

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR

Bc. Lucie Kohoutková

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Lucie Kohoutková

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR

Název anglicky

Land Registry Office in the legal framework and practice in the Czech Republic.

Cíle práce

Diplomová práce bude věnována významu, právní úpravě a praxi v České republice se zaměřením na pardubický katastr. Hlavním cílem je pak porovnání staré a nové právní úpravy, jelikož od 1.1. 2014 vstoupil v účinnost nový Katastrální zákon – č. 256/2013 Sb., a nový občanský zákoník. Praktická část představí fungování konkrétního katastru, statistiky jeho provedených úkolů, následky nové právní úpravy či možné chyby.

Metodika

- Analýza historického vývoje a právní úpravy katastru nemovitostí.
- Představení základních funkcí uvedené instituce.
- Charakteristika zkoumaného regionu.
- Statistická analýza vybraných úkonů.
- Poznatky a návrhy na opatření.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

katastr nemovitostí, právní předpisy, účastníci řízení, věcná práva, vlastnické právo, návrh na vklad, Nejvyšší správní soud, Ústavní soud

Doporučené zdroje informací

- Barešová, E., Baudyš, P. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí, Praha: ASPI, 2004, s. 106., ISBN 80-7357-003-3
- Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H. Beck, 2007, s. 735, ISBN 978-80-7179-594-0.
- Baudyš, P. Katal. ISBN 80-7317-X str nemovitostí. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 291, ISBN 978-80-7400-304-2
- Další literatura a odborné články po konzultaci s vedoucí DP
- Hendrych, D. a kol. Správní právo, obecná část. 6. vydání, Praha: C.H. Beck, 2006. 822 s. ISBN 80-7179-442-2
- judikatura, 3. vydání, Praha: Linde, 2011, ISBN 978-80-7201-861-1
- Kocourek, J. Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí. 4. vydání. Praha: Eurounion, 2005, s. 511, ISBN 80-7317-X
- Kratochvílová, H. Katastr ve spleti paragrafů. Praha: Prospektrum, 2000, s. 197, ISBN 80-7175-067-0
- Newsletter, 1999, ISBN 80-85985-44-6
- Pospíšil, B. Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí. Praha: Academia, 1975, s. 103. ISBN 978-8Q-247-2318-1 11
- Průchová, I. Pekárek, M. Pozemkové právo. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003. 400 s. Edice učebnic PrF MU v Brně ; č. 318. ISBN 80-210-3238-3
- Vrcha, P., Janků, P., Vrchová, K.: Katastrální (a související)
- Vrcha, P.: Zápisy věcných práv k nemovitostem, 1. vydání, Praha:
-

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

Mgr. Ivana Hájková

Elektronicky schváleno dne 15. 9. 2014

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 19. 03. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR" 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 20. 3. 2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Mgr. Ivaně Hájkové za cenné připomínky a odborné vedení při psaní této práce. Dále celé své rodině za podporu při studiích.

Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR

Land Registry Office in the legal framework and practice in the Czech Republic

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.

Summary

The main purpose of the Land Registry Office in our society is to guarantee the reliable evidence of individual rights in relation to real estate property.

The topic of land registry is very broad and therefore its complete description would certainly exceed the word limit of this thesis. The Introduction of my thesis examines the historical background of land registry and sheds light on the basic terms

and principles which apply in its proceedings. One of these principles is “Superficies solo cedit” which stipulates that the surface (building) yields to the ground and cannot be considered a separate asset. The aforementioned principle was re-established in the new Civil Code which came into force in 2014. The newly enacted Land Registry Code had to incorporate not merely the abovementioned principle but the other provisions of recently enacted laws as well. Hence the practical section of my thesis revises and compares the newly enacted Land Registry Code with its legal predecessor. Moreover, the whole procedure of recording legal rights is described in detail as most of us may experience it at least once in a lifetime. Furthermore, changes in law proceedings that precede the recording of legal rights and their practical impacts are also considered. The information presented in practical section derives from my diploma internship in the Land Registry of Pardubice.

Klíčová slova:

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

Keywords:

Land Registry Office, deposit, deposit management, record, note, drafts for deposit, construction of part of the land, administrative fee, participant, jurisdiction, the review procedure

Obsah

Úvod.....	10
Cíl Práce.....	12
Metodika práce	12
I. TEORETICKÁ ČÁST	14
1. Historický exkurz.....	15
1.1 Historie pozemkových evidencí	16
1.2 Rustikální katastry	16
1.3 Tereziánský katastr	16
1.4 Josefský katastr.....	17
1.5 Tereziánsko-Josefský katastr	17
1.6 Stabilní katastr a pozemkové knihy	18
1.7 Pozemkový katastr.....	20
1.8 Občanský zákoník z roku 1950.....	22
1.9 Evidence nemovitostí.....	23
2. Katastr nemovitostí	23
2.1 Pojem	23
2.2 Právní úprava	24
2.3 Předmět.....	26
2.4 Obsah	29
3. Zásady katastru nemovitostí	30
4. Organizační struktura katastru nemovitostí	36
5. Zápis právních vztahů	39
5.1 Záznam	40
5.2 Poznámka.....	40
5.3 Vklad.....	41
5.4 Ohlašování změn	43
II. PRAKTICKÁ ČÁST	44
6. Katastrální úřad Pardubice.....	45
7. Vkladové řízení.....	47
7.1 Procedurální úpravy.....	49
7.2 Účastníci vkladového řízení	50
7.3 Věcná a místní příslušnost	51

7.4	Zahájení řízení o povolení vkladu	52
7.4.1	Náležitosti návrhu na vklad.....	54
7.4.2	Přílohy k návrhu	55
7.4.3	Možnosti nakládání s návrhem.....	57
7.5	Činnosti katastru při řízení o návrhu na vklad.....	58
7.5.1	Zápis návrhu na vklad, vyznačení plomby.....	58
7.5.2	Hlídací pes.....	59
7.6	Přezkumná činnost.....	60
7.7	Rozhodnutí o vkladu.....	61
7.7.1	Přerušování řízení.....	62
7.7.2	Povolení vkladu.....	63
7.7.3	Částečné povolení vkladu.....	64
7.7.4	Zamítnutí návrhu na vklad	65
7.8	Opravné prostředky	66
8.	Získávání údajů z katastru nemovitostí	68
8.1	Výpis z katastru nemovitostí	69
8.2	Informace, služby a listiny z katastrálního pracoviště.....	72
8.3	Úřední deska	72
9.	Správní poplatky	73
10.	Zanalyzování příjmů a vkladů v Pardubicích	74
11.	Oprava chyb v katastru nemovitostí	76
12.	Vybrané příklady zapsaných chyb	77
12.1	Byrokratická chyba	79
12.2	Podvod	80
13.	Zhodnocení nové právní úpravy	82
	Závěr	86
	Resumé.....	87
	Seznam použité literatury	90
	Příloha.....	94

Úvod

Téma diplomové práce je „Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR.“ Jedná se o jeden z největších, nejsložitějších a přitom nejlépe fungujících informačních systémů v České republice, který vznikl jako reakce na potřebu publicity a předvídatelnosti právních vztahů v oblasti vlastnického práva k nemovitostem. První zmínky o evidenci majetkových vztahů nacházíme již ve starověkém Egyptě a Římě.

Dnešní podoba katastru nemovitostí však vznikla podle zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon. Ten nahradil od 1. ledna 1993 dřívější Evidenci nemovitostí, která nevyhovovala potřebám změněných společenských poměrů. Od začátku roku 2014 došlo však k další velké změně v českém právním řádu, neboť vstoupila v účinnost pravidla soukromoprávní regulace nového českého civilního kodexu, tedy občanského zákoníků č. 89/2012 Sb. V souvislosti s tímto významným legislativním počinem vyvstala taktéž potřeba zcela zásadním způsobem upravit právní regulaci vztahů v oblasti katastru nemovitostí. Stalo se tak prostřednictvím zákona č. 256/2013 Sb., katastrálním zákonem účinným rovněž od 1. ledna 2014. Práce je tedy obtížnější v tom, že není zcela jednotný výklad katastrální materie a názory aplikačních otázek se mohou různit vlivem postupně publikované judikatury Nejvyššího soudu či soudu Ústavního, které nepochybně doznají určitých právních korekcí, jako tomu bylo i v předchozí právní úpravě.

Institut katastru nemovitostí je především souborem údajů o nemovitostech, o vlastnických a dalších právech k nim. V běžném životě je velmi rozšířený a většina z nás se s ním alespoň jednou za život setká. Diplomová práce je rozčleněna tak, aby byla co nejpřehlednější a podávala jasná vysvětlení. Měla by se i laické veřejnosti pokusit stručně nastínit základní momenty, které jsou potřeba řešit při aplikaci katastrálního zákona.

Teoretická část je věnována historickému významu, představení základních funkcí a zásad uvedené instituce, jako například staronově zavedené zásadě „superfices solo credit“, která zcela změnila právní chápání nemovitostí ve smyslu, že stavba je nyní součástí pozemku.

Praktická část je věnována zejména vkladovému řízení vztaženému k pardubickému katastrálnímu pracovišti, které je komplexně zpracováno z hlediska obecné úpravy i vtažů k dalším právním předpisům v porovnání se předchozí právní úpravou. Následně jsou v diplomové práci zanalyzovány vklady za poslední tři roky v Pardubicích, dále na základě rozhovorů s právníkem z právního oddělení Katastrálního úřadu Pardubice popsány dva chybné případy, přičemž se první týká omylu, který způsobil úředník a druhý případ podvodného vkladu do katastru nemovitostí. V závěru je možno nalézt zhodnocení a praktické dopady nové právní úpravy katastrálního zákona.

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.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1. Historický exkurz

Důvody vzniku evidence nemovitostí byly nejen potřeba publicity a předvídatelnosti právních vztahů ve věcech vlastnictví nemovitých věcí, ale také fiskální souvislosti přispěly ke kladení důrazu na evidenci právních vztahů k nemovitostem.¹ S institutem katastru nemovitostí se bylo možné setkat už ve starověkém Egyptě. Ten zde sloužil pro fiskální účely, později začal plnit úlohu evidence právních vztahů k nemovitostem. Na významu především nabyl v období starověkého Říma, kde sice katastr neznali, ale jedním z nejstarších způsobů nabytí vlastnictví nemovitých věcí byla mancipace.² Zde se také poprvé začaly rozlišovat věci na movité a nemovité.

Závažnost majetkoprávních vztahů si postupně vynutila zavedení evidence nemovitostí a stát tak začal vytvářet a zlepšovat pravidla chování spojená s knihovní agendou. Římské právo položilo základy celému systému soukromého práva a mnohé ze zásad jsou používány doposud.

Evidence nemovitostí prošla dlouhým vývojem a původně byla využívána ke dvěma účelům, jednalo se o majetkoprávní a daňové. S tím také souvisí vedení dvou linií zápisů nemovitostí. Majetkoprávní evidenci zajišťovaly veřejné knihy (zemské desky, knihy pozemkové, železniční a horní), k účelům daňovým pak sloužily katastry pozemkové. Obě evidence na sebe navazovaly, avšak jejich účelové rozlišení přesto zůstalo zachováno.

¹ JANKŮ, P. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*, 2014, s. 15

² Latinsky mancipatio - původně se jednalo o prodej věci pro zemědělskou domácnost, tzv. věci mancipační, postupně se z reálného trhu stal obrazný a mancipace složila k převodům vlastnického práva obecně. Stala se abstraktním jednáním, jehož význam přestal být připisován kauze, pro níž se mancipace uskutečňovala (zda jde o prodej, darování či zřízení věna), důležité bylo, že se vůbec uskutečnila. - KINCL, *Římské právo*. 1995. s. 170–172.

1.1 Historie pozemkových evidencí

Z počátku na našem území byly nemovitosti evidovány pouze formou zápisů, a to do soustavy veřejných knih, v pozdější době začaly být zobrazovány i v mapách. Nejprve se jednalo o zemské desky, jež vznikly za Přemysla Otakara II.³

Původně tyto knihy vedené soudem sloužily k zápisům o soudních sporech. První písemný důkaz o zápisech se nachází ve formuláři zemského písaře z r. 1278. Podle českého vzoru byly v roce 1348 na Moravě zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. století i ve Slezsku u soudu opavského.

1.2 Rustikální katastry

Na základě první berní ruly z roku 1654 byl sestaven první rustikální katastr, který platil v letech 1656 – 1684. Dani podléhala pouze půda rustikální, tzv. poddanská, vrchnostenská neboli dominikální půda, byla podle zemského zřízení zásadně nezdanitelná. První rustikální katastr byl revidován a doplněn, dále se pak uvádí jako druhý rustikální katastr z roku 1684, tedy druhá berní rula platná až do r. 1748.

K významným změnám patřilo přesnější určení velikosti měrné jednotky a rozdělení půdy podle její úrodnosti.

1.3 Tereziánský katastr

Třetí berní rula z roku 1748, čili první tereziánský katastr rustikální vstoupil v účinnost 1. května 1749. Nahradil předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky. V něm byly zavedeny i nové příznávací listy pro statky vrchnostenské, aby byla vyrovnána pozemková daň, a to podle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností.

Proti prvnímu tereziánskému katastru byly podávány velmi často námitky a stížnosti, proto Marie Terezie na jejich základě v roce 1751 nařídila generální revisitaci všech pozemků. Revisitace skončila v roce 1753 a výsledkem byl druhý tereziánský katastr rustikální (čtvrtá berní rula) a elaborát známý pod názvem

³ JANKŮ, P. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*, 2014, s. 16

Exaequatorium dominicale, neboli panské vyrovnání.⁴ Tento dokument tvořil základ pro tereziánský katastr dominikální.

Rustikální tereziánský katastr dohromady s tereziánským katastrem dominikálním tvořily úplný a velký katastr všech pozemků a statků jak rustikálních, tak dominikálních. Nazýval se pak souhrnně katastrem tereziánským neboli tereziánskou rektifikací katastru.⁵

1.4 Josefský katastr

Josef II. dne 20. dubna 1785 nařídil patentem o reformě daně pozemkové a vyměření půdy, že se všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální v obci zaměří, určí se jejich výměry a označí se tzv. topografickým číslem.⁶ Dále měl být zjištěn a zapsán jejich majitel. Z pozemků se také určila podle druhu obdělávání výnosnost.

Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu. Josefský katastr však nenalezl porozumění u šlechty a ta si vymohla zrušení nového katastru po jeho pouze roční platnosti a znovu zavedení katastru tereziánského.

1.5 Tereziánsko-Josefský katastr

Po zrušení josefského katastru platil katastr tereziánský jen krátce. Jelikož josefský katastr ukázal všechny chyby ve výměrách tereziánského katastru, byl proto zaveden v roce 1792 dekretem císaře Leopolda II. kombinovaný katastr, v němž se převzaly správné výměry z josefského katastru a ponechaly šlechtě výhody z ocenění exaequatoria, zatímco majetek rustikální byl dále zdaňován podle josefské úpravy. Tento nový katastr byl nazýván tereziánsko-josefský a tvořil základ pro založení zemských desek zakládáných nebo upravovaných podle patentů z roku 1794 o deskách zemských a také základem pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy začal platit operát stabilního katastru.

⁴ Tzv. panské vyrovnání

⁵ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*, 2007, s. 35

⁶ 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

1.6 Stablní katastr a pozemkové knihy

Úprava tereziánsko-josefského katastru přestávala vyhovovat státním potřebám. Příčina tohoto stavu byla především v různém zjišťování výměry pozemků, způsob stanovování výnosů a jakosti půdy neodpovídající skutečnosti, a další změny, kterými nebyl katastr doplňován. Proto bylo nutné upravit stanovování pozemkové daně.

Dne 1. června 1811 byl Císařským patentem č. 946 Sb. zák. soud. vyhlášen Všeobecný zákoník občanský. Obsahoval mimo jiné zásady, jež měly bezprostřední vliv na další funkci katastru. Stanovoval, že stavba je součástí pozemku⁷ a že k převodu vlastnictví věcí nemovitých je potřeba zápis do pozemkových knih, nazývaný vklad neboli intabulace. Všeobecný občanský zákoník platil až do roku 1951, kdy byl zrušen zákonem č. 141/1950 Sb. a výše zmiňované principy opuštěny.

Ovšem základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I. ze dne 23. prosince 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy. Základ tvořil přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy, tak zvaný stablní katastr.

Nový katastr byl jako první založen na vědeckých základech velkoměřítkového mapového díla. Obsahoval dokonce i geometrické zobrazení všech pozemků, což byla novinka oproti dřívějším katastrům, jež byly spíše jenom seznamy s popisy usedlostí a pozemků.⁸

Hranice všech pozemků byly za účasti jejich vlastníků řádně vyšetřeny a označeny. Podrobné měření bylo realizováno ve většině případů metodou měřického stolu neboli grafickým protínáním. V Čechách probíhalo detailní měření v letech 1826-1843, na Moravě 1824-1836. Všechny zaměřené pozemky byly zobrazeny a očíslovány jako parcely, výměra jednotlivých parcel byla určena ze zobrazené plochy v mapě.

⁷ Odkazoval se na zásadu z římského práva „*superficies solo cedit*“

⁸ Šíma, P. *Vývoj katastru v ČR* [citováno 11. 3. 2015]. Dostupný z: <http://krovak.webpark.cz/katastr/sk.htm>.

Dne 25. června 1871 byl přijat obecný knihovní zákon⁹ a dne 5. prosince 1874 zákon o založení nových pozemkových knih¹⁰. Dle ustanovení zákona byly pozemkové knihy veřejné.

Předmětem zápisu do pozemkových knih byl vznik, změna nebo zánik vlastnictví, zatížení majetku či omezení výkonu vlastnického práva. Nezapisovala se však práva zapsaná v horních nebo železničních knihách, veřejné statky a majetek, jenž byl předmět zápisu do zemských desek. Zápisy v pozemkových knihách měly konstitutivní charakter. K převodům vlastnictví nemovitosti nestačil pouze nabývací důvod (typicky smlouva nebo dohoda) tzv. „*titulus*“, ale bylo potřeba odevzdání věci (souhlas se zapsáním do veřejné knihy nového nabyvatele) tzv. „*modus*“, kterým se rozuměl ve veřejných knihách vklad – intabulace. Stanovením intabulačního principu¹¹ a přísných i přesných formálních pravidel pro zápis, byl zajišťován vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem. Zákonem byla zavedena ohlašovací povinnost v případě změn údajů v katastru ve vztahu k pozemkové knize a naopak, čímž se zajišťoval také souhlas se skutečným stavem.

Konstitutivní charakter pozemkových knih byl opuštěn v roce 1951, kdy nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník. Zápisy poté měly již jen deklaratorní charakter, definitivně byly pozemkové knihy zrušeny 1. dubna 1964s účinností zákona č. 22/1964 Sb., evidenci nemovitostí.

Z měřického operátu stabilního katastru je až dodnes odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky, takové katastrální mapy (obvykle v měřítku 1:2880) jsou platné přibližně na sedmdesáti procentech území dnešního státu.

Stabilní byl katastr nazýván proto, že existovala domněnka o věčném trvání katastru pro svou důkladnost. Bohužel však stárnul mnohem rychleji, než se předpokládalo, jelikož nebylo zajištěno jeho systematické udržování. A proto bylo nařízeno jeho jednorázové doplnění, tzv. reambulace stabilního katastru.

9 Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách

10 Zákon č. 92/1874 z. z. Č., o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení

11 Tj. ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize

Reambulace map stabilního katastru ukázala, že katastr může být brzy znehodnocen, jestliže nebude zajištěn systém jeho neustálého doplňování a údržby. Zákon ze dne 23. května 1883,¹² proto nařídil, že se katastr daně pozemkové musí udržovat v souladu se skutečným a právním stavem. Roku 1896 byl katastr daně pozemkové revidován a od roku 1898 bylo v katastru zavedeno i používání metrické míry. Katastr pozemkové daně v této podobě tak platil až do roku 1927.¹³

1.7 Pozemkový katastr

Po vzniku Československa bylo nutné se vypořádat s právními otázkami vlastnických vztahů k půdě, které se značně změnily po první pozemkové reformě z let 1921 – 1922. Dne 16. prosince 1927 byl přijat zákon č. 177/1927 Sb. z. a. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon). Katastr pozemkové daně pozměněný novým zákonem na pozemkový katastr, začal podstatně měnit svůj původní účel. „Zákon převzal všechna užitečná ustanovení dosud platného evidenčního katastru, především ustanovení o nutnosti souladu katastrálních údajů se skutečným právním stavem, ohlašovací povinnost a periodicitu revize katastru v pravidelných intervalech.“¹⁴

Přijetí bylo odůvodněno nejen z důvodů fiskálních, ale i z důvodů vytvoření pomůcky při zakládání pozemkových knih a jejich map. Stal se nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech a jeho původní daňové poslání se začalo měnit na právní účel a všeobecně hospodářský, tedy také zejména k zabezpečení vlastnictví k pozemkům, obnovování a doplňování veřejných knih či pro převody nemovitostí. „Bylo třeba soustředit informace o nemovitostech už nejen z daňových důvodů, ale také pro zabezpečení vlastnictví k pozemkům, informací pro výkupy a pro převody nemovitostí.“¹⁵ Katastrální zákon definoval pozemkový katastr jako geometrické zobrazení, soupis a popis pozemků v Československé republice.

¹² Zákon č. 83 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové

¹³ ČUZK: *Historie pozemkových evidencí*. [online]. [cit. 2015-03-13]. Dostupné z:

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

¹⁴ MICHAL, J. BENDA, K. *Katastr nemovitostí*, 1. vydání, 2009, s. 69

¹⁵ MATĚJÍK, M. VITÁSKOVÁ, J. *Geodézie-katastr nemovitostí*, 1. vydání, 2002, s. 34

Každá parcela měla v pozemkovém katastru uvedeného držitele, výměru, jakostní třídu (ve škále devíti stupňů) a katastrální výtěžek. Podstatnými částmi pozemkového katastru byly:

- **operát měřický**, tzn. mapy
- **operát písemný**, tzn. písemné sestavení výsledků šetření
- **sbírka listin** - podle kterých se prováděly zápisy v pozemkovém katastru
- **úhrnné výkazy** - obsahovaly celkové údaje pozemkového katastru pro katastrální území nebo širší finanční obvody

Pozemkový katastr byl zákonem stanoven jako veřejný. Definováno bylo katastrální řízení, jako měření nebo místní šetření, prováděné po založení či obnovení pozemkového katastru.

„Alespoň jednou za tři léta zařídí katastrální měřičský úřad v obvodu jemu přiděleném kromě obvyklých úředních řízení, konaných podle došlých ohlášení, aby komise (§ 61) provedla v každém katastrálním území úplnou přehlídku držby, zejména aby podrobila úplné přehlídce držby, zejména aby podrobila úplné přehlídce správnost zápisů o osobě držitelově a výtěžkovém předmětu v katastrálních operátech a zavedla řízení o shledaných změnách, chybách nebo nepřesnostech.“¹⁶ Tímto zákonem byly nahrazeny téměř všechny dříve platné katastrální normy.

Pozemkovou knihu vedly soudy (krajský soud I. stolice v místě, kde byly zemské desky, v případě vedení o statcích, dále okresní soud v případě ostatních nemovitých statků), kdežto pozemkový katastr vedly katastrální měřičské úřady. Do veřejných knih náležely pozemkové knihy a zemské desky, ale také železniční a horní knihy.

¹⁶ § 81 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení

1.8 Občanský zákoník z roku 1950

Události února 1948 zavedly totalitní režim, který neměl zájem udržet dosavadní právní regulaci v oblasti evidence nemovitostí. Vlastnické právo bylo v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. rozděleno do třech pofidérních druhů, a to:

- **socialistické vlastnictví** – dále členěné na státní a družstevní vlastnictví
- **osobní vlastnictví** – předmětem byly rodinné domy
- **soukromé vlastnictví** – předmětem byly stavby a pozemky vyjma rodinných domů.

Občanský zákoník, tzv. střední z roku 1950 opustil zásadu „*superficies solo credit*“ ustanovením, že stavby nejsou součástí pozemků a vlastníkem může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.¹⁷

Občanský zákoník dále zrušil konstitutivnost zápisů právních vztahů k nemovitostem a byl nahrazen principem konsenzuálním. Nabytí vlastnictví nebylo podmíněno vkladem do pozemkové knihy, nýbrž vlastnictví předcházelo smlouvou. Toto pravidlo souviselo jen s evidencí nemovitostí, nikoliv s intabulačním principem, který byl definitivně opuštěn.

Zápisy do pozemkové knihy nebyly striktně vyžadovány. Pokud vlastníci o zápis nepožádali, nebyli nikterak potrestáni. Pro socialistické hospodaření založené na plánování zemědělské výroby bylo důležitější znát, kdo půdu obhospodařuje a nikoliv kdo ji vlastní.

Na tomto principu vznikla JEP – Jednotná evidence půdy v roce 1956, jejíž podstatou bylo evidování půdy bez ohledu na vlastnické vztahy. Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v období 1951 – 1964 žádné úplné a systematické evidenci.

¹⁷ JANKŮ, P. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*, s. 23

1.9 Evidence nemovitostí

Dne 1. dubna 1964 nabyly účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) spolu s notářským řádem (zákon č. 95/1963 Sb.). Nová právní úprava nesměřovala k obnovení intabulačního principu a úplné evidenci práv k nemovitostem. Evidence nemovitostí (EN) evidovala hlavně údaje o nemovitostech zemědělské výroby.

Komplexní zakládání evidence nemovitostí, při kterém se zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem, trvalo téměř čtvrt století (od r. 1964 do r. 1988). Evidence nemovitostí obsahovala operáty měřický, písemný a sbírku listin. Měřický operát Evidence nemovitostí vycházel z předchozích ostrovních map bývalého pozemkového katastru. Důsledek toho byl obraz skutečného právního stavu zkrácený. V pozemkové knize byly možné najít jen orientační a nezávazné informace.¹⁸ Nové pozemkové mapy byly postupně vyhotovovány na základě výsledků technicko-hospodářského mapování, později na základě výsledků tvorby základní mapy velkého měřítko.

2. Katastr nemovitostí

2.1 Pojem

Po roce 1989, kdy došlo k obnově demokracie, nebylo možné vycházet z neúplného obsahu Evidence nemovitostí či pokračovat v nedokonalých principech.

Se změnou politických událostí vznikly nové požadavky na koncepci katastru nemovitostí (KN). *„Musí vycházet z ověřených národních tradic při zachování kontinuity majetkoprávních garancí, napravit a eliminovat následky předchozích chybných opatření, kterými se na pozemkovou evidenci kladly požadavky, které nemohla plnit a zajistit. Je bezpodmínečně nutné reflektovat na požadavky a potřeby současné společnosti, které jsou na moderní katastr kladeny při využití všech dostupných*

¹⁸ ČÚZK: *Historie pozemkových evidencí*. [online]. [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

*technických a technologických možností. Do budoucna není také možné nereflaktovat na požadavky evropských řídicích struktur a nadnárodních orgánů.*¹⁹

Ze zákona je katastr nemovitostí veřejný seznam vymezující předmět evidence katastru. V České republice velmi důležitým informačním systémem o jednotlivých územích, jenž v sobě zahrnuje velký rozsah dat sahajících i do minulosti.

Definice katastru nemovitostí je upravena v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Katastr je dle tohoto ustanovení „soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení“ a dále v ust. § 1 odst. 3: „Katastr je zdrojem informací, které slouží a) k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, b) a pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).“²⁰

2.2 Právní úprava

Nedůležitější právní předpis současné České republiky je samozřejmě ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky a usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, jako součásti ústavního pořádku České republiky. Ústava České republiky se skládá z Preambule, sto třinácti článků, rozdělených do osmi hlav. Listina základních práv a svobod je pak tvořena čtyřiceti čtyřmi články, rozdělených do šesti hlav. Z pohledu evidence nemovitostí stojí za zmínku článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který se týká vlastnictví. V něm je stanoveno, že: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“²¹

¹⁹ ČADA, V. *Koncepce katastru nemovitostí v informační společnosti*, s. 22

²⁰ § 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (Katastrální zákon).

²¹ Čl. 11 usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Základní listiny práv a svobod

Samotný katastr nemovitostí byl zřízen 1. ledna 1993 zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Spolu s ním nabytl účinnosti soubor nových právních předpisů, jedná se o tyto právní normy:

- Zákon č. 265/1964 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí;
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

Katastr nemovitostí České republiky založený novou právní úpravou, integroval do jednoho instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy a bývalého pozemkového katastru.

Státní správu KN vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady. Částečně byl obnoven princip intabulace, a to tím, že nabývání věcných práv k nemovitostem dochází smluvně, vkladem do KN. Věcná práva, jejichž nabytí není podmíněno vkladem, se do KN zapisují pouze záznamem. Katastrální operát tvoří soubor geodetických informací, zahrnující katastrální mapu, soubor popisných informací, souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentaci výsledků šetření a měření a sbírku listin.²²

KN při svém začátku zcela převzal operát předchozí EN. Zásadní obsahovou neúplnost bylo nutno překonat založením zjednodušené evidence pozemků. Zakládání zjednodušené evidence bylo prováděno souběžně s digitalizací v letech 1994-1998.

Teprve zákonem č. 120/2000 Sb., bylo stanoveno, že katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky. Od roku 2001 začal být katastr nemovitostí veden v informačním systému katastru nemovitostí (ISKN), který technicky umožnil dálkový přístup k údajům katastru vedeným ve formě počítačových souborů, pomocí počítačové sítě za úplaty a za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem

Společně se zřízením katastru nemovitostí byla provedena i změna postavení notářů. Stávající státní notářství bylo, dnem 1. ledna 1993 jako státní orgán

²² Podrobnější právní úprava byla provedena nejprve vyhláškou č. 126/1993 Sb. (účinná od 28. 4. 1993), později vyhláškou č. 190/1996 Sb. (účinná od 10. 7. 1996) a nakonec vyhláškou č. 26/2007 Sb. (účinná od 1. 3. 2007).

s rozhodovací pravomocí, zrušeno. To vedlo ke změně úlohy notářů při smluvních převodech nemovitostí i v dědickém řízení. Zásadní předpis regulující jejich postavení je zákon č. 258/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (Notářský řád).²³

Od 1. ledna 2014 došlo k rekonstrukci soukromého práva významně ovlivňující nejen zásady katastru nemovitostí, ale i další dosud neřešenou problematiku, neboť jsme pro ni neměli odpovědi. Nová právní úprava nahrazující dřívější zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, nabyla účinnosti 1. ledna 2014 zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, což je důsledek vydání nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., jenž přináší do katastru nemovitostí veliké změny.

2.3 Předmět

Předmět katastru nemovitostí, tedy evidované nemovitosti, je definován odlišně od předchozí právní úpravy z důvodu jiné definice nemovitosti podle nového občanského zákoníku. To výrazně ovlivnilo obsah i rozsah evidence katastru nemovitostí.

Předmětem evidování jsou dle § 3 nového katastrálního zákona pozemky v podobě parcel²⁴ a budov²⁵, kterým se:

- přiděluje číslo popisné nebo evidenční; pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, číslo popisné či evidenční se jim neuděluje. Pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby.
- jednotky vymezené občanským zákoníkem (bytové a nebytové jednotky) a také zákonem č. 72/1994 Sb., který se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.
- dále je předmětem právo stavby a nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.²⁶

²³ KUBA, B. OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 450 s.

²⁴ **Parcela** je pozemek geometricky a polohově určený, označený parcelním číslem a zobrazený v katastrální mapě. Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon. § 2 písm. d)

²⁵ **Budovou** se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, a která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Citováno z: JANDA, K. *Nový katastrální zákon*. Poradce veřejné správy. 2013, ročník VI, č. 4, s. 3-6

Do předmětu katastru nemovitostí patřily v předchozí právní úpravě též rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory. Rozestavěné budovy znamenaly stupeň rozestavěnosti takový, že bylo patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží - pokud stavbě nebylo přiděleno číslo popisné či evidenční a pokud na stavbu nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Takhle rozestavěné budovy, byty nebo nebytové prostory podléhaly evidenci v katastru nemovitostí.²⁷ Počátkem roku 2014 však evidence rozestavěných budov přestaly mít smysl, protože se staly v naprosté většině součástí pozemku či také práva stavby.

Pozemky v podobě parcel se dále rozdělují dle druhů, a to na zemědělské a ostatní pozemky.²⁸

Mezi zemědělské patří:

- orná půda
- chmelnice
- vinice
- zahrady
- ovocné sady
- trvalé travní porosty

Ostatními pozemky jsou:

- lesní pozemky,
- vodní plochy,
- zastavěné plochy a nádvoří
- ostatní plochy.

Ke každé evidované nemovitosti se zapisují práva a další právní skutečnosti. Evidují se podle katastrálních území. Budovy jsou podle nové právní úpravy součástí pozemku, nejsou tedy samostatné nemovitosti. V katastru nemovitostí budova, jenž je součástí pozemku, není samostatným předmětem evidence, protože jejich vlastníkem je i vlastníkem pozemku, na kterém je budova postavena. Některé budovy jsou ovšem

²⁶ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon - komentář*. s. 16

²⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 66 a násl.

²⁸ Vyhláška č. 357/2013 Sb. katastrální vyhláška, § příloha

vedeny jako samostatný předmět v evidenci katastru nemovitostí. Součástí pozemku pak tedy nejsou:

- **Dočasné stavby** – podle nové úpravy občanského zákoníku nejsou součástí pozemku, i když patří vlastníkovu pozemku, na němž je stavba postavena, přiděluje se jim číslo popisné či evidenční. Dočasná stavba je samostatnou věcí. Dle svého charakteru může být buď movitou, nebo nemovitou věcí.
- **Stavby**, jestliže jsou vlastníci rozdílní od vlastníků pozemků, na nichž jsou stavby zřízeny.
- **Inženýrské sítě**, kterými jsou vodovody, kanalizace, energetická či jiná vedení.

Samostatně jako nemovitost je v katastru nemovitostí evidováno **právo stavby**. Toto právo je upraveno ustanoveními nového občanského zákoníku, konkrétně tedy v § 1240 – 1256. Ty zavádějí právo stavby jako nový pojem, jenž v předchozí právní úpravě vůbec nebyl.

Právo stavby znamená stavebníkovo věcné právo mít stavbu na pozemku jiného vlastníka. Cizí pozemek to tak zatěžuje věcným právem stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku vlastní stavby. Právo stavby může být např. zřízen i na pozemku, pro něhož stavba není až tak potřebná, nýbrž bude sloužit k jejímu lepšímu užívání.

Dle § 1244 nového občanského zákoníku lze právo stavby zřídit pouze dočasně a zároveň ne na dobu delší než na devadesát devět let. Právo stavby se vzniká smlouvou, vydržením či pokud to stanoví zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci. Jestliže je právo stavby zřízené smlouvou nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, vzniká zápisem do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí. Rozdílné od většiny věcných práv je možnost s právem stavby obchodovat, poněvadž stavebník má předkupní právo k pozemku, na němž stavbu v právu stavby vybudoval.²⁹

²⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1254

Formou smlouvy lze samozřejmě dohodnout i jiný vztah, jenž musí být zapsán do katastru nemovitostí. Po uplynutí doby, na níž bylo právo stavby zřízeno, se vlastníkem stavby stane vlastník pozemku. Ten stavebníkovi vyplatí náhradu ve ceně poloviny hodnoty stavby a to v době zániku práva stavby. Mezi oprávněným z práva stavby a vlastníkem pozemku je možné dohodnout i jinak vysokou náhradu. V reálu to znamená, že podle typu stavby je možné dohodnout, aby majitel stavby uhradil oprávněnému tržní cenu nemovitosti. Anebo může nastat opačná situace, a to že oprávněný z práva stavby nárok na náhradu nebude mít. V tomto případě bude ještě povinen odstranit stavbu a uvést pozemek do původního stavu.³⁰

2.4 Obsah

V nové právní úpravě katastrálního zákona se obsah katastru nemovitostí nachází v § 4. Od předešlé úpravy se nijak zvláště obsahově neliší. Jeho výčet je však rozšířen. Nejvýraznější změnou zakotvenou do nové úpravy je požadavek Ministerstva financí, aby byly do katastru nemovitostí doplněny informace o cenových údajích. Jednotlivé cenové údaje jsou vedle bonitovaných, půdně ekologických jednotek rozšířeny i o obdobné údaje v zastavěných územích. Vedle tohoto jsou vedeny i nové cenové údaje při prodeji jednotlivých nemovitostí nebo jejich funkčních celků. Tyto údaje o cenách by měly postupně vést k vytvoření tržní cenové mapy.³¹ Zapisování cenových údajů ovšem nepůsobí zpětně. Znamená to tedy, že se nedoplňují transakce provedené před účinností nového katastrálního zákona. Naopak co je vypuštěno z evidence, jsou souhrnné přehledy o půdním fondu, které již nejsou obsahem katastru, nýbrž jen jedním z výstupů sestavovaných z katastru nemovitostí.

Nový katastrální zákon v § 4 odst. 2 rozlišuje fyzické a právnické osoby. O fyzických osobách se do katastru nemovitostí identifikují jménem a příjmením, rodným číslem nebo datem narození, adresou místa trvalého pobytu, (jestliže ji osoba nemá, adresy bydliště). Co se týče fyzické osoby, jako zajímavost může být zmíněno, že se do katastru nemovitostí nezapisuje užívání nemovitosti fyzické osoby k obdobnému účelu či k podnikání. Z tohoto důvodu se k její identifikaci nezapisuje identifikační číslo

³⁰ JANKŮ, D. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. s. 57

³¹ JANDA, K. *Nový katastrální zákon*. Poradce veřejné správy. 2013, ročník VI, č. 4, s. 3-6.

osoby, která podniká.³² O právnických osobách se do katastru nemovitostí zapisuje název nebo obchodní firma, dále identifikační číslo podnikatele či jiný obdobný údaj, jestliže je přidělen a dále sídlo podnikání.

Vrátíme-li se znovu k obsahu katastru, je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území, jehož povinný obsah je upraven v § 5 nového katastrálního zákona. Jestliže porovnáme úpravu nové a předchozí právní úpravy, nový zákon z velké části převzal obsahové náležitosti katastrálního operátu z ustanovení minulé úpravy. Nově se však stanovuje, že součástí sbírky listin jsou i úplná znění prohlášení vlastníka domu v případě, že podle nich nebyl proveden žádný zápis do katastru, což vyplývá z nového občanského zákoníku.³³

3. Zásady katastru nemovitostí

Zápis do katastru nemovitostí tvoří soubor právních norem. Celá právní úprava spočívá na jednotlivých zásadách či principech, které nejsou přímo uvedeny v jednotlivých paragrafech zákona, nýbrž jsou nepřímo zakotveny v celé právní úpravě týkající se katastru nemovitostí. Jednotlivé katastrální úřady jsou povinny zásady dodržovat, zajišťovat jejich správný chod a v neposlední řadě je také vzájemně kombinovat. Dále budou jednotlivé zásady blíže specifikovány s upozorněním na jednotlivé změny vyplývající z nového katastrálního zákona.

Zásada superficies solo cedit – tento pojem byl znovuzrozen v rámci nového občanského zákoníku, a sice v tom smyslu, že stavba se stává s nabytím účinnosti tohoto zákona součástí pozemku.

Tzv. superficiální zásada byla v našem právním řádu zakotvena do roku 1950 a nyní se k ní zákonodárci opět vrátili. Podle úpravy občanského zákoníku, zákon č. 40/1964 Sb., bylo možné, aby vlastník stavby nebyl vlastníkem pozemku, na němž se stavba nacházela, což s sebou přinášelo řadu problémů. Bylo nutné vyřešit především vzájemné, většinou složité vztahy jednotlivých vlastníků. Často se stávalo, že např.

³² BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon: komentář*. s. 90-98. s. 24

³³ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon: komentář*. s. 25

vlastník pozemku nechtěl pustit přes svůj pozemek vlastníka stavby a jiné obdobné případy. Občanský zákoník ve svém § 120 odst. 2 výslovně uváděl, že stavba na pozemku, na kterém je zřízená, součástí pozemku není. V roce 2014 se občanský zákoník k uvedené zásadě opět vrátil a ve svém § 506 odst. 1 říká: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“³⁴ Tato zásada tedy vyjadřuje pravidlo, že vše pevně spojené s pozemkem, je jeho součástí.

V případě, kdy se jedná o jednoho a toho samého vlastníka budovy i pozemku se od účinnosti zákona stavba stala součástí pozemku. V katastru nemovitostí pak byla automaticky provedena změna. V situaci, kdy byl však k účinnosti zákona vlastník pozemku od vlastníka stavby odlišný, nedošlo k žádnému sloučení, stav zůstal stejný jako dosud, nadále se budova i pozemek bude evidovat na samostatném listu vlastnictví.³⁵

Zásada materiální publicity neboli známá jako „zásada dobré víry“. Přijetím nové úpravy se tato zásada radikálně změnila. Dříve (dle katastrálního zákona 265/1992 Sb.) platila přednost skutečného stavu před stavem evidovaným ve veřejném seznamu. Právo k nemovitostem tedy mohlo vzniknout i jiným způsobem, než jen zápisem do katastru nemovitostí, např. ze zákona, z rozhodnutí, vydržením, přírůstkem či příklepem ve veřejné dražbě. Zákon předpokládal dobrou víru každého zájemce, který vycházel ze zápisu v katastru. K tomu však musela být splněna podmínka, že zájemce o případném rozporu mezi zápisem v katastru se skutečností nevěděl. Pokud avšak zápis v katastru neodpovídal skutečnosti, měla skutečnost převahu nad katastrem. To podle judikatury Nejvyššího soudu znemožňovalo nabytí vlastnictví dobrověrným nabyvatelem.

Problémy s neúplným principem materiální publicity by měly být odstraněny pomocí nového občanského zákoníku, jenž v § 980 odst. 1 stanovuje, jestliže je do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje.

³⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 506 odst. 1

³⁵ Princip materiální publicity. [online]. [cit. 2015-03-13]. Dostupné z:

<http://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013-/>

Podle druhého odstavce téhož paragrafu platí, jestliže je právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem, a bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. Jednoduše řečeno, zapsané právo existuje a nezapsané právo nikoliv.

Nová právní úprava dále také stanovuje, jestliže někdo bude chtít mít právo k nemovitosti, musí vyvolat, podrobit se a také absolvovat vkladové řízení. Je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné.³⁶

Zásada materiální publicity je také promítnuta v § 984 odst. 1 nového občanského zákoníku, který říká, pakliže není stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.

Z výše zmíněného plyne, že necháme-li si své právo k nemovitosti do katastru nemovitostí zapsat, budeme chráněni a ochrana bude požívat rovněž ten, kdo bude nabývat právo od tzv. knihovního vlastníka.³⁷ Zákon tedy tímto vytváří nevyvratitelnou právní domněnku, že ty osoby, které úplatně a v dobré víře nabyly nemovitost od osoby zapsané jako vlastník v katastru, se pohlíží jako by byla nabyta od skutečného vlastníka. V reálu to může znamenat jisté problémy, pokud si vlastník čas od času nekontroluje, zda je v katastru zapsán skutečně jako opravdový vlastník nemovitosti, mohlo by se stát, že skutečný vlastník může o svoji nemovitost přijít.

Zásada materiální publicity se vztahuje na všechny údaje, které jsou uvedeny ve výpisu z listu vlastnictví. Materiální publicita se vztahuje také na další věcná práva, jakými jsou právo zástavní, právo k věcným břemenům, ale i např. k poznámkám.³⁸ Další změnou je, že není nutné zpětně prověřovat nabývací titul.

Materiální publicita nebyla do konce roku 2014 uplatněna naplno. Bylo pro ni nastoleno jednoleté přechodné období, ve kterém měl každý, samozřejmě kdo má

³⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 981

³⁷ ŠUSTROVÁ, D. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, č. 12, s. 22-25

³⁸ ŠUSTROVÁ, D. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, č. 12, s. 22-25

jakékoliv právo k nemovité věci, možnost nahlédnout do katastru nemovitostí a zjistit si veškeré údaje o nemovitosti a vlastníkově, zda jsou zapsány pravdivě a správně.³⁹

Zásada formální publicity znamená veřejnost katastru nemovitostí. Každý má právo nahlížet do katastru, pořizovat si výpisy a kopie, bez toho, aniž by musel žadatel prokazovat právní zájem. Žadatel však musí zaplatit správní poplatek. Bezplatně mohou být získány údaje pouze formou nahlížení nebo ústní informace.⁴⁰ Nově, tedy od začátku roku 2014 se z katastru nemovitostí poskytují také cenové údaje, tedy údaje o cenách dosažených v tržních transakcích (kupní ceny nebo dražby).⁴¹ Tímto by jednotlivé cenové údaje měly postupně vytvořit tržní cenový přehled zejména pro potřeby státu a trh s nemovitostmi.

Zásada legality byla změněna novou právní úpravou pouze z části. V rámci katastru nemovitostí zásada legality znamená, že učiněné zápisy je možné činit pouze v souladu a na základě platných právních předpisů. Jednotlivé listiny způsobující vznik, změnu nebo zánik vlastnických či jiných věcných práv k nemovitostem, musí splňovat předepsané náležitosti. Změna této zásady spočívá v tom, že je důsledněji vyžadována. Přezkum zápisů je v dnešní době mnohem více přísný, než tomu bylo v předchozí právní úpravě. Nově se rozlišuje, zda jde o vkladové řízení soukromé či veřejné. Tedy jestli bude předložena listina soukromá anebo veřejná. Veřejnou vkladovou listinu vydávají státní orgány v mezích svých pravomocí, které budou obsahovat jiné náležitosti, než soukromá vkladová listina. Podle povahy jednotlivých listin se liší i jejich přezkum. Stejně zůstalo u této zásady to, že listiny lze přezkoumat pouze ze zákonem taxativně vymezených důvodů a nelze jít tak nad jejich rámec.⁴²

Zásada vkladová či intabulační – ve staré úpravě zákona o zápisech vyplývalo, že zásada intabulace neboli také zásada konstitutivní či právotvorná byla provedena pouze z části, a to jen v případě vkladu práv do katastru. Do konce roku 2013 se

39 Princip materiální publicity. [online]. [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013/>

40 PEKÁREK, M. A kol. *Pozemkové právo*. s. 331s

41 ŠUSTROVÁ, D. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, č. 12, s. 22-25

42 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>

zapisovala pouze práva zápisem vznikající. Vložení práva do katastru nemovitostí bylo vyžadováno na základě smlouvy, díky které došlo k převodu vlastnického práva k nemovitosti nebo vzniku jiného věcného práva.⁴³ Předchozí úprava stanovovala dle § 2 odst. 2, že pokud občanský zákoník či jiný právní předpis nestanovil jinak, věcná práva k nemovitostem vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu a právní účinky vkladu vznikají zpětně ke dni podání návrhu na vklad.⁴⁴ Zapisovalo-li se např. poznámkou nebo záznamem, šlo o zápisy s pouze evidenční povahou, a na základě zmíněné zásady založeny nebyly.

Nově ovšem zásada intabulace stanovuje zápis do katastru nemovitostí výhradně vkladem, a to všechna věcná práva (vlastnické právo, zástavní právo, věcná břemena apod.), dále taktéž práva ujednaná jako práva věcná (např. předkupní právo), nájem a pacht (s vlastnickým souhlasem, požádá-li o to vlastník, nájemce nebo pachtýř).⁴⁵ Z tohoto plyne, že se vkladem v současnosti zapisují též práva vzniklá ze zákona, z rozhodnutí, v dražbě, přírůstkem, zpracováním a také vydržením. Jako příklad může být uvedeno usnesení o projednání dědictví rovněž nyní zapisované vkladem. Dále také rozhodnutí soudu o určení vlastnictví či výmaz zástavního práva na základě kvitance, tedy potvrzení o zaplacení dluhu.

Vkladem se zapisuje vznik, změna i zánik vlastnických práv. S vkladovým řízením jednoznačně souvisí poplatková povinnost - na rozdíl od záznamu nebo poznámky. Novou právní úpravou se poplatek ve výši 1000,- Kč nezměnil a zůstal tedy stejný bez ohledu na to, kolik návrh obsahuje nemovitostí anebo kolika se bude týkat práv.

Zápis do katastru nemovitostí výhradně vkladem má za důsledek větší počet žadatelů platících správní poplatek než dosud.⁴⁶ Zůstává také zápis práv do katastru záznamem či poznámkou. Formou záznamu se zapisují práva odvozená od

43 PEKÁREK, M. A kol. *Pozemkové právo*. s. 331

44 Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ustanovení § 2 odst. 2

45 OBERTOVÁ, 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.html>

46 ŠUSTROVÁ, D. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, ročník XXI, č. 12, s. 22-25

vlastnického práva (např. správa nemovitostí ve vlastnictví státu), poznámkou se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí či zapsaných vlastníků (např. exekuční příkaz).

Zásada priority neboli časové přednosti či priority je taktéž rekonfigurací soukromého práva změněna významně. Týká se dodržování pořadí zápisů do katastru nemovitostí, dříve se uplatňovala pouze formálně. Zákon o zápisech v § 12 odst. 2 uváděl „*pokud zákon nestanoví jinak, pořadí zápisů v katastru se řídí dobou, ve které byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na zápis.*“⁴⁷ Katastrální úřad vyznačil pro zabezpečení této zásady tzv. plombu nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, podle níž se prováděl zápis do katastru, a tím byly právní vztahy dotčeny změnou. Právní účinky připadaly na den podání návrhu. Dle nového občanského zákoníku, platí, že rozhodující je doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Dobu podání rovněž specifikuje nový katastrální zákon, který právní účinky vkladu přiznává ve chvíli doručení katastrálnímu úřadu, ta je v souladu se správním řádem měřena na den, měsíc, rok, hodinu a minutu. To je rozdílné od minulé právní úpravy, kdy okamžik vkladu připadal pouze na den podání návrhu.⁴⁸ Tyto právní účinky se nově zaznamenávají u všech druhů zápisů na vklad (konstitutivní i deklaratorní povahy). Okamžik právních účinků je důležitý pro posuzování např. dobré víry. Ta se podle nového občanského zákoníku posuzuje právě k okamžiku podání návrhu na zápis, nikoli k uzavření právního jednání. Jednodušeji řečeno, ten kdo bude rychlejší v čase, bude přednější i v právu.⁴⁹

Dispoziční zásada se uplatňuje v souvislosti s vkladovým řízením. Zásada dispozice, volnosti či návrhová, znamená, že katastrální úřad sám od sebe z moci úřední nemůže (bez návrhu) vyvolat řízení o vkladu. Úřad musí vždy počkat, než účastníci právního jednání požádají konkrétní úřad o zahájení vkladového řízení.

⁴⁷ PEKÁREK, M a kol. *Pozemkové právo*. s. 331

⁴⁸ MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI ČR. Katastr nemovitostí v novém [online].[10.2.2015]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/katastr-nemovitosti-v-novem/>

⁴⁹ ŠUSTROVÁ, D. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, ročník XXI, č. 12, s. 22-25

Vkladové řízení nesmí úřad zahájit z moci úřední ani v případě domněnky, že by určité právní jednání mělo za následek vyvolání vkladového řízení. Úřad může zahájit „ex officio“ (z moci úřední) jedině řízení jako např. řízení o opravě chyb nebo obnovu aparátu.

Zásada dispoziční také vypovídá o vázanosti úřadu návrhem účastníků řízení a sám od sebe nemůže nad rámec návrhu, i kdyby to úřadu připadalo spravedlivé nebo že je to ve prospěch účastníků.⁵⁰

4. Organizační struktura katastru nemovitostí

Tato kapitola bude věnována struktuře resortu na úseku katastru nemovitostí. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech se zabývá orgány a jejich působností. S účinností od 1. ledna 1993 byla zřízena nová soustava orgánů státní správy na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky nahrazující dosavadní orgány geodzie a kartografie. Na základě tohoto zákona se zřídil ústřední správní úřad se sídlem v Praze a to pod názvem Český úřad zeměměřický a katastrální. V čele úřadu je předseda, jehož jmenuje i odvolává vláda ČR. Pod ústřední správní orgán se řadí čtyři správní úřady:

- **Zeměměřický úřad** - je správním úřadem na úseku zeměměřictví s celorepublikovou působností, dále je účetní jednotkou a má sídlo v Praze. Styk s vládou a řízení je zajišťováno ministrem zemědělství. Působnost a pravomoci ČÚZK jsou vymezeny v ustanovení § 3 odst. 1 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. De facto zabezpečuje jednotné provádění správy katastru nemovitostí, tvorby, obnovy, vydávání státních mapových děl a jiných publikací, vytváření, vedení automatizovaného informačního systému zeměměřictví a katastru nemovitostí a také dokumentaci výsledků zeměměřických činností. Dále koordinuje výzkum v zeměměřictví a katastru nemovitostí. Zajišťuje a koordinuje mezinárodní spolupráci. Řídí zeměměřický úřad, inspektoráty a katastrální úřady. Vykonává správu centrální databáze.

⁵⁰ JANKŮ, D. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. s. 70

Rozhoduje o odvoláních proti rozhodnutím Zeměměřického úřadu a inspektorátů a v neposlední řadě vydává státní mapová díla.

- **Zeměměřické a katastrální inspektoráty** - těch je v České republice sedm a vykonávají působnost pro svůj konkrétní územní obvod.⁵¹ Inspektorát jako organizační složka státu je řízen Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, v jehož čele je ředitel jmenovaný předsedou ČÚZK.

Působnost inspektorátů je vymezena v ustanovení § 4 zák. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Zejména kontroluje výkon státní správy katastru nemovitostí katastrálními úřady ve svém územním obvodu, dohlíží na ověřování výsledků zeměměřických činností využívaných pro katastr nemovitostí a státní mapová díla. Předkládá ČÚZK návrhy na opatření k odstranění nedostatků zjištěných při kontrole. Rozhoduje o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů a projednává porušení pořádku na úseku zeměměřictví dle zákona o zeměměřictví.

- **Katastrální úřady** - jsou účetní jednotkou řízenou ředitelem. Ten je jmenovaný i odvolatelný předsedou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Celkem jich je čtrnáct, v rámci krajů ČR.⁵² Pod katastrální úřady spadají katastrální pracoviště, která jsou interní organizační jednotkou katastrálních úřadů. Jejich názvy, sídla a územní obvody, v nichž vykonávají svoji působnost jednotlivého katastrálního úřadu, zveřejní úřad ve Sbírce zákonů. Vykonávají státní správu katastru nemovitostí ČR, projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí podle katastrálního zákona a schvalují změny hranic katastrálního území.⁵³

Katastrální pracoviště se dále mohou členit na tři základní složky zajišťující plnění všech činností katastrálního pracoviště:

51 Sídla a územní působnost inspektorátů jsou stanoveny v příloze č. 1 zákona č. 359/1992 Sb.

52 Stavoveny v příloze č. 2, zákona o katastrálních orgánech č. 359/1992 Sb.

53 Ustanovení § 4 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech katastrální úřady

- odbor právních vztahů k nemovitostem, odbor geodetických informací katastru nemovitostí a odbor dokumentace katastru nemovitostí (jestliže je katastrální pracoviště sekcí)
 - oddělení právních vztahů k nemovitostem, oddělení aktualizace katastru nemovitostí a oddělení dokumentace katastru nemovitostí (jestliže je pracoviště odborem)
 - referát právních vztahů k nemovitostem, referát aktualizace katastru nemovitostí a referát dokumentace katastru nemovitostí (jestliže je pracoviště oddělením)
- **Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický** zajišťuje výzkum a vývoj v oboru zeměměřictví a katastru, testování nových technik, postupů a software a také dále zajišťuje odborné konzultace v oblastech tvorby a vedení katastru nemovitostí, tvorby a údržby mapových děl, výzkumu a vývoji informačního systému zeměměřictví a katastru jako zdrojového registru pro Státní informační systém ČR a další.⁵⁴ Tato veřejná výzkumná instituce je zapsána Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy do rejstříku veřejných výzkumných institucí (dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích). Zřizovatelem ústavu je Český úřad zeměměřický a katastrální.

⁵⁴ ČÚZK. Organizační struktura úřadu [online]. 2015 [11. 2. 2015] dostupné z: <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx>

Obrázek 1: Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru



Zdroj: ČÚZK⁵⁵

5. Zápisy právních vztahů

Tato kapitola bude věnována zápisům práv do katastru nemovitostí, které se provádí na základě § 6 nového katastrálního zákona. Zápis lze provést několika způsoby a to vkladem, záznamem, poznámkou a jejich výmazem. Dle dřívější právní úpravy, tedy před začátkem roku 2014 se řídily druhy zápisu ustanovením § 1 odst. 3 zákona o zápisech. Druhy zápisu byly rozděleny stejně, jako jsou nyní, ale lišila se povaha jednotlivých zápisů.

Nejprve tedy budou pouze okrajově a pro úplnost vysvětleny pojmy záznam a poznámka, následně pak bude více do podrobnosti popsáno vkladové řízení.

⁵⁵ ČÚZK. Organizační struktura úřadu [online]. 2015 [11. 2. 2015] dostupné z: <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx>

5.1 Záznam

Záznamy zapisují práva do katastru odvozená od vlastnického práva. Jedná se o úkon, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva nemovitosti, to znamená, že práva k nemovitostem zapsaná záznamem nevznikají, nemění se a ani nezanikají. Existují nezávisle na zápisu do katastru. Podle § 19 katastrálního zákona se záznamem zapisuje např. právo hospodaření se státním majetkem, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek ve vlastnictví územně samosprávného celku, příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu aj.

Návrh na záznam může podat osoba mající právní zájem na jeho provedení, dále také orgán veřejné moci nebo územně samosprávný celek, jenž o právu, které je zapisované záznamem, rozhodl nebo je osvědčil. Listiny jsou zasílány katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru nemovitostí, a to ve lhůtě do třiceti dnů ode dne jejich právní moci nebo třiceti dnů ode dne jejich vyhotovení. Katastrální úřad zkoumá, zdali je záznam podán osobou oprávněnou, zda předložená listina je bez chyb a nesrovnalostí. Jestliže je předložená listina způsobilá k provedení záznamu, zápis katastrální úřad provede. V opačném případě listinu vrátí zpět s odůvodněním tomu, kdo ji předložil.

Při zápisu záznamem katastrální úřad postupuje dle ustanovení § 27 a § 71 vyhlášky č. 357/2013 Sb.⁵⁶

5.2 Poznámka

Poznámka je úkon, kterým se zapisují do katastru nemovitostí důležité informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Nesouží zápisu nějaké změny právního vztahu. Má určitý signalizační charakter. Oznamuje, že údaje v katastru mohou být dotčeny brzkou změnou, protože již bylo zahájeno určité řízení.

⁵⁶ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon: komentář*. s. 90-98

Poznámka, na základě doručeného rozhodnutí či oznámení soudu, správce daně, soudního exekutora, dražebníka, insolventního správce, správce obchodního závodu, Státního pozemkového úřadu nebo jiného správního orgánu, v jehož prospěch má být zapsána, zapisuje katastr nemovitostí. K jednotlivým nemovitostem se zapisuje poznámka podle § 23 KZ. Postup katastrálního úřadu je opět popsán ve vyhlášce č. 357/2013 Sb., konkrétně tedy ustanovení § 28 a § 72-73. V § 24 katastrálního zákona je upravena poznámka o spornosti zápisu. Tu katastrální úřad zapíše na žádost v případě, kdy se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhá odstranění nesouladu. Musí ovšem prokázat uplatnění svého práva u soudu. Nově se poznámkou do katastru nemovitostí zapisuje i devatenáct nových poznámek, jež vyžaduje nový občanský zákoník. Poznámkou se například evidují cenové údaje, které slouží realitnímu trhu a i potřebám orgánu veřejné moci.⁵⁷

5.3 Vklad

Vklad je úkon katastrálního úřadu, který podle § 11 nového katastrálního zákona, zapisuje taxativně vymezená práva:

- vlastnické právo
- právo stavby
- věcné břemeno
- zástavní právo a budoucí zástavní právo
- předkupní právo
- budoucí výměnek
- přídatné spoluvlastnictví
- nájem
- pacht
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku atd.

Vklad se zapisuje na základě návrhu, tedy úkonu katastrálního úřadu s konstitutivní povahou, tzn., že důsledky spočívají ve vzniku, změně nebo zániku práv k nemovitostem. Dále je možné zapisovat též na základě promlčení, uznání existence či

⁵⁷ JANKŮ, D. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. s. 33

neexistence konkrétních práv. Vklad je možné provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nebo též výmazu práv v katastru nemovitostí, poněvadž katastr nerozhoduje o vlastnických či jiných věcných právech k nemovitostem. Vklad jako úkon chápeme tedy jako určitou existenci, způsob nabytí vlastnických anebo jiných věcných práv zapisovaných do veřejného seznamu. Na druhou stranu, výmaz jiných věcných a vlastnických práv rozumíme jako zánik oněch práv.

Povolení vkladu a jeho výmaz jsou podmíněny existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.⁵⁸ O řízení povolení vkladu práv do katastru nemovitostí bude ještě pojednáváno v následujících kapitolách diplomové práce.

Předmětem vkladu práva do katastru jsou věcná práva zapisována do katastru nemovitostí. Jedná se především o listiny, jež musí být k návrhu na vklad přiloženy. Jsou to zejména smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí, např. kupní smlouva, darovací, směnná apod.⁵⁹ Dále taktéž smlouvy o zástavním a podzástavním právu k nemovitostem, smlouvy o převodu bytu, dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, dohody o vypořádání společného jmění manželů aj.⁶⁰

Podle § 66 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., v případech stanovených zákonem, právo zapisované do katastru vzniká, mění nebo zaniká na základě právní skutečnosti, nebo se promlčuje a zároveň nestanoví-li listinu, podle které by se vzniklá změna zapsala, lze ji provést jinými způsoby, a to na základě:

- **Souhlasného prohlášení** učiněného osobou, jejíž právo do současné doby zapsané v katastru zaniklo nebo bylo omezeno a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo
- **Potvrzení o zániku** či **promlčení** práva zapsaného do současné doby v katastru vydaného osobou, v jejíž prospěch je zaniklé nebo promlčené právo dosud v katastru zapsáno

58 BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon: komentář*. s. 41-89

59 Zákon č. 89/2013 Sb., § 1011 a násl.

60 BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon: komentář*. s. 41-89

- **Prohlášení o vzniku práva** učiněno osobou, jejíž právo vzniklo při zániku osoby, v jejíž prospěch je zaniklé právo doposud v katastru zapsáno
- **Potvrzení orgánu veřejné moci**, jestliže se právo změnilo, vzniklo nebo zaniklo v důsledku jeho úkonu při výkonu veřejné moci.

Souhlasná prohlášení musí mít taxativně vymezené podstatné náležitosti, které jsou zakotveny v § 66 odst. 2 a následující.⁶¹

5.4 Ohlašování změn

- Vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru, které se týkají jejich nemovitostí do třiceti dnů ode dne jejich vzniku. K tomu musí předložit listinu dokládající změnu.⁶²
- Ohlášení změn se týká především změny obvodu stavby, způsobu využití stavby nebo pozemku, zánik stavby aj.
- Ohlášení změn je nutné doložit listinou, dokládající změnu, např. územním rozhodnutím stavebního úřadu, souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, rozhodnutím orgánu státní správy lesů, geometrickým plánem.
- Povinnost ohlašovat změny nemají vlastníci a jiní oprávnění v případě změny adresy trvalého pobytu, změny jména a příjmení osoby, jež je evidována v evidenci obyvatel. Dále pak u změn katastru vyplývající z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru.

⁶¹ Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.

⁶² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 37 odst. 1 písm. d)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

Praktická část bude vztažena ke katastrálnímu úřadu Pardubice, kde bude popsáno podrobně vkladové řízení v porovnání staré a nové úpravy katastrálního zákona, dále jak získávat informace z katastru, správní poplatky, statistiky vkladového řízení pardubického pracoviště a příklad vkladového řízení v praxi.

6. Katastrální úřad Pardubice

Katastrální úřad Pardubice (sídlem Čechovo nábřeží 1791, Pardubice) je věcně příslušný správní úřad vykonávající státní správu katastru nemovitostí. Působnost katastrálních úřadů vymezuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, jímž byly katastrální úřady zřízeny.

Věcná působnost je vymezena těmito body:

- výkon státní správy katastru nemovitostí ČR
- vykonávají správu zhušťovacích bodů, podrobných polohových a výškových bodových polí
- projednávání porušení pořádku na úseku KN ČR podle zvláštního zákona
- schvalování změn pomístního názvosloví a zabezpečování činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví
- schvalování změn hranic katastrálních území
- výkon správy základních státních mapových děl stanovených ČÚZK
- úkoly v úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky z pověření ČÚZK

Územní působnost pardubického katastru je vymezena pro obvody obcí:

Čeperka, Čepí, Černá u Bohdanče, Dašice, Dolany, Dolní Roveň, Dolní Ředice, Dříteč, Dubany, Hlavečnick, Holice, Holotín, Horní Jelení, Horní Ředice, Hostovice, Hrobice, Choltice, Choteč, Chrtníky, Chvaletice, Chvojenec, Chýšť, Jankovice, Jaroslav, Jedousov, Jeníkovice, Jezbořice, Kasalice, Kladruby nad Labem, Kojice, Kostěnice, Křičeň, Kunětice, Labské Chrčice, Lány u Dašic, Lázně Bohdaneč, Libišany, Lipoltice, Litošice, Malé Výkleky, Mikulovice, Mokošín, Morašice, Moravany, Němčice, Neratov,

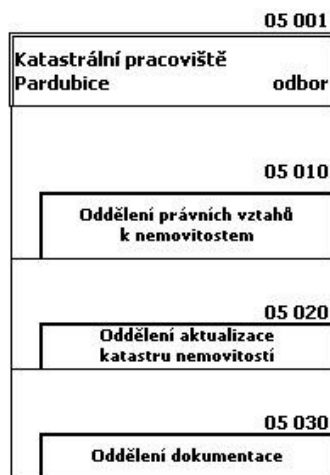
Opatovice nad Labem, Ostřešany, Ostřetín, Pardubice, Plch, Poběžovice u Holic, Poběžovice u Přelouče, Podůlšany, Pravy, Přelouč, Přelovice, Přepychy, Ráby, Rohovládova Bělá, Rohoznice, Rokytno, Rybitví, Řečany nad Labem, Selmice, Semín, Sezemice, Slepovice, Sopřeč, Sovolusky, Spojil, Srch, Srnojedy, Staré Hradiště, Staré Jesenčany, Staré Ždánice, Starý Máteřov, Stéblová, Stojice, Strašov, Svinčany, Svojšice, Tetov, Trnávka, Trusnov, Třebosice, Turkovice, Uhersko, Úhřetická Lhota, Újezd u Přelouče, Újezd u Sezemice, Urbanice, Valy, Vápno, Veliny, Veselí, Vlčí Habřina, Voleč, Vysoké Chvojno, Vyšehněvice, Zdechovice, Žárovice, Živanice.⁶³

Ředitelem tohoto katastrálního pracoviště je Ing. Jiří Horák.

Úřední hodiny pro veřejnost jsou stejné jako na jiných úředních místech, tedy pondělí, středa a pátek od 8:00 do 17:00 hodin a v pátek do 12:00 hodin.

Obrázek č. 2: **Organizační struktura**

Katastrální pracoviště Pardubice



Zdroj: ČÚZK⁶⁴

Oddělení katastrálního úřadu:

⁶³ 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>

⁶⁴ 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>

- **Oddělení právních vztahů** – posuzuje návrhy na vklad práva a listiny, jako jeho podklady, schvaluje vklady práv do KN
- **Oddělení aktualizace KN** – aktualizuje schválené návrhy na vklad práv
- **Oddělení dokumentace** – vyhotovuje jednotlivé typy listin, jako součástí dokumentárních fondů

Dále pracuje na KN:

- **Ekonom, sekretář** – zpracovává mzdy zaměstnanců a zároveň je sekretář ředitele
- **Informatik** - spravuje informační síť pracoviště propojenou se všemi ostatními katastrálními úřady
- **Zaměstnanci** – pracují na jednotlivých agendách katastrálního

7. Vkladové řízení

Nyní se dostáváme k nejobsáhlejší části diplomové práce, kde bude podrobně vysvětleno řízení o vkladu. Podle ustanovení nového katastrálního zákona se všechna věcná práva zapisují vkladem. Samozřejmě nesmí být opomínáno, že více práv zapisovaných vkladem s sebou nese také značné nároky na finance.

Jednotlivé listiny musí dle § 8 KZ mít všechny podstatné náležitosti. Předchozí právní úprava obsahovala podobné ustanovení v § 5 odst. 1 KZ. Rozdíl je však značný, a to pro § 17 nového katastrálního zákona, který zakotvuje rozsah zkoumaných povinností u vkladové listiny, soukromé či veřejné, pro povolení vkladu. V situaci, kdy smluvní strany vyjádří svou vůli relevantním způsobem, o kterém není pochyb, katastrální úřad splní vůli účastníků smluvního vztahu a provede vklad formou konstitutivního zápisu⁶⁵ § 17 spolu s § 18 odst. 1 zakládá však pravomoc katastrálního úřadu nepovolit vklad, resp. zamítnout návrh vkladu, jestliže zjistí nesplnění náležitostí listin pro zápis.⁶⁶

⁶⁵ Usnesení ÚS z 8. 7. 1999, sp. zn. Pl ÚS 11/99

⁶⁶ Nedostatky věcné smlouvy po podání návrhu na vklad není možné dodatečně zhojit, jelikož právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl tento návrh doručen katastrálnímu úřadu. (Rozsudek MS z 28. 11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97)

Zápis práva do katastru nemovitostí se provádí na základě § 7 KZ dvojitým způsobem a to:

- písemností v **listinné podobě**
- písemností v **elektronické podobě**.

Podle § 560 NKZ je nezbytné, aby listina byla v písemné formě a dále byla opatřena kvalifikovaným časovým razítkem.

Okamžikem dojití návrhu anebo jiné listiny pro zápis práva do katastru na úřad, u konkrétních nemovitostí se vyznačí plombou, tedy upozorněním, že jsou práva dotčena změnou, a to nejpozději následující pracovní den. (Tuto povinnost měl i předchozí katastrální úřad, na něj navazuje § 16 NKZ představující ochranu vlastníka nemovitosti před neoprávněným nakládáním s jeho vlastnictvím.) Jednotlivá pořadí zápisů, která jdou do katastru, se řídí na základě zásady priority - okamžikem, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.⁶⁷

Právní účinky vkladu do veřejného seznamu jsou stanoveny dle § 10 NKZ k okamžiku, kdy návrh došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Nová úprava tak upravuje obecná ustanovení týkající se všech druhů zápisů, ne jen vkladu, jako to bylo ve staré úpravě.

Vkladem se zapisuje, jak už bylo zmíněno výše, na základě návrhu vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence či neexistence práv taxativně vymezených v katastrálním zákoně podle § 11. Jednotlivá práva uvedená ve zmíněném paragrafu, nebudou jmenovitě vyjmenovány, budou zde však shrnuty změny, které v této oblasti nastaly.

Nový katastrální zákon tímto musel reagovat na změny, které nabyly účinnosti od 1. ledna 2014 novým občanským zákoníkem. Zcela nově se totiž zapisuje do katastru nemovitostí patnáct nových věcných práv k nemovitostem, jež dříve nebyly vůbec

⁶⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 6 a násl.

obsaženy v katastrálním zákoně. V současné době tedy nový katastrální zákon obsahuje např. právo stavby, budoucí výměnek,⁶⁸ výhrada práva zpětné koupě,⁶⁹ přídatné spoluvlastnictví,⁷⁰ výhrada práva zpětného prodeje, dále pokud o to požádá vlastník či nájemce nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, zapisuje se vkladem do katastru nemovitostí taktéž nájem a pacht,⁷¹ předmětem vkladu jsou i věcná břemena, která NOZ zavádí jako institut služebnosti⁷² a jiné.

7.1 Procedurální úpravy

Základním kamenem pro správní řízení a další postupy ve veřejné správě je správní řád. Na jakoukoli činnost katastrálního úřadu, jakožto správního úřadu, je stanoven přesný postup v řízení o povolení vkladu práva či jeho výmazu do katastru nemovitostí zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád. Vztah správního řádu a katastrálního zákona se řídí principem subsidiarity, který je zakotven v § 1 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. a znamená „*lex specialis derogat generali*“ tedy použití správního řádu a jeho ustanovení, nestanoví-li zvláštní zákon jinak.⁷³

Katastrální zákon, jako zvláštní úprava vůči obecnému správnímu řádu se odlišuje v některých bodech, jako např. ve vymezení účastníků správního řízení, v jednání s účastníky řízení, specifické náležitosti a formy návrhu na zahájení řízení, obsahu správního rozhodnutí, lhůtách aj.⁷⁴

Řízení o vkladu zahajuje katastrální úřad na základě návrhu účastníků řízení, které mu většinou předchází nejčastěji dvoustranný právní úkon, týkající se nemovitostí, jež mají být předmětem vkladového řízení. Jak již bylo psáno výše, řízení je zahájeno

68 **Výměnek** - institut znovu zavedený NOZ. Lze sjednat v souvislosti s převodem nemovitosti a spočívá především v tom, že si vlastník nemovitosti vymíňuje určitá práva, úkony nebo požitky, jež mají sloužit jako zaopatření po dobu jeho života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovitosti se zároveň zavazuje toto dodržovat či poskytnout. V minulé úpravě jsme tento institut znaly v podobě věcného břemene - doživotního užívání k nemovitosti.

69 **Výhrada práva zpětné koupě** § 2135 NOZ – jedná se o vedlejší ujednání v kupní smlouvě, kde lze ujednat, jakým způsobem je možné prodanou věc získat zpět do svého vlastnictví

70 **Přídatné spoluvlastnictví** § 1223 NOZ - je úplná novinka v našem právním řádu. Upravuje případ, kdy vlastníci vlastní samostatné věci, které lze užívat jen při současném užívání věci v přídatném spoluvlastnictví. Typicky jde např. o společnou příjezdovou cestu k několika nemovitostem.

71 **Pacht** – pronájem zemědělské půdy

72 Zákon č. 89/2013 Sb., § 1257

73 Zvláštní právní úprava má vždy přednost před úpravou obecnou

74 SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo – procesní část*. s. 102

tím dnem, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu. Může být však také zahájeno doručením rozhodnutí či potvrzení o právech na katastrální úřad a to od soudu anebo soudního exekutora ve věcech zapisovaných do katastru vkladem.

Při povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je nutné rozlišovat dvě skutečnosti spolu související. Jedná se o rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, jako výsledek správního řízení, a taktéž samotné provedení⁷⁵ vkladu, jímž provede katastrální úřad zápis do katastru nemovitostí, samo sebou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru.⁷⁶ (Ustanovení bylo převzato z dosavadní úpravy, které není nutné měnit)

Lhůta, v níž je katastrální úřad povinen rozhodnout o návrhu na vklad je ustanovena v § 71 správního řádu, tzn., že je povinen vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu nejpozději do třiceti dnů od zahájení vkladového řízení.⁷⁷ Nová právní úprava však zároveň zapovídá rozhodnout dříve, než uplyne dvacet dnů od podnětu k zápisu.

7.2 Účastníci vkladového řízení

Při vymezování okruhu účastníků vkladového řízení se postupuje podle speciální úpravy, a to dle katastrálního zákona. Účastník řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je ten, kterého se navrhovaný vklad přímo týká, nikoliv osoby nikterak nemající možnost výsledek vkladového řízení ovlivnit. Účastníkové právo tedy vzniká, mění se či rozšiřuje nebo právo zaniká, mění se nebo se omezuje dle § 13 zákona č. 256/2013 Sb. Okruh účastníků vkladového řízení je v nové úpravě vymezen konkrétněji než v té předchozí.

Mimo navrhovatele vkladu, mohou vystupovat v postavení účastníka řízení taktéž další účastníci právního úkonu. Návrh na vklad, čili podat žádost, mohou všichni účastníci řízení, popřípadě veškeré dotčené osoby, či jen některé z nich, popřípadě pouze jeden z účastníků. Účastníci řízení mohou být při jednáních zastoupeni na

⁷⁵ Povolil-li katastrální úřad vklad práva do katastru, nelze vzít vkladový návrh zpět, i když vkladové řízení dosud nenabylo právní moci (rozsudek MS v Praze z 9. 6. 1999, sp. zn. 12 Co 170/99)

⁷⁶ PEKÁREK, M. A kol. *Pozemkové právo*. s. 331

⁷⁷ S možností prodloužení lhůty o 30 dní např. v případě zvláště složitého případu

základě úředně ověřené plné moci přiložené společně s návrhem. Bude se tak v tomto případě jednat o zmocněnce. Všichni účastníci vkladového řízení mají ze zákonem zaručené rovné postavení při uplatnění svých procesních povinností a práv.⁷⁸ Specifická definice okruhu účastníků daného veřejnoprávního řízení vylučuje obecné vymezení účastníků správního řízení dle správního řádu.⁷⁹

7.3 Věcná a místní příslušnost

Úřad katastru je věcně příslušný správní orgán vykonávající státní správu katastru nemovitostí a to včetně zápisů práv k nemovitostem do katastru. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech zřizuje katastrální úřady a stanovuje působnost katastrálních úřadů. Nová právní úprava stanovuje místní příslušnost dle obvodu katastrální úřadu, kterého se smlouva, příslušná dohoda či jiná listina týká.

Územní obvody katastrálních pracovišť jsou stanoveny Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. Jednotlivé působnosti katastrálního úřadu vykonávají jeho vnitřní organizační jednotky, tzn. katastrální pracoviště. Ve výše zmíněném zákoně, tedy konkrétně v § 5 odst. 2 nalezneme odkaz na Sbírku zákonů – zákon č. 309/1999 Sb., do níž úřad zveřejňuje sdělením seznam katastrálních pracovišť, jejich názvy, sídla a územní obvody, v nichž vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.

Chceme-li určit věcně příslušný katastrální úřad, je nutné určit místní příslušnost. Budeme se tedy řídit místem, kde se předmětná nemovitost vkladového řízení nachází.⁸⁰ Nastane-li situace, kdy je návrh podán u věcně či místně nepřislušného katastrálního úřadu, tedy v jehož územní působnosti se předmětná nemovitost nenachází, nemůže katastrální pracoviště o povolení vkladu rozhodnout. V takovém případě je dán postup katastrální úřadu podle správního řádu. A sice podání není vráceno účastníkům, nýbrž dojde k postoupení podání usnesením.⁸¹ Bezodkladně příslušnému správnímu orgánu odešle nepřislušné pracoviště faxem nebo elektronickou

78 JANKŮ, D. *Nový katastrální zákon*. s. 112

79 Usnesení ÚS z 30.5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99

80 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 11 odst. 1 písm. b)

81 Usnesení se zaznamenávají do spisu, zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 12

poštou alespoň takovou část podání, z níž je možné provést přijetí řízení a zaplombování. Originál řízení je zaslán místně příslušnému pracovišti poštou nejpozději následující pracovní den. Zároveň o tom je povinen katastr uvědomit toho, kdo žádost učinil, tedy podatele.

Další možná vzniklá situace v rámci podání návrhu je ta, kde jsou příslušné dva anebo více katastrální úřady. Může se jednat o případ směny nemovitostí evidované v obvodu více katastrálních úřadů či taktéž v případě vkladu věcného břemene. Zde se mohou katastrální úřady dohodnout, který z nich bude konkrétní návrh řešit. Jestliže se nedohodou, provede řízení ten úřad, jemuž byl doručen návrh anebo učinil úkon jako první.⁸² Ve zbylých případech, nelze-li místní příslušnost určit, stanoví místní příslušnost formu usnesení nejbližše společně nadřízený orgán katastrálního úřadu. Jestliže není takového orgánu, určí příslušnost usnesením ústřední správní úřad, do jehož působnosti rozhodná věc přísluší.⁸³

7.4 Zahájení řízení o povolení vkladu

Následující kapitola bude věnována návrhu na vklad, jeho podání, formám vkladu, náležitostem a přílohám, jež v některých případech musí být součástí návrhu na vklad. Jak již bylo řečeno, řízení je zahájeno, je-li podán příslušný návrh na vklad několika účastníky, účastníkem řízení nebo zmocněncem a je zahájeno dnem dojití návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Není možné řízení zahájit „ex offio“⁸⁴, jako to umožňuje správní řád. Katastrální úřad není kompetentní zahájit řízení sám od sebe, nýbrž je vázán pouze právy specifikovanými v návrhu na vklad.

Zahájení řízení návrhem musí být učiněno písemnou formou návrhu na vklad příslušného práva k nemovitosti podle přiložených listin k návrhu.⁸⁵ Návrh na zahájení řízení se musí podle § 14 odst. 1 NKZ povinně podávat jen a pouze na jednotném formuláři, který musí obsahovat příslušné náležitosti. Jednotné formuláře jsou zavedeny od 1. ledna 2013, které zavedla vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru

82 KUBA, B. OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. s. 469

83 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 11

84 Z moci úřední

85 PEKÁREK, M. A kol. *Pozemkové právo*. s. 331

formuláře.⁸⁶ Před tímto ustanovením se navrhovatel mohl rozhodnout, jestli doporučený tiskopis návrhu na vklad využije či nikoliv. Návrh sepsaný navrhovatelem musel být určitý, srozumitelný a musel obsahovat podstatné náležitosti. Nejvyšší soud České republiky se vyjádřil k pojmu neurčitost právního úkonu,⁸⁷ a to tak, že právní úkon je neurčitý i tehdy, když srozumitelně vyjádřený obsah má určité věcné nedostatky, jež nelze určit ani při použití interpretačních pravidel. Nyní podávat návrh na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí není možné jinak, než s použitím formuláře, který najdeme například na internetových stránkách ČÚKZ⁸⁸ nebo v tištěné podobě na jednotlivých pobočkách katastrálních úřadů, kde jsou k vyzvednutí. Lze říci, že uzákonění konkrétně daného formuláře je věc přispívající ke sjednocení formy podání, menší administrativě a v neposlední řadě vede ke snížení a zamezení chybných podání návrhu na vklad.

Je možné si zvolit několik variant u způsobu podání návrhu na povolení vkladu. Ten lze podat osobně na příslušném katastrálním úřadě, což je nejčastější způsob. Další variantou je návrh podat prostřednictvím provozovatele poštovních služeb a třetí variantou je dnes stále častěji využívaná forma - elektronické podání, to ale musí být opatřeno uznaným elektronickým podpisem či označeno elektronickou značkou.⁸⁹

Adresy elektronických podatelen jsou k najetí na webových stránkách ČÚKZ. Podání v podobě datové zprávy doručující se na adresu elektronické podatelny platí, že dokument musí být přidán jako příloha, jež musí být zároveň originálně vygenerována v elektronické podobě. Nesmí tedy jít o přílohu, jako scan dokumentu a listiny. Podání musí být podepsáno uznaným elektronickým podpisem. Další ze způsobů elektronického podání je možné učinit na adresu elektronické podatelny, a to bez elektronického podpisu nebo i faxem. V této situaci musí být podání doplněno

86 Vyhláška č. 401/2011 Sb., byla zrušena účinností vyhlášky nové č. 359/2013 Sb., účinná od 1. 1. 2014

87 Rozhodnutí NS ČR sp. zn. 23 Cdo 1241/2011 ze dne 24. 1. 2013

88 V příloze vyhlášky č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

89 Používání elektronického podpisu a poskytování souvisejících služeb je upraveno v zák. č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a prováděcími vyhláškami ke zmíněnému zákonu

nejpozději do pěti dnů ústním podáním do protokolu či písemně v listinné podobě.⁹⁰ Zvolená forma podání je plně na rozhodnutí účastníků řízení a záleží pouze na nich, kterou z uvedených postupů využijí.

Při podání návrhu jsou účastníci povinni uhradit správní poplatek⁹¹ za návrh na zahájení řízení, který je stanoven částkou jeden tisíc Kč. Správní poplatek zaplatí ten, kdo podává návrh na vklad. V příloze najdeme taktéž možné výjimky pro osvobození od správních poplatků, jako například v souvislosti s převodem majetku státu. Správní poplatek v uvedené výši jeden tisíc Kč se platí za vklad relativně krátkou dobu. Do konce roku 2012 byl poplatek stanoven pouze ve výši pět set Kč. V současné době, s účinností NKZ si za vklady, jež dříve v našem právním řádu nebyly vůbec obsaženy, připlatíme. Neuhradí-li účastník řízení, který podává návrh na vklad, správní poplatek v uvedené výši ani na výzvu katastrálního úřadu, katastrální úřad po uplynutí patnácti denní lhůty⁹² řízení zastaví.

7.4.1 Náležitosti návrhu na vklad

Návrh na zahájení vkladového řízení musí obsahovat speciální náležitosti taxativně vymezené v § 14 odst. 1 NKZ, dále § 37 odst. 2 a § 45 správního řádu. Nutné je v první řadě označení katastrálního úřadu, jemuž je návrh určen. Příslušný je takový úřad, v jehož územním obvodu se nemovitost nachází. Není-li úřad věcně anebo místně příslušný k projednání věci, musí úřad postoupit podání tomu úřadu, který je oprávněný věc řešit, jak již bylo zmíněno výše. Další důležitou náležitostí je označení účastníků vkladového řízení, to je odlišné v případě podání fyzické osoby a osoby právnické.

U **fyzických osob** musí být uvedeno:

- Jméno a příjmení
- adresa trvalého pobytu; u cizinců také zahraniční adresa
- rodné číslo či datum narození

⁹⁰ ČÚZK. Zápisy do KN [online]. © 2015 [cit. 21. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastrnemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

⁹¹ Dle položky č. 120 v příloze k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

⁹² Lhůta vyplývá ze zák. č. 364/2004 Sb., řízení o povolení vkladu, § 5 odst. 4

- číslo elektronicky čitelného identifikačního dokladu navrhovatele

U **právnických osob** musí být uvedeno:

- Název
- sídlo
- pokud je přiděleno, tak identifikační číslo.

Veškeré uváděné údaje slouží k jednoznačné identifikaci osoby, která bude účastníkem řízení. Zapisují se do katastru, proto si je potřeba před podpisem návrhu vždy pečlivě zkontrolovat.

Označení práv a nemovitostí, jež mají být do katastru zapsány nebo naopak z něj vymazány, jsou další podstatné náležitosti. V této části je nutno katastru sdělit, co má učinit. V návrhu se odkazuje na listinu, která je přílohou a na jejímž základě uvedená práva vznikají, mění se či zanikají. Také je nutno uvést konkrétní nemovitosti, jež jsou předmětem právního úkonu, např. se darují, prodávají, zatěžují věcným břemenem atd. Poslední velmi podstatná náležitost je datum a podpis navrhovatele. Ten ovšem nemusí být úředně ověřen.

Katastrální úřad je vázán celým obsahem návrhu na vklad, z čehož vyplývá, že nesmí rozhodnout o ničem jiném, než o tom, co je v návrhu na vklad uvedeno.

7.4.2 Přílohy k návrhu

K návrhu na vklad je povinen navrhovatel přiložit povinné přílohy. Stará úprava zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem obsahovala podstatně více příloh. Po novu jsou už novým katastrálním zákoníkem povinné přílohy dosti eliminovány na ty nejdůležitější. Jednotlivými přílohami jsou:

- **Vkladová listina** v podobě písemné smlouvy, dohody nebo prohlášení, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí. Musí být čitelná, srozumitelná, určitá a musí obsahovat podstatné náležitosti dle typu smlouvy, dále jednoznačně uvedení účastníci⁹³ právního úkonu, dostatečně určitě

⁹³ Je-li účastníkem řízení FO podnikající pod obchodním jménem, musí být podle názoru Vrchního soudu v Praze ze dne 9.6.1994, sp.zn. 6 A96/93-23, v listině označena svým jménem, příjmením, trvalým

vymezen předmět a obsah, z něhož by měla vyplývat vůle převodce převést nemovitost a vůle nabyvatele nemovitost přijmout a v neposlední řadě vlastnoručně podepsána účastníky. Na listině je nutné mít úředně ověřené podpisy obou zúčastněných stran, katastru postačí pouze jedno vyhotovení přiložené k návrhu. Rozdíl před NKZ byl v tom, že se musela katastru podávat o dvě více vyhotovených smluv, než byl počet účastníků řízení. Po skončení řízení, bylo každému z účastníků doručeno jedno vyhotovení opatřené doložkou o provedení vkladu do katastru nemovitostí. Další vyhotovení se zakládalo do sbírky listin katastrálního úřadu a jedno bylo založeno do spisu.⁹⁴

Projevy účastníků musí být na jedné listině. Pokud je převod nemovitostí úplatný, musí být zároveň stanovena cena nemovitosti. Katastrální úřad zkoumá vkladové listiny a to na základě § 17 NKZ. Není-li vkladová listina přiložena k návrhu na vklad, k podanému návrhu se nepřihlíží, o čemž nutně musí úřad uvědomit navrhovatele.⁹⁵

- **Plná moc může být jednou z dalších příloh a to v případě zastoupení účastníka zmocněncem.** Podpis zmocnitele je nutno úředně ověřit. Toto pravidlo nelze uplatnit pouze v případě, provádí-li se vklad na základě veřejné listiny, kdy je osobou udělující předmětnou plnou moc, osoba, jež veřejnou listinu sepsala.⁹⁶
- **Výpis z obchodního anebo jiného zákonem určeného rejstříku** nebo ověřený opis výpisu se přikládá, jestliže je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněný zápisem v obchodním či jiném rejstříku. Výpis se požaduje, není-li ho možno bezplatně získat dálkovým přístupem v českém jazyce. Nevyžaduje se však u veřejných listin.⁹⁷

bydlištěm a rodnými číslem a nikoli obchodním jménem, protože obchodní jméno není osobou v právním slova smyslu a tím pádem nemá způsobilost mít práva a povinnosti.

⁹⁴ PEKÁREK, M a kol. *Pozemkové právo*. 2010. 331 s.

⁹⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 15 odst. 2

⁹⁶ KUBA, B. OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 2005. 469 s.

⁹⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 15 odst. 1

- Podle § 15 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona, je možné přiložit i **další listiny**, z jejichž povahy vyplývá doložení určité skutečnosti, jako např. souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením, scelováním pozemků či listina prokazující oprávnění vlastníka nakládat s nemovitostí.
- **Úředně ověřený překlad listiny**, může být přílohou také, není-li listina sepsána v českém jazyce. Může být použitý originál anebo ověřený opis listiny prokazující oprávnění dosavadního vlastníka nakládat s předmětem smlouvy.⁹⁸

7.4.3 Možnosti nakládání s návrhem

V dřívější úpravě KZ bylo nutné postupovat dle správního řádu, speciální právní úprava pro zastavení řízení návrhu neexistovala, kromě případu, kdy účastníci nedoplňovali náležitosti návrhu na výzvu úřadu. Navrhovatel může se svým návrhem i s řízením disponovat, tedy vzít návrh na vklad zpět a řízení tak dle § 16 odst. 2 NKZ zastavit. Ovšem pouze za podmínky souhlasu všech účastníků vkladového řízení. Dále taktéž může navrhovatel předmět návrhu na vklad zúžit opět za podmínky souhlasu všech účastníků vkladového řízení. Jinak katastr nemovitostí rozhodne o původně podaném návrhu.⁹⁹ V žádném právním předpisu ovšem nejsou uvedeny důvody vedoucí účastníky k zastavení řízení. Záleží tedy na vůli účastníků a jejich rozhodnutí, zda se rozhodnou z nějaké příčiny návrh vzít zpět a tím řízení zastavit. Katastrální úřad vyhotoví písemné rozhodnutí o zastavení řízení, proti němuž se mohou účastníci řízení do patnácti dnů odvolat.¹⁰⁰ Je třeba rozlišit dispozici návrhu na vklad a dispozici se smlouvou, jako přílohou k návrhu na vklad. Právní účinky návrhu na vklad vznikají ke dni, kdy byl návrh doručen na katastr nemovitostí, a tedy už nelze samotnou smlouvu změnit. Rozhodli by li účastníci o změně smlouvy, museli by už vzít zpět celý návrh

⁹⁸ ČÚZK. Zápisy do KN [online].[cit. 1. 3. 2015]. Dostupné z:

<http://www.cuzk.cz/Katastrnemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

⁹⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 16 odst. 3

¹⁰⁰ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2005. s. 186

a podat zcela nový. Údaje po podání návrhu na vklad tak není možné měnit ani přepisovat či dopisovat.¹⁰¹

7.5 Činnosti katastru při řízení o návrhu na vklad

Následující část se bude zabývat jednotlivými úkony katastru nemovitostí, jež musí být v průběhu řízení o vkladu učiněny. Celý postup bude směřován tak, jak jde od podání návrhu na vklad po vydání rozhodnutí úřadem. Náležitosti návrhu na zahájení vkladového řízení upravuje

7.5.1 Zápis návrhu na vklad, vyznačení plomby

Úřad katastru vede protokol „V“ o vkladech, v němž každodenně zaznamenává došlé návrhy na vklad, průběh i výsledek vkladového řízení. Ty jsou rozlišovány číslem, kde je uveden den, měsíc, rok, hodina a minuta doručení shodná s podacím razítkem. Každému doručenému návrhu je založen spis označený číslem protokolu, ve kterém se zaznamenává celý jeho průběh vkladového řízení.¹⁰² Katastrální úřad je povinen vyznačit na listu vlastnictví, neděle následující pracovní den po podání návrhu na vklad, u příslušné parcely v katastru nemovitostí tzv. plombu znamenající dotčení předmětu nemovitosti změnou. Plomba je vyznačena na výpisu z listu vlastnictví písmenem „P“ u konkrétních nemovitostí. Pro případ kontroly výpisu z listu vlastnictví je taková změna viditelná. Každopádně to neznamena, že je vlastník pro tuto chvíli nějakým způsobem omezen v nakládání s danou nemovitostí. Po zaplombování konkrétně dané parcely následuje opět lhůta čtyřiaadvaceti hodin, tedy den poté, co došlo ke změně, ve níž musí katastrální úřad informovat vlastníka nemovitosti či jiného oprávněného o vyznačení dotčených změn v právech.¹⁰³ Vyrozumět musí katastrální úřad vlastníka zasláním informace formou doporučeného dopisu na adresu jeho trvalého bydliště anebo existuje-li prostřednictvím datové schránky. Další možný způsob informování je i způsobem, o který vlastník požádá a uvede v návrhu na vklad, např. elektronicky na

101 JANKŮ, P., VRCHA, P., VRCHOVÁ, K. *Katastrální (a související) judikatur. Výběr soudních rozhodnutí s poznámkami.* 2011. s. 132

102 Jednací řád katastrálního úřadu, ČÚZK ze dne 27. 6. 2014, čl. 14

103 Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 9 odst. 1

e-mailovou adresu či SMS zprávou na mobilní telefon.¹⁰⁴ Tato informační povinnost nebyla zanesena do dřívější úpravy a tak vlastník nemovitosti musel pravidelně nahlížet do katastru, zda se v něm neobjevilo náhodou něco nového.

7.5.2 Hlídací pes

Zcela nová služba katastrálních úřadů vzniklá s NKZ pro případ informování vlastníka se nazývá „hlídací pes“. Tato služba se využívá ke sledování změn v údajích o nemovitostech. Je za úplatu poskytována osobám anebo účastníkům mající věcné právo k dotčeným nemovitostem. Službu poskytuje Český úřad zeměměřický a katastrální¹⁰⁵ a žádost o zřízení takovéto služby může podat například vlastník, zástavní či podzástavní věřitel, oprávněný z věcného břemene apod.

Ten, kdo si službu zaplatí, bude automaticky informován o skutečnosti, že se u sledované nemovitosti něco změnilo. Může tedy jít o akt zaplombování, provedení vkladu, záznamu nebo zápisu poznámky. Způsob, jakým bude oznámení o změnách žadateli doručován, si může vybrat z několika distribučních kanálů, a to datovou schránkou, e-mailem nebo SMS zprávou. Cena této služby není nikterak vysoká a je stanovena v příloze č. 9 zákona č. 256/2013 Sb., tak, že se v prvním roce při aktivaci služby účtuje v rozsahu do dvaceti sledovaných nemovitostí dvě stě Kč za MJ. V rozsahu o více, než jednadvaceti sledovaných nemovitostech se účtuje za každou další nemovitost deset Kč ročně.

Služba hlídacího psa umožňující sledování změn je především velmi výhodná pro ty, kteří mají větší pohyb při přepisu nemovitostí, protože tímto způsobem získají přehlednější informace o změnách týkajících se jejich nemovitostí. Jestliže mají účastníci vkladového řízení z dřívější doby aktivovanou službu sledování změn v katastru, pak katastr informuje o změnách právě prostřednictvím této činnosti.

¹⁰⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 16 odst. 1

¹⁰⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 55 odst. 6.

7.6 Přezkumná činnost

Úřad katastru v řízení o povolení vkladu zkoumá ke dni podání návrhu, po odeslání informace o plombě, ve lhůtě minimálně dvaceti dnů, zda je návrhu na vklad vkladu schopný. Před uplynutím této dané lhůty nemůže katastrální úřad vklad povolit. Zkoumá listinu, na jejímž základě má být vklad povolen, a to jen a pouze z hledisek, které jsou taxativně vymezeny zákonem. Hlavní náplň přezkumu je, zdali návrh na vklad splňuje všechny zákonem předepsané náležitosti podle § 17 NKZ.

Katastrální úřad v řízení o povolení ověřuje, ke dni podání návrhu na vklad, následující skutečnosti:

- jestli **stav zápisů v katastru navrhovanému vkladu není na překážku** – k rozporům dochází např. z důvodu neevidované smlouvy o převodu nemovitostí, kterou účastníci smlouvy nepředložili, anebo nebyla zapsána pro zjevné nesprávnosti a byla vrácena k doplnění a již nebyla znovu předložena.
- jestli je **navrhovaný vklad odůvodněn obsahem předložených listin** - např. je-li navrhován vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy a katastrálnímu úřadu je předložena listina obsahově vypovídající o zcela jiném právním úkonu, dochází k nesouladu mezi vkladovým návrhem a předkládanou listinou.
- **srozumitelnost a určitost** právního úkonu – nejčastěji bývá špatně specifikován předmět právního úkonu, další častá chyba bývá v neurčitosti vymezení obsahu zřizovaného věcného břemene.
- **dodržení předepsané formy** právního úkonu – písemná forma je požadována u všech právních úkonů, na jejichž základě má být proveden vklad.¹⁰⁶ Některé listiny vyžadují kvalifikovanou písemnou formu - notářský zápis.
- dále katastrální úřad zkoumá, zda ve smlouvě jde skutečně o **písemné projevy vůle osob** v ní uvedených.
- **oprávnění účastníků řízení nakládat s předmětem** právního úkonu – zde se zkoumá, zdali je osoba kompetentní, jak na straně převodce, tak na straně nabyvatele, k nakládání s nemovitostí.

¹⁰⁶ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 15 odst. 1

- jestli **účastník řízení není omezen právními předpisy**, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, jenž je předmětem právního úkonu.
- jestli navrhovaný **vklad navazuje na dosavadní zápisy** v katastru.¹⁰⁷

Celý průběh vkladového řízení od začátku do konce je zaznamenáván v přehledu řízení, do protokolu „V“ o vkladech. Ten je veřejný a tudíž má každý právo do něj nahlédnout, opatřit si z něj výpisy, opisy a poznámky. Jestliže katastrální úřad shledá všechny zkoumané náležitosti jako správné, proběhne aktualizace dat, podle kterých se provede změna na listu vlastnictví a kontrola, zda se vše objevuje správně ve výpisu.

V případě, že jsou všechny úkony vykonány dříve než ve lhůtě dvaceti dnů od odeslání informace, čeká se na uplynutí lhůty. Ta je, jak již bylo zmíněno dříve, zavedena nově od 1. ledna 2014 a zákonodárce tím tak dává lepší možnosti účastníkům se bránit např. při falešném pokusu o vklad.

7.7 Rozhodnutí o vkladu

Výsledkem správního řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je rozhodnutí¹⁰⁸ úřadu katastru buďto pozitivní anebo negativní. K vydání rozhodnutí směřuje celé správní řízení o povolení vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitostem, na jehož začátku je podání návrhu na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Tímto aktem se tedy samozřejmě povinnosti a práva určité osoby obsažené v návrhu zakládají, mění či ruší. V případě povolení vkladu to znamená splnění všech zákonných podmínek. Zamítnutí úřadem znamená opak, tedy že podmínky splněny nebyly a návrh podle zvláštního zákona ztratil své právní účinky. Ještě je jedna možnost, a to vklad povolit částečně a částečně ho zamítnout. Tato situace nastává v případě nesplnění podmínek nebo splnění pouze některých práv daných ze

¹⁰⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 17

¹⁰⁸ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 9

zákona. Nedošlo-li v průběhu vkladového řízení k zastavení, vydání rozhodnutí zakončuje vkladové řízení.

7.7.1 Přerušování řízení

V případě zjištění nesplnění nějaké zákonem vymezené náležitosti návrhu, katastrální úřad může řízení přerušit a vyzvat navrhovatele, aby konkrétní nedostatky ve vymezené lhůtě čtrnácti dnů odstranil.¹⁰⁹ Zároveň ho poučí také o tom, jaký důsledek nastane pro další průběh řízení při případném neuposlechnutí jeho výzvy. Přerušování není ovšem nutné vždy, záleží na diskreční pravomoci úřadu, zda takovéto rozhodnutí vydá, či nikoliv.

Jednotlivé důvody pro přerušování řízení o povolení vkladu jsou stanoveny v § 64 odst. 1 správního řádu:

- přerušování současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad,
- přerušování současně s výzvou k zaplacení správního poplatku,
- probíhá-li řízení o předběžné otázce,
- přerušování do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi,
- z dalších důvodů stanovených zákonem.

Úřad katastru smí také nařídit jednání ústní, při němž odstraní nedostatky v souladu se zákonem anebo řízení o vkladu přerušit a návrh vrátit k přepracování a doplnění. Dále může např. katastrální úřad přerušit řízení současně s výzvou k zaplacení správního poplatku. V takovémto případě vyzve navrhovatele o napravení vady, tedy zaplacení konkrétního poplatku v přiměřené lhůtě. Správní poplatek se platí ve výši jeden tisíc Kč a nejčastější formou je zakoupení kolku v příslušné hodnotě.

Vkladové řízení se přerušuje na dobu nezbytně nutnou k odstranění nedostatků podání či k doplnění o zákonem stanovené přílohy. Řízení katastrální úřad přerušit formou usnesení. Jeho stejnopis písemného vyhotovení doručí všem účastníkům a to do vlastních rukou. Po dobu přerušování řízení neběží lhůty, které se týkají provádění úkonů

¹⁰⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 15 odst. 3

v řízení. Jsou-li ve stanovené lhůtě nedostatky návrhu na vklad odstraněny nebo dodány zákonem stanoveny přílohy návrhu, v řízení se pokračuje. V opačném případě se řízení zastaví v souladu s § 5 odst. 5 zákona o zápisech. Katastrální úřad řízení také může přerušit na žádost žadatele. Je-li žadatelů více, může katastrální úřad řízení přerušit jen se souhlasem všech žadatelů. Případný nesouhlas mohou účastníci vyjádřit odvoláním, a to ve lhůtě patnácti dnů ode dne doručení rozhodnutí. Odvolání se podává k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu prostřednictvím katastrálního úřadu, jenž rozhodnutí vydal.

7.7.2 Povolení vkladu

V případě splnění veškerých náležitých podmínek a uplynutím lhůty¹¹⁰ pro povolení vkladu, je možné provést vklad zápisem do spisu na základě § 67 odst. 2 správního řádu. Potvrzení písemnou formou je povinen katastrální úřad vydat pouze na žádost účastníka.

Nyní v situaci povolení a následném provedení vkladu, zašle katastrální úřad každému z účastníků vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru nemovitostí zapsán.

Vyrozumění o povolení vkladu práva obsahuje:¹¹¹

- název katastrálního úřadu
- název, adresu a kontaktní údaje katastrálního pracoviště
- text „Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.“
- spisovou značku
- datum vydání rozhodnutí katastrálního úřadu/soudu, právní účinky vkladu
- výpis provedených změn

Toto ustanovení platí od 1. ledna 2014, dříve účastníci nebyli vůbec vyrozumíváni, nýbrž katastrální úřad vyznačil na všech vyhotovených listinách doložku o provedení vkladu, která měla informovat účastníky řízení o provedení vkladu.

¹¹⁰ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 16 odst. 1

¹¹¹ Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb., podle § 26 odst. 3

Doložka byla doručována účastníkům spolu s orazítkovánými vloženými smlouvami, a to do vlastních rukou. Dnes účastníkům smlouva nepřijde, poněvadž se na katastr dává pouze jedno vyhotovení smlouvy, která tam pak zůstane. Podle nové právní úpravy je také vyrozuměn v případě zastoupení zmocněncem i účastník, což v předchozí právní úpravě nebylo a např. v případě zfalšované plné moci se účastník vůbec nemusel dozvědět, že se s jeho nemovitostí něco událo.¹¹²

Vklad byl po staru prováděn ve lhůtě do třiceti dnů od pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, ale docházelo k němu často mnohem dříve, protože nebyla uzákoněna lhůta dvaceti dnů, jako je tomu v současnosti. Vklad bylo možné udělat hned po úspěšném přezkumném řízení. Průměrně tedy docházelo ke vkladu přibližně okolo patnácti dní od podání návrhu na vklad.

Po úspěšném vkladu je nyní zrušena plomba a vyhotovena listina obsahující doložku o povoleném vkladu a písemné rozhodnutí o povolení vkladu do sbírky listin. Spis se všemi podklady soužícími pro rozhodování katastru je také založen do sbírky listin.¹¹³ Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu a dle § 18 odst. 4 NKZ není možné podat jakýkoliv opravný prostředek proti rozhodnutí povolující vklad. Není přípustné tedy ani přezkumné řízení, obnova řízení či žaloba podle občanského soudního řádu o věcech již rozhodnutých jiným orgánem.

7.7.3 Částečné povolení vkladu

Situace částečně povoleného vkladu může nastat tehdy, kdy je katastrálnímu úřadu předložen návrh na vložení více práv, jež by mohla být vložena samostatně. Je vyjádřen souhlas všech účastníků o vzájemně oddělitelných právech, a že může katastrální úřad rozhodnout o částečném povolení jejich vkladu.

V takovémto případě vydá katastrální úřad písemné rozhodnutí, kde ve výrokové části uvede práva, která se povolují a která zamítají. Nesouhlasil-li by byť jediný účastník

¹¹² Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 18 odst. 3

¹¹³ PEKÁREK, M. A kol. *Pozemkové právo*. s. 331

nebo se ve stanovené lhůtě k částečnému povolení vkladu nevyslovil, katastrální úřad bude rozhodovat o návrhu v celém jeho rozsahu a návrh na vklad zamítne. Nastávají i situace, kdy účastník řízení vezme, se souhlasem ostatních účastníků, návrh na vklad zpět ohledně některého z práv navrhovaných, jež by mohla být vložena samostatně. Ve výsledku to znamená písemné rozhodnutí, kde je výrokové části uvedeno, které návrhy práv se povolují a jaké se zastavují.¹¹⁴

7.7.4 Zamítnutí návrhu na vklad

Katastr nemovitostí se může vydat rozhodnutí zamítající návrh vkladu v případě nesplnění stanovených podmínek dle § 17 NKZ. Předtím, než samotné rozhodnutí vydá, musí dát možnost účastníkům vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.¹¹⁵ Úřad zpravidla účastníky vyrozumí o možnosti vyjádřit se k podkladům rozhodnutí - uvede místo a čas, po kterou se mohou s podklady řízení seznámit, sdělí důvody, pro něž nemůže být návrh vkladu do katastru nemovitostí povolen a také poučí o možnosti vzít podaný návrh zpět.¹¹⁶ Nevyjádří-li se účastník k podkladům, povinnost úřadu katastru odpadne. Nejčastěji však účastníci vezmou návrh zpět, katastrální úřad vydá rozhodnutí o zastavení řízení a tím vzniká možnost podat, po odstranění zjištěných nedostatků, v kratší době nový návrh na vklad. Takovýmto postupem se zamezí velkému počtu žalob ze strany účastníků.

Náležitostmi rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad jsou následující:¹¹⁷

- **výroková část** – musí být uvedeno zamítající stanovisko příslušného věcného práva do katastru nemovitostí dle §5 odst. 2 zákona o zápisech a označení účastníků. Výroková část může obsahovat buď jeden, nebo i více výroků, ty pak dále mohou obsahovat vedlejší ustanovení
- **odůvodnění** – zde jsou uvedeny důvody, proč byl návrh na vklad zamítnut, podklady a úvahy pro rozhodnutí o zamítnutí a informace o vypořádání katastrálního úřadu s návrhy a námitkami zúčastněných

114 Jednací řád katastrálního úřadu, ČÚZK ze dne 27.6.2014, čl. 21

115 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 36 odst. 6

116 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 66 odst. 1 písm. a)

117 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 68 odst. 1

- **poučení účastníků** – poučení o tom, že je nepřipustný jakýkoliv opravný prostředek, přezkumné řízení nebo obnova řízení proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu.¹¹⁸ Podat lze žalobu dle občanského soudního řádu, části páté,¹¹⁹ ovšem za předpokladu podání žaloby ve lhůtě třiceti dnů od doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je doručováno všem zúčastněným, a to do vlastních rukou a v písemném vyhotovení.

7.8 Opravné prostředky

Proti usnesení o přerušení řízení je možné podat odvolání¹²⁰, a to do patnácti dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení u místně příslušného zeměměřického a katastrálního, prostřednictvím katastrálního úřadu, jenž o přerušení řízení rozhodl. Odvolání proti usnesení o přerušení řízení nemá v souladu s § 76 odst. 5 správního řádu odkladný účinek.

Proti usnesení o zastavení řízení je nabízena možnost podat odvolání také do patnácti dnů ode dne doručení písemného vyhotovení usnesení. Odvolání se podá u místně příslušného zeměměřického a katastrálního inspektorátu prostřednictvím katastrálního úřadu, jenž o zastavení řízení rozhodl. Odvolání proti usnesení o zastavení řízení nemá odkladný účinek dle § 76 odst. 5 správního řádu.

Proti rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je nepřipustný jakýkoliv opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví. V případě rozhodnutí o povolení vkladu není přípustná ani autoremedura.¹²¹

118 Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 18 odst. 5

119 Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 244 a násl.

120 Náležitosti upravující odvolání jsou v § 82 odst. 2 správního řádu. Účastníci se ho mohou vzdát. Je nutno však učinit písemně/ústně do protokolu. Dle §91 odst.4 správního řádu nabývá rozhodnutí právní moci v případě vzdání se všech účastníků práva na odvolání, dnem následujícím po dni, kdy se vzdal práva podat odvolání poslední účastník. Podané odvolání je možné také vzít zpět, nejpozději do vydání rozhodnutí zeměměřického a katastrálního operátu. Řízení o odvolání je zastaveno dnem zpětvzetí. Napadené rozhodnutí nabývá právní moci dnem po zastavení řízení. O skutečnosti zastavení odvolání se vydá usnesení zaznamenané pouze do spisu.

121 Způsob opravného prostředku, při kterém správní orgán sám změní své původní rozhodnutí

V případě podání žaloby proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu práva do katastru nemovitostí je příslušný krajský soud,¹²² který je sídlem v obvodu úřadu katastru, jež napadené rozhodnutí vydal.¹²³ K podání žaloby je kompetentní ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech dotčen rozhodnutím katastrálního úřadu o vkladu práva nebo povinnosti, jež byla založena, změněna, zrušena anebo zamítnuta. Nejedná se tedy pouze o účastníky řízení.

Co do podstatných náležitostí žaloby, katastrální zákon je nespecifikuje, proto se postupuje dle ustanovení § 42 odst. 4. Samozřejmě vedle těchto náležitostí musí žaloba zahrnovat také náležitosti taxativně vymezené v občanském soudním řádu.¹²⁴ Žaloba musí být podána do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí a samozřejmě se za ni musí zaplatit soudní poplatek. Zjistí-li soud, že některá z podstatných náležitostí není obsažena v žalobě, je podána pozdě nebo neoprávněnou osobou, žalobce poučí a vyzve ho k opravě vady podání nebo popřípadě k doplnění v přiměřeně dané časové lhůtě. Jestliže se tak nestane, lhůta marně uplyne, soud žalobu odmítne formou usnesení.

Jen pro doplnění z judikatury krajského soudu¹²⁵ – poznámka o podání žaloby o určení vlastnictví k nemovitosti v katastru nemovitostí, jakožto předmětem smlouvy, podle které byl navržen vklad práva do katastru nemovitostí, není důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad. Záleží v tom případě na vůli nabyvatele, jestli i přes takovou poznámku nemovitost přijme nebo ne.

Soud pouze zkoumá, jestli účastníci právního úkonu měli právo na to, aby byl povolen jejich vklad práva, jež podali na příslušném úřadu katastru, a to ke dni, kdy byl návrh na vklad podán u katastrálního úřadu. Žalobu soud zamítne v případě, jestliže dojde k závěru, že katastrální úřad o vkladu práva rozhodl správně. Dospěje-li soud k závěru opačnému, tedy že o vkladu mělo být rozhodnuto jinak, než to udělal katastrální úřad, nahradí formou rozsudku rozhodnutí katastrálního úřadu.

122 Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 249 odst. 2

123 Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 18 odst. 7

124 Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 246 odst. 2 a 3

125 Rozhodnutí KS v Brně ze dne 25. 2. 2000 sp. zn. 35 Ca 19/1999

Po pravomocném rozhodnutí o zamítnutí vkladu práva do katastru nemovitostí se zruší plomba, což de facto znamená, že se vymaže informace o dotčení změnou předmětné nemovitosti.

8. Získávání údajů z katastru nemovitostí

Katastrální úřady umožňují získávat informace z katastru nemovitostí na základě katastrálního zákona uplatňující zásadu veřejnosti, a tedy přístupné široké veřejnosti. Jde především o informace ze souboru geodetického a souboru popisného.

Údaje lze získat prostřednictvím:

- nahlížení nebo ústní informace z katastru
- výpisy, opisy či kopie geodetických nebo popisných, identifikace parcel formou veřejných listin
- ověřené opisy či kopie listin ze sbírky listin katastrálního operátu
- reprografické kopie
- tiskové výstupy
- dálkový přístup k údajům
- údaje z katastru na internetových stránkách ČUZK
- kopie katastrálních map doplněné orientačním zákresem pozemkové držby dřívějších pozemkových evidencí¹²⁶

Nejspolehlivější možností, jak získat z pravdivé, celistvé a platné informace je oficiální žádost o výpis z katastru nemovitostí. Žádost se podává na příslušném katastrálním úřadu, kde zaplatí správní poplatek¹²⁷. K žádosti je nutné, aby žadatel přiložil evidenční popisné nebo číslo parcely. Rozdíl mezi nahlížením do katastru, které je zdarma a placeným výpisem je ten, že pouhým nahlížením nemusíme nalézt všechny informace na rozdíl od výpisu z katastru, který není veřejnou listinou.

¹²⁶ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. s. 450

¹²⁷ Za vydání výpisu z KN se vybírá správní poplatek ve výši 100 Kč, a to ve formě kolku podle položky č. 119 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Veřejná listina deklaruje skutečnosti rozhodné pro jednání se státními orgány, prověřuje stav údajů v katastru nemovitostí ve chvíli jejího vzniku.

Výpisem, opisem či kopií z katastru nemovitostí, které, jak bylo řečeno výše, jsou veřejnou listinou, se rozumí:

- úplný i částečný výčet parcel, budov nebo jednotek vlastníka, spoluvlastníka či oprávněného z jiného práva příslušejících k listu vlastnictví s údaji o právech
- výčet údajů o domě s byty i nebytovými prostory
- kopie katastrální mapy

Opisy a kopie ověřují, ovšem katastr nemovitostí neodpovídá za obsah listin. Jako oficiální potvrzení slouží výpis z katastru jedině s razítkem a příslušným kolkem.

8.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí¹²⁸ neboli list vlastnictví, dokládá fyzickou a právní existenci nemovitosti. Dělí se na záhlaví a sedm hlavních částí označených A, B, B₁, C, D, E, a F. V příloze této práce je dán k nahlédnutí skutečný LV pro bližší představu jeho podoby.

Záhlaví obsahuje:

- nadpis listiny („Výpis z katastru nemovitostí“ či „Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory“ nebo „Vlastnictví bytu a nebytového prostoru“)
- číslo Listu vlastnictví
- kód a název okresu, obce a název katastrálního území.
- údaj o tom, v kolika číselných řadách jsou v daném katastrálním území číslovány pozemky (zda v jedné či ve dvou)

¹²⁸ Vyhláška 358/2013 Sb. Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního o poskytování údajů z katastru nemovitostí, § 6

Část A – „vlastník“ obsahuje:

podrobné informace o osobě vlastníka či spoluvlastníka jedné nebo více nemovitostí a jejich podílech, k nimž se list vlastnictví vztahuje.

Část B – „nemovitosti“ obsahuje:

podrobnou identifikaci o nemovitostech, které vlastník uvedený v části A vlastní. Výpis je rozdělen do tří částí podle typu výpisu buď pozemků, staveb nebo jednotek.

U **pozemků** se uvádí: parcelní číslo, výměra v m², druh pozemku, způsob využití a ochrany.

U **staveb** se uvádí: část obce a číslo popisné anebo evidenční, způsob využití, typ budovy, způsob ochrany, číslo parcely.

U **jednotek** se uvádí: údaje o domě, číslo jednotky a případně její umístění.

Probíhá-li změna práva k daným nemovitostem, vyznačuje se plombou - **symbol P**.

Symbol hvězdička znamená, že k dané nemovitosti není zcela dořešen právní vztah a kupující by měl být maximálně na pozoru a transakci důkladně prověřit.¹²⁹

Část B1 – „jiná práva“ obsahuje:

vyznačení jiného věcného práva v případě, že existuje, k některým nemovitostem z části B. Může se jednat např. o zástavní právo nemovitosti při hypotečním úvěru.

Část C - „omezení vlastnického práva“ obsahuje:

údaje o omezení vlastnického práva vázajícího se k nemovitosti. Mohou to být např. věcné břemeno, předkupní právo či právo zástavní k nemovitosti, omezení převodu nemovitosti, exekuce nebo omezení práva disponovat s nemovitostí. U právnických osob zde nalezneme např. zápis o konkurzu dané právnické osoby.

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

Část D - „jiné zápisy“

Společně s částí A nám tato část D slouží pro zjištění právních vztahů k nemovitosti. Najdeme zde různé poznámky a odkazy, které nás informují o listinách a řízeních. Např. o podání žaloby na určení vlastnictví, o nemovitosti, která je předmětem společného vlastnictví manželů nebo o zahájení vyvlastňovacího řízení apod.

Část E - „nabývací tituly a jiné podklady k zápisu“ obsahuje:

informace o nabývacích titulech, na jejichž základě vlastnické právo k nemovitosti vzniklo. Těmi mohou být např. kupní smlouvy, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouvy, rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví, aj.

Část F - „vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám“

Závěrečná část, kde se vypisují případné vztahy bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám. Uvádí se jejich parcelní číslo, kód bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a jejich výměra.

Úplně na konci výpisu z katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o řízení, jimiž jsou dotčeny právní vztahy k nemovitostem. Listiny k plombám, číslo jednací, název katastrálního úřadu nebo pracoviště, datum a čas vyhotovení výpisu, rovněž jméno, příjmení a podpis vyhotovitele. V neposlední řadě nesmí chybět razítko.

Od 1. ledna 2007 je možné, aby výpisy z katastru nemovitostí vydávaly i další instituce:¹³⁰

- obecní úřady, úřady městských částí (tzv. Czech Points)
- krajské a matriční úřady
- Česká pošta, Hospodářská komora ČR
- Notáři

¹³⁰ Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy, § 8a

8.2 Informace, služby a listiny z katastrálního pracoviště

Na pardubickém katastrálním pracovišti je možné získat následující informace, služby a listiny:

- výpisy z KN z celého území České republiky
- kopie katastrálních map, které jsou uloženy na pardubickém pracovišti
- informace o budovách, parcelách, bytových jednotkách
- informace o vlastnících a jiných oprávněných osobách
- kopie listin, které jsou uloženy na pardubickém pracovišti – např. kupní a darovací smlouvy, usnesení o dědictví, nařízení o exekuci
- výpisy z pozemkové knihy a kopie sbírky listin obsažených v pozemkové knize
- digitální katastrální mapy, jejich výřezy, scany listů katastrálních map
- datové soubory s údaji z KN
- záznamy, poznámky, vklady na základě doložených listin

Informace, služby a listiny, které získat na úřadu katastru nelze jsou:

- vyhotovování smluv k převodu nemovitostí a jiné právní listiny
- vyhotovování geometrických plánů, rozdělování pozemků, zaměřování budov a vytyčování hranic pozemků
- rozhodování sporů o pozemkové hranice
- poskytování informací o šíři či délce pozemků
- evidence informací o uživatelích nemovitostí
- evidence cen nemovitostí a vypracování znaleckých posudků
- prodej programů na digitální prohlížení katastrálních dat

8.3 Úřední deska

Úřední deska je jedna z dalších možností, kde mohou lidé získávat informace z katastru nemovitostí, kterou zveřejňuje každý katastrální úřad na veřejně přístupném místě a na internetových stránkách úřadu.

9. Správní poplatky

Správní poplatky¹³¹ a úplaty¹³² jsou vybírány katastrálními úřady za poskytování vybraných údajů z katastru nemovitostí.

Tabulka č. 1: Přehled správních poplatků za vybrané údaje

	Úkon	Sazba
a)	Vydání výpisu či opisu z katastru nemovitostí, z dřívějších pozemkových evidencí, z pozemkových nebo železničních knih, zemských desek. Za každých i jen započatých dvacet měrných jednotek v rámci jednoho katastrálního území.	100 Kč
b)	Vydání kopie katastrální mapy, kopie mapy z dřívějších pozemkových evidencí, kopie z pozemkových nebo železničních knih či zemských desek. Za každou i jen započatou stránku formátu A4.	50 Kč
c)	Vydání identifikace parcely či skupiny souvisejících parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí nebo stavu před obnovou katastrálního operátu s parcelou, skupinou parcel vedených v katastru nemovitostí. Za každých i jen započatých dvacetí parcel z těchto písemných operátů v každém katastrálním území.	100 Kč
d)	Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu s údaji katastru nemovitostí. Za každých i jen započatých dvacetí parcel uvedených v novém stavu geometrického plánu v každém katastrálním území.	100 Kč
e)	Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu vyznačující jen věcné břemeno s údaji katastru nemovitostí.	100 Kč
f)	Vydání první a další kopie listiny pořízené při vydání originálu listin uvedených v písmenech a) až c), za každou i jen započatou stránku formátu A4	30 Kč
g)	Vydání ověřeného opisu či kopie listin ze sbírky listin katastru nemovitostí a sbírky listin pozemkové knihy. Za každou i jen započatou stránku formátu A4.	50 Kč

Zdroj: ČÚZK¹³³

Tabulka č. 2: Přehled správních poplatků za návrh na vklad

	Úkon	Sazba
a)	Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.	1 000 Kč
b)	Přijetí návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě listin souvisejících s výstavbou veřejně prospěšné stavby pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely	1 000 Kč za každý návrh nejvýše v úhrnu 10 000 Kč

131 Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění

132 Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

133 ČÚZK: *Sazby správních poplatků*-položka 119. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>

c)	Přijetí úplného znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám k uložení do sbírky listin či přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci k uložení do sbírky list	500 Kč
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

Zdroj: ČÚZK¹³⁴

Poplatek za výpis či opis z pozemkové knihy se zvyšuje na dvojnásobek v cizím jazyce. Od poplatků jsou osvobozeny orgány ochrany přírody pověřené výkonem státní správy, stavební úřady (dle stavebního zákona) a orgány státní památkové péče (dle zvláštního právního předpisu), dále registrované církve a náboženské společnosti, úkony prováděné v souvislosti s převodem bytu a nebytového prostoru a s převodem spoluvlastnického podílu k pozemku souvisejícího s bytem a nebytovým prostorem, jejichž převod je bezplatný podle zvláštního právního předpisu upravujícího vlastnictví bytů.¹³⁵

Katastrální úřad vyzve poplatníka písemnou formou k zaplacení poplatku, a to před vydáním požadovaných úkolů. Neprovede-li úřad úkon a poplatek byl již zaplacen s podáním žádosti, celý poplatek úřad žadateli vrátí.

10. Zanalyzování příjmů a vkladů v Pardubicích

Následující tabulky a grafy zobrazí počty návrhů vkladů, chybných návrhů a zapsaných vkladů, dále příjmy na pardubickém pracovišti katastrálního úřadu ve srovnání za poslední tři roky.

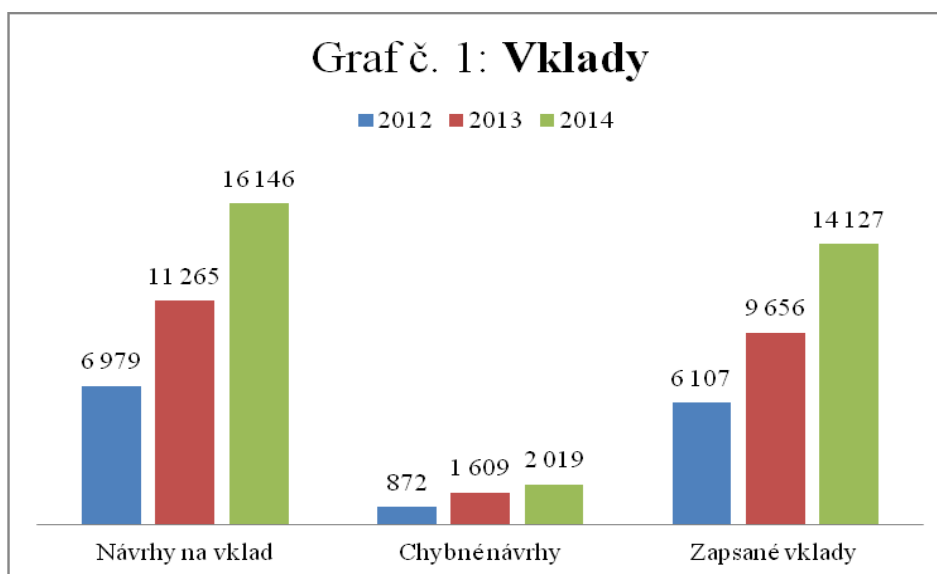
Tabulka č. 3: **Vklady**

Rok	2012	2013	2014
Návrhy na vklad	6 979	11 265	16 146
Chybné návrhy	872	1 609	2 019
Zapsané vklady	6 107	9 656	14 127

Zdroj: právní oddělení KÚ Pardubice

¹³⁴ ČÚZK: *Sazby správních poplatků*-položka 120. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>

¹³⁵ Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, položka 119 a 120

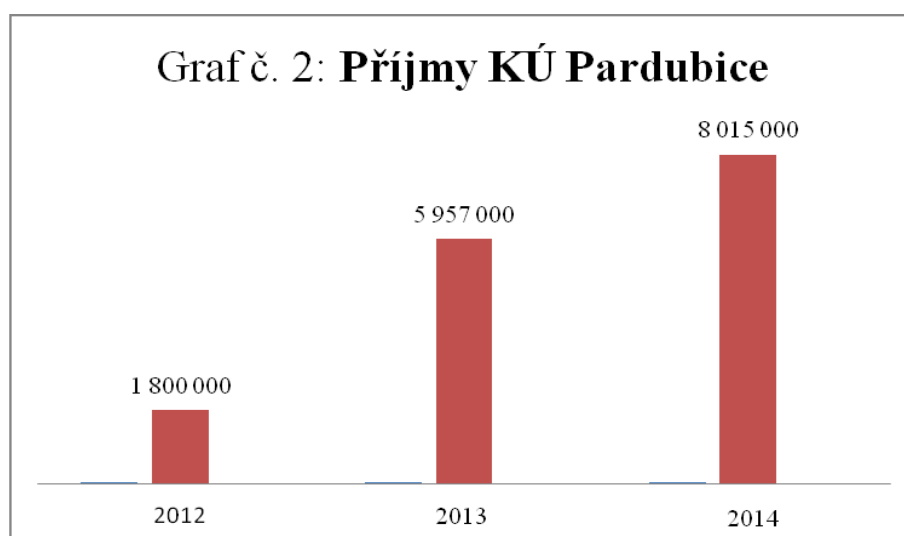


Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 4: Příjmy

Rok	2012	2013	2014
Příjmy v Kč	1 800 000	5 957 000	8 015 000

Zdroj: ČÚZK¹³⁶



Zdroj: ČÚZK¹³⁷

¹³⁶ 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>

Z uvedených dat vyplývá, že každým rokem počet zapsaných vkladů stoupá, nejvíce jich tedy bylo na pardubickém katastrálním pracovišti v loňském roce. Menší počet zapsaných nemovitostí v předešlých letech může být důsledkem finanční krize, která se dotkla i stavebnictví. V roce 2012 nebyl pohyb na trhu s nemovitostmi nijak velký, na území Pardubic se dostavovaly nemovitosti, které byly s výstavbou započaty v době před finanční krizí. Poslední dva roky ukazují, že krize opadá, zvyšuje se počet transakcí na trhu, především díky tomu, že klesají i úrokové sazby hypotečních úvěrů. Spousta lidí refinancuje úvěry, mění banky, což se musí do katastru nemovitostí zapsat formou vkladu zástavního práva. Bohužel přibývá i počet lidí, co vyhlásili osobní bankrot či je na ně uvalena exekuce a nemovitosti jsou tak zabavovány, draženy a mění své majitele.

11. Oprava chyb v katastru nemovitostí

U kteréhokoli údaje uvedeného v katastru nemovitostí může dojít k chybě. Jedná se o rozdíl mezi skutečnou a naměřenou hodnotou nebo jinak získanou veličinou.¹³⁸ Dříve však, než se přistoupí k její opravě, je nutné posoudit samotnou existenci chyby, tedy zda se v daném případě skutečně o chybu jedná či nikoliv. Opravení vzniklých chyb přispívá k větší právní jistotě vlastníků a jiných oprávněných.

V katastrálním zákonu jsou rozlišeny dva druhy chyb – a) chyby vzniklé nepřesností při podrobném měření a zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, v případě, že byly překročeny mezní odchylky¹³⁹ a b) chyby vzniklé zřejmým omylem při vedení a obnově katastru. První druh chyby prokazuje překročení mezních odchylek, druhý druh je nutné chápat jako nesoulad mezi zápisem v katastru nebo zákresem v katastrální mapě na jedné straně a podkladovou listinou, na jejímž základě byl zápis či zákres proveden, na straně druhé. Ovšem ne každou takovou chybu katastrální úřad opraví. Musí se jednat o chybu, která vznikla zřejmým omylem, nejedná se tedy o chybu nejasnou či spornou.

¹³⁷ Vlastní zpracování

¹³⁸ *Terminologický slovník geodézie, kartografie a katastra*. s. 88

¹³⁹ Stanovené vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Požadavek na odstranění chyb může mít každý, jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti se týkají katastru nemovitostí. Katastrální úřad opraví na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného,¹⁴⁰ popř. i bez návrhu, chybné údaje katastru nemovitostí, a to do třiceti dnů, ve zvlášť odůvodněných případech do šedesáti dnů, ode dne doručení návrhu. Dospěje-li katastrální úřad k přesvědčení, že se o chybu v katastrálním operátu nejedná, informuje oprávněného, přičemž ho zároveň poučí o jeho souvisejících právech, tedy oprávnění sdělit katastrálnímu úřadu do třiceti dnů od doručení oznámení, že nesouhlasí s verdiktem, že se o chybu nejedná. V takovém případě vydá katastrální úřad rozhodnutí, proti němuž se může oprávněný bránit odvoláním.¹⁴¹ Mimořádné opravné prostředky je možné použít proti rozhodnutím, jež nabyly právní moci nebo jí nenabyly, ale jsou předběžně vykonatelná. Jedná se o přezkumné řízení, obnovu řízení a vydání nového rozhodnutí. Podrobnosti provádění oprav chyb v katastrálním operátu jsou zakotveny v § 44 katastrální vyhlášky.

Průběh řízení o opravě chyby vede katastrální úřad v protokolu OR (ostatní rozhodnutí). Průběžně se do něj zaznamenávají došlé návrhy na provedení oprav, řízení v jednotlivých krocích a výsledek řízení. Pro každý případ se založí samostatný záznam, elektronický spis svého druhu, kde je určeno číslo jednacích, informace o dotčené nemovitosti, předmět řízení OR, vyjmenování účastníci řízení a události, ke kterým v průběhu řízení došlo.¹⁴² Průběh řízení o opravě chyby lze sledovat na internetových stránkách ČUZK.

12. Vybrané příklady zapsaných chyb

Důvod, proč si nemovitosti hlídat sám či je nechat střežit „hlídacím psem“ je prostý. Stane-li se zloděj nemovitostí úspěšným nebo dojde-li k administrativní chybě buď v databázi, nebo lidským selháním, navrácení do původního stavu se neobejde bez pomoci advokátů a soudů. To může mít za následek ztrátu spousty peněz, nervů, času,

¹⁴⁰ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 36

¹⁴¹ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 36 odst. 3 a 4

¹⁴² TRAJER, V. TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí*. s. 258

a to vše bez jistoty kýženého výsledku. Podvod nebo chyba mohou vést až ke ztrátě nemovitosti anebo budoucího dědictví.

Tabulka č. 5: Hlídané změny v KN

Lhůta	Fáze	Riziko	Řešení	Náklady
Prvních 20 dnů	Návrh na vklad	Žádné	Ihned kontaktovat KN	Žádné
Do 30 dnů (celkově 21. - 51. den)	Po vkladu	Ztráta nemovitosti	Podání spornosti proti všem a žaloba k soudu	50 - 100 000 Kč
Po 30 dnech (celkově po 52. dni)	Po vkladu	Ztráta nemovitosti	Podání spornosti neučiněné proti nákupu v dobré víře a žaloba k soudu	50 - 100 000 Kč
Po uplynutí 3 let	Po vkladu	Definitivní ztráta nemovitosti	Neexistuje	Hodnota nemovitosti

Zdroj: vlastní zpracování

V prvních dvaceti dnech probíhá návrh na vklad, kdy se navržená změna prověřuje a dává majiteli čas reagovat. V případě nesrovnalostí je lze nahlásit na místně příslušný katastr – ten žádost prozkoumá a zamítne. Nedojde tedy k zápisu vlastníka nového, k chybné exekuci či omezujícího břemene.

Do třiceti dnů od regulérně zapsaného podvodu či chyby se situace komplikuje, nicméně pořád dává vlastníkovu možnost obrany ovšem už vyžadující kladný rozsudek soudu. Dnem provedení vkladu musí podvedený vlastník podat na katastr nemovitostí poznámku o spornosti.¹⁴³ Nemovitost s poznámkou, může podvodník dále prodat, ale další kupující již prokazatelně nebude pod ochranou dobré víry a existuje tak možnost zpětné získání nemovitosti. Poznámka musí být podpořena žalobou, což znamená náklady na právního zástupce a soudní poplatky, které téměř s jistotou i v případě výhry sporu nikdo vlastníkovu nezaplátí.

Po třiceti dnech může podvodník, zapsaný nyní jako vlastník, nemovitost prodat dalšímu kupujícímu, který bude chráněn dobrou vírou v zápis do katastru nemovitostí.

¹⁴³ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 24

Podvedený vlastník musí podat na katastr nemovitostí poznámku spornosti, ta již není účinná proti kupujícímu, který nabyt nemovitost v dobré víře. Poznámku opět musí následovat do šedesáti dnů žaloba, jinak by ji úřad smazal. V případě, že nemovitost koupí během následujících tří let, a to v dobré víře, pravděpodobnost návratu nemovitosti původnímu vlastníku rapidně klesá. Soud může dát za pravdu nikoliv původnímu vlastníku, ale straně, jež nemovitost zakoupila v dobré víře, a po zapsání vkladu se stala jejím právoplatným vlastníkem.

Po třech letech od zapsání podvodného vkladu není možné udělat vůbec nic. Nemovitost zkrátka patří vlastníku zapsanému v katastru nemovitostí.¹⁴⁴

Pro získání informací konkrétních chyb v Pardubicích byl kontaktován doktor práv z právního oddělení Katastrálního úřadu Pardubice. Na základě rozhovoru jsou níže popsány dva chybné případy, přičemž se první týká chyby, kterou způsobil úředník a druhý případ podvodného vkladu do katastru nemovitostí.¹⁴⁵

12.1 Byrokratická chyba

„I úředníci jsou jen lidé. A lidé chybují. Může se stát, že zápis nemovitosti nebo dědictví je chybný v byrokratické sféře. Nemovitost se dostává do ohrožení a nezáleží na tom, zda se jedná o chybu konkrétního člověka nebo databáze.“ Přestože se jedná o chybu úřadu, postup nápravy se nijak neliší od podvodného zapsání zlodějem.

Přes kupní smlouvu převádějící pozemek i dům na manželský pár, zůstal chybou úředníka zapsán pozemek na původního majitele. Ten se dostal do exekuce a novým majitelům byl jejich pozemek vydražen. Původní majitel pozemek nevlastnil více než deset let. Dražba by tedy neměla platit. Ovšem vydražení má přednost před původním vlastnictvím a katastr ho musí respektovat na základě originárního práva.¹⁴⁶ *„Možnost domoci se vlastnického práva je po dražbě téměř nulová.“* Katastr nemovitostí se se

¹⁴⁴ Proč hlídat katastr. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://www.katastr365.cz/proc-hlidat-katastr/>

¹⁴⁵ Doktor práv z právního oddělení Katastrálního úřadu Pardubice [cit. 2015-02-20].

¹⁴⁶ Způsob nabytí vlastnického práva nezávisle na vlastnickém právu dřívějšího vlastníka, §1109-1113 NOZ

situací vypořádal následovně - vlastníci požadovali náhradu škody, katastrální úřad uznal chybu jako nesprávný úřední postup a nahradil škodu dle cenové mapy pozemků. Pozemek nicméně patří novému majiteli, jenž ho vydražil a on bývalým majitelům pozemek zpětně prodá za několikanásobnou cenu. Ovšem nejrady by koupil i dům postavený na jeho pozemku a nabídl majitelům výměnu za jinou nemovitost. Katastrální úřad se dále záležitostí nezabývá. Manželé se tedy obrátili se na Ministerstvo spravedlnosti a doufají v definitivní vyřešení situace. Případ není dosud vyřešený.

12.2 Podvod

Provést změnu na katastru nemovitostí je snazší, než se zdá. Stačí mít úředně ověřené smluvní dokumenty potřebné pro převod.¹⁴⁷ Jejich zfalšování bohužel zvládne i průměrný podvodník. Celkově může podpis ověřit přes pět tisíc subjektů (notář, Czech point, pošty, matriky, v zahraničí také zastupitelské úřady),¹⁴⁸ které mají různou úroveň správy dat, a tudíž i rozdílnou úroveň schopnosti odhalit zfalšovaný pas, občanský průkaz nebo plnou moc. „Katastrální úřad nemá pravomoc kontrolovat pravost podpisu na smluvní dokumentaci, plně tedy spoléhá na razítko ověřovatele a nemůže jinak.“

Náhodný podvod neexistuje. Podvodníci spoléhají na institut "dobré víry". Podvodník tak okamžitě po přepsání nemovitost dále přeprodává buď novému nic netušícímu majiteli, nebo svému komplici reprezentujícího „nového majitele“. Takto se stalo i v následujícím případě.

Podvodník na základě falešných dokladů vložil návrh na vklad nemovitosti do katastru nemovitostí. Vlastník bohužel bezodkladně a aktivně nejednal v době, kdy probíhalo prověřování návrhu na vklad. Stalo se tak, jelikož byl zastoupen zmocněncem na základě falešné plné moci a o provedení vkladu byl informován pouze jeho zástupce, tedy podvodník, který jako nový vlastník nabytou nemovitost ihned přeprodal. Nic netušící nový kupující tak legálně v dobré víře za nemovitost zaplatil a stal se po řádném zapsání novým majitelem. Vlastník nemovitosti je tak o svou nemovitost fakticky připraven, i v když v ní sám dlouhodobě bydlel. Skutečný stav totiž

¹⁴⁷ Dle § 62 a 63 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky se podpisy na listinách považují za pravé, jsou-li na listinách úředně ověřené.

¹⁴⁸ Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy, § 8a

v takovémto případě ustupuje stavu zapsaného v katastru nemovitostí neboli „*co je psáno, to je dáno.*“

K této problematice se již dříve vyjádřil i Ústavní soud.¹⁴⁹ Posuzoval případ kupujícího, jenž koupil nemovitost od osoby zapsané v katastru jako její vlastník. Kupující jednal s důvěrou v zapsaný stav a Ústavní soud mu poskytl ochranu, čehož v poslední době čím dál více využívají podvodníci.

V našem případě podvedený vlastník po zjištění stavu podal poznámku spornosti, ta ovšem nebyla účinná proti kupujícímu, který nabyl nemovitost v dobré víře. Poznámku ze zákona následovala žaloba. Soud konstatoval, že notář, u něhož podvodník ověřoval podpisy, není odpovědný za odhalení falešného podpisu na plné moci. „*Poškozený vlastník nemovitosti se tak nemůže domáhat ani náhrady škody po státu v souvislosti s porušením povinností notáře. Možnost vlastníka získat náhradu jakékoliv škody je tak absolutně minimální.*“

Nový občanský zákoník poskytuje ochranu podvedeným vlastníkům nemovitostí pouze v případě jejich aktivního a důsledného jednání. Poškozený se musí začít bránit co nejdříve. To může vlastník ovšem pouze tehdy, dozví-li se o podvodu včas. Vlastníci nemovitostí mají tedy jediný možný systém obrany, a to dlouhodobě, pravidelně a pokud možno co nejčastěji sledovat, co je zapsáno u jejich nemovitostí nebo si zaplatit službu hlídacího psa. „*V případě zjištění podezřelých změn musejí jednat rychle.*“ V opačném případě se třetí osoba – kupující, může zaštitovat dobrou vírou a nemovitost získat do svého vlastnictví.

Další poznámka podvodných praktik „*Kromě případů podvodných převodů jsme se setkali i s případy zneužití nemovitostí jako zástavy u bank.*“ říká právník KÚ Pardubice. Tímto způsobem podvodníci získají peníze formou hypotečního úvěru. Když se později skutečný vlastník nemovitosti o podvodu dozví včas a dosáhne přepisu na katastru zpět na něj, nemovitost už je zatížená zástavním právem.

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

13. Zhodnocení nové právní úpravy

Právní úprava týkající se věcných práv k nemovitostem a jejich zápisů do katastru nemovitostí patří mezi nezávažnější a nejkomplicovanější právní materii, což ostatně dokumentuje dosavadní nejednotná rozhodovací praxe katastrálních úřadů, zejména pak v mnoha úsecích nejednotná judikatura soudů ve správním soudnictví.¹⁵⁰ Nový katastrální zákon zjednodušil a sjednotil svou úpravu, změny však nepochybně s postupem času doznají určitých právních korekcí, jako tomu bylo i u předchozí právní úpravy katastrálního zákona. Tato kapitola bude věnována změnám účinným od roku 2014.

První diskutované téma je zásada materiální publicity, tedy větší ochrana 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 náleží Ústavního soudu ČR, jak již bylo řečeno v předchozí kapitole, se přiklonil na stranu osoby jednající v dobré víře. Bylo tak na uvážení soudů jak si konkrétní případ vyloží, jelikož právní úprava byla nedostatečná, proto zákonodárci nově zakotvili do občanského zákoníku § 984 odst. 187 umožňující nabytí nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka. Ovšem s touto změnou vyvstala diskuze o snadnějším zneužití, tedy možnost nemovitost „ukrást.“ Zákonodárci chtěli posílit právní jistotu těch, kteří budou jednat v dobré víře¹⁵¹ a na možnost podvodů mysleli. 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. Ten, kdo koupil nemovitost v dobré víře, si mohl být jistý svého vlastnického práva až za deset let, na základě vydržení. Nyní musí být plná moc úředně ověřená, zastoupený vlastník či jiný oprávněný dostane od katastru nemovitostí veškeré informace o provedení vkladu práva a to nejpozději den po té, co ke změně došlo.¹⁵² *„Veřejnost je bohužel velmi málo informovaná a lidé kontaktují katastry s otázkami, proč jim vyrozumění o provedené plombě přišlo a co znamená?*

150 VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vyd. 2006, s. 7

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

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

*Jestliže lidé o těchto změnách neví, může být lhůta dlouhá, jak chce, ale není efektivní.*¹⁵³

Pevná lhůta dvaceti dnů, kdy probíhá ověřování informací a vlastník se může vyjádřit ke vkladovému řízení,¹⁵⁴ nijak nepřispěla k urychlení vkladového řízení, jak bylo zamýšleno.

Vlastník, jenž zjistí, že je k nemovitosti zapsán jiný majitel, má jedinou možnost, jak již víme z předchozí kapitoly, a to podat poznámku spornosti zápisu následovanou žalobou do šedesáti dnů. Poznámka spornosti má důsledek takový, že osoby, které by podaly po jejím vyznačení návrh na vklad k dané nemovitosti, nebudou jednat v dobré víře a tím pádem se nemohou domáhat ustanovení § 984 odst. 1 NOZ.¹⁵⁵ Nový občanský zákoník sice posiluje ochranu zápisů do katastru nemovitostí, tedy právní jistotu kupujících, jež nemovitost nabydou v dobré víře, nicméně se kupujícím tak může stát, že po několika letech někdo může jejich vlastnictví zpochybnit a ti mají na ochranu nejvýše 3 roky. Možná by stálo za úvahu prodloužit tuto lhůtu.

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 s vyznačenou doložkou o provedení vkladu práva, 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.

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. Praktické je ale určitě zapisování nájmu a pachtu, jelikož se zvýší jistota nájemníka popřípadě pachtýře v případě změny vlastníka

¹⁵³ Doktor práv z právního oddělení Katastrálního úřadu Pardubice [cit. 2015-02-20].

¹⁵⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 18 odst. 1

¹⁵⁵ Poznámka spornosti ovšem musí být podána do 30 dnů ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, nejpozději do 3 let a následovaná žalobou na určení vlastnického práva do 60 dnů

nemovitosti.¹⁵⁶ V případě prodeje pronajaté nemovitosti se zapsaným nájemním vztahem v katastru nemovitostí, je nový vlastník ujistěn, že nájem zůstává uzavřen na dobu určitou a nájem běží plynule dál. V opačném případě, pokud by nový vlastník vypověděl nájem či pacht jednostranně k újmě druhé strany, by mohl nájemník či pachtýř vyžadovat náhradu škody nebo jiná plnění.¹⁵⁷ Zápis nájmu je vhodný i v případě poskytování úvěru u bank, mají totiž větší záruku splácení. Dnes, druhým rokem účinnosti, je brzy na to, abychom z praxe zjistili, jak moc se nájmy a pachtý budou do katastru nemovitostí zapisovat.

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 vlastníka¹⁵⁸. Stavby se nově do katastru nemovitostí vůbec nezapisují. Tomu tak do konce roku 2013 nebylo, občanský zákoník definoval, že stavba součástí pozemku nebyla. 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, 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.

Další změny nastaly 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 bude v případě stavby na vlastním pozemku, ta k němu automaticky přirůstá. V případě odlišných majitelů stavby a pozemku, nesplnila-li do konce roku 2013 stavba stupeň

156 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.

157 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>

158 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.

rozestavěnosti, tedy obvodové zdi, alespoň do výše prvního nadzemního podlaží, nesplnila tak podmínky pro zápis do katastru nemovitostí a nedošlo ke vzniku samostatné stavby. Vlastník stavby by dle nové úpravy musel 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.

Tabulka č. 6: Případy odlišného vlastníka

Majitel pozemku	Majitel stavby
Jeden z manželů	Manželé v režimu společného jmění
Manželé v podílovém spoluvlastnictví	Manželé v režimu společného jmění
Stát nebo obec	Fyzická osoba
Libovolný	Developer s nájemní smlouvou nebo smlouvou o budoucí kupní smlouvě

Zdroj: vlastní zpracování

Další změny jsou zapisované cenové údaje a údaje pro daňové účely do KN nebo u evidovaných budov údaj, zda se jedná o dočasnou stavbu.¹⁵⁹

¹⁵⁹ 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

Závěr

Před rokem jsme vstoupili do doby zcela nového katastrálního zákona i občanského zákoníku. Ten přinesl vedle nových právních institutů i nová pravidla, jak mají být zákony a právní předpisy v budoucnu vykládány. Mimo jiné klade se mnohem větší důraz na respektování smyslu zákonů před jejich doslovným výkladem. Snahou autorky je předložit nejen odborné, ale především laické veřejnosti alespoň v nepatrné výšce stručný pohled na novou právní úpravu katastrální materie. Cílem diplomové práce bylo především to, aby nepodávala pouze teoretický výklad o nové právní úpravě dané problematiky, nýbrž se pokusila o srovnání s předešlou právní úpravou a náhled na praxi zejména z pardubického katastrálního úřadu. V první teoretické části se práce zabývala historickému exkurzu, představila základní funkce, obsah a nejdůležitější zásady katastru nemovitostí, z nichž „superfices solo credit“, stavba je součástí pozemku, zcela změnila chápání nemovitostí či zásada materiální publicity posiluje právní jistotu osob jednajících v důvěře v pravdivost údajů zapsaných v katastru nemovitostí.

Praktická část byla věnována především vkladovému řízení vztaženému ke Katastrálnímu úřadu Pardubice. V první části se nachází kapitola řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zahrnující pojem, druhy, formy zápisu, zahájení řízení, celý průběh od začátku do konce, náležitosti a přílohy vkladu. Zcela jistě není opomínáno vydání rozhodnutí katastru nemovitostí, tedy povolení či případně zamítnutí vkladu práva. Následně byly v diplomové práci zanalyzovány vklady za poslední tři roky v Pardubicích, dále na základě rozhovorů s doktorem práv z právního oddělení Katastrálního úřadu Pardubice popsány dva chybné případy, přičemž se první týkal omylu způsobeným byrokratem a druhý případ podvodného vkladu do katastru nemovitostí. V poslední kapitole byla z načerpaných vědomostí zhodnocena nová právní úprava a praktické dopady katastrálního zákona.

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. 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. Přínosná je také mnohem lepší informovanost účastníků vkladového řízení, zejména pak vlastníka, což by mělo především vést k zamezení podvodným případům. 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. Nejde přitom jen o zápis věcného práva, ale i o poznámky, které činí zapsané právo sporným nebo nejistým, poznámky pořadí nebo přednosti. „Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.“¹⁶⁰

Méně příjemná změna pro vlastníky je povinnost platit správní poplatky na základě vkladů věcných práv do katastru nemovitostí, jejichž řada se výrazně rozšířila.

Zvykat si na rekodifikaci občanského zákoníku i katastrálního zákona bude ještě nějaký čas trvat, rozhodně je většina změn přínosných, jelikož v určitých případech zlepšily právní materii. Nové úpravy vedou k daleko větším požadavkům na odpovědnost těch, kteří o zápisech práv rozhodují a o vedení správy katastru vůbec. 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.

Resumé

A year ago we entered into new legislative session dominated by the Land Registry Code and Civil Code. This period brought about (besides new legal institutes) new methods of legal interpretation. From now on, more emphasis should be given to the spirit of the law over the letter of the law. Author tries to communicate the new regulation of Land Registry Procedure to both professionals and (more importantly) laymen. The primary purpose of my thesis was not to compile strict theoretical facts on

¹⁶⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 980 odst. 2

the matter but to compare new provisions with old ones and include practical examples experienced at the Land Registry Office in Pardubice. First part of the thesis was focused on the historical background and further explained basic duties and principles of the Land Registry. In addition, two core principles - *superficies solo cedit* and material publicity principle which changed not only the legal regime of real asset properties but the legal certainty of rightful owners as well, were also explained. Practical section of the presented thesis was focused on the real asset rights registration procedure carried out by the Land Registry Office in Pardubice. First part of the section describes the registration procedure of ownership rights from the beginning to the end, required legal documentation is also mentioned. Furthermore, the elaboration of possible subsequent administrative decisions (grant or refusal of ownership registration) is also included. Subsequently, the thesis includes the analysis of real estate rights registrations which were carried out by the aforementioned Land Registry Office in last 3 years along with two misconducts which were consulted with the Land Registry Office lawyer. Last chapter evaluates the new legislation and practical impacts of the Land Registry Code. Comparison of the new and obsolete Registry Codes implemented in my thesis tried to find pros and cons of both acts. During her studies of the legal acts, the author tried to pinpoint some problematic issues via available legal document sources and internship in the Land Registry Office. My research implies that the main advantage of the new Land Registry Code can be seen in the unification of relevant provisions in one document which contributes to overall clarity and orderliness of legal interpretation. Legal awareness of owners and other participants of the land registration procedure could also be seen as a big advantage. The latter may also contribute to prevention of fraudulent behaviour. New possibility of paid service which monitors the registration of real estate rights is also a great benefit. On the other hand, the higher demands are put upon real estate owners (which are required to secure the factual status of their recorded rights) because *ignorantia legis non excusat*. Registration of real rights is not the only issue here, also other administrative instruments which affect the validity of registration must be taken into account. "If the real right is registered at any official public registry, it is presumed that the right is registered lawfully". Unpleasant duty is related to fee payments, fees have risen and the number of services which are charged has grown. The adaptation to the new Civil Code may take a while, certainly the

majority of legal changes contained therein may be beneficial. New regulations are leading to higher demands on the liability of those who register real rights and administrate the official registers. Undoubtedly, more amendments of legal acts are yet to come because of their incompatibility. In that case, we will have to learn new legal acts again. Nevertheless, the author hopes that this thesis fulfilled the preset goals and presented information served as an easy manual for practice.

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://nahlizenidokn.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/kvitance>

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

Příloha:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2015 13:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717843 Studánka

List vlastnictví: 53442

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Křížová Vlasta, Jana Zajíce 953, Studánka, 53012 Pardubice			
B Nemovitosti			
Jednotky			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
953/19	byt		
Vymezeno v:			
Budova	Studánka, č.p. 953, 954, bydlení, LV 12679 na parcele St. 916, LV 12679 St. 917, LV 12679		
Parcela	St. 916	zastavěná plocha a nádvoří	677m2
	St. 917	zastavěná plocha a nádvoří	676m2
B1 Jiná práva - Bez zápisu			
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu			
D Jiné zápisy - Bez zápisu			
Plomby a upozornění - Bez zápisu			
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			
Listina			
o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 15.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2013.			
Pro: Křížová Vlasta, Jana Zajíce 953, Studánka, 53012 Pardubice			V-294/2013-606 RČ/IČO:
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu			

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.03.2015 13:29:09