občanský zákoník upravuje v § 1011 - § 1114 vlastnictví, v § 1115 - § 1239 spoluvlastnictví (včetně bytového spoluvlastnictví a přídatného spoluvlastnictví) a v § 708 - § 753 společné jmění manželů.

Předmět a obsah vlastnického práva je upraven v § 1011 a § 1012 ObčZ. Vlastnictví je „vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné“.¹²⁷ Obsahem vlastnického práva je na základě § 1012 ObčZ právo vlastníka v mezích právního řádu se svým vlastnictvím libovolně nakládat a vyloučit z toho jiné osoby. Zároveň zákon zakazuje, aby vlastník závažně rušil práva jiných osob nad míru přiměřenou poměrům a také vykonával činy za účelem poškozovat či obtěžovat jiné osoby.¹²⁸

V katastru se u vlastnického práva eviduje označení práva, údaje o vlastníku, údaje o nemovitosti (předmět práva), spoluvlastnický podíl (popř. podíl z odvozeného práva, který oprávněný vykonává), údaj o uložení dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti do sbírky listin a údaj o tom, že k užívání nemovitosti, která je předmětem práva, slouží nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví.¹²⁹

V katastru jsou uvedeny údaje o vlastnickém právu na příslušných listech vlastnictví v rámci každého katastrálního území. List vlastnictví je podle § 23 odst. 1 katastrální vyhlášky „evidenční jednotka, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví“.¹³⁰ Vlastník se

¹²⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

¹²⁵ Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod

¹²⁶ Čl. 11 odst. 1 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod

¹²⁷ § 1011 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²⁸ § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²⁹ § 15 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

¹³⁰ § 23 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

zapisuje do tohoto listu vlastnictví do části A.¹³¹ Vlastníkem nemovitosti může být právnická či fyzická osoba. Ustanovení § 4 odst. 2 a 3 KZ uvádí, jaké údaje se o fyzické a právnické osobě zapisují. U fyzické osoby je to jméno (popř. jména), příjmení, rodné číslo (datum narození, pokud osoba nemá), adresa místa trvalého pobytu (adresa bydliště, pokud osoba nemá). U cizozemců se v katastru nemovitostí uvádí bez ověřování jejich bydliště v cizině, protože není u nich možnost ověřovat místo trvalého pobytu.

Podle § 4 písm. a) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých údajů, rodné číslo je osobní údaj, který nespadá mezi citlivé údaje. Rodné číslo je důležitý identifikátor fyzických osob, proto se k fyzické osobě do katastru nemovitostí zapisuje. Fyzická osoba podnikatel se v katastru nemovitostí označuje rodným číslem, nikoliv identifikačním číslem. Podle § 4 odst. 3 KZ identifikační číslo (IČ), sídlo určené adresou a název se v návrhu označuje u právnické osoby.¹³²

Spoluvlastníci jsou „*osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně*“.¹³³ Existují tyto **základní spoluvlastnické režimy – spoluvlastnictví podílové** (vlastnictví osob k podílu na věci), kdy vlastnické právo náleží alespoň dvěma osobám (fyzickým nebo právnickým), jde o dělení ideální - žádnému ze spoluvlastníků nenáleží výhradní právo k žádné konkrétní části věci, dále **společné jmění manželů** (§ 708 ObčZ a násl.), kdy manželé jsou oba vlastníky věci jako celku (bezpodílově) a **spoluvlastnictví bytové** (§ 1158 ObčZ a násl.), kdy je pak spoluvlastnictví k části věci. Nově je v ObčZ také ustanovení o **přídavném spoluvlastnictví**, což je kombinace vlastnictví podílového a vlastnictví k jednotlivé věci – často se může týkat nemovitostí a jejich součástí (§ 1223 - § 1235 ObčZ).

Podíloví spoluvlastníci vzhledem k věci jako celku se považují za jedinou osobu a jako jediná osoba s věcí nakládají.¹³⁴ Součet spoluvlastnických podílů se proto musí při zápisu spoluvlastnictví rovnat 1 – pokud se nerovná, jedná se o duplicitní zápis vlastnického práva. Do katastru nemovitostí se spoluvlastnický podíl zapisuje formou zlomku. Spoluvlastníci spravují nemovitost ve spoluvlastnictví v souladu s § 1138 - § 1139

¹³¹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹³² § 4 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

¹³³ § 1115 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³⁴ § 1116 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

ObčZ. Spoluvlastníci se mohou dohodnout o správě nemovité věci jinak, a to formou veřejné listiny.¹³⁵ Spoluvlastníci nemovitostí se řadí v katastru v abecedním pořadí.¹³⁶

Manželé ze zákona žádné podíly na vlastnictví oproti podílovému spoluvlastnictví nemají, mohou si však majetkový režim ujednat odlišný od zákonného režimu.¹³⁷ Zákonný režim společného jmění manželů je uveden v § 708 ObčZ. Do katastru se manželé zapisují v části A listu vlastnictví vedle sebe. Zkratka SJM se v katastru uvádí před jménem (obvykle první muž). Dále se zapisuje adresa trvalého bydliště a rodná čísla. V případě, že se jedná o cizince, uvádí se zkratka MCP (manželé cizího původu).¹³⁸ „*Ustanovení částí první, třetí a čtvrté o manželství a o právech a povinnostech manželů platí obdobně pro registrované partnerství a práva a povinnosti partnerů*“.¹³⁹ Registrovaní partneři mohou mít nemovitost ve spoluvlastnictví, avšak ustanovení o společném jmění manželů se na ně nevztahuje, jelikož je upraveno v ObčZ v části druhé – Rodinné právo. V katastru se jejich vzájemný vztah nijak nevyznačuje.¹⁴⁰ Oproti předchozí právní úpravě dárce, který výslovně projeví úmysl, může nyní oběma manželům do společného jmění darovat nemovitost. Obdobně se postupuje v dědictví. Manželé mají tříletou lhůtu na uspořádání majetkových poměrů a k vypořádání, pokud dojde k zániku (rozvodem), zrušení (za trvání manželství) či zúžení stávajícího obsahu společného jmění. V případě jejího nesplnění či ani nepodání návrhu na vypořádání rozhodnutím soudu, tyto osoby mají nemovitost v podílovém spoluvlastnictví se stejnými podíly.¹⁴¹

Bytové spoluvlastnictví je „*spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek*“¹⁴² a „*může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty*“.¹⁴³ V § 15 odst. 3 katastrální vyhlášky¹⁴⁴ se uvádí, co se podle ObčZ eviduje u bytového spoluvlastnictví. Jedná se o údaje o vlastnících jednotek, celkový spoluvlastnický

¹³⁵ § 1138 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³⁶ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹³⁷ § 716 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³⁸ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹³⁹ § 3020 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁰ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁴¹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁴² § 1158 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴³ § 1158 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁴ § 15 odst. 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

podíl každého vlastníka jednotek na společných částech nemovitosti, údaje o nemovitosti, ve které jsou jednotky vymezeny, údaj o tom, že k užívání jednotky slouží nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví, a údaj o uložení úplného znění prohlášení do sbírky listin.¹⁴⁵

Nejčastější způsob nabytí vlastnického práva je kupní smlouvou. V § 2128 ObčZ je upravena koupě nemovitosti. Podle § 560 ObčZ musí být smlouva o koupi a prodeji písemná. Pokud se převádí vlastnické právo k nemovitosti, vlastnické právo se nabývá až vkladem do KN.¹⁴⁶ Kupní smlouva je vkladovou listinou a prodávající a kupující jsou účastníky řízení. Kupní smlouva musí obsahovat předmět převodu (např. nemovitost nebo část pozemku) a kupní cenu. Od kupní smlouvy lze odstoupit – tím zaniknou v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran.¹⁴⁷ Mezi další způsoby nabytí vlastnického práva patří např. darovací smlouva, rozhodnutí soudu či jiného orgánu veřejné moci, přestavek¹⁴⁸, dědictví či vydržení.¹⁴⁹

5.1.5.2 Právo stavby

Právo stavby je dalším věcným právem zapisovaným do KN. Právo stavby je druhem práva k cizí věci. „Právo stavby je pojato jako speciální věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka.“¹⁵⁰ Vlastník pozemku a vlastník stavby jsou tedy odlišní (stavba zde není součástí pozemku) - popírá se tím zásada *superficies solo cedit*. Právo stavby je upraveno v § 1240 - § 1256 ObčZ. Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Pokud si strany ujednají něco jiného, zapíše se to do KN. „Právo „mít stavbu“ zahrnuje buď právo stavbu na pozemku ještě nezastavěném nově vybudovat, anebo již zřízenou stavbu převzít a „mít“ (zejména za účelem rekonstrukce, modernizace a dalšího využití).“¹⁵¹

Právo stavby bylo poprvé zařazeno do našeho právního řádu zákonem č. 86/1912 ř.z., o právu stavby. Stavba po zániku práva stavby připadla do vlastnictví vlastníka

¹⁴⁵ § 15 odst. 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

¹⁴⁶ § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁷ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁴⁸ § 1087 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁵⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. [online] 2012. [cit. 31.1.2018] s. 325 Dostupné z: <http://psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

¹⁵¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. [online] 2012. [cit. 31.1.2018] s. 326 Dostupné z: <http://psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

pozemku. Stavebník měl nárok na finanční náhradu (jednu čtvrtinu hodnoty stavby). Právo stavby bylo dále upravené v zákoně č. 88/1947 Sb., o právu stavby. V tomto zákoně nebylo žádné časové omezení stanoveno a každý vlastník pozemku si právo stavby mohl zřídit. Naposledy právo stavby upravoval § 160 - § 165 zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, kde již neplatila zásada *superficies solo cedit*, tj. stavba je součástí pozemku.¹⁵² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, právo stavby vůbec neupravoval.

Právo stavby se nabývá podle stávající úpravy na základě smlouvy, vydržení či rozhodnutí orgánu veřejné moci, pokud to stanoví zákon.¹⁵³ Na základě smlouvy vzniká právo stavby nejčastěji. Účastníky právního jednání a zároveň vkladového řízení jsou vlastník zatěžovaného pozemku a stavebník. Zápis práva stavby je do katastru proveden vkladem s rozdílnými účinky. Právo zřízené smlouvou má konstitutivní účinky. Deklaratorní účinek je u vydržení a rozhodnutí soudu. Právo stavby, které je zřízeno smlouvou a rozhodnutím orgánu veřejné moci, vzniká podle § 1243 odst. 2 ObčZ zápisem do katastru nemovitostí. Občanský zákoník výslovně nestanovuje, že právo stavby vzniklé vydržením podléhá zápisu do katastru. Na základě § 1244 odst. 1 ObčZ právo stavby je dočasné max. na 99 let.

V katastru nemovitostí se eviduje příslušnost do katastrálního území, číslo listu vlastnictví, účel práva stavby, je-li uveden, údaje o pozemku, ke kterému je právo stavby zřízeno, údaje o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m) katastrální vyhlášky, která je součástí práva stavby a která je hlavní stavbou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí práva stavby, údaje o jednotkách vymezených podle ObčZ, poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy k této katastrální vyhlášce, údaje o právech, upozornění týkající se práva stavby.¹⁵⁴

5.1.5.3 Věcné břemeno

Věcná břemena jsou upravena v § 1257 - § 1308 ObčZ. Věcné břemeno omezuje vlastníka určité věci ve prospěch jiné osoby či jiné věci. Občanský zákoník používá obecný termín věcná břemena, ale dělí je na služebnosti a reálná břemena podle povahy povinnosti

¹⁵² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

¹⁵³ § 1243 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵⁴ § 12 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška.

vlastníka zatížené věci. Vlastník má u služebnosti pasivní povinnost – zdržet nebo něco strpět. U reálných břemen má vlastník aktivní povinnost – aktivně něco konat nebo poskytovat nějaká plnění.¹⁵⁵

Služebnosti již znalo římské právo, na rozdíl od dnešní právní úpravy občanského zákoníku však neukládaly povinnost něco konat. Služebnosti se dělily na služebnosti osobní (ve prospěch určité osoby) a pozemkové. „*Pozemková služebnost je nerozlučně spjata s panujícím a služebným pozemkem, přičemž omezení vlastnického práva na straně vlastníka služebného pozemku odpovídá prospěchu vlastníka pozemku panujícího.*“¹⁵⁶ Vedle služebností existovala v § 530 zák. č. 946/1811 ř.z. i tzv. reálná břemena - u reálných břemen byl závazek něco plnit (dát či činit), u služebností byla povinnost zdržet se nějakého jednání či něco strpět. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, definoval pouze v § 166 věcná břemena, služebnosti a reálná břemena neupravoval. Z důvodu kolektivního vlastnictví ustanovení o věcných břemenech v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zcela chyběl. Věcná břemena se pozdější novelou č. 131/1982 Sb. do právního řádu vrátila.¹⁵⁷ Dnešní ObčZ navrátíl tradiční dělení věcných břemen na **reálná břemena a služebnosti**.¹⁵⁸

Služebnost omezuje vlastníka ke služebné nemovitosti v jeho vlastnickém právu. Vlastník se podle § 1257 odst. 1 ObčZ musí něčeho zdržet (např. zvýšení stavby) či něco strpět (např. pastvu zvířat). Podle dřívější právní úpravy nebylo možné, aby vlastník mohl ve prospěch jiného svého pozemku zatížit svůj pozemek služebností, jak je dnes upraveno v § 1257 odst. 2 ObčZ.

Nejčastěji vzniká služebnost smluvně. V § 1260 odst. 1 ObčZ jsou uvedeny způsoby nabytí služebnosti – smlouvou, pořízením pro případ smrti, ze zákona či rozhodnutím orgánu veřejné moci (soudem nebo správním orgánem). Účastníkem vkladového řízení ve věci zřízení služebností je vlastník služebné nemovitosti (povinný) a vlastník panující nemovitosti (oprávněný). V případě služebnosti, která je zřízena ve

¹⁵⁵ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁵⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III (§ 976 až 1474)*. Wolters Kluwer, 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-546-7, str. 672

¹⁵⁷ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁵⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

prospěch osoby, se jedná o oprávněného. Smlouva musí obsahovat jednoznačnou identifikaci povinného a oprávněného a kvalifikovaný projev vůle povinného, kterou služebnou nemovitost zatěžuje, a oprávněného který právo přijímá. Ve smlouvě musí být dále označení panující a služebné nemovitosti v souladu s ustanovením § 8 KZ, který upravuje způsob označování nemovitostí v listinách sloužící jako podklad pro zápis práv do katastru.¹⁵⁹

Rozsah služebnosti zřizované pouze k části pozemku musí být vymezen geografickým plánem. Geografický plán graficky zobrazuje v katastru nemovitostí průběh přes služebnou nemovitost a podle § 7 odst. 3 KZ, vymezuje předmětnou část pozemku a považuje se za součást listiny, proto je nutné pevně spojit geografický plán s listinou. Geografický plán se skládá z popisového pole, grafického znázornění (červenou hranicí je vyznačen rozsah nového věcného břemene s červeným šrafovaným vnitřkem), seznamu souřadnic a výkazu ohledně dosavadního (s uvedeným parcelním číslem) a nového stavu údajů katastru.¹⁶⁰

Ve smlouvě o zřízení služebnosti by mělo být zmíněno, zda věcné břemeno je zřizováno bezúplatně či za úplatu. Tato smlouva by měla v maximální určité míře obsahovat podrobné vymezení dalších práv a povinností týkajících se smluvních stran, aby se vyloučily případné budoucí spory.¹⁶¹

V § 1267 - § 1282 ObčZ jsou uvedeny pozemkové služebnosti. Patří mezi ně např. služebnost inženýrské sítě, služebnost stezky, průhonu a cesty nebo právo pastvy. V § 1283 - § 1298 ObčZ jsou ustanoveny osobní služebnosti (právo požívací a užívací).

5.1.5.4 Zástavní právo

Zástavní právo jako věcné právo k cizím věcem je upraveno v § 1309 - § 1389 ObčZ. Zástavní právo vzniká na základě existence zajišťované pohledávky. Zástavní právo slouží podle § 1311 odst. 1 a 2 ObčZ **k zajištění dluhu** a podle § 1313 ObčZ také k zajištění příslušenství nebo smluvní pokuty. Dle § 1309 odst. 1 ObčZ věřiteli vznikne při

¹⁵⁹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁶⁰ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁶¹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

zajištění dluhu zástavním právem oprávnění k uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, pokud dluh dlužník nesplní řádně a včas.

Ustanovení § 1310 odst. 1 ObčZ uvádí, že každá věc, s níž lze obchodovat, může být zástavou. Do katastru může být vloženo zástavní právo pouze u nemovitostí, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Neevidované nemovitosti v katastru lze zapsat do rejstříku zástav.¹⁶²

Podle § 1312 odst. 1 ObčZ zástavní právo je zřizováno zástavní smlouvou. Zástavní právo **k nemovitosti** zřízené zástavní smlouvou vzniká na základě ustanovení § 1316 ObčZ vkladem do katastru nemovitostí. Zástavní právo může také vzniknout např. na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo rozhodnutím soudu.

5.1.5.5 Budoucí zástavní právo

Budoucí zástavní právo je upraveno v § 1310, § 1341 a § 1371 ObčZ. Pomocí budoucího zástavního práva lze řešit případy, kdy si osoba chce půjčit na pořízení nemovitosti bez dostatečných finančních prostředků.

V § 1310 odst. 2 ObčZ je stanoveno, že budoucí nabyvatel (zástavní dlužník) má možnost zřídit zástavní právo k věci, kterou zatím nevlastní. Budoucí zástavní právo se do katastru nemovitostí zapíše, pouze pokud s tím souhlasí dosavadní vlastník (budoucí převodce, zástavce) věci. Na základě ustanovení § 1341 ObčZ zástavní právo vznikne nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem.

5.1.5.6 Podzástavní právo

Právní úprava podzástavního práva je upravena v § 1390 - § 1394 ObčZ. Podzástavní právo vzniká „*zastavením pohledávky, které svědčí zástavní právo*“¹⁶³. Na základě ustanovení § 1391 odst. 1 ObčZ k zastavení pohledávky není potřebný souhlas zástavního dlužníka. Účastníky vkladového řízení jsou podzástavce (zajištěnou pohledávku

¹⁶² ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁶³ § 1390 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zajišťuje) a podzástavní věřitel (nositel podzástavního práva, oprávněný). Podzástavní smlouva je vkladovou listinou.¹⁶⁴

5.1.5.7 Předkupní právo

Předkupní právo je upraveno v ustanovení § 2140 - § 2149 ObčZ. Předkupní právo se sjednává jako vedlejší ujednání u kupní smlouvy a zapisuje se do katastru, pokud bylo sjednáno jako věcné právo. Předkupní právo se nezapisuje v případech, pokud to vyplývá z povahy věci (např. spoluvlastnictví, právo stavby).¹⁶⁵ Pokud si předkupník ujedná k věci předkupní právo, dlužníku vzniká podle § 2140 odst. 1 ObčZ povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi v případě, že by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivý). Předkupní právo se neuplatňuje pouze u koupě, ale podle § 2140 odst. 2 ObčZ lze předkupní právo rozšířit zvláštním ujednáním i na jiné způsoby zcizení – např. darování. Nově je podle ustanovení § 2141 ObčZ možné, aby předkupní právo svědčilo více předkupníkům a na základě § 2142 ObčZ, aby se dalo zcizit (pokud je to výslovně ujednáno) a aby zavazovalo dědice.

5.1.5.8 Budoucí výměnek

Výměnek je dle ObčZ definován jako „*požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu určitou nebo na dobu života, jež si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu. Nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout*“¹⁶⁶.

Smlouva o výměnku patří mezi typický občanskoprávní smluvní typ. Důvodová zpráva uvádí, že byla upravena ještě v § 181 a násl. v zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ale poté byla při socializaci občanského práva v roce 1964 z občanského zákoníku vypuštěna.¹⁶⁷

Povinnost nabyvatele nemovité věci může mít několik podob. Patří mezi ně *dare* (poskytnout přístřešek, ubytování a dávat pravidelně naturální či jiné plody), *omittere* (zdržení se požívání a užívání nemovité věci v rozsahu, který by práva z výměnku

¹⁶⁴ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁶⁵ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

¹⁶⁶ § 2707 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. [online] 2012. [cit. 14.1.2017] s. 40 Dostupné z: <http://psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

ohrožoval), *pati* (strpění braní vody či čerpání dalších plodů) nebo *facere* (udržování výměnku, úpravy, opravy, pomoc výměnkáři v nemoci). Tyto podoby lze samozřejmě kombinovat.¹⁶⁸

Na základě ustanovení § 2708 odst. 2 ObčZ budoucí výměnek může být zapsán do katastru nemovitostí dosavadním vlastníkem nemovité věci ještě před převedením nemovité věci. Budoucí výměnkář má možnost před okamžikem zcizení nemovitosti uspořádat stav věci podle vlastních představ. Vkladová listina je jednostranné prohlášení budoucího výměnkáře (dosavadní vlastník nemovitosti).¹⁶⁹

U budoucího výměnku se dle § 16 odst. 6 katastrální vyhlášky evidují obdobné údaje jako u věcného břemene – patří mezi ně obsah práva jeho stručným popisem, údaje o zatížené nemovitosti včetně údajů o geometrickém plánu, kterým byl vymezen rozsah věcného břemene, pokud bylo věcné břemeno zřízeno k části pozemku, údaje o povinném v případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, údaje o budoucím výměnkáři a poslední den doby, na kterou byl budoucí výměnek sjednán, pokud bylo sjednáno na omezenou dobu.¹⁷⁰

5.1.5.9 Přídavné spoluvlastnictví

Přídavné spoluvlastnictví, které se vztahuje k nemovitosti evidované v katastru, je zapisováno do katastru. Specifický režim vlastnictví, tzv. přídavné spoluvlastnictví je upraveno v ustanovení § 1223 - § 1235 ObčZ, které regulují vztah samostatných (nadřazených) věcí k (podřízené) věci umožňující jejich užívání.¹⁷¹ Na přídavné spoluvlastnictví se také podpůrně použijí ustanovení § 1115 - § 1239 ObčZ o spoluvlastnictví.

Podle § 1223 odst. 1 ObčZ přídavné spoluvlastnictví znamená, že „*věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní*

¹⁶⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III (§ 976 až 1474)*. Wolters Kluwer, 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-546-7

¹⁶⁹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁷⁰ § 16 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška.

¹⁷¹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

*není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků“.*¹⁷²

5.1.5.10 Správa svěřenského fondu

Svěřenský fond je zcela novým institutem, který zavedl ObčZ. Svěřenský fond se blíží svým charakterem k nadaci. Právní úprava svěřenského fondu je upravena v § 1448 - § 1474 ObčZ. Svěřenský fond „*se vytváří vyčleněním majetku z vlastnictví zakladatele tak, že ten svěří správci majetek k určitému účelu smlouvou nebo porúzením pro pŕípad smrti a svěřenský správce se zaváže tento majetek držet a spravovat*“.¹⁷³ Svěřenský fond může být zŕízen k soukromému či veřejně prospěšnému účelu. U soukromého účelu slouží k prospěchu určité osoby nebo na její památku. U veřejně prospěšného účelu se nesmí jednat o provozování závodu či dosahování zisku.¹⁷⁴

Novelou občanského zákoníku č. 460/2016 Sb. účinné od 1. 1. 2018 vzniká svěřenský fond dnem zápisu do evidence svěřenských fondů. Řízení ve věcech evidence svěřenských fondů upravuje § 118a zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstŕicích právnických a fyzických osob. Tímto opatřením nebude možné fondy zneužít k ukrývání majetku. Novela na ně nyní pohlíží jako na právnické osoby. „*Pokud svěřenský fond byl zŕízen porúzením pro pŕípad smrti, vznikne smrtí zůstavitele. Do evidence svěřenských fondů se zapíše po svém vzniku*“.¹⁷⁵

Nezávislé a oddělené vlastnictví vyčleněného majetku vzniká vznikem svěřenského fondu.¹⁷⁶ Svěřenský správce má povinnost se tohoto majetku a jeho správy ujmout. Podle ustanovení § 1453 odst. 1 a 2 ObčZ každý svéprávný člověk a právnická osoba (pokud to stanoví zákon) může být svěřenským správcem. V katastru je správce zapsán v části A listu vlastnictví jako vlastník s poznámkou svěřenský správce.¹⁷⁷

¹⁷² § 1223 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷³ § 1448 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁴ § 1449 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁵ § 1451 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁶ § 1448 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

Správa svěřenského fondu se do KN zapisuje vkladem.¹⁷⁸ Katastrální vyhláška vyjmenovává konkrétní údaje, které jsou evidovány u majetku, který je spravován ve svěřenském fondu. U majetku ve svěřenském fondu se eviduje text „svěřenský správce“, údaje o svěřenském správcí, označení svěřenského fondu, údaj o době trvání svěřenského fondu, spoluvlastnický podíl, údaje o nemovitosti, která náleží do majetku svěřenského fondu, údaj o tom, že k užívání nemovitosti, která náleží do majetku svěřenského fondu, slouží nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví, údaj o uložení dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti do sbírky listin a údaje o zakladateli.¹⁷⁹

5.1.5.11 Výhrada vlastnického práva

Výhrada vlastnického práva může být sjednána jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě a znamená, že „*vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny*“.¹⁸⁰ Na kupujícího přechází nebezpečí škody na věci však již jejím převzetím.¹⁸¹

U výhrady vlastnického práva se evidují údaje o zatížené nemovitosti, údaje o oprávněném, údaje o povinném v případě, kdy se právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a poslední den doby, na kterou bylo právo sjednáno, pokud bylo sjednáno na omezenou dobu, nebo na kterou je zákonem omezeno; nelze-li poslední den doby určit, eviduje se délka doby a způsob stanovení jejího počátku nebo jiný způsob jejího určení.¹⁸²

5.1.5.12 Výhrada práva zpětné koupě

Výhrada práva zpětné koupě je upravena v § 2135 - § 2138 ObčZ a sjednává se také jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Kupujícímu vzniká z ujednání povinnost převést za úplatu věc na požádání prodávajícímu zpět. Kupující vrátí věc prodávajícímu v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupní cenu kupujícímu. Tím se vyrovnají i plody z věci snad výtěžné a užitky z peněz.¹⁸³

¹⁷⁸ § 11 odst. 1 písm. j) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

¹⁷⁹ § 15 vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

¹⁸⁰ § 2132 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸¹ § 2132 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸² § 18 vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

¹⁸³ § 2135 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Kupující, který vynaložil náklad na věc k jejímu zlepšení či mimořádný náklad pro její zachování, náleží mu jako poctivému držiteli stejná náhrada. V případě, že se zhorší hodnota věci či vrácení se zmaří z důvodů, za které kupující odpovídá, prodávajícímu nahradí škodu.¹⁸⁴

U výhrady práva zpětné koupě se do katastru evidují stejné údaje, které jsou uvedeny u výhrady vlastnického práva na základě ustanovení § 18 katastrální vyhlášky.¹⁸⁵

5.1.5.13 Výhrada práva zpětného prodeje

Dle § 2139 ObčZ „*ustanovení o zpětné koupi se obdobně použijí i na ujednání, kterým si kupující vymínil, že věc prodá prodávajícímu zpět*“.¹⁸⁶ Kupující má oprávnění žádat po prodávajícím, aby již převedenou věc (na základě kupní smlouvy) od něj nazpět odkoupil. Proávající má povinnost tak učinit.¹⁸⁷ Výhrada práva zpětného prodeje se také sjednává jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě.

5.1.5.14 Zákaz zcizení nebo zatížení

Zákaz zcizení nebo zatížení je obsažen v § 1761 ObčZ. Nejčastějším důvodem zákazu zcizení nebo zatížení je doba trvání jiného zástavního práva. „*Zákaz je platný, pokud byl zřízen na dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví, zastoupení nebo na jinou určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany*“.¹⁸⁸ Pojem zcizení je vykládán ve smyslu převedení vlastnického práva např. na základě kupní či darovací smlouvy. Pojem zatížení se výslovně pojí s věcným právem (např. zástavním právem či věcným břemenem). Zákaz zcizení nebo zatížení může být sjednán samostatně, či může být součástí jiného právního jednání (např. zástavní smlouvy).¹⁸⁹

¹⁸⁴ § 2136 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸⁵ § 18 vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

¹⁸⁶ § 2139 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸⁷ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁸⁸ § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸⁹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

5.1.5.15 Výhrada práva lepšího kupce

Právní úprava výhrady práva lepšího kupce, která se sjednává jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě, je upravena v ustanovení § 2152 a § 2153 ObčZ. Při uzavření kupní smlouvy s výhradou lepšího kupce, prodávající nabývá právo dát přednost lepšímu kupci, pokud se přihlásí v určené lhůtě. U movitých věcí se jedná o lhůtu tří dnů, u nemovitých věcí lhůta činí jeden rok od uzavření smlouvy¹⁹⁰. Proávající rozhoduje, zda je nový kupec lepší - přesto, že první nabízí vyšší cenu, prodávající může dát přednost novému kupci.¹⁹¹ „*Obdobně jako u koupě na zkoušku se posoudí, ve kterých případech má výhrada lepšího kupce povahu podmínky odkládací a v kterých povahu podmínky rozvazovací.*“¹⁹²

5.1.5.16 Ujednání o koupi na zkoušku

Ujednání o koupi na zkoušku, které patří také mezi vedlejší ujednání ke kupní smlouvě¹⁹³, je obsaženo v § 2150 a § 2151 ObčZ. Kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí.¹⁹⁴ V případě, že strany si neujednají délku zkušební lhůty, zkušební lhůta činí u nemovitých věcí 1 rok.¹⁹⁵

Ujednání o koupi na zkoušku může mít povahu podmínky rozvazovací nebo odkládací. V katastru se tato povaha podmínky rozlišuje. Podmínka má povahu podmínky odkládací, pokud kupující věc nepřevzal. Tato podmínka se považuje za zmařenou, jestliže kupující nesdělí prodávajícímu ve zkušební době, že věc schvaluje.¹⁹⁶ Podmínka má povahu podmínky rozvazovací, pokud kupující věc převzal. Kupující, který neodmítl věc ve zkušební době, věc schválil.¹⁹⁷

Pokud kupující nemůže vrátit věc ve stavu, v jakém ji převzal, nemá právo věc odmítnout. Ke změnám, které byly vyvolány vyzkoušením věci, se nepřihlíží.¹⁹⁸

¹⁹⁰ § 2152 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹¹ § 2152 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹² § 2153 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹³ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

¹⁹⁴ § 2150 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁵ § 2150 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁶ § 2151 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁷ § 2151 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁸ § 2151 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5.1.5.17 Nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka

Nájem je upraven v § 2201 - § 2331 ObčZ. Pronajímatel se nájemní smlouvou zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.¹⁹⁹ Obsah nájmu je užívání věci za úplat. Předmět nájmu je nemovitá věc (i její část), nezužitelná movitá věc a věc, která teprve v budoucnu vznikne.²⁰⁰ Účastníci vkladového řízení jsou pronajímatel (vlastník nemovité věci) a nájemce. Nájem se zřizuje nájemní smlouvou, zápis do katastru je nepovinný. Pokud se do katastru zapisuje, děje se vkladem s evidenčními účinky.²⁰¹

Již ve starém Římě se uzavíraly smlouvy týkající se úplatného užívání cizí věci. Podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. f) zák. č. 344/1992 Sb.²⁰² se do katastru od roku 1993 do 30. 6. 1996 zapisovaly nájmy a výpůjčky lesních a zemědělských pozemků trvajících alespoň pět let. Do katastru se od 1. 7. 1996 do 31. 12. 2013 nájem nezapisoval.²⁰³ Dříve se také nerozlišovalo, zda nájemce věc chce pouze užívat či brát z ní i užitky – vše bylo označováno za nájem. Změnu přinesl KZ a ObčZ. Občanský zákoník se vrátil k rozlišování nájmu (užívání věci) a pachtu (požívání věci).²⁰⁴

Pokud si strany neujednají dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.²⁰⁵ Ujedná-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.²⁰⁶

Pokud se sjednává nájem pouze k části pozemku, nedojde v katastru k rozdělení pozemku. Stejně tak u nájmu části budovy nedojde v katastru k rozdělení budovy na jednotky. Pro vymezení rozsahu pronajaté části pozemku se nevyhotovuje geometrický plán, ale je proto vhodné z hlediska významnosti ujednání, aby součástí vkladové listiny

¹⁹⁹ § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁰⁰ § 2202 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁰¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

²⁰² Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

²⁰³ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²⁰⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

²⁰⁵ § 2204 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁰⁶ § 2204 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

byl náčrt nebo grafický podklad. Toto doporučení se týká i propachtované části pozemku uvedené v následující kapitole 5.1.5.18.^{207 208}

5.1.5.18 Pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka

Právní úprava pachtu je upravena v § 2332 - § 2357 ObčZ. Účastníci vkladového řízení jsou propachtovatel a pachtýř. Pacht se zřizuje pachtovní smlouvou. Stejně jako u nájmu, zápis do katastru je nepovinný. Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.²⁰⁹

Je-li propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i pachtovní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem pachtýř. To platí i v případě, že je do veřejného seznamu zapsána jednotlivá věc náležející k propachtované hromadné věci.²¹⁰

Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, na základě ustanovení § 2345 odst. 1 ObčZ je ujednáán zemědělský pacht. Podle § 2349 ObčZ propachtovat lze i závod.

5.1.5.19 Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku je upraveno v § 2897 ObčZ. Pokud se někdo vzdá práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku, které je zapsáno do katastru, působí to i proti pozdějším vlastníkům.²¹¹

Podle předchozích právních předpisů nebylo možné se dopředu vzdát svých práv. Dle § 574 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb.²¹² platilo, že „*dohoda, kterou někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout, je neplatná*“.²¹³

²⁰⁷ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

²⁰⁸ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²⁰⁹ § 2332 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²¹⁰ § 2333 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²¹¹ § 2897 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²¹² § 574 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

²¹³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

5.2 Záznam

Záznam patří mezi tři způsoby zápisů týkající se práv do katastru. Jak již bylo uvedeno, práva, která jsou odvozena od vlastnického práva, se zapisují pomocí tohoto způsobu. Záznam je vyhrazen pro specifické subjekty. „Záznam má pouze evidenční účinky, záznamem žádné právo nevzniká, nemění se ani nezaniká.“²¹⁴

Počet zápisů záznamem v letech 2014, 2015, 2016 a 2017 je uveden v následující tabulce č. 2:

Rok	Počet zápisů záznamem
2014	6 941
2015	7 123
2016	6 984
do 15. 11. 2017	5 746

Tabulka č. 2: Počet zápisů záznamem v letech 2014, 2015, 2016 a 2017²¹⁵

Zdroj: Vlastní zpracování

Podle § 19 KZ do katastru se **záznamem zapisuje příslušnost státních organizací a organizačních složek státu hospodařit s majetkem státu** (do této skupiny patří například Ústavní soud, ministerstva, Nejvyšší kontrolní úřad či státní zastupitelství²¹⁶), právo s majetkem státu hospodařit (jedná se např. o Českou poštu, s.p. nebo Povodí Vltavy s.p.²¹⁷), správa nemovitostí, které jsou ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy, který je svěřený městským částem hlavního města Prahy (svěření nebo odejmutí majetku jednotlivým městským částem hlavním městem Prahy²¹⁸), **majetek statutárního města**, který je svěřený městským obvodům či částem těchto statutárních měst, majetek ve **vlastnictví územního samosprávného celku** předaný organizační složce do správy k

²¹⁴ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P. *Katastrální zákon (č. 256/2013 Sb.) – Komentář*. Praha: Wolters Kluwer. 2015. s. 207. ISBN 978-80-7478-703-4

²¹⁵ ČÚZK.cz *Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN* [online]. [cit. 19. 1. 2018]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-nemovi.aspx>

²¹⁶ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²¹⁷ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²¹⁸ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

jejímu vlastnímu hospodářskému využití, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.²¹⁹

5.2.1 Návrh na záznam

Písemným podáním se zahajuje zápis záznamem. Podle § 20 KZ orgán veřejné moci, územní samostatný celek či osoba, která má právní zájem (vlastník či např. nájemce, pachtýř nebo budoucí vlastník nemovitosti) může zažádat o jeho provedení a návrh musí doložit listinou, která dokládá právo, které má být zapsáno.²²⁰

5.3 Poznámka

Poznámkou se podle § 2 KZ zapisují významné informace ohledně zapsaných vlastníků a jiných oprávněných či ohledně evidovaných nemovitostí v katastru nemovitostí. Existuje několik druhů zapisujících se poznámek: **k osobě, k nemovitosti a poznámka spornosti**. Poznámky k nemovitosti jsou uvedeny v § 23 a § 24 KZ (poznámka spornosti zápisu) a poznámky k osobě jsou ustanoveny v § 25 KZ. Upozornit na právně relevantní skutečnosti k osobě, nemovitosti nebo právům, které jsou zapsány v katastru nemovitostí, je hlavním cílem poznámky. Neznalost zapsané poznámky v katastru nemovitostí nikoho neomlouvá.²²¹

Mezi poznámkou vztahující se k osobě a poznámkou vztahující se k nemovitosti existuje několik rozdílů. Poznámku k osobě zapisuje kterýkoliv katastrální úřad, jemuž je listina pro zápis této dané poznámky doručena. Poznámku k nemovitosti naproti tomu vyřizuje pouze místně příslušný katastrální úřad. Další rozdíl je v místě, kam je poznámka zapsána. Poznámka vztahující se k osobě se „objeví na všech listech vlastnictví, na kterých je uvedena v části A listu vlastnictví osoba, ke které se poznámka vztahuje“²²². Poznámka k nemovitosti je oproti poznámce k osobě „zapsána na listu vlastnictví, kde je v části B listu vlastnictví uvedena nemovitost, ke které se poznámka vztahuje“.²²³

²¹⁹ § 19 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

²²⁰ § 20 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

²²¹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²²² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

²²³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

Počet zápisů poznámkou v letech 2014, 2015, 2016 a 2017 je uveden v následující tabulce č. 3:

Rok	Počet zápisů poznámkou
2014	446 130
2015	464 964
2016	434 326
do 15. 11. 2017	350 356

Tabulka č. 3: Počet zápisů poznámkou v letech 2014, 2015, 2016 a 2017²²⁴

Zdroj: Vlastní zpracování

U poznámky se nevydává písemné rozhodnutí.²²⁵ Podle § 22 odst. 1 KZ je poznámka zapsána katastrálním úřadem na základě oznámení či rozhodnutí soudu, správce daně, pozemkového úřadu, státního zástupce, policejního orgánu, insolvenčního správce, správce obchodního závodu, soudního exekutora, vyvlastňovacího úřadu, dražebníka či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.²²⁶

Rozhodnutí orgánu veřejné moci, na jehož základě má být poznámka zapsána, nemusí obsahovat doložku vykonatelnosti ani doložku právní moci.²²⁷

Okruh poznámek se oproti předchozí právní úpravě zák. č. 265/1992 Sb.²²⁸ značně rozšířil.²²⁹ Široký výčet zapisovaných poznámek k nemovitosti je uveden v § 23 KZ.

Ustanovení o zápisu a výmazu záznamem se přiměřeně použijí pro zápis a výmaz poznámky.²³⁰ Slovu přiměřeně se rozumí, že se použijí pouze ustanovení, která odpovídají povaze zápisu poznámky. Toto slovo také představuje volnější vztah mezi jiným ustanovením téhož nebo jiného právního předpisu a vymezenými právními vztahy.²³¹ Návrh na zápis poznámky lze doručit katastrálnímu úřadu v elektronické či listinné

²²⁴ ČÚZK.cz *Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN* [online]. [cit. 19. 1. 2018]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-nemovi.aspx>

²²⁵ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²²⁶ § 22 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

²²⁷ § 22 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

²²⁸ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

²²⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

²³⁰ § 26 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

²³¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654)*. Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

podobě. Do protokolu o záznamech je vyznačeno přijetí podání pomocí vyznačení okamžiku přijetí návrhu na poznámku, údajů vlastníka nemovitosti, pořadového čísla návrhu, údajů, kdo návrh na poznámku podal a pomocí označení nemovitostí, kterých se poznámka týká (v případě, že se jedná o poznámku spornosti zápisů či poznámku k nemovitostem).²³²

Poznámka spornosti (rozepře či spornosti zápisu) vyvrací dobrou víru a je významnou pojistkou, pokud je namítán rozpor mezi stavem zápisů v katastru nemovitostí a skutečným stavem, či pokud je zápis (případně výmaz), který je proveden v katastru, popírán.²³³

Katastrální úřad nejprve zjistí, zda opravdu oprávněná osoba podala návrh na zápis poznámkou. Komplikace mohou nastat u zápisu poznámky spornosti u nesouladu zapsaného a skutečného stavu. Katastrální řad také kontroluje, zda předložená listina neobsahuje chyby v počtech, psaní a jiné zřejmé nesprávnosti a zda navazuje na dosavadní stav zápisů. Návaznost se vztahuje k evidované osobě v katastru (v případě poznámky spornosti či poznámky k osobě) a ve vztahu k nemovitosti (v případě poznámky spornosti a poznámky k nemovitosti). Katastrální zákon na základě § 8 stanovuje, jakým způsobem nemovitosti musí být označeny. V případě splnění všech náležitostí pro zápis poznámky, katastrální úřad provede zápis do 30 dnů (od doručení listiny pro zápis poznámky).²³⁴

Podle nálezu I. ÚS 1032/09 **poznámka nemá vliv na vznik, změnu či zánik práva**, jelikož slouží k vyznačení skutečnosti nebo poměru, který se vztahuje k osobě či nemovitosti. Zápisem poznámky do katastru nevzniká vlastníkově omezení v dispozicích ohledně jeho nemovitostí.

²³² ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²³³ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²³⁴ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

6. Časté chyby v návrzích na zápis

V souladu s § 17 KZ katastrální úřad provádí přezkum vkladových listin. Přezkum se rozlišuje podle toho, zda jde o vkladovou listinu soukromou nebo veřejnou.²³⁵ Soukromá listina není v ObčZ nijak definována, dovozuje se, že soukromá listina bude každá listina, která ObčZ nepovažuje za veřejnou. Veřejná listina je listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon.²³⁶ Soukromými listinami jsou smlouvy, dohody a jiné listiny o právních jednáních, souhlasná prohlášení, potvrzení o zániku práva a další obdobné vkladové listiny, které deklarují určitý právní stav.²³⁷

Oproti předchozí právní úpravě katastrálního zákona se dnes u přezkumu rozlišuje mezi soukromou a veřejnou listinou. Přezkum soukromé listiny je však obdobný, jaký byl v předchozí právní úpravě katastrálního zákona.

U **soukromé listiny** se zkoumá, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru (označení účastníků), její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad (listina nesmí odkazovat na jinou listinu, na základě které se vklad neprovádí), právní jednání je učiněno v předepsané formě (písemná forma s podpisem jednajícího – listinná podoba s vlastnoručním podpisem, elektronická podoba s elektronickým podpisem), účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu, z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné a navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.²³⁸

Mezi časté **odstranitelné nedostatky** je absence úředně ověřeného podpisu na vkladové listině nebo na procesní plné moci. Tento nedostatek lze odstranit např. doloženým podpisovým vzorem či osobním dostavením se na katastrální úřad a uznání podpisu za vlastní. K dalším častým nedostatkům patří nezaplacení správního poplatku za návrh na zápis vkladu, který lze odstranit úhradou na určený účet pod variabilním

²³⁵ ŠUSTROVÁ, D. Bulletin-advokacie.cz *Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí* [online] 11.12.2015. [cit. 3.6.2017] ISSN: 1805-8280 (Online). Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti>

²³⁶ § 567 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²³⁷ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

²³⁸ § 17 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

symbolem s číslem vkladového řízení. V případě, že nezbytná listina pro rozhodnutí je přiložena pouze v kopii, nedostatek lze odstranit doložením prvopisu nebo ověřené kopie listiny. Mezi další odstranitelné nedostatky patří nedoložené potvrzení o splnění odkládací podmínky a nedoložený souhlas s dělením pozemků – oba nedostatky lze napravit jejím doplněním v průběhu řízení.²³⁹

Mezi nejčastější **neodstranitelný nedostatek**, pro který nelze vklad povolit, patří nesprávné označení nemovitostí v návrhu na zápis nebo ve vkladové listině. Nemovitost je věc v právním smyslu, která se v právním jednání individualizuje. Označení nemovitostí ve vkladové listině musí být podle § 8 KZ absolutně určité, aby nedošlo k záměně s jinou nemovitostí. Nedostatečné označení je např. pomocí poštovní adresy. Dalším nedostatkem jsou nekorespondující údaje mezi údaji v návrhu a vkladové listině – pokud se údaje rozcházejí, návrhu nelze vyhovět, protože katastrální úřad je vázán návrhem.²⁴⁰ Např. u bytové jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.²⁴¹ je v návrhu uveden vedle bytové jednotky i podíl na pozemku, avšak ve vkladové listině podíl na pozemku chybí.²⁴² Neodstranitelným nedostatkem je i předložení návrhu na vkladu s přiloženou vkladovou listinou s chybějícím podpisem některého z účastníků.²⁴³ Vadou listiny může být i nepředložený geometrický plán, který je potřebný k zápisu navrhované změny²⁴⁴ - geometrický plán se považuje za součást listiny, pokud se právo týká jen části pozemku, a musí být spojen s listinou.

U **veřejné vkladové listiny** ve vkladovém řízení katastrální úřad prozkoumává, zda vyhovuje daným náležitostem listiny pro zápis do katastru, navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem a vklad, který je navrhován navazuje na dosavadní zápisy uvedené v katastru.²⁴⁵ Nejčastější **neodstranitelný nedostatek** u tohoto typu listiny je absence

²³⁹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²⁴⁰ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²⁴¹ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

²⁴² ŠUSTROVÁ, D. *Bulletin-advokacie.cz Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí* [online] 11.12.2015. [cit. 3.6.2017] ISSN: 1805-8280 (Online). Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti>

²⁴³ ŠUSTROVÁ, D. *Bulletin-advokacie.cz Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí* [online] 11.12.2015. [cit. 3.6.2017] ISSN: 1805-8280 (Online). Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti>

²⁴⁴ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

²⁴⁵ § 17 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

kvalifikovaného časového razítka na listině v elektronické podobě a nesprávné označení nemovitostí. Mezi časté **odstranitelné nedostatky** veřejných vkladových listin se řadí chybějící doložka nabytí právní moci na rozhodnutí. Tento nedostatek lze odstranit doplněním, právní moc musí ale předcházet podání návrhu na vklad. Dalším odstranitelným nedostatek veřejných vkladových listin je chybějící rodné číslo – nedostatek lze odstranit doplněním na základě § 15 odst. 3 KZ na výzvu katastrálního úřadu.²⁴⁶

Pokud podání nesplňuje předchozí náležitosti nebo obsahuje další odstranitelné nedostatky, katastrální úřad na základě § 37 odst. 3 SpŘ **vyzve podatele k jejich odstranění**, či mu pomůže tyto chybné náležitosti odstranit ve stanovené lhůtě. Současně s výzvou může katastrální úřad podle SpŘ vkladové řízení přerušit. Pokud k návrhu není přiložena vkladová listina, nelze ji již dodatečně doplnit. V tomto případě se vkladové řízení vůbec nezahájí.²⁴⁷

Rok	Počet přijatých návrhů na vklad
2014	1 022 900
2015	1 088 190
2016	1 004 691

Tabulka č. 3: Počet přijatých návrhů na vklad v ČR v roce 2014, 2015, 2016

Zdroj: Vlastní zpracování

V následující tabulce č. 4 je zřejmé, že počet podání v ČR, kdy podatelé byli vyzváni katastrálním úřadem k odstranění nedostatků, se každým rokem snižuje. Na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního lze využít interaktivní aplikaci²⁴⁸, která zjednodušuje vyplňování návrhu na vklad na stanovený formulář²⁴⁹ a tím minimalizuje počet chyb v označování nemovitosti či osob. Je to dáno z důvodu, že při vyplňování formuláře se údaje účastníků řízení a předmětné nemovitosti převádí z údajů již zapsaných v katastru nemovitostí.

²⁴⁶ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1

²⁴⁷ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1

²⁴⁸ <http://nv.cuzk.cz>

²⁴⁹ <http://www.cuzk.cz/Zivotni-situace/Formulare/Formulare.aspx>

Rok	Počet vkladů s výzvou	Podíl vkladů s výzvou k počtu přijatých návrhů na vklad [%]
2014	27 680	2,71
2015	24 614	2,26
2016	22 618	2,25

Tabulka č. 4: Počet vkladů s výzvou v ČR v roce 2014, 2015, 2016

Zdroj: Vlastní zpracování

Rok	Počet zpětvzetí návrhů na vklad	Podíl zpětvzetých návrhů na vklad k počtu přijatých návrhů na vklad [%]
2014	36 292	3,55
2015	38 202	3,51
2016	35 223	3,51

Tabulka č. 5: Počet zpětvzetí návrhů na vklad v ČR v roce 2014, 2015, 2016

Zdroj: Vlastní zpracování

Dle katastrům poskytnutých údajů z roku 2014, 2015 a 2016 lze dojít k závěru, že došlo k mírnému poklesu zamítnutých návrhů na vklad. Kvalita podání se proto mírně zvyšuje - účastníci právního jednání nepodceňují katastrální řízení, radí si s právníkem či advokátem, či využívají interaktivní aplikaci Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Rok	Zamítnuté návrhy na vklad	Podíl zamítnutých návrhů na vklad k počtu přijatých návrhů na vklad [%]
2014	20 762	2,03
2015	16 993	1,56
2016	12 746	1,27

Tabulka č. 6: Počet zamítnutých vkladů v ČR v roce 2014, 2015, 2016

Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud vkladová listina nespĺňuje náležitosti podle § 17 KZ, katastrální úřad vklad zamítne podle § 18 odst. 1 KZ. Před vydáním rozhodnutí je účastníkovi řízení písemně sdělen důvod nepovolení vkladu a má možnost v souladu s § 36 odst. 3 SpŘ seznámit se s podklady a k rozhodnutí se vyjádřit. Účastník může využít postupu podle § 45 odst. 4 SpŘ a vzít podaný návrh na vklad zpět. Tento postup je procesně jednodušší a rychlejší. V případě, že ke zpětvzetí návrhu na vklad nedojde, je vydáno rozhodnutí o zamítnutí vkladu, které nabývá právní moci dnem doručení posledního účastníku vkladového řízení. „Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné

řízení ani obnova řízení. ²⁵⁰ Proti tomuto rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná pouze žaloba, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení předmětného rozhodnutí. Katastrální úřad se proto dotazuje u příslušného soudu po uplynutí 30 denní lhůty, zda byla podána žaloba. Pokud je žaloba podána, vkladové řízení se přerušuje. ²⁵¹

Rok	Počet žalob proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu	Podíl žalob proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu k zamítnutým návrhům na vklad [%]
2014	118	0,57
2015	99	0,58
2016	79	0,62

Tabulka č. 7: Počet žalob proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu v ČR v roce 2014, 2015, 2016

Zdroj: Vlastní zpracování

Následuje nové soudní řízení. Katastrální úřad nemá postavení žalovaného účastníka - podle § 250a zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád „*účastníky řízení jsou žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem*“ ²⁵². V případě, že soud rozhodne rozsudkem jinak než katastrální úřad, dosavadní rozhodnutí katastrálního úřadu se nahradí a ke vkladu práva podle nového soudního rozhodnutí dojde až po provedení příslušného zápisu katastrálním úřadem. ²⁵³

²⁵⁰ § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

²⁵¹ ŠUSTROVÁ, D. Bulletin-advokacie.cz *Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí* [online] 11.12.2015. [cit. 24.1.2018] ISSN: 1805-8280 (Online). Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti>

²⁵² § 250a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

²⁵³ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. Nový katastrální zákon. LINDE. 2014. 336 s. ISBN: 978-80-7201-934-2

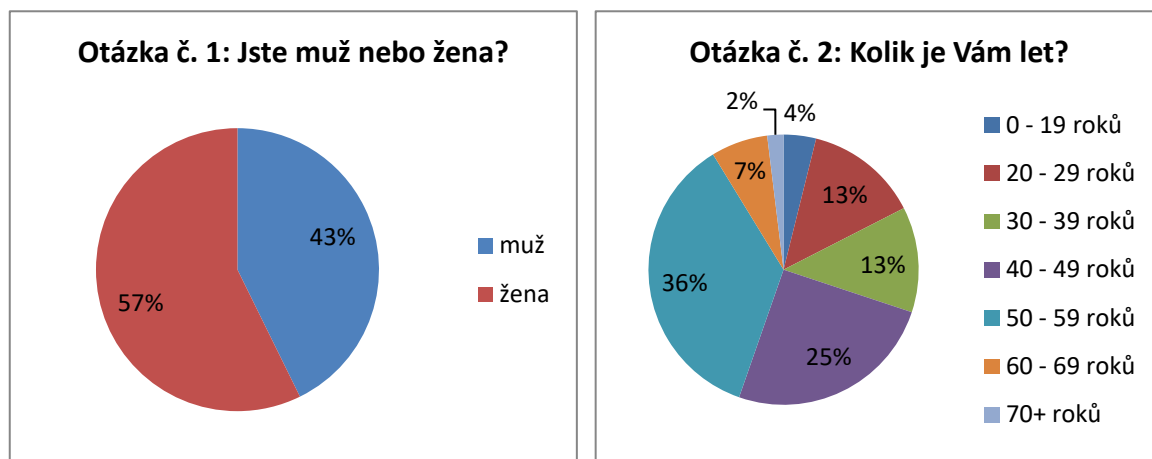
7. Vlastní práce

V teoretické části je zpracována problematika z hlediska hmotného práva. Vlastní část práce aplikuje hmotnou právní úpravu (teoretické poznatky) do praxe. V této části práce jsou vyhodnocovány získané odpovědi od respondentů na otázky, které jsou popsány v kapitole 2.2 Metodika. Jednotlivé získané informace od respondentů jsou znázorněny v grafech s podrobným popisem k jejich vyhodnocení. Pomocí dotazníku bylo získáno 103 odpovědí od různých respondentů.

7.1 Identifikační otázky

V první části dotazníku jsou zvoleny identifikační otázky, které zjišťují základní informace o respondentech (pohlaví, věk a nejvyšší dosažené vzdělání). Otázka na způsob bydlení respondenta je zvolena záměrně – nejen kvůli problematice celé práce, ale také kvůli základnímu třídění podle daných znaků a následnému potvrzení či vyvrácení hypotézy č. 1).

Graf č. 1 ukazuje poměr mužů a žen, kteří byli osloveni v rámci celé České republiky a kteří vyplnili dotazník. Z grafu č. 1 je zřejmé, že převažují ženy (59 žen).



Graf č. 1: Pohlaví respondentů

Zdroj: Vlastní zpracování

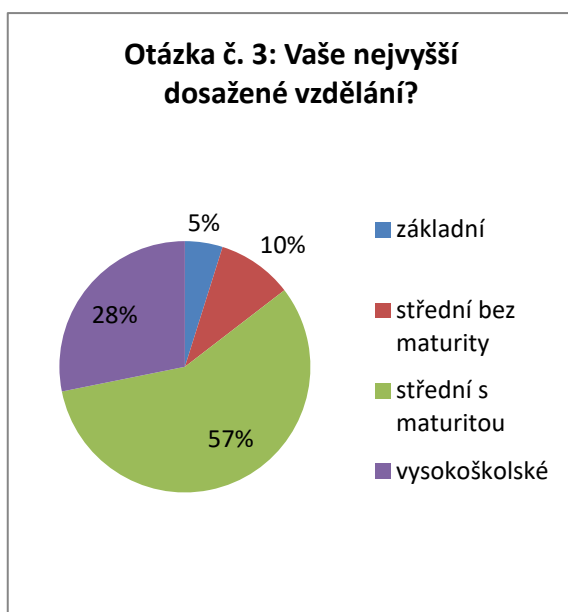
Graf č. 2: Věk respondentů

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 2 znázorňuje, že nejvíce respondentů je z věkové kategorie 50 až 59 let (celkem 37 osob). Druhá nejvíce zastoupená věková kategorie je 40 až 49 let s 26 osobami.

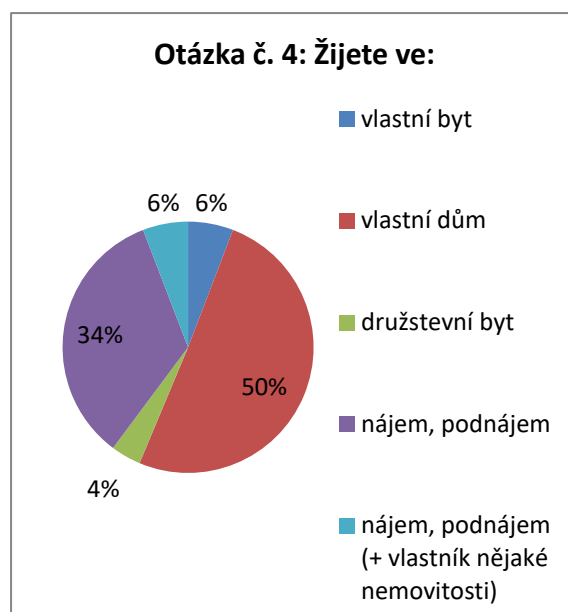
Třetí nejvíce zastoupená věková kategorie je 20 až 29 let (celkem 14 osob). Nejméně zastoupená věková kategorie je 70 a více let (2 osoby).

Z grafu č. 3 je zřejmé, že mezi dotazovanými nejvíce převažuje 59 respondentů se středním vzděláním s maturitou (57 %). Jedná se hlavně o osoby ve věku od 50 do 59 let (26 osob). Na druhém místě je zastoupeno 29 respondentů s vysokoškolským vzděláním (28 %). U vysokoškolského vzdělání jsou nejvíce zastoupeny osoby ve věku od 20 do 29 let (11 osob). Celkem 10 respondentů (10 %) mají střední vzdělání bez maturity. Nejméně zastoupenou skupinou (5 %) jsou osoby se základním vzděláním (celkem 5 osob) – jedná se o osoby, které jsou stejně zastoupeny po 2 osobách ve věkové kategorii do 20 let a 50 až 59 let. Jedna osoba je ve věkové kategorii od 40 až 49 let.



Graf č. 3: Nejvyšší dosažené vzdělání

Zdroj: Vlastní zpracování



Graf č. 4: Způsob bydlení

Zdroj: Vlastní zpracování

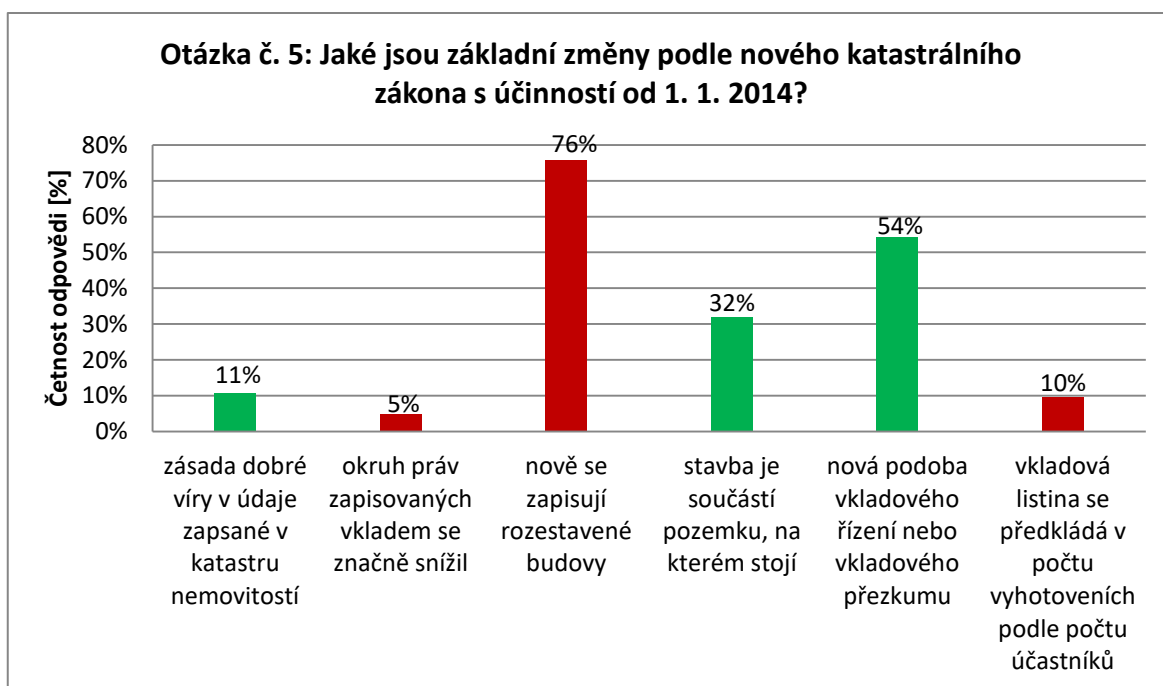
Graf č. 4 znázorňuje, že převažují (50 %) dotazovaní, kteří žijí ve vlastním domě (52 osob). Ve vlastním domě žije nejvíce osob (21 osob) ve věku od 50 do 59 let a jejich nejčastější nejvyšší dosažené vzdělání je střední s maturitou (35 osob). Následují osoby (34 %) žijící v nájmu, podnájmu (35 osob) – tito respondenti mají také nejčastěji nejvyšší dosažené vzdělání střední s maturitou (16 osob).

7.2 Otázky o katastru nemovitostí

Druhá část dotazníku se zaměřuje na otázky zjišťující názory respondentů na danou právní úpravu, jejich vědomost (nejen) o změnách, které rekonstrukce přinesla, a jejich důvěru v katastrální zákon.

7.2.1 Vědomost o katastru nemovitostí

Graf č. 5 se zaměřuje na základní změny podle katastrálního zákona s účinností od 1. 1. 2014. Mezi základní změny patří zásada dobré víry v údaje zapsané v katastru nemovitostí (správně odpovědělo 11 osob – 11 % všech dotazovaných, což je třetí nejméně častá odpověď), stavba je součástí pozemku, na kterém stojí (správně odpovědělo 33 osob – 32 % všech dotazovaných) a nová podoba vkladového řízení nebo vkladového přezkumu nemovitostí (správně odpovědělo 56 osob – 54 % všech dotazovaných). Nejčastější (76 %) odpověď (78 osob) byla chybná - rozestavené budovy podle předchozí právní úpravy byly předmětem evidování, dnes již nejsou.

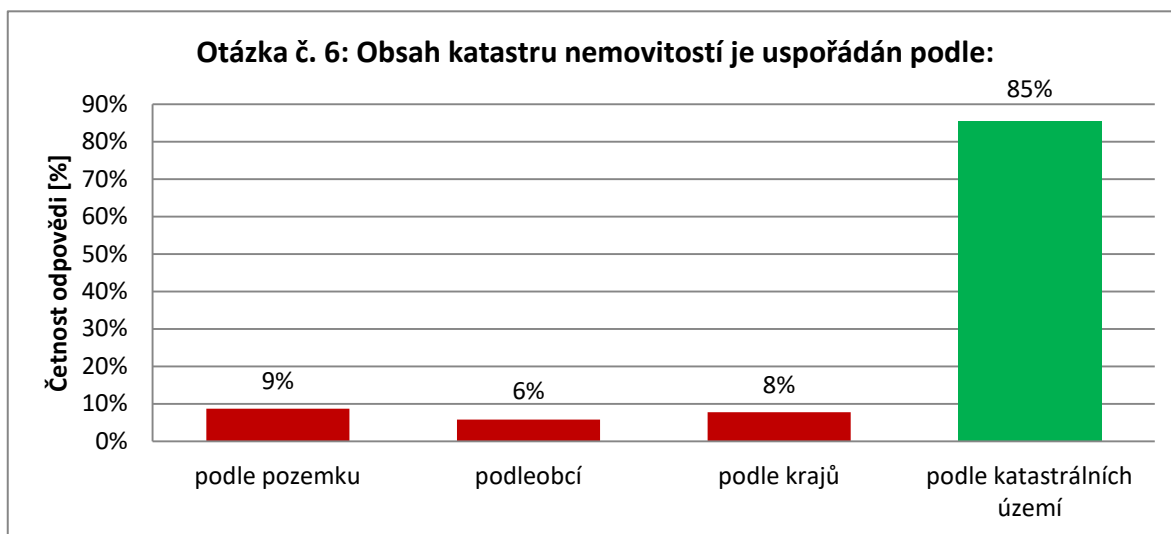


Graf č. 5: Změny podle nového katastrálního zákona s účinností od 1. 1. 2014

Zdroj: Vlastní zpracování

Následující graf č. 6 zobrazuje vědomost respondentů na uspořádání obsahu katastru nemovitostí. Celkem 88 osob (85 %) zvolilo správnou odpověď – podle

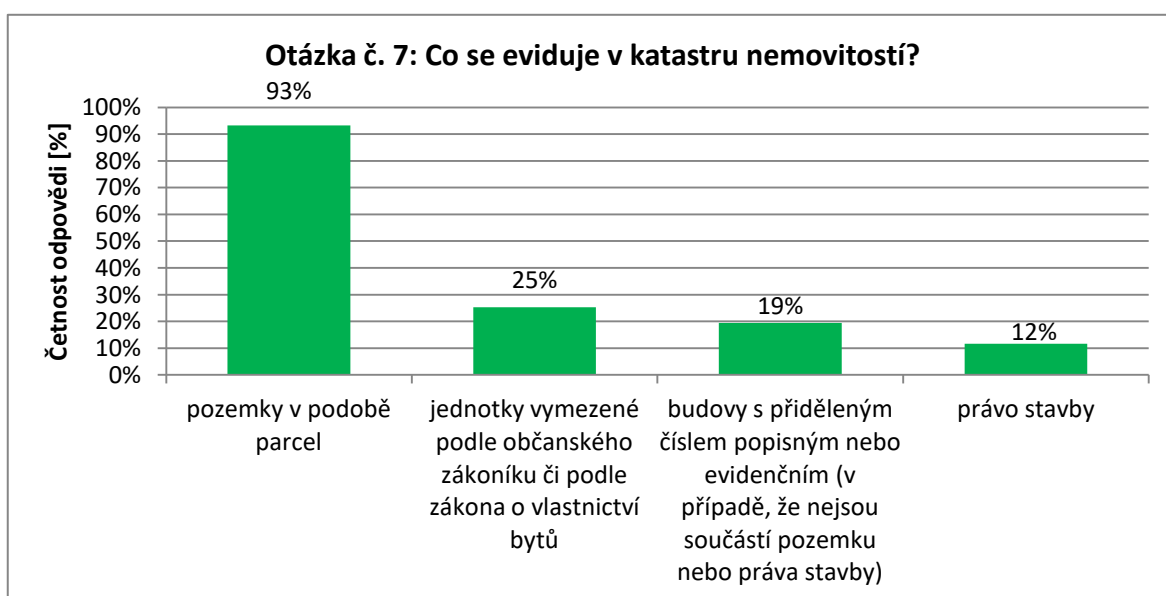
katastrálních území. Největší vědomost o této problematice mají osoby žijící ve vlastním domě (celkem 52 osob).



Graf č. 6: Uspořádání obsahu katastru nemovitostí

Zdroj: Vlastní zpracování

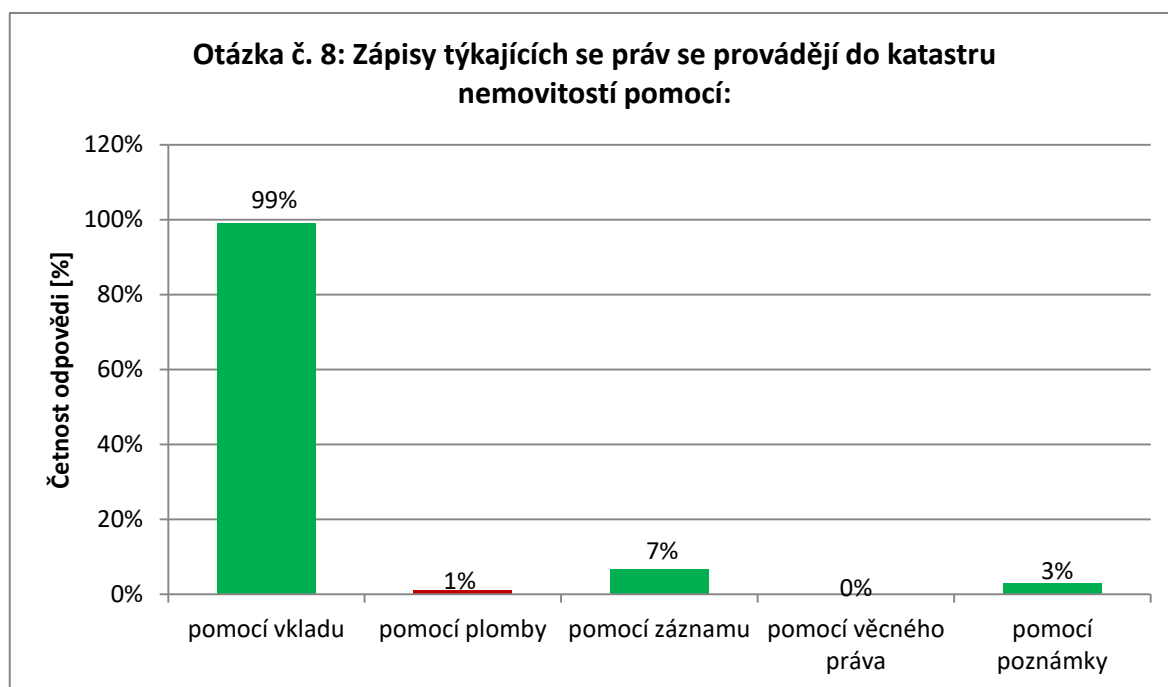
Následující otázka č. 7 se zaměřuje na zjištění vědomosti ohledně předmětu evidence v katastru nemovitostí. Jednotlivé odpovědi jsou všechny správně. Z grafu č. 7 je zřejmé, že nejčastější odpovědí (93 %) respondentů je odpověď pozemky v podobě parcel (96 osob).



Graf č. 7: Předmět evidence v katastru nemovitostí

Zdroj: Vlastní zpracování

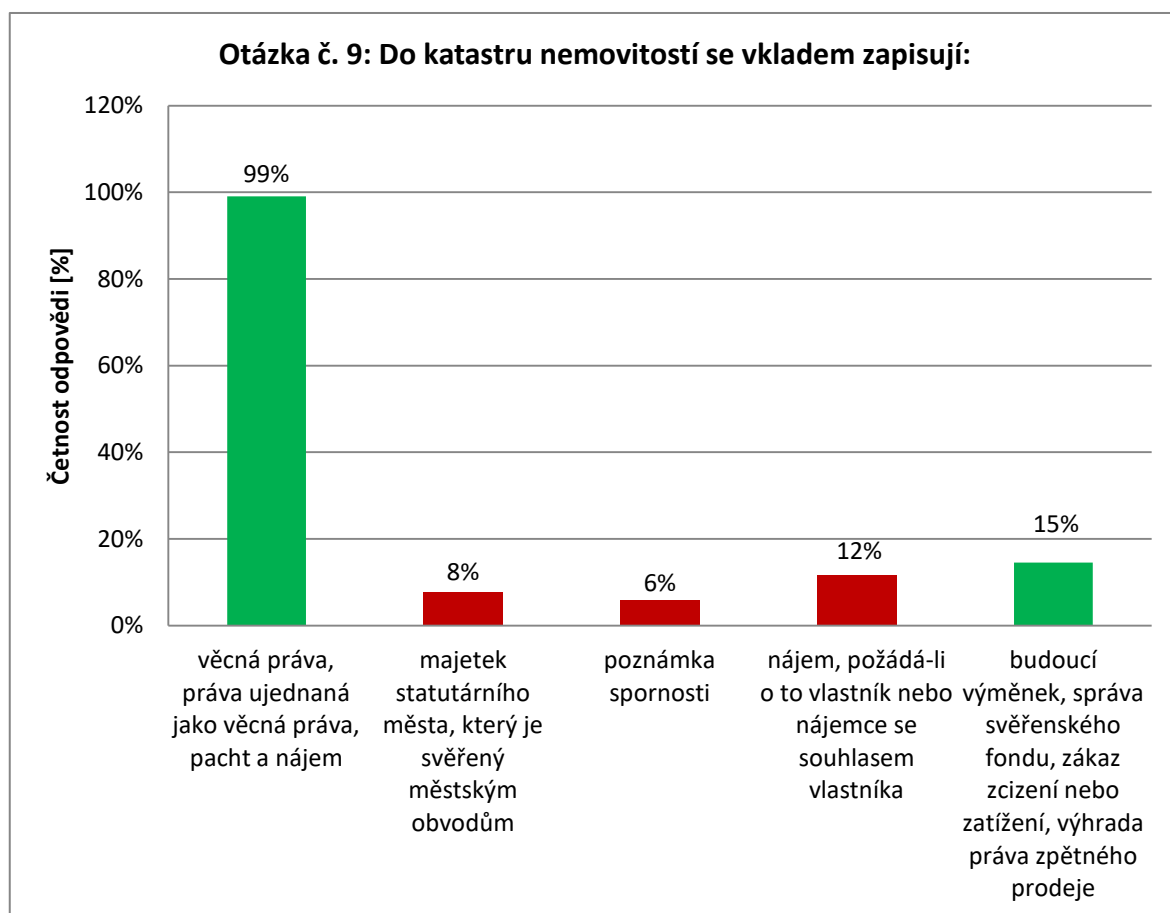
Z grafu č. 8 je zřejmé, že 99 % respondentů správně odpovědělo na otázku, pomocí čeho se provádějí do katastru nemovitostí zápisy týkající se práv – 102 osob zvolilo správně vkladem. Další správnou možnost záznam zvolilo 7 osob, poznámka byla zvolena 3 respondenty. Osoby, které zvolily správnou odpověď záznam, byly z většiny (4 osoby) vysokoškolského vzdělání.



Graf č. 8: Zápisy do katastru nemovitostí

Zdroj: Vlastní zpracování

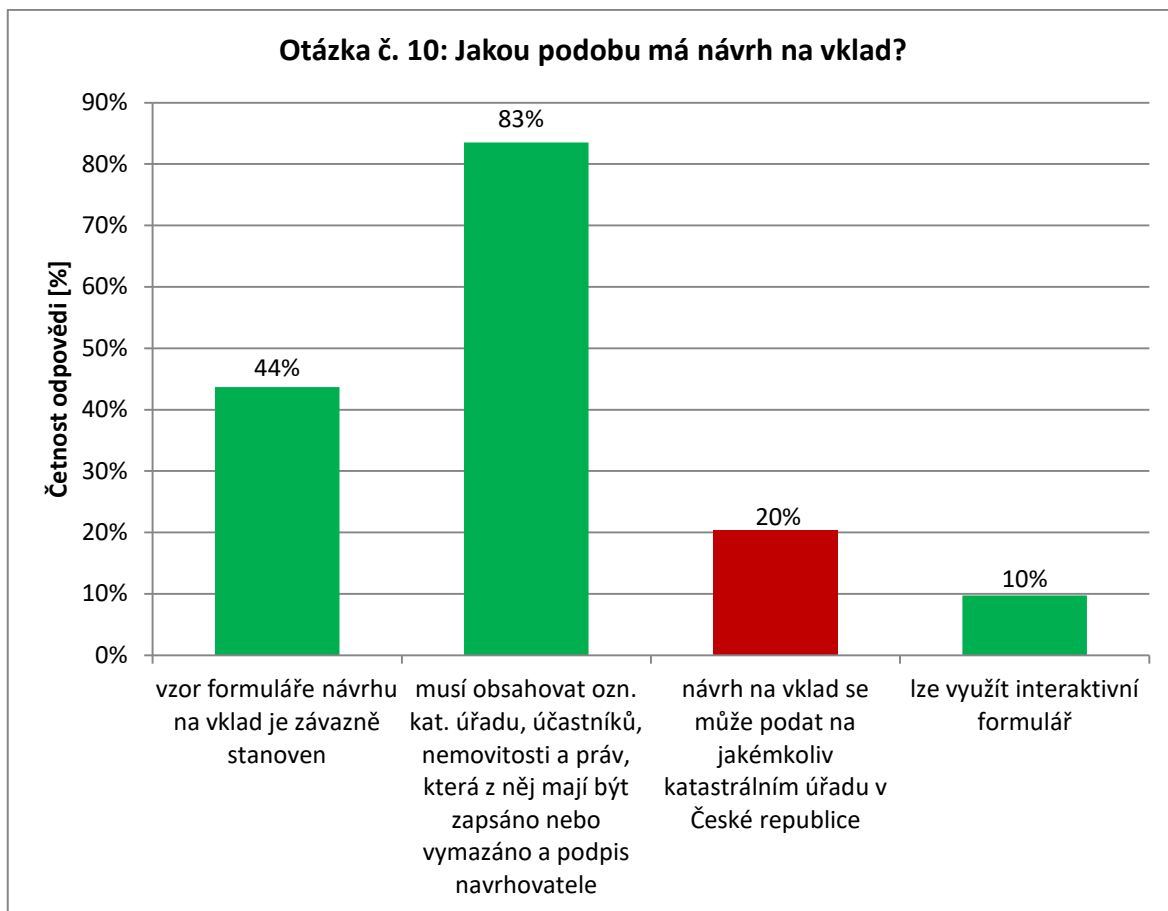
Graf č. 9 znázorňuje, jakou mají respondenti vědomost ohledně předmětu evidence. Nejvíce respondentů (102 osob) správně zvolilo odpověď věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, pacht a nájem. Další správnou odpověď týkající se budoucího výměnku, správy svěřenského fondu, zákazu zcizení nebo zatížení, výhrady práva zpětného prodeje, kterou katastrální zákon nově rozšiřuje, zvolilo pouze 15 osob (15 %).



Graf č. 9: Do katastru nemovitostí se vkladem zapisují

Zdroj: Vlastní zpracování

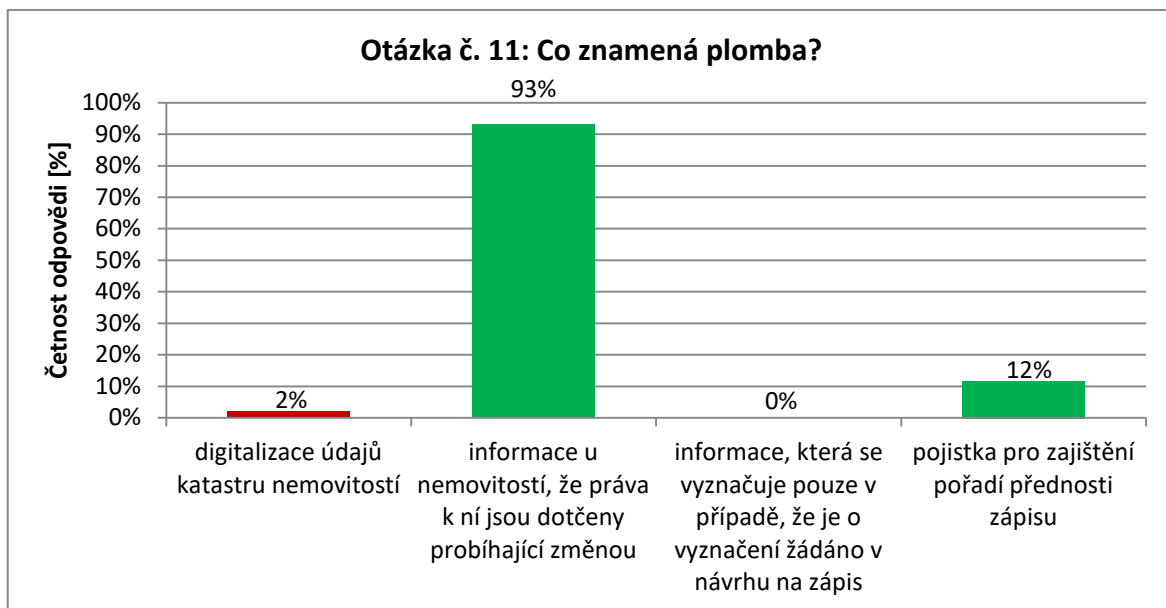
Jak je znázorněno v grafu č. 10, celkem 45 osob správně odpovědělo, jak je stanoveno v prováděcím předpise ve vyhlášce č. 359/2013 Sb., že vzor formuláře návrhu na vklad je závazně stanoven. Další správnou odpověď týkající se obsahu návrhu na vklad odpovědělo 86 osob. Další správnou možnost – interaktivní formulář zvolilo pouze 10 osob.



Graf č. 10: Podoba návrhu na vklad

Zdroj: Vlastní zpracování

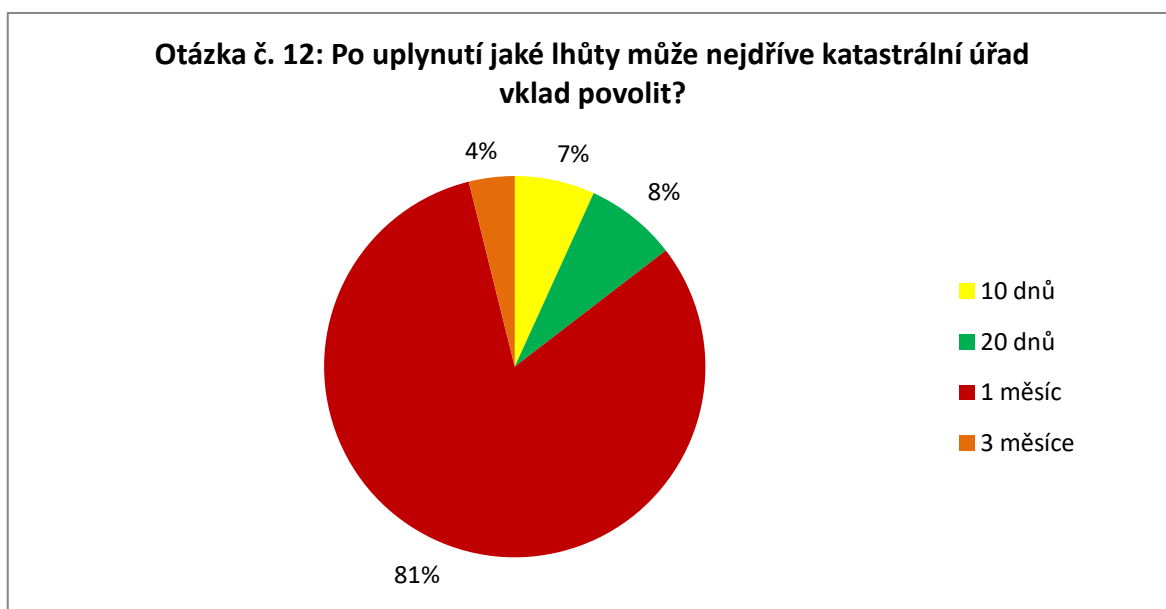
Otázka č. 11 se zaměřuje na zjištění vědomosti ohledně významu legislativní zkratky plomba, která byla nově zavedena katastrální vyhláškou. Správnou odpověď, že se jedná o informaci u nemovitostí, že práva k ní jsou dotčeny probíhající změnou, zvolilo 96 osob. Další možná správná odpověď - pojistka pro zajištění pořadí přednosti zápisu byla zvolena 12 osobami, převážné respondenty ve věkové kategorii od 50 do 59 let žijící ve vlastním domě.



Graf č. 11: Význam plomby

Zdroj: Vlastní zpracování

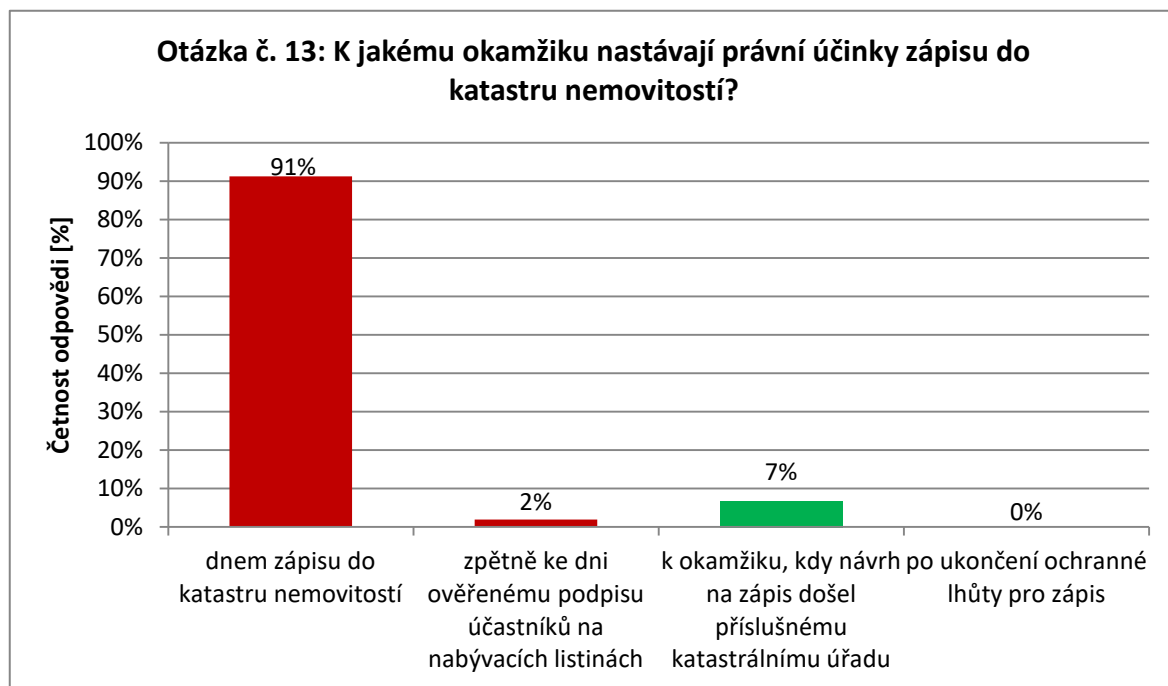
Na otázku č. 12 týkající se ochranné lhůty 20 dnů, která byla přidána do právní úpravy z důvodu ochrany občanů proti okrádání vlastníků nemovitostí na základě padělání listin, správně odpovědělo 8 osob. Nejvíce osob (84 respondentů) nesprávně označilo 1 měsíc.



Graf č. 12: Po uplynutí jaké lhůty může nejdříve katastrální úřad vklad povolit?

Zdroj: Vlastní zpracování

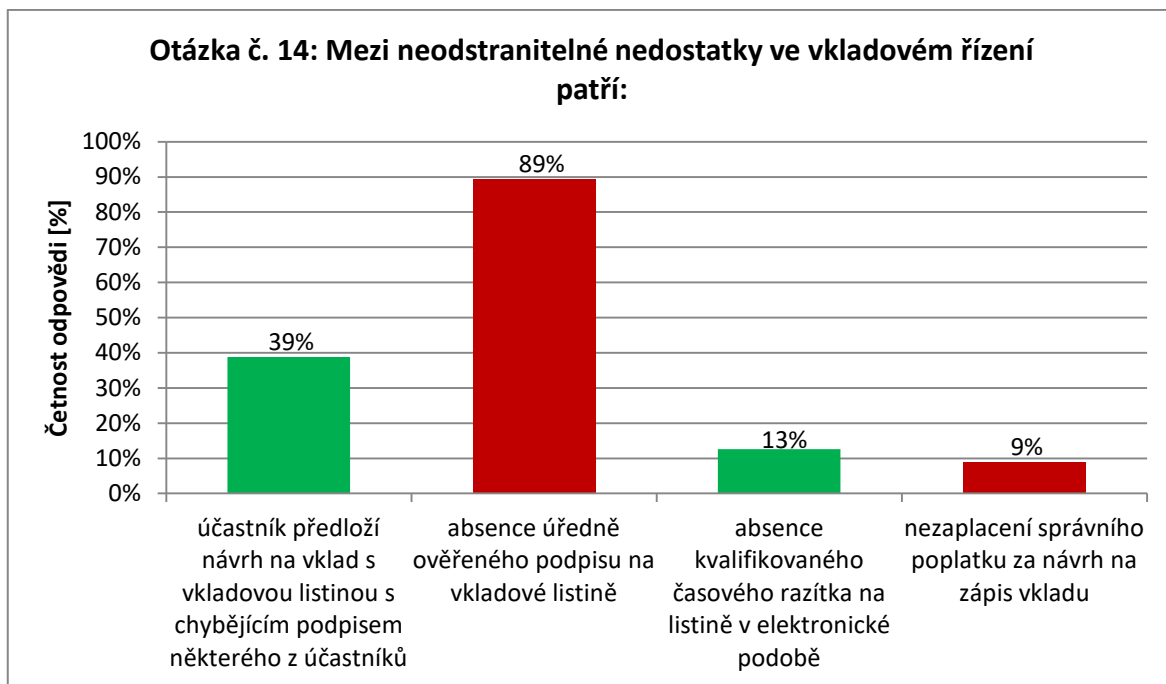
Graf č. 13 znázorňuje odpovědi týkající se okamžiku, kdy nastávají právní účinky zápisu do katastru nemovitostí. Pouze 7 osob odpovědělo správně - k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Většina dotazovaných (94 osob) označila nesprávnou odpověď dnem zápisu do katastru nemovitostí.



Graf č. 13: Okamžik, kdy nastávají právní účinky zápisu do katastru nemovitostí

Zdroj: Vlastní zpracování

Následující graf č. 14 znázorňuje vědomost respondentů ohledně neodstranitelných nedostatků ve vkladovém řízení. Nejčastější odpověď (92 osob) byla špatná – absence úředně ověřeného podpisu na vkladové listině je nedostatek, který je odstranitelný. Správnou odpověď, že účastník předloží návrh na vklad s vkladovou listinou s chybějícím podpisem některého z účastníků, správně označilo 40 respondentů. Další správná možnost - absence kvalifikovaného časového razítka na listině v elektronické podobě byla až třetí nejčastější (13 osob) zvolená možnost.

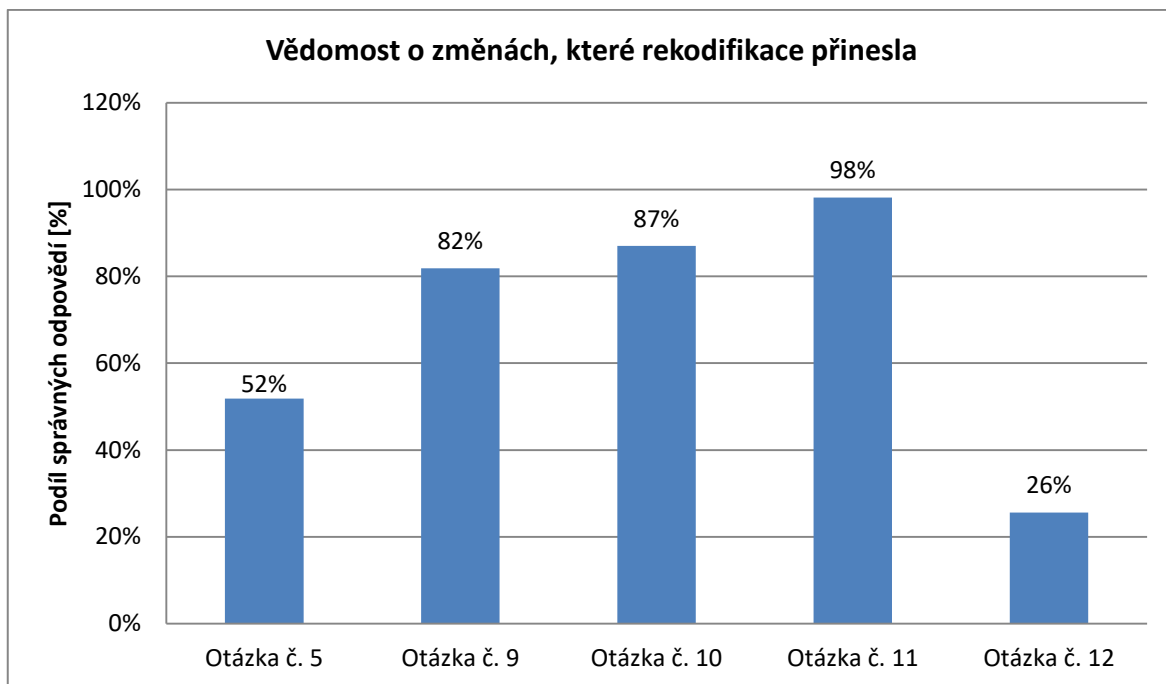


Graf č. 14: Neodstranitelné nedostatky ve vkladovém řízení

Zdroj: Vlastní zpracování

7.2.1.1 Vědomost o změnách

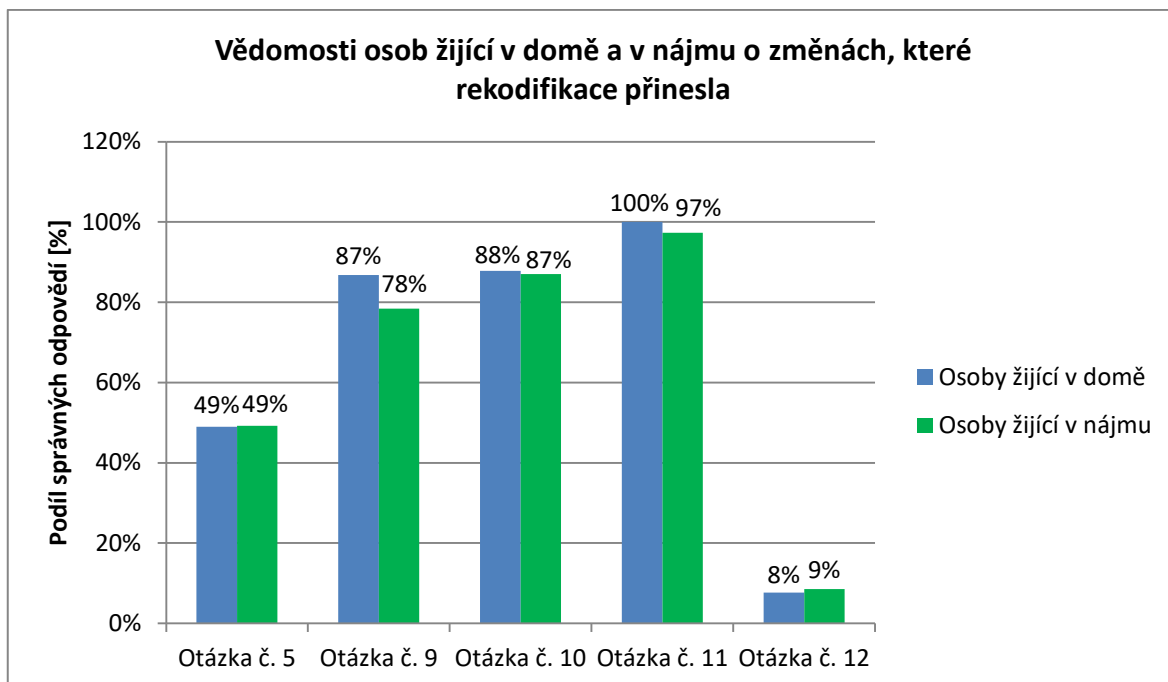
Následující graf č. 15 uvádí úspěšnost správných odpovědí respondentů o základních změnách podle nové právní úpravy katastrálního zákona. Jak již bylo uvedeno v metodice 2.2 pro zjištění vědomosti o změnách, které rekodifikace přinesla, byly záměrně zvoleny otázky č. 5, č. 9, č. 10, č. 11 a č. 12. Z uvedeného grafu č. 15 vyplývá, že respondenti mají vědomost o změnách, které rekodifikace přinesla, z 71%. Největší vědomost mají respondenti ohledně problematiky plomby, podoby návrhu na vklad a předmětu zápisu vkladem. Nejmenší vědomost (26 %) mají respondenti ohledně lhůty, na základě které se může vklad katastrálním úřadem nejdříve povolit (otázka č. 12).



Graf č. 15: Vědomost o změnách, které rekodifikace přinesla

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 16 ukazuje vědomosti osob žijící ve vlastním domě a lidí žijící v nájmu, podnájmu o změnách, které rekodifikace přinesla. Celková vědomost osob žijící ve vlastním domě je 67 %. Vědomost osob, které žijí v nájmu, podnájmu dosahuje 65 %. I přes minimální 2% rozdíl mezi vědomostmi respondentů, hypotéza č. 1), že respondenti, kteří žijí ve vlastním domě, mají větší vědomosti o změnách, které rekodifikace přinesla, než respondenti žijící v nájmu, podnájmu, se potvrzuje. Největší rozdíl (otázka č. 9) je spatřen ohledně problematiky předmětu zápisu vkladem, kde jsou úspěšnější osoby žijící ve vlastním domě. Problematika ohledně lhůty, na základě které se může vklad katastrálním úřadem nejdříve povolit, byla jedinou oblastí, která byla častěji správně zvolena osobami žijícími v nájmu, podnájmu.



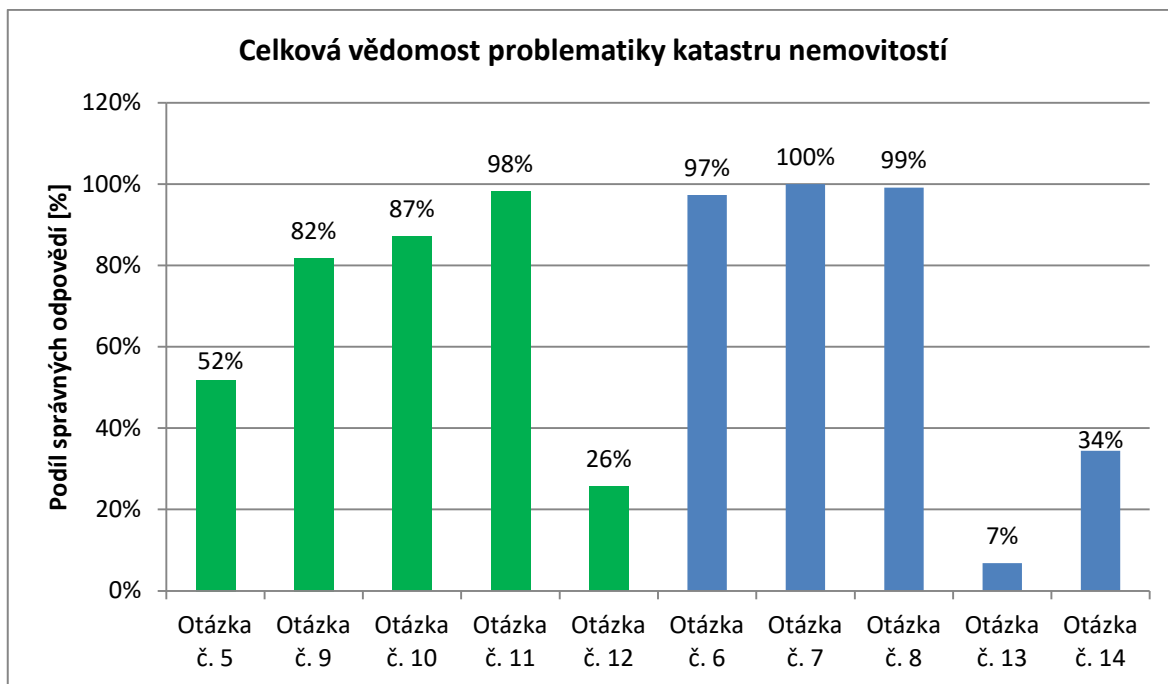
Graf č. 16: Vědomosti osob žijící ve vlastním domě a v nájmu, podnájmu o změnách, které rekodifikace přinesla

Zdroj: Vlastní zpracování

7.2.1.2 Celková vědomost problematiky katastru nemovitostí

Celková vědomost problematiky katastru nemovitostí je získána z výsledků vědomosti o změnách (graf č. 15), která přinesla rekodifikace (vědomost je 71 %), a výsledků vědomosti základní právní úpravy – graf č. 17 (otázky č. 6, č. 7, č. 8, č. 13 a č. 14) – vědomost je 68 %. Nejúspěšnější problematika ohledně předmětu evidence katastru nemovitostí (otázka č. 7) je dána z důvodu, že se jedná o odpovědi, které jsou všechny správně. Druhá nejúspěšnější problematika (99 %) se týká způsobu zápisů do katastru nemovitostí (otázka č. 8). Respondenti jsou nejméně seznámeni s okamžikem, ke kterému nastávají právní účinky zápisu do katastru nemovitostí (otázka č. 13) – vědomost dosahuje 7 % a s problematikou neodstranitelných nedostatků ve vkladovém řízení (otázka č. 14) – podíl správných odpovědí je 34 %.

Následující graf č. 17 znázorňuje celkovou vědomost, která je 70 %. Zjištěný výsledek hypotézu č. 2), že celková vědomost problematiky KN je nedostatečná, vyvrací.

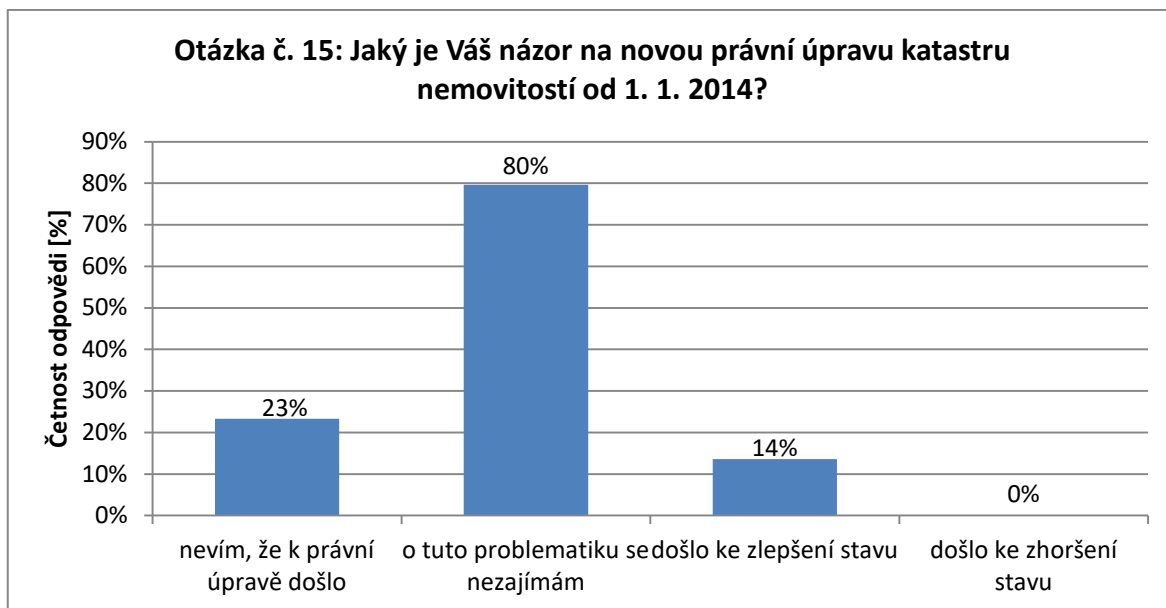


Graf č. 17: Celková vědomost problematiky katastru nemovitostí

Zdroj: Vlastní zpracování

7.2.2 Otázka ke zjištění názoru

Otázka č. 15 se zaměřuje na zjištění názoru na novou právní úpravu katastru nemovitostí účinnou od 1. 1. 2014. Většina respondentů (82 osob) uvedla, že se o tuto problematiku nezajímá. Respondenti o počtu 24 osob uvedli, že nevědělo, že k právní úpravě vůbec došlo. Celkem 14 dotazovaných uvedlo, že spatřují zlepšení stavu od nastalé nové právní úpravy – jedná se především o osoby žijící v nájmu, podnájmu (7 osob).



Graf č. 18: Názor na novou právní úpravu katastru nemovitostí od 1. 1. 2014

Zdroj: Vlastní zpracování

7.2.3 Otázka na důvěru v údaje evidovaných v katastru nemovitostí

Poslední otázka č. 16 se zaměřuje na zjištění, zda respondenti mají důvěru v údaje, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Všichni respondenti (103 osob) uvedli, že ano, tím se hypotéza č. 3) potvrdila.



Graf č. 19: Důvěra v údaje, které jsou evidovány v katastru nemovitostí

Zdroj: Vlastní zpracování

8. Diskuze

Problematika katastru nemovitostí se dotýká téměř každého z nás. Z dotazníkového šetření v této práci vyplynulo převažující procento domů a bytů ve vlastnictví fyzických osob. S katastrem nemovitostí se ale mohou setkat i osoby v nájemním bydlení, neboť vkladem může být podle nové úpravy zapsán i nájem, pokud o to požádá vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka.

Osoby vynakládají na řešení svého bydlení mnoho finančních prostředků, je důležité, aby na údaje v katastru nemovitostí bylo spolehnutí a byly úplné. Autorka proto hodnotí jako velmi pozitivní znovuzavedení zásady materiální publicity, jež je chráněna dobrou vírou osoby, která právně jedná a důvěřuje v úplnost a pravdivost zápisů v katastru nemovitostí. Velmi pozitivní je stále se rozšiřující elektronizace katastru nemovitostí, která umožňuje každému se seznámit s průběhem jednotlivých řízení a pořídit si výpisy. Osoby se zřízenou aplikací dálkový přístup mohou od roku 2016 získat písemnosti ze sbírky listin katastru i v elektronické podobě. Do budoucnosti však budou vyvstávat otázky, jakým způsobem naplnit zásady vedení katastru a zároveň ochránit soukromí osob.

Jako problematické autorka spatřuje různé definice pojmů v předpisech soukromého a veřejného práva. ObčZ definuje pojem nemovitost jiným způsobem než KZ. ObčZ uvádí pojem nemovité věci, KZ používá pro pojem nemovité věci legislativní zkratku nemovitost. ObčZ pojmy pozemek či stavba často používá, avšak je nedefinuje. Stavební zákon definuje stavby a stavební pozemky. KZ vymezuje pro své účely pozemky i budovu.

Autorka shledává jako nedostatečné, že v případě zápisu nájmu nebo pachtu do katastru pouze k části pozemku se vymezení rozsahu pronajaté nebo propachtované části v katastru nepromítne. Je proto alespoň doporučováno, aby součástí vkladové listiny byl náčrt nebo grafický podklad, ze kterého by byl rozsah pronajaté nebo propachtované části zřejmý.

V praxi mohou nastat problémy také u dočasných staveb. Dočasné stavby nejsou podle ObčZ součástí pozemku, přičemž dočasná stavba není definována ObčZ, ale stavebním zákonem. Důvodová zpráva KZ uvádí potřebu evidovat i dočasné stavby.

Vyvstávají otázky, zda by dočasnost stavby měla být posuzována podle stavebních předpisů, či by mělo být pouze na vůli zhotovitele stavby, zda chce zřídit stavbu časově omezenou.

Pozitivní je také v souvislosti s novelou stavebního zákona od 1. 1. 2018 upravená definice pozemku v KZ - přibyly další tři hranice pozemku. V důsledku těchto tří nově vzniklých hranic pozemku se vlastníkově pozemku zjednoduší jednání při nakládání s pozemky.

Právní jistotu při převodech nemovitých věcí posílí možnosti zápisů vedlejších ujednání při kupní smlouvě, jež se do katastru nemovitostí zapisují vkladem. Ve prospěch prodávajícího se jedná o ujednání výhrady vlastnického práva, výhrady zpětné koupě a výhrady práva lepšího kupce. Ve prospěch kupujícího lze sjednat výhradu zpětného prodeje a koupě na zkoušku.

Jak vyplynulo z odpovědi katastrálního úřadu z 15. 12. 2017 na žádost o poskytnutí informací, katastrální úřad neeviduje informace o nepovolených vkladech pro nesplnění jednotlivých požadavků na náležitosti soukromých vkladových listin podle § 17 odst. 1 KZ. Autorka se domnívá, že statistiky a následné rozborů nejčastějších nedostatků u soukromých vkladových listin by pomohly snížit počet chyb v návrzích na zápis změn v KN. Podrobněji by měly být rozebrány náležitosti soukromé listiny pro zápis do katastru, a to především, jakým způsobem mají být označeny nemovitosti v listinách v souladu s § 8 KZ.

Dotazníkové šetření podnítilo u řady respondentů zvýšený zájem o danou problematiku, dotazovaní často uvedli, že vzhledem ke složitosti právní úpravy by k zápisu práv do KN museli využít pomoci odborníka.

9. Závěr

V této diplomové práci byla zpracována problematika zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva se zaměřením na jednotlivé druhy zápisů včetně změn v pojmu nemovitost, změn ve způsobech zápisu a častých chyb v návrzích na zápis podle nové právní úpravy.

Pomocí kvantitativní metody dotazování byly zjištěny a identifikovány názory respondentů na právní úpravu, jejich vědomost o změnách, které rekodifikace přinesla, a jejich důvěru v katastrální zákon. Stanovená hypotéza č. 1) byla i přes minimální rozdíl potvrzena - respondenti, kteří žijí ve vlastním domě, mají větší vědomosti o změnách, které rekodifikace přinesla, než respondenti žijící v nájmu, podnájmu. Osoby žijící ve vlastním domě mají větší vědomost o změnách ve všech zkoumaných oblastech s výjimkou problematiky lhůty, na základě které se může vklad katastrálním úřadem nejdříve povolit. Na základě komparace výsledků z dotazníkového šetření a teoretických poznatků byla hypotéza č. 2), že celková vědomost problematiky katastru nemovitostí je nedostatečná, vyvrácena. Celková vědomost je 70 %. Respondenti jsou **nejvíce seznámeni** s problematikou způsobu zápisů do katastru nemovitostí, plomby, podoby návrhu na vklad a předmětu zápisu vkladem. Naopak dotazovaní mají **nízkou vědomost** ohledně problematiky právních účinků zápisů do katastru nemovitostí, lhůty, na základě které se může vklad katastrálním úřadem nejdříve povolit a problematiky neodstranitelných nedostatků ve vkladovém řízení. Hypotéza č. 3), že respondenti mají **důvěru v údaje**, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, byla **potvrzena**.

Dílčím cílem bylo srovnání staré a nové právní úpravy katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva a celkové shrnutí. Od 1. 1. 2014 došlo k velmi rozsáhlým změnám týkající se nové úpravy katastru nemovitostí, která s sebou přinesla rekodifikace soukromého práva. S občanským zákoníkem nabyl účinnost shodně i nový katastrální zákon, který reflektoval změny v občanském zákoníku.

Katastrální zákon nyní označuje katastr nemovitostí jako **veřejný seznam**. Podle předchozí právní úpravy katastrálního zákona byl katastr nemovitostí svým charakterem také veřejným seznamem, ale nyní tento pojem doznal větší důležitosti. Pro veřejné seznamy platí **zásada materiální a formální publicity**. Obsah veřejného seznamu je

přístupný každému a každý se může s jeho obsahem seznámit, tím se naplňuje zásada formální publicity. Zásada materiální publicity je upravena v občanském zákoníku a je vyjádřena i v katastrálním zákoně. Tato zásada znamená, že stav, který je zapsán v katastru nemovitostí má přednost před tvrzeným stavem. Osoby se proto mohou spolehnout na údaje, které jsou uvedeny v katastru nemovitostí, že odpovídají skutečnosti. Od okamžiku, kdy je do katastru nemovitostí zapsáno právo k věci, nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje. Původně byla zásada materiální publicity neuspokojivě vyjádřena v předchozí právní úpravě katastru nemovitostí a opakovaně kritizována Ústavním soudem či Nejvyšším soudem z důvodu nepřiměřených rizik, nedostatečné ochrany a následného zpochybnění vlastnického práva.

Nová úprava občanského zákoníku změnila zásadním způsobem právní vztahy k nemovitým věcem. V předchozí právní úpravě občanského zákoníku byl užíván pojem nemovitost a za nemovitosti byly považovány pouze pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Současná právní úprava občanského zákoníku používá pojem nemovité věci, hlavní změnou této úpravy občanského zákoníku je však změna obsahu nemovité věci. Nová právní úprava občanského zákoníku považuje za nemovité věci i věci nehmotné, např. věcná práva k pozemku. Na základě uplatnění zásady *superficies solo cedit* je podle současné právní úpravy občanského zákoníku **stavba součástí pozemku**, na kterém stojí - stavba, která není pouze dočasná, není nyní samostatnou nemovitou věcí. V případě, že vlastník pozemku a stavby byl odlišný ke dni účinnosti občanského zákoníku, zůstal původní právní režim zachován – stavba se nestala součástí pozemku.

Katastrální zákon používá pro pojem nemovité věci legislativní zkratku nemovitost a definuje pro své účely pozemky i budovu. Definice pozemku byla v předchozí právní úpravě katastrálního zákona užšího vymezení. V nové právní úpravě katastrálního zákona došlo k rozšíření hranic pozemku a novelou katastrálního zákona s účinností od 1. 1. 2018 byl počet hranic ještě dále rozšířen.

V souvislosti s účinností nového občanského zákoníku doznal předmět evidence katastru nemovitostí velké změny. Podle předchozí právní úpravy katastrálního zákona byly předmětem evidování pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory. Nyní v souvislosti se zásadou *superficies solo cedit* nejsou budovy, které jsou součástí pozemku, evidovány

v katastru nemovitostí samostatně. Údaje o této budově, která je součástí pozemku, lze však v evidenci katastru nalézt - podle katastrální vyhlášky se tyto údaje evidují v údajích o pozemku. Budovy, které podle úpravy občanského zákoníku, nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, zůstaly samostatným předmětem evidence v katastru nemovitostí. Podle současné právní úpravy katastru nemovitostí se neevidují rozestavěné budovy.

Způsoby zápisů práv do katastru nemovitostí jsou členěny stejně jako v předchozí právní úpravě katastrálního zákona na zápisy vkladem, záznamem a poznámkou. Oproti předchozí právní úpravě katastrálního zákona se však značně **rozšířil okruh práv zapisovaných vkladem** a vklad již nemá pouze konstitutivní charakter. Podle současné právní úpravy vklad má v některých případech i deklaratorní charakter. Na základě posílení významu zápisů věcných práv a zásady materiální publicity jsou **všechna věcná práva**, která se zapisují do katastru, **zapisována nyní výhradně vkladem**, bez ohledu zda zápis má konstitutivní či deklaratorní charakter. Vkladová listina se nyní oproti předchozí právní úpravě katastru nemovitostí předkládá **v jednom vyhotovení** bez ohledu na charakter této listiny a počet účastníků. Podle nové právní úpravy katastrálního zákona se vklad povoluje po splnění podmínky pro povolení vkladu **nejdříve po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace** vlastníku nemovitosti a jinému oprávněnému, že právní poměry jsou dotčeny změnou. Oproti předchozí právní úpravě katastrálního zákona se dnes u přezkumu rozlišuje mezi soukromou a veřejnou listinou. Přezkum soukromé listiny je však obdobný, jaký byl v předchozí právní úpravě katastrálního zákona.

Současnou právní úpravu katastru nemovitostí lze **hodnotit pozitivně** - na základě změn v právní úpravě v katastru došlo k větší ochraně práv i větší důvěryhodnosti údajů, které jsou v katastru evidovány.

Aplikačním cílem práce bylo zjištění častých **chyb v návrzích** na zápis podle nové právní úpravy katastru a návrh případných opatření, které by chyby eliminovaly. Mezi nejčastější nedostatek, pro který nelze vklad povolit, patří nesprávné označení nemovitostí v návrhu na zápis nebo ve vkladové listině. Podrobná evidence nedostatků, jak vyplynulo z odpovědi katastrálního úřadu na dotaz, není katastrem dosud vedena. Návrhem k dalšímu snížení chyb v návrzích na zápis by bylo **zavedení statistické evidence nedostatků** u soukromých listin a následné zveřejnění výsledků této evidence s rozбором chyb, a to např. jako součást nabídky v rámci elektronického nahlížení do katastru nemovitostí.

Dalším návrhem ke snížení chyb by byla povinnost u všech podání využívat interaktivní aplikaci, která zjednodušuje vyplňování návrhů na vklad. Z poskytnutých statistických údajů katastru nemovitostí však bylo prokázáno, že došlo k mírnému poklesu počtu zpětvzetí návrhů na vklad i zamítnutých návrhů na vklad - kvalita podání návrhů na vklad se proto mírně zvyšuje.

10. Seznam použité literatury

10.1 Odborná literatura

BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P. *Katastrální zákon (č. 256/2013 Sb.) – Komentář.* Praha: Wolters Kluwer. 2015. 472 s. ISBN: 978-80-7478-703-4

BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář.* C.H. Beck, Praha 2014, 424 s. ISBN: 978-80-7400-525-1

BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století.* Grada. 2007. 197 s. ISBN: 978-80-247-2318-1

JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. *Nový katastrální zákon.* LINDE. 2014. 336 s. ISBN: 978-80-7201-934-2

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí.* Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN: 978-80-7552-024-1

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek I (§ 1 až 654).* Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN: 978-80-7478-370-8

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III (§ 976 až 1474).* Wolters Kluwer, 2014. 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7

10.2 Právní předpisy

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých údajů

Vyhláška č. 87/2017 Sb.

Zákon č. 86/1912 ř.z., o právu stavby

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby

Vyhláška č. 354/2015 Sb., kterou se mění vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Zákon č. 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

Zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů

Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách

10.3 Judikatura

Nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03

Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 05. 2012, sp. zn. 28 Cdo 2652/2011

Nález Ústavního soudu ze dne 15. 08. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1056/2012

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2016, sp. zn. 28 Cdo 1519/2016

Nález Ústavního soudu ze dne 23. 5. 2017, sp. zn. Pl. ÚS 10/16

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3245/2017

10.4 Internetové zdroje

BAREŠOVÁ, E. **Bulletin-advokacie.cz** *Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně* [online] 21. 12. 2017. [cit. 18. 3. 2018] ISSN: 1805-8280 (Online).

Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/co-prinese-zmenena-definice-pozemku-v-katastralnim-zakone>

ČÚZK.cz *Dálkový přístup - podrobnější informace* [online]. [cit. 23. 1. 2018]. Dostupné z:

<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Dalkovy-pristup-podrobnejsi-informace.aspx>

ČÚZK.cz *Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN*

[online]. [cit. 19. 1. 2018]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-nemovi.aspx>

ČÚZK.cz *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. [cit. 25. 9. 2017]. Dostupné z:

<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

DOBROVOLNÁ, E., KRÁLÍK, M. **Bulletin-advokacie.cz** *Nejvyšší soud: K naléhavému právnímu zájmu na určení, že věc je předmětem zaniklého a dosud nevyřádaného SJM*

[online] 13. 2. 2018. [cit. 4. 3. 2018] ISSN: 1805-8280 (Online). Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nejvyssi-soud-k-nalehavemu-pravnimu-zajmu-na-urceni-ze-vec-je-predmetem-zanikleho-a-dosud-nevyporadaneho-sjm>

Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. [online] 2012. [cit. 24. 9. 2017] Dostupné z: <http://psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>

HOLÝ, D., ŠUSTROVÁ, D. **Bulletin-advokacie.cz** *Co nového přinesl rok 2018 katastru nemovitostí* [online] 23. 2. 2018. [cit. 3. 3. 2018] ISSN: 1805-8280 (Online). Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/co-noveho-prinesl-rok-2018-katastru-nemovitosti>

Survio.com *Survio.com: Dotazník zdarma | Vytvořit online dotazník* [online] 2012. [cit. 15. 2. 2018] Dostupné z: <https://www.survio.com/cs/>

ŠUSTROVÁ, D. **Bulletin-advokacie.cz** *Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí* [online] 11. 12. 2015. [cit. 3. 6. 2017] ISSN: 1805-8280 (Online). Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti>

ŠUSTROVÁ, D. **Epravo.cz** *Vklad do katastru po rekodifikaci - starý název v novém kabátě* [online] 30. 8. 2012. [cit. 5. 6. 2017] ISSN: 1802-1492. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vklad-do-katastru-po-rekodifikaci-stary-nazev-v-novem-kabate-84689.html>

ŠUSTROVÁ, D. *Informace. Katastr nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva.* [online] [cit. 6. 6. 2017] Dostupné z: www.mvcr.cz/soubor/spravni-pravo-6-14w-sustrova-pdf.aspx

VAVŘINA, J., HRADIL, A. **Epravo.cz** *Zpeněžení majetku v insolvenční a problematika výmazu zástavního práva* [online] 19. 11. 2015. [cit. 20. 9. 2017] ISSN: 1802-1492. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zpenzeni-majetku-v-insolvenci-a-problematika-vymazu-zastavniho-prava-99629.html>

10.5 Odborné články

WUDARSKI, A., DOBROVOLNÁ, E. *Vybrané otázky formální publicity katastru nemovitostí v ČR a pozemkové knihy v Polsku: s ohledem na rekodifikaci českého soukromého práva.* *Rekodifikace & praxe.* 2015, roč. 3, č. 1, s. 14 – 20, ISSN 1805-6822.

11. Přílohy

11.1 Dotazník

Vážený pane/vážená paní,

dovoluji si Vás poprosit o vyplnění následujícího dotazníku. Tento dotazník je součástí mé diplomové práce na téma Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva. Dotazník je anonymní a výsledky jsou použity pouze pro výzkumné účely mé diplomové práce.

Děkuji, Aneta Tenklová

1. Jste muž nebo žena?

- muž žena

2. Kolik je Vám let?

- 0-19 roků 20-29 roků 30-39 roků
 40-49 roků 50-59 roků 60-69 roků
 70+ roků

3. Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

- základní střední bez maturity střední s maturitou
 vysokoškolské

4. Žijete ve:

- vlastním bytě vlastním domě družstevním bytě
 nájmu, podnájmu nájmu, podnájmu (ale zároveň jsem vlastníkem nějaké nemovitosti)

5. Jaké jsou základní změny podle nového katastrálního zákona s účinností od 1. 1. 2014?

- zásada dobré víry v údaje zapsané v katastru nemovitostí**
- okruh práv zapisovaných vkladem se značně snížil**
- nově se zapisují rozestavené budovy**
- stavba je součástí pozemku, na kterém stojí**
- nová podoba vkladového řízení nebo vkladového přezkumu**
- vkladová listina se předkládá v počtu vyhotoveních podle počtu účastníků**

6. Obsah katastru nemovitostí je uspořádán podle:

- pozemku**
- obcí**
- krajů**
- podle katastrálních území**

7. Co se eviduje v katastru nemovitostí?

- pozemky v podobě parcel**
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku či podle zákona o vlastnictví bytů**
- budovy s přiděleným číslem popisným nebo evidenčním (v případě, že nejsou součástí pozemku nebo práva stavby)**
- právo stavby**

8. Zápisy týkajících se práv se provádějí do katastru nemovitostí pomocí:

- vkladu**
- plomby**
- záznamu**
- věcného práva**
- poznámky**

9. Do katastru nemovitostí se vkladem zapisují:

- věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, pacht a nájem
- majetek statutárního města, který je svěřený městským obvodům
- poznámka spornosti
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
- budoucí výměnek, správa svěřenského fondu, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva zpětného prodeje

10. Jakou podobu má návrh na vklad?

- vzor formuláře návrhu na vklad je závazně stanoven
- musí obsahovat označení katastrálního úřadu, účastníků, nemovitosti a práv, která z něj mají být zapsána nebo vymazána a podpis navrhovatele
- návrh na vklad se může podat na jakémkoliv katastrálním úřadu v České republice
- lze využít interaktivní formulář

11. Co znamená plomba?

- digitalizace údajů katastru nemovitostí
- informace u nemovitostí, že práva k ní jsou dotčeny probíhající změnou
- informace, která se vyznačuje pouze v případě, že je o vyznačení žádáno v návrhu na zápis
- pojistka pro zajištění pořadí přednosti zápisu

12. Po uplynutí jaké lhůty může nejdříve katastrální úřad vklad povolit?

- 10 dnů
- 20 dnů
- 1 měsíc
- 3 měsíce

13. K jakému okamžiku nastávají právní účinky zápisu do katastru nemovitostí?

- dnem zápisu do katastru nemovitostí
- zpětně ke dni ověřenému podpisu účastníků na nabývacích listinách
- k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu
- po ukončení ochranné lhůty pro zápis

14. Mezi neodstranitelné nedostatky ve vkladovém řízení patří:

- účastník předloží návrh na vklad s vkladovou listinou s chybějícím podpisem některého z účastníků
- absence úředně ověřeného podpisu na vkladové listině
- absence kvalifikovaného časového razítka na listině v elektronické podobě
- nezaplacení správního poplatku za návrh na zápis vkladu

15. Jaký je Váš názor na novou právní úpravu katastru nemovitostí od 1. 1. 2014?

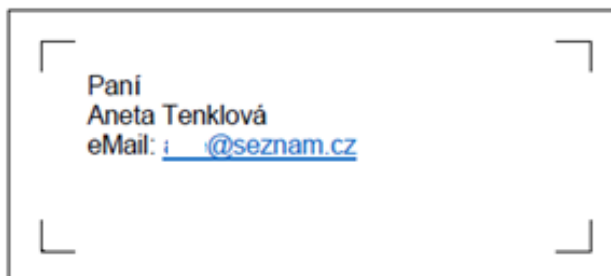
- nevím, že k právní úpravě došlo
- o tuto problematiku se nezajímám
- došlo ke zlepšení stavu
- došlo ke zhoršení stavu
- jiný

16. Máte důvěru v údaje, které jsou evidovány v katastru nemovitostí?

- ano
- ne

11.2 Poskytnuté informace

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
Pod sídlištěm 9, Kobylisy, 182 11 Praha 8, ID datové schránky: uuaaatg



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE
27.11.2017

NAŠE ZNAČKA
ČÚZK-13856/2017-11

VYŘIZUJE / LINKA
Mgr. Daňková / 1262
jarmila.dankova@cuzk.cz

MÍSTO ODESLÁNÍ
Praha, 15. prosince 2017

Vážená paní,

Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu (dále jen „ČÚZK“) došla dne 29.11.2017. Vaše žádost o poskytnutí následujících informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“):

1. *„Počet přijatých návrhů na vklad v ČR v roce 2014, 2015, 2016*
2. *U jakého počtu podání v ČR v roce 2014, 2015, 2016 byly prosím podatelé vyzváni katastrálním úřadem k odstranění nedostatků a zda je možno zjistit jaké nejčastější odstranitelné chyby se v řízeních vyskytovaly?*
3. *U jakého počtu podání byly v ČR v roce 2014, 2015, 2016 prosím zjištěny neodstranitelné chyby v návrhu na zápis a podatelé byli vyzváni k vyjádření před vydáním rozhodnutí?*
4. *Počet zpětvzetí návrhů na vklad v ČR v roce 2014, 2015, 2016.*
5. *Počet zamítnutých vkladů v ČR v roce 2014, 2015, 2016.*
6. *Počet žalob proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu v ČR v roce 2014, 2015, 2016.*
7. *Je prosím možné zjistit počet nepovolených vkladů v ČR v roce 2014, 2015, 2016, pro nesplnění podmínky stanovené zák. 256/2013 Sb. § 17 odst. 1 v členění podle jednotlivých písmen a) – g)?“.*

Žádost byla v bodě 2 (v části týkající se nejčastějších odstranitelných vad návrhů) a dále v bodech 3 a 7 dne 12.12.2017 odmítnuta z faktických důvodů, a to rozhodnutím č.j. ČÚZK-13856/2017-11/R.

Poskytnutí informací ve zbylé části žádosti předcházelo mimořádně rozsáhlé vyhledávání informací v informačním systému katastru nemovitostí (podrobně v dopise č.j. ČÚZK-13856/2017-11 ze dne 7.12.2017). Poskytnutí informací tak ČÚZK podmínil zaplacením úhrady ve výši 1 040 Kč. Požadovaná platba byla dne 8.12.2017 připsána na účet ČÚZK.

K bodům Vaší žádosti ČÚZK sděluje:

1. Počet přijatých návrhů na vklad v ČR v roce 2014, 2015, 2016?

rok	počet návrhů
2014	1 022 900
2015	1 088 190
2016	1 004 691

2. U jakého počtu podání v ČR v roce 2014, 2015, 2016 byly podatelé vyzváni katastrálním úřadem k odstranění nedostatků?

rok	počet vkladů s výzvou
2014	27 680
2015	24 614
2016	22 618

4. Počet zpětvzetí návrhů na vklad v ČR v roce 2014, 2015, 2016

rok	počet zpětvzetí návrhů na vklad
2014	36 292
2015	38 202
2016	35 223

5. Počet zamítnutých vkladů v ČR v roce 2014, 2015, 2016?

rok	zamítnuté návrhy na vklad
2014	20 762
2015	16 993
2016	12 746

6. Počet žalob proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu v ČR v roce 2014, 2015, 2016.

rok	počet žalob
2014	118
2015	99
2016	79

S pozdravem

Jarmila Daňková
ředitelka kanceláře předsedy
podepsáno elektronicky