

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Teze diplomové práce**

**Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR**

**Bc. Lucie Kohoutková**

© 2015 ČZU v Praze

## **Abstrakt**

Katastr nemovitostí je společností chápán především jako garant spolehlivé evidence práv osob ve vztahu k nemovitostem, bez níž by nemohla řádně fungovat naše společnost.

Téma katastru nemovitostí je velice obsáhlé a není možné ho celé v rámci diplomové práce představit. V úvodní části bude proveden historický exkurz, výklad základních pojmů, funkcí a jednotlivých zásad. Mezi ně patří i staronově zavedená zásada „superfices solo credit“, podle které je stavba součástí pozemku, nikoliv samostatná věc, účinné od začátku roku 2014 s novým občanským zákoníkem. Nový katastrální zákon se této změně, stejně jako zbytku obsahu nového občanského zákoníku, byl nucen přizpůsobit a reagovat i na další změny. V praktické části bude tedy popsána problematika nového katastrálního zákona v porovnání se starou právní úpravou. Podrobněji zanalyzována oblast vkladového řízení od začátku procesu do konce, jelikož se s ním většina z nás setká alespoň jednou za život, dále změny v řízení o povolení vkladu či jeho praktické dopady a následky chyb. Celá praktická část bude vycházet z diplomní praxe na katastrálním úřadu v Pardubicích.

## **Klíčová slova**

Katastr nemovitostí, vklad, vkladové řízení, záznam, poznámka, návrh na vklad, stavba součástí pozemku, správní poplatek, účastník, příslušnost, přezkum, chyby

## **Cíl Práce**

Cílem této práce je objasnit činnosti Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, jemuž podléhá veškerá geodetická činnost, ale především zabezpečuje jednotné provádění správy katastru nemovitostí i v Pardubicích, který je stěžejním tématem diplomové práce. V teoretické části je brán zřetel na nové právní úpravy účinné od 1. ledna 2014 s novým katastrálním zákonem a taktéž občanským zákoníkem. Po historickém exkurzu a vysvětlení základních pojmů je praktická část zaměřena především na vybrané téma vkladového řízení z pardubického katastru nemovitostí, kde jsou popsány kroky vedoucí ke vzniku, změně či zániku práv. Dále pak srovnání staré a nové právní úpravy, zanalyzován stav vkladů za tři roky dozadu a uvedeny praktické příklady chyb katastrálního úřadu.

Diplomová práce se zaměřuje na širokou veřejnost, které by měla posloužit jako jednoduchý, ale výstižný návod pro situace, kdy jsou jako vlastníci nemovitostí nuceni navštívit katastr nemovitostí.

## **Metodika práce**

Při zpracování diplomové práce bylo použito mnoha zdrojů. Aplikovány jsou v ní především poznatky zjištěné literární rešerší. Ta je charakterizována logicky navazujícími odstavci, relevantními bibliografickými odkazy, odbornou terminologií, objektivním a uceleným přehledem dosavadního výzkumu konkrétního tématu, dále syntézou předložených informací získaných studiem použité literatury a platných právních předpisů, které vytváří ucelený přehled o daném tématu.

První teoretická část je věnována historickému významu a představení základních funkcí uvedené instituce, kde je použita zejména knižní literatura, ze které bylo čerpáno formou excerpce, dále práce cituje zákony v platném znění a judikáty. Současně je zde i použita kompilace z časopisecké literatury a internetových zdrojů.

Pomocí komparace, jako jedné z dalších metod, jsou v druhé praktické části rozebrány aktuální otázky nového katastrálního zákona a uvedeny rozdíly mezi starou a novou právní úpravou, především ve vkladovém řízení. Dále je komparace využita pro analytickou kapitolu, kde jsou srovnány údaje pardubického pracoviště za předchozí tři roky. Zde jsou použity tabulky a grafy zpracované v Microsoft Excelu. Poslední metoda využitá v práci je parafráze praktických příkladů zapsaných chyb do katastru nemovitostí, jež byly zjištěny prostřednictvím rozhovoru s doktorem práv z pardubického katastrálního úřadu.

## **Změny nového katastrálního zákona**

První diskutované téma změny je zásada materiální publicity. To znamená větší ochranu lidí, kteří nabyli nemovitost v „dobré víře“ a to i od nevlastníka, což byl zásadní nedostatek minulého občanského zákoníku. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného neumožňoval, nicméně nález Ústavního soudu ČR z roku 2011 se přiklonil na stranu osoby jednající v dobré víře. S touto změnou vyvstala diskuze o snadnějším zneužití, tedy možnost nemovitost „ukrást.“ Zákonodárci chtěli posílit právní jistotu těch, kteří budou jednat v dobré víře<sup>1</sup> a lepšili tedy informovanost účastníků vkladového řízení, zejména pak vlastníka, což by mělo především vést k zamezení podvodným případům. V minulosti docházelo k mnoha případům zfalšované kupní smlouvy a plných mocí, na jejichž základě byli informováni o změnách v katastru pouze podvodníci, nikoliv opravdoví majitelé. Nyní musí být plná moc úředně ověřená, zastoupený vlastník či jiný oprávněný dostane od katastru nemovitostí veškeré informace o provedení vkladu

---

<sup>1</sup> „Ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře“ Zákon č. 89/2013 Sb., občanský zákoník, § 7

práva a to nejpozději den po té, co ke změně došlo.<sup>2</sup>

Nově si také své nemovitosti vlastníci mohou nechat hlídat díky placené aplikaci. Na druhou stranu jsou kladeny větší nároky na vlastníky, aby si zajistili skutečný stav zapsaný v katastru nemovitostí, protože neznalost zapsaných údajů nikoho neomlouvá. V diplomové práci jsou na základě rozhovorů s doktorem práv, z právního oddělení Katastrálního úřadu Pardubice, popsány dva případy soudních sporů - první se týká byrokratické chyby, druhý podvodu.

Vlastník, jenž zjistí, že je k nemovitosti zapsán jiný majitel, má jedinou možnost, a to podat poznámku spornosti zápisu následovanou žalobou do šedesáti dnů.

Druhou změnou, pozitivní, je přikládání nabývacího titulu k návrhu na vklad pouze v jednom vyhotovení, které zůstává na katastrálním úřadě. Ten si listiny archivuje prostřednictvím scanu dokumentů, aby ji měl listinu k dispozici i v případě ztráty. Ovšem účastníci řízení po zapsání vkladu práva nedostanou zpět listinu, ale pouze vyrozumění o povolení vkladu a kterých nemovitostí se týkal. Autorka se domnívá, že předchozí úprava listiny s vyznačenou doložkou o provedení vkladu v lidech vzbuzovala větší jistotu správnosti dokumentu. Pevná lhůta dvaceti dnů, kdy probíhá ověřování informací a vlastník se může vyjádřit ke vkladovému řízení,<sup>3</sup> nijak nepřispěla k urychlení vkladového řízení, jak bylo zamýšleno.

Třetí podstatnou změnou je zápis mnohem více věcných práv. V rozšíření okruhu zapisovaných práv není, kromě větší administrativy na katastrálních úřadech, takový problém. Značné prodloužení řízení sebou nesou práva dříve zapisovaná záznamem, nově zapisovaná vkladem, což je méně příjemná změna pro vlastníky, kteří jsou povinni platit správní poplatky na základě vkladů věcných práv do katastru nemovitostí. Praktické je ale určitě zapisování nájmu a pachtu, jelikož se zvýší jistota nájemníka popřípadě pachtýře v případě změny vlastníka nemovitosti.<sup>4</sup> Zápis nájmu je vhodný i v případě poskytování úvěru u bank, mají totiž větší záruku splácení.

Velmi diskutovaným tématem je staronová zásada superficies solo cedit, stavby pevně spojené se zemí nacházející se na určitém pozemku k němu neoddělitelně patří v případě jednoho vlastníka<sup>5</sup>. Stavby se nově do katastru nemovitostí vůbec nezapisují. Nový občanský zákoník touto zásadou přispěl ke sjednocení a zpřehlednění vlastnických práv k pozemku a stavbě.

Problémy nastanou v případě stavby na cizím pozemku. Stavba se stane součástí pozemku,

---

2 Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 16 odst. 1

3 Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 18 odst. 1

4 Jistota se zvýší, pokud je pronajímáno nebo propachtováno např. několik let dopředu. O zápis do KN požádá vlastník nemovitosti případně i nájemník nebo pachtýř, ti ale pouze se souhlasem vlastníka. Viz § 6 KZ.

5 V případě odlišných vlastníků stavby a pozemku NOZ ponechává dualitu vlastnických práv ke stavbě a pozemku a dále zákon zřizuje vzájemné předkupní právo ve prospěch těchto osob.

a tudíž bude patřit majiteli pozemku. Ten kdo postaví stavbu, bude mít tzv. právo stavby, které může být zřízeno až na dobu devadesáti devíti let, to ovšem musí udělit majitel pozemku. Právo stavby se také nově zapisuje vkladem do KN, může se převést, dědit či zatížit zástavním právem. Co je ale v případě práva stavby dosti nevýhodné, je určitá časová omezenost užívání, jelikož se jedná o dlouhodobý vztah.

Změny nastaly i u rozestavěných staveb, ty už nepodléhají evidenci v KN. Nový zákoník tedy komplikuje poskytování hypotečních úvěrů na rozestavěné stavby, protože od roku 2014 už je není možné zapsat do katastru nemovitostí. Jednoduché to je v případě stavby na vlastním pozemku, ta k němu automaticky přirůstá. V případě odlišných majitelů stavby a pozemku musí majitel prokázat zahájení za staré právní úpravy, a že se tím pádem nemá stát součástí pozemku a může ji tak např. zastavit v bance. Problematické může být i např. vlastnictví manžela a manželky. Pokud budou manželé z prostředků ve společném vlastnictví manželů stavět na pozemku, jenž je výlučným vlastnictvím jen jednoho z nich, stane se postavená stavba výlučně jeho vlastnictvím.

Další změny jsou zapisované cenové údaje a údaje pro daňové účely do KN nebo u evidovaných budov údaj, zda se jedná o dočasnou stavbu.<sup>6</sup>

## **Závěr**

Diplomová práce byla srovnávána se starší právní úpravou a snažila se najít pozitivní nebo naopak negativní důsledky jednotlivých úprav. V průběhu studia jednotlivých právních předpisů se autorka snažila objasnit některé problematické části pomocí dostupných zdrojů a praxe z katastrálního úřadu v Pardubicích. Lze říci, že pozitivum nové právní úpravy katastru nemovitostí je ve sjednocení, z dřívějších tří, v jeden ucelený dokument, což přispívá k jednoznačnějšímu a přehlednějšímu výkladu.

Zvykat si na rekonstrukci občanského zákoníku i katastrálního zákona bude ještě nějaký čas trvat, rozhodně je většina změn přínosných, jelikož v určitých případech zlepšily právní materii. Nepochybně ještě dojde k právním úpravám, protože mnohé právní předpisy spolu nejsou vzájemně provázány a působí nesouladně. Nezbude tedy, než se vše naučit znovu, nicméně autorka doufá, že tato diplomová práce naplnila cíle a podané informace posloužily jako jednoduchý, přesto výstižný návod pro praxi.

---

<sup>6</sup> Dočasná stavba je taková, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání (výrobek plnící funkci stavby, stavba pro reklamu) viz Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 2 odst. 3

## Seznam použité literatury:

- BAREŠOVÁ, E. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, xliii, 736 s. Beckovy texty zákonů s komentářem. ISBN 978-80-7179-594-0.
- BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, xxviii, 393 s. Beckovy komentáře. ISBN 97-880-7400-525.
- BĚLOHLÁVEK, A. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8.
- BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- ČADA, V. *Koncepce katastru nemovitostí v informační společnosti: Conception of land register in the information society*. V Praze: České vysoké učení technické, Fakulta stavební, 2004, 37 s. ISBN 80-010-3014-8.
- JANKŮ, P., VRCHA, P., VRCHOVÁ, K. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vyd. Praha: Linde, 2006, 495 s. ISBN 80-720-1581-8.
- JANKŮ, P., D. ŠUSTROVÁ a P. VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 2. vyd. Praha: Linde, 2014, 335 s. Poznámkové vydání. ISBN 978-807-2019-342.
- KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo: Conception of land register in the information society*. 2., dopl. a přeprac. vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995, xxii, 386 s. Právnícké učebnice (C.H. Beck). ISBN 34-064-0082-5.
- KUBA, B. a K. OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí České republiky: Conception of land register in the information society*. 9. aktualiz. vyd. podle právního stavu k 1.5.2005. Praha: Linde, 2005, 469 s. ISBN 80-720-1545-1.
- MATĚJÍK, M. aj. VITÁSKOVÁ. *Geodézie - katastr nemovitostí: Conception of land register in the information society*. Vyd. 1. V Brně: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2002, 99 s. ISBN 80-715-7568-2.
- MICHAL, J. a K. BENDA. *Katastr nemovitostí: Conception of land register in the information society*. Vyd. 1. V Praze: České vysoké učení technické, 2009, 264 s. ISBN 978-80-01-04336-3.
- PEKÁREK, M., I. PRŮCHOVÁ a I. BLÁHOVÁ. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0.
- SKULOVÁ, S., P. PRŮCHA, P. HAVLAN, J. JURNÍKOVÁ, S. KADEČKA a L. POTĚŠIL. *Správní právo - procesní část: multimediální učební text pro bakalářské studium na Právnícké fakultě MU*. 2., dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011, 102 s. Multimediální učební text, č. 67. ISBN 978-802-1054-707.
- Terminologický slovník geodézie, kartografie a katastra*. 1. vyd. Bratislava: ÚGKK, 1998, 540 s. ISBN 80-887-1636-5
- TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích: právní předpisy, komentář, judikatura*. 2., rozš. a aktualiz. vyd. Praha: ASPI, 2005, 186 s. Otázky a odpovědi z praxe. ISBN 80-735-7117-X.
- TRAJER, V. a P. TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 31.1.2010*. Vyd. 2., aktualiz. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010, xvii, 461 s. Meritum (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-481-9.
- VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vyd. Praha: Linde, 2006, 495 s. ISBN 80-720-1581-8.

## Časopisecká literatura:

- ŠUSTROVÁ, D. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, ročník XXI, č. 12.
- JANDA, K. *Nový katastrální zákon*. Poradce veřejné správy. 2013, ročník VI, č. 4.

HANÁK, M. *Vklad do katastru nemovitostí má svá pravidla*, Právní rádce, 2007, ročník V, č. 4.  
BAREŠOVÁ, E. *Předběžné opatření soudu a vklad práva do katastru nemovitostí*, Právní rádce, 2005, ročník III, č. 7.

### **Internetové zdroje:**

ČÚZK: *Historie pozemkových evidencí*. [online]. [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

ČÚZK: *Katastrální úřad pro pardubický kraj* [online]. [cit. 2015-03-11]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Pardubicky-kraj/Katastralni-urad-pro-Pardubicky-kraj.aspx>

ČÚZK: *Nahlížení do katastru*. [online]. [cit. 2015-02-27]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

ČÚZK: *Organizační struktura katastr Pardubice*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/getattachment/05180e80-9c36-4757-b7cd-e7b109b58e8e/Seznam-KP-a-uzemni-obvody,-ve-kterych-vykonavaji-p.aspx>

ČÚZK: *Sazby správních poplatků*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>

ČÚZK: *Územní obvody pardubického katastru*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/getattachment/05180e80-9c36-4757-b7cd-e7b109b58e8e/Seznam-KP-a-uzemni-obvody,-ve-kterych-vykonavaji-p.aspx>

ČÚZK: *Zápisy do KN*. [online]. [cit. 2015-03-01]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>

KLEGA, J. *Jaké výhody přinese zápis nájmu či pachtu do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2015-08-08]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/jake-vyhody-prinese-zapis-najmu-ci-pachtu-dokatastru-nemovitosti-92396.html>

OBERTOVIÁ, A. *Nový zápis do katastru nemovitostí: jasně a prakticky* [online]. 2015 [10. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2539383/novy-zapis-do-katastru-nemovitosti-jasne-aprakticky.htm>

Proč hlídat katastr. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://www.katastr365.cz/proc-hlidat-katastr/>

Slovník cizích slov. [online]. [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://slovník-cizichslov.abz.cz/web.php/slovo/kvitanice>

Šíma, P. *Vývoj katastru v ČR* [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupný z: <http://krovak.webpark.cz/katastr/sk.htm>

VAŘEKA, J. *Lidová architektura 2*. [online]. [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>, s. 111

Zásady KN. [online]. [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>

### **Zákony:**

Jednací řád katastrálního úřadu, ČÚZK ze dne 27. 6. 2014

Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.

Vyhláška 358/2013 Sb. Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního o poskytování údajů z katastru nemovitostí

Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška

Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení

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

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku  
Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)  
Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem  
Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky  
Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech  
Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy,  
Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád  
Zákon č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů  
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád  
Zákon č. 83 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové  
Zákon č. 92/1874 z. z. Č., o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení  
Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách

#### **Judikatura:**

Nález ÚS z 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11  
Usnesení ÚS z 30.5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99  
Usnesení ÚS z 8. 7. 1999, sp. zn. Pl ÚS 11/99  
Rozsudek MS z 28. 11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97  
Rozsudek MS v Praze z 9. 6. 1999, sp. zn. 12 Co 170/99  
Rozhodnutí NS ČR sp. zn. 23 Cdo 1241/2011 ze dne 24. 1. 2013  
Rozhodnutí VS v Praze ze dne 9.6.1994, sp.zn. 6 A96/93-23  
Rozhodnutí KS v Brně ze dne 25.02.2000 sp.zn. 35 Ca 19/1999

#### **Ostatní zdroje:**

Přednáška Nový katastrální zákon 5. 12. 2013 JUDr. Eva Barešová – ČÚZK  
Konzultace JUDr. Ladislav Garaj – Katastrální úřad Pardubice