



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZÁSADY VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

PRINCIPLES OF THE LAND REGISTER KEEPING

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MARIE NUNVÁŘOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. ZDEŇKA TESAŘOVÁ

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Marie Nunvářová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Zásady vedení katastru nemovitostí

v anglickém jazyce:

Principles of the Land Register Keeping

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Popsat hlavní rozdíly mezi právní úpravou katastrálního zákona účinnou do konce roku 2013 a účinnou od 1. ledna 2014 v návaznosti na nový občanský zákoník.

Zaměřit se na zásady vedení katastru nemovitostí a jejich uplatňování v běžném životě.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je určit a vysvětlit základní zásady vedení katastru nemovitostí. Dále zjistit, jak nový katastrální zákon ovlivní postavení vlastníka nemovitosti.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

PEKÁREK, M. et al. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 331 s. ISBN 978-80-7380-253-0.

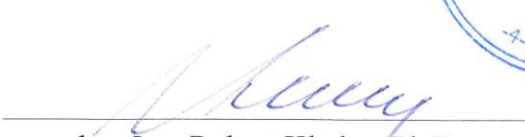
KUBA B., OLIVOVÁ K.; Katastr nemovitostí České republiky. 9. vydání. Praha: Linde Praha, 2005. 472. ISBN 80-7201-545-1.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 21.10.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá základními zásadami vedení katastru nemovitostí. Srovnává zakotvení zásad v předchozí právní úpravě účinné do konce roku 2013 s novou právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014, kdy vstoupil v účinnost nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. i nový zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. Nový občanský zákoník přináší rozsáhlé změny v rámci rekodifikace soukromého práva. Pro téma práce je důležité, že mění definici nemovitých věcí, rozšiřuje okruh práv zapisovaných do katastru a významně ovlivňuje zásady vedení katastru. Práce vysvětluje jednotlivé zásady a zároveň hledá nejvýznamnější změny, které přináší nová právní úprava. Dále se práce zabývá postavením vlastníka nemovitosti. Z toho důvodu se podrobně věnuje zejména zásadě materiální publicity spojené s ochranou dobré víry. V závěru práce shrnuje nejdůležitější změny právní úpravy, které významně ovlivnily zásady vedení katastru i jistotu řádného nabývání vlastnických práv.

Abstract

This master's thesis deals with the basic principles of the Land Register. It compares establishment of principles in the previous legal regulation in effect until the end of year 2013 with the new legislation effective from the 1st of January 2014, when the new Civil Code No. 89/2012 Coll. and the new Cadastral Law No. 256/2013 Coll. entered into force. The new Civil Code brings large changes in the recodification of private law. Some important changes are related to the topic of this thesis, it changes the definition of immovable property, expands the range of rights registered in the cadastre and significantly affects the principles of the Land Register. The thesis explains the principles and searches for the most significant changes brought by the new legislation. Furthermore the thesis also discusses the status of the property owner. So it focuses mainly on the principle of material publicity related to the protection of good faith. The conclusion summarizes the most important changes in legislation that significantly affected the principles of the Land Register and assurance of the correct acquisition of property rights.

Klíčová slova

Zásady, katastr nemovitostí, rekodifikace, nový občanský zákoník, vlastník nemovitosti.

Keywords

Principles, Land Register, recodification, new Civil Code, property owner.

Bibliografická citace

NUNVÁŘOVÁ, M. *Zásady vedení katastru nemovitostí*. Brno : Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 79 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. 5. 2014

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. et Ing. Zdeňce Tesařové za vstřícnost a odborné rady. Zároveň bych chtěla poděkovat celé mojí rodině za podporu při studiu.

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY.....	13
2.1	Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013	13
2.2	Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014.....	15
3	VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH ODBORNÝCH POJMŮ	17
4	ZÁSADY VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	24
4.1	Zásada intabulační	25
4.1.1	<i>Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013</i>	<i>26</i>
4.1.2	<i>Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014</i>	<i>28</i>
4.1.3	<i>Shrnutí nejdůležitějších změn</i>	<i>29</i>
4.2	Zásada dispoziční	30
4.2.1	<i>Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013</i>	<i>30</i>
4.2.2	<i>Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014</i>	<i>31</i>
4.2.3	<i>Shrnutí nejdůležitějších změn</i>	<i>32</i>
4.3	Zásada oficiality	32
4.3.1	<i>Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013</i>	<i>33</i>
4.3.2	<i>Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014</i>	<i>33</i>
4.3.3	<i>Shrnutí nejdůležitějších změn</i>	<i>33</i>
4.4	Zásada legality (zákonnosti).....	34
4.4.1	<i>Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013</i>	<i>34</i>
4.4.2	<i>Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014</i>	<i>35</i>
4.4.3	<i>Shrnutí nejdůležitějších změn</i>	<i>36</i>
4.5	Zásada priority.....	36
4.5.1	<i>Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013</i>	<i>36</i>
4.5.2	<i>Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014</i>	<i>37</i>
4.5.3	<i>Shrnutí nejdůležitějších změn</i>	<i>38</i>

4.6	Zásada materiální publicity (dobré víry).....	39
4.6.1	<i>Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013.....</i>	39
4.6.2	<i>Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014.....</i>	44
4.6.3	<i>Shrnutí nejdůležitějších změn.....</i>	50
4.7	Zásada formální publicity (veřejnosti).....	51
4.7.1	<i>Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013.....</i>	52
4.7.2	<i>Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014.....</i>	53
4.7.3	<i>Shrnutí nejdůležitějších změn.....</i>	56
4.8	Úplatnost vedení a poskytování údajů	56
4.8.1	<i>Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013.....</i>	56
4.8.2	<i>Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014.....</i>	57
4.8.3	<i>Shrnutí nejdůležitějších změn.....</i>	58
5	OCHRANA VLASTNÍKA NEMOVITOSTI.....	59
5.1	Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013.....	59
5.1.1	<i>Nabytí vlastnictví od nevlastníka</i>	59
5.1.2	<i>Opravné prostředky v rámci vkladového řízení</i>	59
5.1.3	<i>Opravné prostředky v rámci záznamu</i>	61
5.1.4	<i>Oprava chyb v katastrálním operátu</i>	61
5.2	Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014	64
5.2.1	<i>Rozšíření informační povinnosti katastrálního úřadu</i>	64
5.2.2	<i>Opravné prostředky v rámci vkladového řízení</i>	67
5.2.3	<i>Oprava chyb v katastrálním operátu</i>	69
5.3	<i>Shrnutí nejdůležitějších změn</i>	70
6	ZÁVĚR.....	71
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	74
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	78
	SEZNAM OBRÁZKŮ	79

1 ÚVOD

Diplomová práce je zaměřena na základní zásady vedení katastru, které vytvářejí předpoklady pro řádný výkon veřejné správy na úseku katastru nemovitostí. Obsah zásad je popsán v právní úpravě, je tedy právně závazný. Naopak názvy jednotlivých zásad v zákonech většinou obsaženy nejsou. Pro snadnější orientaci se však v rámci odborné literatury dávno vžily konkrétní názvy zásad pro určitá stanovená chování nebo působení. Zásady slouží jako výkladová pravidla pro aplikaci jednotlivých ustanovení katastrálních předpisů. Významně tedy ovlivňují nejen postup katastrálních orgánů, ale i obsah přijímaných rozhodnutí. Základní zásady pomáhají zákonodárcům utvářet jednotlivá konkrétní ustanovení právních předpisů. Uplatňování základních zásad činnosti katastrálními úřady je přezkoumatelné soudy, každý se tak může domoci jejich dodržování.¹

Téma práce bylo zvoleno z důvodu velké změny právních předpisů, která souvisí s rozsáhlou rekodifikací soukromého práva. Dne 1. 1. 2014 vstoupil v účinnost nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který mimo jiné mění definici nemovitých věcí, rozšiřuje okruh práv zapisovaných do katastru a ovlivňuje zásady vedení katastru nemovitostí. Změnit se tedy musely i katastrální předpisy. Předchozí zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, i zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, byly nahrazeny novým zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Byla tak odstraněna roztržičnost právní úpravy na úseku katastru nemovitostí, došlo ke zpřehlednění problematiky. Nový katastrální zákon zároveň zohlednil požadavky vyplývající z nového občanského zákoníku.

Cílem diplomové práce je nalézt a vysvětlit základní zásady vedení katastru nemovitostí. V souladu se zadáním práce budou popsány hlavní rozdíly mezi právní úpravou katastrálního zákona účinnou do konce roku 2013 a jeho novou úpravou účinnou od 1. 1. 2014 v návaznosti na nový občanský zákoník. Dalším cílem práce bude zjistit, nakolik nové znění zásad vedení katastru ovlivní postavení vlastníka nemovitostí.

¹ SKULOVÁ, S. et al. *Správní právo - procesní část. Multimediální učební text pro bakalářské studium na Právnické fakultě MU*. 2. dopl. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2011, 102 s. ISBN 978-80-210-5470-7. s. 17.

Na začátku práce jsou uvedeny zdroje předchozí i nové právní úpravy, které byly pro přehlednost rozděleny do dvou částí. Návaznost jednotlivých právních předpisů na téma práce je alespoň stručně vysvětlena. Následuje vymezení důležitých odborných pojmů, jejich definice jsou uvedeny podle předchozí i nové právní úpravy. Znalost uvedených pojmů je klíčová pro pochopení navazujícího textu.

Analytická část diplomové práce vysvětluje nejdůležitější zásady vedení katastru nemovitostí. Hledá jejich zakotvení v předchozí právní úpravě účinné do konce roku 2013 a porovnává je se zněním nové právní úpravy. Pokud se jednotlivá znění zásad liší, snaží se práce vysvětlit nejdůležitější změny, které mají vliv i na běžný život. Základní zásady vedení katastru totiž ovlivňují postavení všech, kteří zamýšlejí provést nějaké právní úkony spojené s nemovitostmi. Práce se zaměřuje zejména na změny zásady materiální publicity spojené s ochranou dobré víry, které hrají klíčovou roli pro právní postavení vlastníků nemovitostí. Vlastnickým právem se práce zabývá nejen z pohledu nového nabyvatele nemovitosti, ale i z pohledu původního vlastníka. Důvodem pro potřebu podrobnějšího vysvětlení zásady ochrany dobré víry byla vlna obav veřejnosti pochybující o právní jistotě vlastnického práva v souvislosti s vydáním nového katastrálního zákona.

Diplomová práce vychází zejména z předchozí i nové právní úpravy. Dále čerpá ze starší dostupné odborné literatury, ale i z nově vydaných komentářů k novým zákonům. Práce je doplněna vybranými judikáty pro podrobnější vysvětlení. Podklady byly zpracovány pomocí logického i systematického výkladu.

V závěru práce shrnuje nejdůležitější změny právní úpravy, které významně ovlivnily zásady vedení katastru i jistotu řádného nabývání vlastnických práv.

2 PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

2.1 PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA ÚČINNÁ DO 31. 12. 2013

Celou řadu obecných institutů důležitých pro vedení katastru upravoval základní obecný předpis **č. 40/1964 Sb., občanský zákoník**, ve znění pozdějších předpisů. Obsahoval definici nemovitosti, vymezení věcných práv, nabývání vlastnictví, závazkové vztahy, odpovědnost za škodu a další. Pro vedení katastru nemovitostí byla zásadní jeho novela účinná od 1. 1. 1993, díky které se vlastnictví ke smluvně převáděným nemovitostem nabývalo až vkladem do katastru nemovitostí. Od roku 1996 toto platilo jen pro nemovitosti evidované v katastru.

Hlavním předpisem upravujícím vznik katastru nemovitostí od 1. 1. 1993 byl **zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)**, ve znění pozdějších předpisů, který zrušil zákon o evidenci nemovitostí. Katastrální zákon vymezil účel, obsah i správu katastru včetně porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí. Zmocňoval Český úřad zeměměřický a katastrální k vydávání prováděcích vyhlášek v § 30.

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, definoval způsob evidence právních vztahů k nemovitostem. Určoval druhy zápisů a postup katastrálních úřadů při zapisování evidovaných věcných práv. Zmocnění Českého úřadu zeměměřického a katastrálního k vydání vyhlášky určující podrobnější úpravu obsahoval § 17.

Dva výše uvedené zákony doplňovala prováděcí **vyhláška č. 26/2007 Sb.**, kterou se prováděl zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, **(katastrální vyhláška)**, ve znění pozdějších předpisů. Podrobněji upravovala předmět i obsah katastru, činnosti při jeho správě či obnově, zeměměřické činnosti, vytyčování hranic pozemků nebo postup při zápisech práv do katastru.²

² PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 190–191.

Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, stanovila podmínky a způsoby předávání údajů z katastru i výši úplaty katastrálnímu úřadu za tyto služby.

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, definoval soustavu správních orgánů na úseku katastru: Český úřad zeměměřický a katastrální, Zeměměřický úřad, zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. Pouze katastrální úřady měly oprávnění vykonávat správu katastru, celkem jich bylo 14 podle počtu krajů s detašovanými pracovišti.³

Vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, obsahovala v příloze vzor formuláře, na kterém musely být podávány návrhy na vklad.

Nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel, ve znění pozdějších předpisů, upravovalo postup předávání informací o osobách.

Činnost katastrálních úřadů se kromě speciálních zákonů na úseku katastru subsidiárně řídila ***zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem***, ve znění pozdějších předpisů. Pokud tedy speciální zákony neobsahovaly některá důležitá procesní ustanovení, podpůrně se použila ustanovení správního řádu.

Postup řešení sporů soukromoprávní povahy přinášel ***zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád***, ve znění pozdějších předpisů, nebo v případě sporů veřejnoprávního charakteru ***zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní***, ve znění pozdějších předpisů.

Protože k řádnému vedení katastru bylo zapotřebí celé škály zeměměřických úkonů, platil ***zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví*** a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, který byl upřesněn prováděcími vyhláškami.

Důležité byly také různé ***pokyny a návody Českého úřadu zeměměřického a katastrálního***, přestože se nejednalo o obecně závazné předpisy.⁴

³ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 192–193.

⁴ NUNVÁŘOVÁ, M. *Obnova katastrálního operátu*. [online]. 2013 [cit. 3. 2. 2014]. 45 s. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce Ilona Jančářová. Dostupné z: <http://is.muni.cz/th/378396/pravf_b/>. s. 9.

2.2 NOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA ÚČINNÁ OD 1. 1. 2014

Velkou změnu právního řádu zasahující i do problematiky katastru nemovitostí přináší nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“) pod označením zákon č. **89/2012 Sb., občanský zákoník**, v aktuálním znění. Obsahuje novou definici nemovitých věcí, širší určení absolutních majetkových práv, sjednocené závazkové vztahy dříve občanské i obchodní, navíc rodinné právo a další. Zákoník zásadním způsobem mění právní postavení staveb, které se stávají součástí pozemku, pokud mají stejného vlastníka jako pozemek. Vrací se tak k zásadě římského práva „*superficies solo cedit*“ („*povrch ustupuje půdě*“).

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění, ruší předchozí katastrální zákon i zákon o zápisech a slučuje jejich obsah v novém předpisu, který reflektuje znění nového občanského zákoníku. Sloučení řešené problematiky ze dvou předchozích předpisů do jednoho nového katastrálního zákona přispělo k větší přehlednosti právní úpravy. Nový katastrální zákon obsahuje definici katastru, odborných pojmů, obsah katastru a zároveň upravuje zápisy práv do katastru, jeho správu i správní delikty na úseku katastru. V § 66 je Český úřad zeměměřický a katastrální zmocněn k vydávání prováděcích vyhlášek.

Výše uvedený zákon zpřesňuje prováděcí **vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)**, v aktuálním znění, která nahradila předchozí vyhlášku. Nová vyhláška stanoví předmět úpravy, obsah katastru, zapisované údaje o nemovitostech i právech, činnosti při správě či obnově katastrálního operátu a zeměměřické činnosti.

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v aktuálním znění, určuje podobně jako předchozí vyhláška podmínky i způsoby předávání údajů z katastru. V přílohách uvádí výši jednotlivých úplat katastrálnímu úřadu za poskytnuté údaje, přičemž jejich výše se oproti zrušené vyhlášce zatím téměř nezměnila.

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, definující soustavu správních úřadů na úseku katastru, zatím zůstává beze změn.

Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, v aktuálním znění, zrušila předchozí vyhlášku. Příloha vyhlášky obsahuje nový vzor formuláře, který odráží novinky občanského zákoníku i katastrálního zákona. Nově bude možné podat návrh na vklad více druhů zapisovaných práv.

Nový katastrální zákon zrušil Nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel, ve znění pozdějších předpisů. Přejímání údajů z jiných informačních systémů nyní řeší přímo nový katastrální zákon v § 32.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v aktuálním znění, byl novelizován v souvislosti s novým občanským zákoníkem zákonem č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, v aktuálním znění. Změny souvisí zejména s novými pojmy ohledně účastníků řízení (např. svéprávnost). Subsidiárnost správního řádu vzhledem k novému katastrálnímu zákonu zůstává zachována.

Spory soukromoprávní povahy se budou i nadále řešit dle novelizovaného **zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu**, ve znění pozdějších předpisů, nebo dle **zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního**, ve znění pozdějších předpisů, v případě sporů veřejnoprávního charakteru.⁵

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, byl drobně novelizován zákonem č. 257/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí, v aktuálním znění. V § 16 přibýlo ustanovení týkající se ověření odborné správnosti výsledku zeměměřické činnosti v elektronické podobě.⁶

Přestože **pokyny ani návody Českého úřadu zeměměřického a katastrálního** nejsou obecně závaznými předpisy, pomáhají vést katastrální operát. V souvislosti s novou zákonnou úpravou nejspíše vyvstane potřeba vydat nové nebo opravit starší pokyny pro pracovníky úřadu. Příkladem mohou být Pokyny č. 45 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen „ČÚZK“) ze dne 20. 12. 2013 č. j. ČÚZK-25639/2013-22 pro zápis nové stavby, zápis vlastnického práva k nové stavbě a zápis změny údajů o stavbě do katastru nemovitostí ve znění opravy ČÚZK-00091/2014-22.⁷

⁵ Ministerstvo vnitra České republiky. *Portál veřejné správy. Vyhledávání v zákonech*. [online]. [cit. 3. 2. 2014]. Dostupné z: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/?path=/portal/obcan/>>.

⁶ Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů. § 16 odst. 5.

⁷ ČÚZK. *Pokyny č. 45*. [online]. 2013 [cit. 3. 2. 2014]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42.aspx/>>.

3 VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH ODBORNÝCH POJMŮ

Katastr nemovitostí byl souborem údajů o nemovitostech v České republice. Zahrnoval jejich soupis, popis, geometrické i polohové určení, součástí byla evidence vlastnických i jiných věcných práv podle zvláštního předpisu a dalších práv podle katastrálního zákona.⁸

Od 1. ledna 2014 z definice katastrálního zákona vypadlo ustanovení o evidenci věcných práv dle zvláštního předpisu, protože nový katastrální zákon v sobě zahrnuje ustanovení zrušeného speciálního zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Právní úprava je nyní přehlednější.

Nová definice katastru nemovitostí dle § 1 zákona č. 256/2013 Sb. zní: „*Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“⁹ Uvedená formulace zdůrazňuje, že katastr nemovitostí je veřejný seznam, což připomíná silnou vazbu na nový občanský zákoník. Informace z katastru slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely i obdobná peněžitá plnění, k ochraně prostředí, nerostného bohatství, zájmů památkové péče, pro rozvoj území, oceňování, vědecké, hospodářské i statistické účely a pro tvorbu navazujících informačních systémů.¹⁰

Veřejný seznam není v právním řádu přímo definován, ale nový občanský zákoník tento pojem hojně používá. Veřejný seznam je souhrnným označením pro veřejné evidence věcí vedené na základě zákona. Jedná se o způsob evidence umožňující zachytit i poskytovat informace pro bezpečné nakládání s evidovanými věcmi. Obsah veřejného seznamu musí být veřejně přístupný, aby měl každý možnost se s jeho obsahem seznámit. Neznalost údaje zapsaného ve veřejném seznamu, pokud se jedná o právo k věci, nikoho neomlouvá. Pokud se v NOZ hovoří o veřejném seznamu v souvislosti s nemovitostmi, myslí se tím většinou katastr nemovitostí. Naopak veřejné rejstříky slouží k zapisování údajů o osobách.¹¹

⁸ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. § 1 odst. 2.

⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 1 odst. 1.

¹⁰ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 1 odst. 2.

¹¹ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 2.

Katastrální území je i nadále technická jednotka tvořená místopisně uzavřeným a v katastru společně vedeným souborem nemovitostí.¹² Katastrální území (dále jen „k. ú.“) je jedním ze závazných údajů pro právní úkony spojené s nemovitostmi, protože je velmi důležité pro jejich správné označení. Hranice obce mohou být shodné s hranicemi katastrálních území anebo může být jedna obec složena z více katastrálních území. Název k. ú. musí být v rámci celé ČR jedinečný.¹³

Katastrální operát je tvořen všemi údaji, které obsahuje katastr nemovitostí. Pro přehlednost je obsah katastru uspořádán podle katastrálních území. Dle § 4 předchozího katastrálního zákona byl katastrální operát tvořen: souborem geodetických informací (katastrální mapy, v některých kat. územích i jejich číselné vyjádření), souborem popisných informací (údaje o katastrálním území, stavbách, parcelách, vlastnících apod.), souhrnnými přehledy o půdním fondu, dokumentací výsledků setření i měření a sbírkou listin (např. smlouvy, rozhodnutí státních orgánů).¹⁴

Nový katastrální zákon obsahuje definici katastrálního operátu v § 5. Katastrální operát tedy tvoří: soubor geodetických informací (katastrální mapy a jejich číselné vyjádření), soubor popisných informací (např. druhy pozemků, údaje o budovách, cenové údaje, údaje pro daňové účely, údaje o vlastnících, upozornění týkající se nemovitosti), dokumentace výsledků šetření a měření, sbírka listin (rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy, úplná znění prohlášení vlastníka domu, dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti i jiné listiny) a protokoly katastrálního úřadu.¹⁵

Důvody pro dílčí změny definice katastrálního operátu vyplývají z důvodové zprávy k novému katastrálnímu zákonu. Souhrnné přehledy o půdním fondu byly vypuštěny, nejsou totiž obsahem katastru, ale pouze výstupem sestavovaným na základě katastru. Nově jsou součástí evidence cenové údaje a údaje pro daňové účely, které budou vedle bonitovaných půdně ekologických jednotek obsahovat podobné údaje i pro zastavěná území, výhledově i pro soubory lesních typů. Nově budou evidovány i ceny dosažené při prodeji nemovitostí, což by mělo ulehčit znalcům oceňování nemovitostí. Ceny dosažené při prodeji nemovitostí

¹² Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. § 27 písm. h)

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 2 písm. h)

¹³ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. *Nový katastrální zákon. Poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vyd. Praha : Linde Praha, 2014, 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2. s. 60.

¹⁴ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. § 4 odst. 1–2.

¹⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 5.

však nebude možné získávat formou nahlížení do katastru. Do sbírky listin se kvůli NOZ budou vkládat i prohlášení vlastníka domu, ač podle nich nebyl v katastru proveden žádný zápis.¹⁶

Nemovitými věcmi dle předchozího občanského zákoníku byly pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Stavba nebyla součástí pozemku. Přičemž součástí věci bylo vše, co k ní náleželo a nemohlo být odděleno bez znehodnocení věci.¹⁷

Nový občanský zákoník přináší velkou změnu v pojetí nemovitých věcí: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“¹⁸

Pozemek byl definován jako část povrchu země oddělená hranicí územní správní jednotky, katastrálního území, vlastnickou, držby, rozsahu zástavního práva, druhu pozemků případně rozhraním způsobu jejich využití.¹⁹

Pozemek je nově část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí území jednotky, katastrálního území, vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem nebo územním rozhodnutím či souhlasem, hranicí jiných práv dle § 19, rozsahu zástavního práva, práva stavby, hranicí druhů pozemků nebo rozhraním způsobu využití pozemků.²⁰

Obecné vyjádření součástí věci stále platí. Nově však přibylo ustanovení týkající se součástí pozemku. **Součástí pozemku** je prostor nad i pod povrchem, stavby či další zařízení na pozemku (mimo dočasných staveb), věci zapuštěné v pozemku nebo ukotvené ve zdech a rostlinstvo na pozemku vzešlé. Pokud není podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, přestože může zasahovat i pod jiný pozemek.²¹

Dle § 3054 NOZ přestávají být stavby od 1. 1. 2014 samostatnými nemovitými věcmi a stávají se součástmi pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka v den nabytí účinnosti zákoníku. Podrobnější úpravu obsahují následující ustanovení. Například pokud je

¹⁶ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. Nový katastrální zákon. Poznámkové vydání s vybranou judikaturou. 1. vyd. Praha : Linde Praha, 2014, 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2. s. 62–68.

¹⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. § 119–120.

¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 498.

¹⁹ Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. § 27 písm. a)

²⁰ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 2 písm. a)

²¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 505–507.

stavba ve vlastnictví jiné osoby než pozemek, nestává se součástí pozemku a zůstává nadále nemovitou věcí. V takovém případě má vlastník pozemku předkupní právo ke stavbě a vlastník stavby předkupní právo k pozemku.²²

Parcelou je i nadále geometricky a polohově určený pozemek, který je zobrazený v katastrální mapě a označený parcelním číslem. Stavební parcelu tvoří pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zatímco pozemkovými parcelami jsou všechny ostatní s následujícími druhy pozemků: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen „zemědělské pozemky“), lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy.²³

Budovou se stále rozumí nadzemní stavba, která je spojena se zemí pevnými základy, prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami i střešní konstrukcí.²⁴

Rozestavěnou budovou byla budova v takovém stupni rozestavěnosti, jestliže již bylo patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí zatím nebylo uděleno číslo popisné nebo evidenční. Případně pokud stavba ještě nebyla užívána, jestliže se jí číslo nepřidělovalo.²⁵

V novém katastrálním zákoně definice rozestavěné budovy chybí, rozestavěné stavby se tak již do katastru zapisovat nebudou. Bude-li stavebník stavět na vlastním pozemku, stavba se automaticky stává součástí pozemku. Stavebník bude moci na cizím pozemku stavět jen na základě nového institutu práva stavby uděleného majitelem pozemku dle § 1240 a následujících NOZ.

Do katastru nemovitostí se zapisovala **věcná práva** a **další práva** k nemovitostem dle § 2 odst. 4 katastrálního zákona (např. právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu apod.). Věcnými právy se rozumělo vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva dle zákona o zápisech.²⁶ Věcná práva, vztahující se k určité nemovitosti, působí vůči všem

²² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 3054–3056.

²³ Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. § 27 písm. b), c); § 2 odst. 3.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 2 písm. b–d), § 3 odst. 2.

²⁴ Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. § 27 písm. k)

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 2 písm. l)

²⁵ Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. § 27 písm. l)

²⁶ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 1 odst. 1.

ostatním. Oprávněného nemůže ve výkonu práva nikdo rušit, pokud však nezasahuje do práv někoho jiného nad zákonem stanovenou mez.²⁷

Nový občanský zákoník upravuje věcná práva ve třetí části nazvané absolutní majetková práva, oproti předchozímu zákoníku vymezuje více druhů práv. Tomu odpovídá nový katastrální zákon, který v § 11 vyjmenovává práva zapisovaná do katastru pomocí vkladu: vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěrenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě nebo prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem (požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka), podobně pacht, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.²⁸ Dále se do katastru zapisují záznamem práva dle § 19 (například příslušnost organizačních složek státu hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný k hospodaření příspěvkové organizaci apod.)²⁹

Právo stavby přináší NOZ v § 1240 a následujících. Umožňuje zatížit pozemek věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Může se jednat o stavbu již stojící nebo teprve plánovanou. Právo stavby je možné sjednat i pro pozemek, který není třeba přímo pro stavbu, ale jen pro její lepší užívání. Toto právo nesmí být zřízeno k pozemku, na němž vázne právo přičící se účelu stavby, ani bez souhlasu případného zástavního věřitele. Právo stavby bylo NOZ prohlášeno za nemovitou věc.³⁰ Stavba postavená v souladu s právem stavby, není samostatnou nemovitostí, ale je součástí práva stavby. Právo stavby lze nabýt smlouvou, vydržením, nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, stanoví-li tak zákon. Vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Zřizuje se na určitou dobu (nejdéle na 99 let). Právo stavby je možné převést, zdědit i zatížit zástavním právem.³¹

Věcná břemena dle předchozího občanského zákoníku byla definována takto: „*Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen*

²⁷ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. aktualiz. vyd. Praha : ASPI, a.s., 2005. 186 s. ISBN 80-7357-117-X. s. 123.

²⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 11.

²⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 19.

³⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 1257-1308.

³¹ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. *Nový katastrální zákon*. Poznámkové vydání s vybranou judikaturou. 1. vyd. Praha : Linde Praha, 2014, 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2. s. 57–59.

*něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.*³²

NOZ dělí věcná břemena na **služebnosti**, kdy je vlastník povinen se něčeho zdržet nebo něco strpět, a **reálná břemena**, která zavazují vlastníka, aby naopak něco vykonal pro oprávněnou osobu. Služebnosti se dále rozdělují na pozemkové (např. služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty i právo pastvy) a osobní (např. užívací právo, požívací právo či služebnost bytu).³³

List vlastnictví je základním dokladem o vlastnictví nemovitosti, který vydává katastrální úřad ve formě výpisu z katastru nemovitostí. V rámci jednoho katastrálního území je veden pouze jeden list vlastnictví pro skupinu nemovitostí, ke kterým se evidují stejné údaje o vlastnictví. Obsahuje informace o vlastnících i oprávněných z dalších práv, nemovitostech, právních vztazích s nimi spojených a dalších poznámkách nebo omezeních.

V předchozí katastrální vyhlášce byl list vlastnictví upraven v § 17 v rámci oddílu 3, v nové vyhlášce č. 357/2013 Sb. se jím zabývá § 23 obsažený v hlavě III.

List vlastnictví se skládá ze záhlaví a sedmi částí označených velkými písmeny. V záhlaví je uvedeno, kde se nemovitost nachází (okres, obec, katastrální území), číslo listu vlastnictví, informace o číselné řadě (jedna společná číselná řada nebo dvě číselné řady odděleně pro stavební a pozemkové parcely) a informace o čase (datum, hodina, minuta), ke kterému byl výpis zhotoven.³⁴

Část A obsahuje označení vlastnického práva, údaje o vlastníku či spoluvlastnících (včetně výše spoluvlastnických podílů ve tvaru zlomku), případně slovní označení dalšího práva a údaje o oprávněném z dalšího práva včetně podílu tohoto práva oprávněného k nemovitostem vedeným na listu vlastnictví. V nové katastrální vyhlášce jsou další práva označena jako odvozená práva. Celkově je okruh práv zapisovaných do katastru, vymezených v § 11 a v § 19 nového katastrálního zákona (viz výše), rozsáhlejší kvůli NOZ.

³² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. § 151 n

³³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 1257-1308.

³⁴ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. aktualiz. vyd. Praha : ASPI, a.s., 2005. 186 s. ISBN 80-7357-117-X. s. 98.

Část B je souhrnem základních údajů o nemovitostech, které jsou předmětem práv zapsaných v části A. Písmeno „P“ před označením nemovitosti signalizuje plombu, která znamená, že právní vztahy k takto označeným nemovitostem jsou dotčeny změnou.

Část B1 sloužila k zapisování věcných práv odpovídajících věcným břemenům nebo práv zapsaných podle dřívějších předpisů ve prospěch vlastníka nemovitostí vedených v části B. Právní úprava věcných břemen doznala podle NOZ velkých změn, což se promítlo i do katastrální vyhlášky. Dle nového znění budou do části B1 zapisována práva založená služebností ve prospěch nemovitostí v části B.

Část C obsahovala omezení a poznámky o skutečnostech omezujících vlastníka nebo oprávněného z dalších práv v nakládání s nemovitostí. Účel tohoto bodu zůstává stejný, v části C se zapisují věcná práva k věci cizí včetně věcných práv zřízených podle předchozích předpisů a poznámek, jež zatěžují nemovitosti.

V části D byly zapisovány poznámky o podaném žalobním návrhu, informace o zahájení pozemkových úprav a další údaje vtažující se k osobám v části A nebo nemovitostem v části B. Dle nové úpravy se zde zaznamenávají omezení podle dřívějších předpisů, poznámky, plomby a upozornění.

Část E se nadále využívá k souhrnnému přehledu o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny práv uvedených v části A.

Část F obsahovala údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (dále jen „BPEJ“) zemědělských parcel. Dle nového znění se týká daňových účelů k pozemkům z části B. Za částí F se dříve uváděla ještě další upozornění.³⁵

³⁵ Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů. § 17 odst. 3.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v aktuálním znění. § 23 odst. 2.

4 ZÁSADY VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Základní zásady vedení katastru je třeba chápat a používat jako základní principy činnosti správních orgánů na úseku katastru nemovitostí. Jejich cílem je vytvoření předpokladů i podmínek pro řádný efektivní výkon veřejné katastrální správy, který by byl dopředu předvídatelný a spravedlivý.

Zároveň je třeba pamatovat na subsidiární působnost správního řádu, což znamená, že se podpůrně používají ustanovení správního řádu, pokud speciální právní předpisy (v tomto případě katastrální předpisy) některé otázky neřeší. Principy dobré správy ovládají činnost, postupy i rozhodování všech subjektů vykonávajících veřejnou správu, jsou uvedeny ve správním řádu a jsou právně závazné. Principy dobré správy slouží jako interpretační pravidla pro výklad či aplikaci dalších ustanovení. Úkony správních orgánů jsou přezkoumatelné právě i z hlediska dodržování základních zásad činnosti.³⁶

Tzv. společná ustanovení správního řádu v § 177 rozšiřují okruh působnosti základních zásad správního řádu na celý výkon veřejné správy: „*Základní zásady činnosti správních orgánů uvedené v § 2 až 8 se použijí při výkonu veřejné správy i v případech, kdy zvláštní zákon stanoví, že se správní řád nepoužije, ale sám úpravu odpovídající těmto zásadám neobsahuje.*“³⁷

Mezi základní zásady správního řádu patří: zásada legality (zákonnosti), zásada proporcionality (přiměřenosti), zákaz zneužití správního uvážení, zásady ochrany dobré víry a oprávněných zájmů, zásada souladu s veřejným zájmem, zásada subsidiarity (podpůrného použití správního řádu), zásada preference smírného řešení sporů, zásada legitimního očekávání (předvídatelnosti), zásada objektivní pravdy, zásada procesní rovnosti, zásada nestrannosti správních orgánů, zásada veřejné správy jako služby, zásada ochrany práv dotčených osob, zásada spolupráce správních orgánů včetně souladnosti jejich postupů, zásada rychlosti a zásada hospodárnosti.³⁸

Obecné správní řízení se řídí ještě dalšími zásadami: zásada písemnosti, zásada neveřejnosti správního řízení, zásada oficiality i zásada dispoziční, zásada dvojstupňovosti

³⁶ SKULOVÁ, S. et al. *Správní právo procesní*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 428 s. ISBN 978-80-7380-110-6. s. 47–56.

³⁷ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. § 177 odst. 1.

³⁸ SKULOVÁ, S. et al. *Správní právo procesní*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 428 s. ISBN 978-80-7380-110-6. s. 57–75.

(přezkoumání orgánem vyššího stupně), zásada jednotnosti řízení, zásada zjištění skutkového stavu, zásada vyšetřovací, zásada volného hodnocení důkazů a zásada řádného odůvodnění.³⁹

Výše uvedené principy dobré správy směřují především k ochraně subjektivních práv adresátů veřejné správy. Právní předpisy týkající se katastru jsou vzhledem ke správnímu řádu ve vztahu speciality, přednostně se tedy uplatní katastrální předpisy. Základními zásadami vedení katastru nemovitostí jsou: zásada intabulační, zásada dispoziční, zásada oficiality, zásada legality, zásada priority, zásada materiální publicity, zásada formální publicity, zásada přehlednosti, zásada závaznosti, zásada souladnosti údajů vedených v katastru se skutečným stavem, zásada komplexnosti i úplatnost vedení a poskytování údajů z katastru.⁴⁰

Nejdůležitější zásady vedení katastru nemovitostí jsou podrobně vysvětleny v následujících podkapitolách. Je porovnáváno znění zásad účinné do 31. 12. 2013 s novou právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014, kdy vstoupil v účinnost nový katastrální zákon i nový občanský zákoník. Výsledkem je zhodnocení nejdůležitějších změn jednotlivých zásad.

4.1 ZÁSADA INTABULAČNÍ

Intabulační zásada se vztahuje k problematice zápisů do katastru. Jedná se o princip, který se vyvinul již během vedení zemských desek a stal se důležitým i pro zapisování do pozemkových knih. Ke vzniku, změně či zániku věcného práva bylo třeba tato práva vložit do pozemkové knihy, která měla být v souladu s pozemkovým katastrem.⁴¹ Intabulační princip byl opuštěn začátkem roku 1951, protože nabyl účinnosti občanský zákoník č. 141/1950 Sb., který konstitutivnost zápisů do pozemkové knihy zrušil. Vlastnická práva tak mohla vznikat pouhou smlouvou. Evidence nemovitostí z roku 1964 intabulační princip neobnovila a změny nastaly až v roce 1993.⁴²

³⁹ SKULOVÁ, S. et al. *Správní právo procesní*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 428 s. ISBN 978-80-7380-110-6. s. 76–85.

⁴⁰ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozšíř. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2004. 400 s. ISBN 80-210-3238-3. s. 245–249.

⁴¹ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozšíř. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2004. 400 s. ISBN 80-210-3238-3. s. 245.

⁴² KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualiz. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1. s. 23–24.

4.1.1 Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013

Novelou občanského zákoníku č. 264/1992 Sb., účinnou od 1. 1. 1993, se právní úprava vrátila k tradičnímu knihovnímu principu, protože k převodu vlastnického práva nedošlo samotnou smlouvou, ale až na základě další právní skutečnosti. U movitých věcí došlo k nabytí vlastnictví převzetím věci. V případě nemovitostí evidovaných v katastru byl nezbytnou právní skutečností vklad práva do katastru nemovitostí.⁴³ Samotnou smlouvou nevzniklo vlastnické právo, pouze byl vytvořen závazkový vztah mezi převodcem a nabyvatelem. Vlastnické právo vzniklo na základě vydaného rozhodnutí katastrálního úřadu, jednalo se tedy o konstitutivní (právo tvorné) rozhodnutí správního orgánu, kterým byly zakládány, měněny nebo rušeny práva a povinnosti. Intabulační zásada proto mohla být nazývána jako zásada konstitutivní, právo tvorná i vkladová.⁴⁴ Pokud se tedy smluvně převáděla nemovitá věc, nabývalo se vlastnictví až vkladem do katastru. Zmíněná pravidla vyplývala z § 133 občanského zákoníku, který dále stanovil, že pokud se smluvně převáděla nemovitá věc, která se v katastru nemovitostí neevidovala, nabývalo se vlastnictví již okamžikem účinnosti smlouvy.⁴⁵

Intabulační princip vyjadřoval také § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.: „*Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.*“⁴⁶ Právní účinky vkladu vznikly na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad u příslušného orgánu. Zapisovalo se právo vlastnické, zástavní, odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo s účinky věcného práva a další práva dle zvláštního zákona⁴⁷, která byla uvedena v § 2 odst. 4 katastrálního zákona, např.: právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitosti vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním správním celkem a další.⁴⁸

⁴³ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 225.

⁴⁴ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. *Nový katastrální zákon. Poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vyd. Praha : Linde Praha, 2014, 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2. s. 71.

⁴⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. § 133.

⁴⁶ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 2 odst. 2.

⁴⁷ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 1–2.

⁴⁸ Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. § 2 odst. 4.

Zásada intabulace však byla oproti knihovnímu právu první republiky obnovena pouze částečně, protože práva byla do katastru zapisována nejen vkladem, ale i záznamem nebo poznámkou, což byly pouze evidenční zápisy deklaratorní (osvědčující) povahy.⁴⁹ Deklaratorní individuální správní akty (například záznamy) vydávané veřejnou správou pouze autoritativně stvrzovaly či osvědčovaly již existující právní vztahy, které vznikly dříve například ze zákona nebo rozhodnutím jiného správního úřadu. Zaevidováním dříve vzniklých práv do katastru nemovitostí formou záznamu se těmto právům dostalo veřejného osvědčení tzv. deklarace. Vedle zásady intabulační tak koexistovala i zásada evidenční.

Záznamy byly úkony příslušného orgánu, jež neměly vliv na vznik, změnu ani zánik práv.⁵⁰ Záznamem se zapisovala například práva vzniklá ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, vydržením nebo přiklepem licitátora ve veřejné dražbě a to na základě listiny osvědčující právní vztahy. Katastrální úřad pouze zkoumal, zda byla předložená listina bez chyb, zřejmých nesprávností a pokud navazovala na dosavadní zápisy v katastru, provedl deklaratorní zápis práv záznamem.⁵¹

Poznámky sloužily k vyznačení skutečností nebo poměrů ohledně nemovitostí či osob. Neměly vliv na vznik, změnu nebo zánik práv.⁵² Poznámku zapsal katastrální úřad na základě doručeného oznámení nebo rozhodnutí soudu, správce daně, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora a dalších správních orgánů dle § 9 zákona o zápisech práv k nemovitostem.⁵³ Poznámka měla upozornit, že vlastník či jiný oprávněný měl omezené dispoziční právo k nakládání s nemovitostí, nebo že o nemovitosti bylo vedeno řízení. Katastrální úřad vyznačil na listu vlastnictví tzv. plombu. Poznámka o omezení dispozičního práva se zapisovala do části C listu vlastnictví, zatímco poznámka o probíhajícím řízení byla zapisovaná v části D.⁵⁴

⁴⁹ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 226.

⁵⁰ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 14.

⁵¹ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 7–8.

⁵² Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 14.

⁵³ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 9.

⁵⁴ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 222–224.

4.1.2 Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014

Nový občanský zákoník v § 1105 pro převádění vlastnických práv k nemovitým věcem vyžaduje další právní skutečnost kromě samotné smlouvy o převodu. Pokud se převádí vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se vlastnictví až zápisem v takovém seznamu. U nemovitostí evidovaných v katastru se tedy vlastnictví nabývá zápisem v katastru nemovitostí. S nabytím vlastnického práva jsou nabývána i práva a povinnosti spojená s věcí. Nabyvatel také přejímá závady váznoucí na věci, které jsou zapsané ve veřejném seznamu. Další závady přejímá, jen pokud byly z okolností zřejmé či zjištělné, případně pokud bylo jejich převzetí ujednáno.⁵⁵

Zápisy práv do katastru se zabývá druhá část nového katastrálního zákona, zápisy se stále provádějí formou vkladu, záznamu nebo poznámky. Vkladem se však budou nově zapisovat i práva, která se dříve na základě listin vydaných státními orgány zapisovala záznamem. Nově se vkladem zapisují všechna věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem i pacht. Zápisy budou prováděny na základě listin v písemné i elektronické podobě. Listina v elektronické podobě musí mít kvalifikované časové razítko.⁵⁶ S povolením vkladu práva mohou být spojeny nejen účinky konstitutivní (právoformy) v případech, kdy práva vznikají teprve zápisem v katastru (např. smluvní převody nemovitostí). Ale nově může mít vklad i deklaratorní účinky, jestliže budou předmětem vkladu soudní či správní rozhodnutí upravující věcná práva k nemovitostem.⁵⁷

Vkladem se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a nově i uznání, existence nebo neexistence práv vyjmenovaných v § 11 katastrálního zákona: např. vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo, zákaz zcizení nebo výhrada lepšího kupce. Návrh na zahájení řízení musí být podán na předepsaném formuláři a musí obsahovat označení katastrálního úřadu, účastníků řízení, nemovitostí i zapisovaných práv. Návrh musí být podepsán a doplněn o stanovené přílohy dle § 15 katastrálního zákona.⁵⁸

Katastrální úřad zkoumá vkladové listiny ze zákonem stanovených hledisek. U soukromých listin je rozsah přezkumu širší než u veřejných listin. Přesto jsou veřejné listiny zkoumány pečlivěji než podle předchozí právní úpravy v rámci záznamu. U veřejných

⁵⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 1105–1107.

⁵⁶ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 6–7.

⁵⁷ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. *Nový katastrální zákon. Poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vyd. Praha : Linde Praha, 2014, 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2. s. 70.

⁵⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 11–15.

vkladových listin katastrální úřad zkoumá, jestli splňuje náležitosti listiny pro zápis, zda navrhovaný vklad odpovídá obsahu listiny a navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Pokud se jedná o veřejnou listinu o právním jednání, katastrální úřad ještě ověří, jestli nebyl účastník vkladového řízení omezen v nakládání s dotčenou věcí v době podání návrhu na vklad.⁵⁹

Záznamem se zapisují pouze práva odvozená od vlastnického práva uvedená v § 19 nového katastrálního zákona, například příslušnost organizačních složek státu hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu a další. Jiné údaje se do katastru zapisují způsobem obdobným záznamu.⁶⁰

Režim poznámky je upraven podobně jako v předchozím předpise. Zapisují se poznámky například o exekčním příkazu ke správě a prodeji nemovitosti, usnesení o nařízení předběžného opatření, zákazu zřídít zástavní právo k nemovitosti a další dle § 23 katastrálního zákona. Poznámka spornosti zápisu se použije tehdy, jestliže stav zapsaný v katastru není v souladu se skutečným právním stavem a osoba dotčená na svých věcných právech se domáhá odstranění rozporného stavu u soudu. Další poznámky mohou být zapisovány k osobám dle § 25 (například rozhodnutí o prohlášení konkursu, usnesení o předběžném opatření, vyrozumění o nařízení exekuce a podobně).⁶¹

4.1.3 Shrnutí nejdůležitějších změn

Podle nového katastrálního zákona se všechna věcná práva budou zapisovat do katastru nemovitostí vkladem. I v případě práv vzniklých ze zákona nebo rozhodnutím státních orgánů bude třeba absolvovat vkladové řízení. Intabulační princip byl oproti předchozí právní úpravě rozšířen. Odpadnou zmatky, zda by se mělo právo zapisovat záznamem nebo vkladem, mělo by tak ubýt nesprávných návrhů na podání. Během vkladového řízení jsou předkládané listiny zkoumány pečlivěji, měly by tedy být snáze odhaleny případné chyby či nesrovnalosti v listinách.

⁵⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 17.

⁶⁰ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 19.

⁶¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 22–25.

4.2 ZÁSADA DISPOZIČNÍ

Zásada dispoziční je protikladem k zásadě oficiality, tyto principy se uplatňují v různých fázích řízení a jsou většinou vykonávány odlišnými subjekty. Zahájení správního řízení z podnětu vůle účastníka řízení je projevem zásady dispoziční. Tato dispozice účastníka s předmětem řízení přináší i právo účastníka na zpětvzetí či zúžení předmětu žádosti.⁶²

4.2.1 Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013

Na dispoziční zásadě byla založena úprava vkladů do katastru nemovitostí, protože řízení o povolení vkladu mohlo být zahájeno pouze na návrh účastníka smlouvy, podle níž měl být proveden zápis do katastru. Katastrální úřad nebyl oprávněn zahájit řízení z vlastního podnětu a byl plně vázán zněním návrhu účastníků.⁶³ Zároveň nemohl do katastru vložit právo, které v návrhu na vklad nebylo uvedeno, ač by takové právo z podaného návrhu logicky vyplývalo.⁶⁴

Účastníky řízení o povolení vkladu byli účastníci právního úkonu, na základě kterého mělo být právo zapsáno do katastru. Řízení o povolení vkladu bylo zahájeno doručením písemného návrhu účastníka na formuláři stanoveném vyhláškou č. 401/2011 Sb. Formulář musel obsahovat označení katastrálního úřadu, identifikaci osob účastníků řízení (u fyzických osob: jméno, příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo; u právnických osob: název, sídlo, identifikační číslo) a označení práv, která měla být zapsána do katastru nemovitostí. Nutnou přílohou byla zejména smlouva, na základě které mělo být zapsáno právo do katastru, případně její úředně ověřené opisy. Dodávaly se v počtu o dva větším, než byl počet účastníků řízení. Pokud byla účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik byl podmíněn zápisem do obchodního či jiného zákonem stanoveného rejstříku, a potřebné údaje nebylo možné zjistit dálkovým přístupem, byl další přílohou výpis z rejstříku nebo úředně ověřený opis či kopie tohoto výpisu.⁶⁵

⁶² SKULOVÁ, S. et al. *Správní právo procesní*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 428 s. ISBN 978-80-7380-110-6. s. 79–80.

⁶³ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 226.

⁶⁴ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualiz. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1. s. 64.

⁶⁵ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 4.

4.2.2 Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014

Dispozitivní zásada zůstává zachována, pouze se mění některá ustanovení v souvislosti s rozšířením okruhu práv zapisovaných vkladem. Nový katastrální zákon odlišně definuje účastníky řízení o povolení vkladu. Účastníky jsou nyní všichni ti, jimž práva vznikají, rozšiřují se, mění se, omezují se nebo zanikají.

Návrh na zahájení řízení se nově podává na formuláři stanoveném vyhláškou č. 359/2013 Sb. Formulář musí obsahovat označení katastrálního úřadu, účastníků vkladového řízení, dotčených nemovitostí i práv a podpis navrhovatele. Nezbytnou přílohou návrhu na vklad je listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno do katastru. Nově stačí jedno vyhotovení vkladové listiny. Další případné přílohy (např. plná moc, výpis z rejstříku či další listiny) upřesňuje katastrální zákon v § 15.⁶⁶

Rozšířil se hlavně okruh práv zapisovaných do katastru: vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem (pokud o to požádá vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka), pacht (jestliže o to požádá vlastník či pachtýř se souhlasem vlastníka) a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Vkladem se zapisuje i rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.⁶⁷

Návrh na vklad do katastru musí být podán na stanoveném formuláři obsaženém v příloze vyhlášky č. 359/2013 Sb., která je volně přístupná na internetu. Předtištěné formuláře jsou dostupné i na každém pracovišti katastrálního úřadu. ČÚZK na svých webových stránkách připravil formulář návrhu na vklad včetně příloh, vysvětlivky k formuláři i několik vyplněných vzorů, které lze po stažení snadno upravovat v textovém editoru.⁶⁸

Nejvýhodnější je ale vyplnit návrh na vklad v interaktivní elektronické podobě, který je zpřístupněn na webových stránkách ČÚZK.⁶⁹ Formulář při postupném vyplňování přizpůsobuje svůj rozsah, aby odpovídal požadovanému návrhu. Neobsahuje tedy všechny

⁶⁶ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění, § 13–15.

⁶⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění, § 11.

⁶⁸ ČÚZK. *Formuláře*. [online]. [cit. 28. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Formulare.aspx>>.

⁶⁹ ČÚZK. *Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí*. [online aplikace]. [cit. 28. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>>.

volitelné rubriky jako papírový formulář, eliminuje se tak riziko chybného vyplnění formuláře. Velkou výhodou interaktivního formuláře je propojení s údaji katastru nemovitostí, ze kterých se po výběru načtou konkrétní nemovitosti, přičemž všechny budou řádně označené. Obdobně lze do návrhu načíst i údaje o jednotlivých vlastnících či oprávněných zapsaných v katastru. Interaktivní využití těchto správných údajů minimalizuje vznik chybných označení v návrhu na vklad. Po kompletním vyplnění elektronického formuláře jej stačí vytisknout a podepsat navrhovatelem vkladu. Údaje elektronického formuláře zůstávají uloženy v informačním systému katastru. Katastrální úřad tedy potom pomocí čárového kódu vytištěného na formuláři propojí údaje z vytištěného formuláře s údaji uloženými v informačním systému. Mělo by tak dojít k urychlení vkladového řízení.⁷⁰

4.2.3 Shrnutí nejdůležitějších změn

Účastníky řízení již nejsou účastníci právního úkonu, na jehož základě mělo být právo zapsáno do katastru, protože podkladem pro vklad práv nejsou jen smlouvy, ale například i rozhodnutí správních orgánů. Účastníci řízení jsou nově definováni jako všechny osoby, jejichž práva budou zápisem do katastru nějak dotčena (vzniknou, změní se nebo zaniknou). Formulář návrhu na vklad byl rozšířen podle nové právní úpravy, obsahuje zejména širší výčet zapisovaných práv. Preferována je interaktivní elektronická podoba formuláře návrhu na vklad dostupná na webových stránkách ČÚZK. Nově stačí pouze jedno vyhotovení vkladové listiny, na jejímž podkladě by mělo být právo zapsáno do katastru.

4.3 ZÁSADA OFICIALITY

Zásada oficiality vyjadřuje veřejnoprávní charakter správy na úseku katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí jako veřejný informační systém evidující nemovitosti a související právní vztahy slouží k ochraně nejen soukromých ale i veřejných zájmů. Proto je vedení katastru úkolem státu, který nese podstatnou část nákladů.⁷¹ Příkladem působení zásady oficiality je zahájení správního řízení z moci úřední tzv. ex offo nezávisle na vůli účastníka řízení. Další postup v řízení pak rovněž zůstává v pravomoci katastrálního úřadu,

⁷⁰ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 58.

⁷¹ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozšíř. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2004. 400 s. ISBN 80-210-3238-3. s. 245–246.

jenž je zodpovědný za ukončení řízení zákonem určeným způsobem ve stanovených lhůtách.⁷²

4.3.1 Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013

Zápis záznamem prováděl katastrální úřad z úřední povinnosti, řídil se tedy zásadou oficiality. Státní orgány i další vyhotovitelé listin osvědčujících právní vztahy byli povinni zasílat katastrálnímu úřadu tyto listiny do 30 dnů od jejich vyhotovení nebo pravomoci dle § 7 odst. 2 zákona o zápisech. Nesplnění jejich zasílatelské povinnosti ovšem nepodléhalo žádné sankci. Zájmem každého vlastníka však bylo dokládat všechny změny týkající se jeho nemovitostí, jinak se dopouštěl porušení pořádku na úseku katastru, které bylo postihnutelné sankcí.⁷³

4.3.2 Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014

Nový katastrální zákon stanovil povinnost zapisovat věcná práva vkladem, režim záznamu se používá již jen pro práva odvozená od vlastnického práva státu nebo územního samosprávného celku. Podle § 20 katastrálního zákona smí návrh na záznam podat ten, kdo má právní zájem na jeho provedení, nebo orgán veřejné moci či územní samosprávný celek, který právo osvědčil nebo o něm rozhodl. Návrh musí být doložen listinou dokládající dané právo. Právní úprava záznamu je zcela odlišná od předchozí právní úpravy. Otázkou zůstává, proč nebyl stanoven vzor formuláře i pro návrh na záznam.⁷⁴

Obečný princip oficiality přesto zůstává zachován, nově se projevuje například zahájením vkladového řízení z úřední povinnosti, pokud je příslušenému katastrálnímu úřadu doručeno od soudu či soudního exekutora rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které je zapisováno vkladem. Katastrální úřad v těchto případech zahájí řízení z úřední povinnosti.⁷⁵

4.3.3 Shrnutí nejdůležitějších změn

Zásada oficiality již není spojena se zápisem formou záznamu, jako tomu bylo dříve. Záznamem se nově zapisují jen práva odvozená od vlastnických práv státu či územních

⁷² SKULOVÁ, S. et al. *Správní právo procesní*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 428 s. ISBN 978-80-7380-110-6. s. 79.

⁷³ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 226.

⁷⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 19–20.

⁷⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 14.

samosprávných celků a děje se tak po návrhu na záznam, který mohou podat osoby specifikované v § 20 katastrálního zákona. Naopak v rámci vkladového řízení se nově setkáváme se zásadou oficiality ohledně zahájení řízení z úřední povinnosti, jestliže katastrálnímu úřadu dojde od soudu nebo soudního exekutora rozhodnutí o právu zapisovaném vkladem.

4.4 ZÁSADA LEGALITY (ZÁKONNOSTI)

Zákonnost by měla být chápána jako požadavek respektování práva všemi právními subjekty bez rozdílu včetně státu i jeho orgánů. Zároveň se jedná o stav, kdy státní moc netrpí porušování práva právními subjekty, ale používá státní donucení jen v případě porušení práva a to v mezích stanovených právním pořádkem. Zákonnost znamená všeobecnou vázanost právem.⁷⁶

Základem pro zásadu zákonnosti v právních předpisech je obecný princip legality vyplývající z čl. 2 Ústavy České republiky: „*Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. Každý občan může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.*“⁷⁷ Zásada legality neboli zákonnosti na úseku katastru nemovitostí znamená, že rozsah evidovaných údajů, strukturu i správu katastru musí stanovit zákon, nestačí předpis nižší právní síly. Vyhlášky jsou vydávány až na základě výslovně uvedeného zmocnění v zákoně.

4.4.1 Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013

Katastrální zákon č. 344/1992 Sb. v § 30 zmocnil Český úřad zeměměřický a katastrální k vydání vyhlášek, které by podrobněji upravily zejména: předmět i obsah katastru, činnost při správě nebo obnově operátu, geodetické práce, vyhotovování geometrických plánů, označování hranic pozemků či podmínky šíření údajů katastru.⁷⁸ Obdobně zmocňoval katastrální úřad také zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů v § 17, podle kterého měl vyhláškou podrobněji upravit postup při vkladu, záznamu, poznámce a stanovit vzory formulářů návrhu

⁷⁶ VEČEŘA, M. et al. *Základy teorie práva: multimediální učební text*. 2. nezměněn. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2010. 106 s. ISBN 978-80-210-4683-2. s. 39, 98.

⁷⁷ Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů. čl. 2 odst. 3–4.

⁷⁸ Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. § 30.

na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru.⁷⁹ Katastrální úřad tedy vydal řadu prováděcích vyhlášek, z nichž nejobsáhlejší byla katastrální vyhláška č. 26/2007 Sb.

V katastru bylo možné činit pouze zápisy, které nebyly v rozporu s účinnými právními předpisy. Listiny, na základě kterých měl být zapsán vznik, změna nebo zánik práv, musely splňovat náležitosti stanovené zákonem. Katastrální úřad však zkoumal tyto listiny pouze ze zákonem taxativně určených hledisek. Nezkoumal celkovou platnost listiny, proto mohlo být do katastru zapsáno právo na základě absolutně neplatné smlouvy či listiny. Příkladem neplatnosti smlouvy by například bylo, pokud by právní úkon nebyl učiněn svobodně a vážně dle § 37 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.⁸⁰

4.4.2 Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014

Nový katastrální zákon č. 256/2013 Sb. zmocňuje Český úřad zeměměřický a katastrální k vydávání vyhlášek v § 66. Vyhlášky by měly určit obsah souboru geodetických i popisných informací, činnosti při správě katastrálního operátu, formulář pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, postup při ověřování pravosti podpisů na soukromých listinách, formáty písemností v elektronické podobě, listiny pro zápis do katastru, zeměměřické činnosti, označování územních hranic, podmínky poskytování nebo šíření údajů, výši úplat za poskytované informace a nově podmínky pro poskytování služby sledování změn v katastru.⁸¹ Novou základní vyhláškou je vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Přezkum listin ve vkladovém řízení se liší podle toho, zda se jedná o soukromé nebo veřejné listiny. Soukromé listiny jsou přezkoumávány podle § 17 odst. 1 katastrálního zákona v podobném rozsahu jako podle předchozích předpisů. U veřejné vkladové listiny je zkoumáno, jestli splňuje náležitosti listin pro zápis, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a jestli navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.⁸²

⁷⁹ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 17.

⁸⁰ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 227.

⁸¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 66.

⁸² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 17.

4.4.3 Shrnutí nejdůležitějších změn

Zásada legality je základním předpokladem právního státu, její obsah ani význam by se měnit neměl. Zásada legality je chápána jako vázanost právními předpisy, je tedy třeba připomenout zrušení předchozích katastrálních předpisů č. 265/1992 Sb. a 344/1992 Sb., které byly nahrazeny jedním katastrálním zákonem č. 256/2013Sb., jenž zrušil dvojkolejnost právní úpravy a přinesl zpřehlednění problematiky.

4.5 ZÁSADA PRIORITY

Zásada priority neboli přednosti řeší správné pořadí zápisů právních vztahů do katastru nemovitostí, které se určuje dobou doručení žádosti. Jednotlivé podněty k zápisu do katastru mají být vyřizovány postupně, jak jsou doručovány na příslušný katastrální úřad. K respektování této zásady přispívá vyznačení plomby u nemovitostí, jejichž právní vztahy jsou dotčeny změnou.⁸³

4.5.1 Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013

Zásada priority neboli přednosti dbala na dodržování pořadí zápisů v katastru dle § 12 odst. 2 zákona o zápisech. Pořadí zápisů v katastru se řídilo dobou, ve které byl návrh na zápis do katastru doručen příslušnému státnímu orgánu. Výjimku mohl stanovit pouze zákon. Katastrální úřad zahájil jako první řízení na základě návrhu na vklad, který mu byl doručen nejdříve. Proto bylo v zájmu kupujících podat návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu co nejdříve po uzavření smlouvy o převodu nemovitosti. Katastrální úřad měl za úkol nejpozději následující pracovní den po doručení odpovídající listiny vyznačit v katastru, že právní vztahy byly dotčeny změnou.⁸⁴ K tomuto účelu sloužila tzv. plomba zapisovaná poznámkou ve formě písmena P před označením dotčené nemovitosti či jednotky v části B listu vlastnictví. Základní vysvětlení plomby se uvádělo za částí F jako jedno z možných upozornění podle § 12 odst. 1 písm. a) až d) katastrální vyhlášky. Upozornění obsahovalo

⁸³ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozšíř. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2004. 400 s. ISBN 80-210-3238-3. s. 245–246.

⁸⁴ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 227.

označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým bylo evidováno podání, jímž se měnily zápisy na listu vlastnictví.⁸⁵

Pořadí zápisů bylo zajišťováno vyznačením dne, měsíce a roku doručení, které bylo uvedeno na návrhu pro zápis práv do katastru. U návrhu na vklad se navíc vyznačovala ještě hodina a minuta doručení. Došlé návrhy pak byly průběžně zaznamenávány do přehledů podání (do protokolu V o vkladech a do protokolu Z o záznamech), přičemž každý měl právo nahlédnout do evidence doručených návrhů. Pořadí zápisů bylo důležité zejména kvůli zpětným účinkům vkladu ke dni podání návrhu na vklad.⁸⁶

4.5.2 Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014

Pořadí věcných práv se věnuje nový občanský zákoník v § 981 a následujících. Je-li ve veřejném seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem nezapsaným v tomto seznamu. O pořadí věcných práv k cizí věci rozhodne doba podání návrhu na zápis práva. Návrhy podané ve stejnou dobu mají stejné pořadí. Pokud vlastník chce zřídit věcné právo ke své věci, může předem do veřejného seznamu zapsat přednostní pořadí pro jiné právo.⁸⁷

Nový občanský zákoník se zabývá i jednáním vlastníka nemovitosti, který převede vlastnické právo k věci zapsané ve veřejném seznamu postupně několika osobám. Novým vlastníkem by se dle § 1100 odst. 2 NOZ stala osoba, která je v dobré víře a jejíž vlastnické právo bylo jako první zapsáno do veřejného seznamu. Stalo by se tak i v případě, že její právo vzniklo později než právo někoho jiného.⁸⁸ Rozhodující je totiž okamžik zápisu do katastru nemovitostí, který nabývá účinnosti k okamžiku doručení návrhu na vklad. Proto by neměli kupující otálet s podáním návrhu na vklad.

Podrobnější úpravu obsahuje nový katastrální zákon, který obdobně jako předchozí zákon stanoví, že nejpozději další pracovní den se u nemovitostí, kterých se týkají došlé návrhy či listiny pro zápis do katastru, vyznačí dotčení práv změnou. Každý může nahlédnout do přehledu doručených návrhů a listin. Právní účinky zápisu vznikají zpětně k okamžiku doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Pořadí zápisů údajů do katastru se řídí

⁸⁵ Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. § 17.

⁸⁶ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualiz. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1. s. 65.

⁸⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 981–982.

⁸⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 1100 odst. 2.

okamžikem doručení katastrálnímu úřadu. Úřad postupuje přiměřeně podle § 145 o řízení s předstihem žádosti upraveném ve správním řádu mimo třetí a čtvrté věty druhého odstavce. Uvedená ustanovení se vztahují na zápisy prováděné vkladem, záznamem i poznámkou stejnou měrou.⁸⁹

Pokud je pro vedení řízení důležité stanovit pořadí žádostí, vyznačuje se podle správního řádu na došlé podněty čas doručení s přesností na minuty. V případě současného doručení více návrhů rozhoduje čas podání poštovní zásilky. Přednost mají případně žádosti předané osobně, nelze-li ani takto pořadí určit, rozhodne los opatřený patřičným protokolem.⁹⁰

Plomba je katastrálním úřadem poznamenána před označení nemovitosti v části B listu vlastnictví pomocí písmene P stejně jako v předchozí právní úpravě. Nově jsou ale další údaje o plombě vedeny v části D listu vlastnictví dle § 23 nové katastrální vyhlášky.⁹¹

Přechodné ustanovení § 3065 NOZ zní: „Jedná-li se o věcné právo, které přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nepodléhalo zápisu do veřejného seznamu, nastanou vůči těmto právům účinky přednosti zapsaných věcných práv podle § 981 a účinky pořadí věcných práv podle § 982 odst. 1 dnem 1. ledna 2018.“⁹²

4.5.3 Shrnutí nejdůležitějších změn

Nový katastrální zákon zpřesnil čas, ke kterému zpětně nastávají právní účinky zápisu do katastru nemovitostí. Nově nastávají k okamžiku doručení příslušnému úřadu místo ke dni podání návrhu na vklad dle předchozího znění. Dle správního řádu se okamžik doručení určuje s přesností na minuty. Tato zdánlivě drobná změna může mít dopad například na institut náhrady újmy, pokud by byla nemovitost nějak poškozena právě v den podání návrhu na vklad.

⁸⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 9–10.

⁹⁰ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. § 145.

⁹¹ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v aktuálním znění. § 23 odst. 2.

⁹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 3065.

4.6 ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY (DOBRÉ VÍRY)

Zásada materiální publicity je jedním z nejdůležitějších cílů vedení katastru, protože všichni jeho uživatelé se potřebují spolehnout na správnost i úplnost zápisů v katastru nemovitostí. Dlouhodobým uplatňováním zásad vedení katastru nemovitostí by mělo být dosaženo souladu zapsaných údajů se skutečností, bohužel kvůli některým dřívějším způsobům vedení evidence tohoto souladu ještě nebylo dosaženo. Uživatelé katastru nesli riziko, že údaje zapsané v katastru nemusely být správné, přičemž skutečný stav měl přednost před zapsanými údaji. Víra uživatelů v pravdivost údajů katastru byla zásadou dobré víry alespoň částečně chráněna.⁹³

Nejen katastrální předpisy ale i obecné správní právo chrání práva nabytá v dobré víře: *„Správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen „dotčené osoby“), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.“*⁹⁴ Přičemž dobrou vírou se rozumí nezaviněná neznalost možných právních nedostatků určitého právního stavu, protože se předpokládá přirozená poctivost dotčené osoby.⁹⁵ Poctivost jednání je presumována (předpokládána) i v § 7 NOZ: *„Má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.“*⁹⁶

4.6.1 Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013

Právní úprava zásady materiální publicity byla zakotvena v § 11 zákona o zápisech: *„Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“*⁹⁷ Jednalo se tedy o vyvratitelnou domněnku, že údaje obsažené v katastru byly v souladu s reálným stavem. Zmíněné ustanovení zákona přiznávalo dobrou víru každému, kdo při právním jednání ohledně evidovaných nemovitostí vycházel ze stavu zapsaného v katastru, jestliže splnil všechny uvedené podmínky: dotčený zápis byl učiněn

⁹³ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2003. 308 s. ISBN 80-7179-824-X. s. 13–14.

⁹⁴ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. § 2 odst. 3.

⁹⁵ SKULOVÁ, S. et al. *Správní právo procesní*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 428 s. ISBN 978-80-7380-110-6. s. 64.

⁹⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 7.

⁹⁷ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 11.

po 1. lednu 1993 a subjekt o rozporu mezi skutečným stavem a stavem zapsaným v katastru nevěděl ani vědět nemusel.⁹⁸

Pokud někdo v dobré víře podle údajů vedených v katastru nabyt nemovitost, ale později se zjistilo, že nabyt vlastnictví od nevlastníka, byl alespoň částečně chráněn možností právo vydržet, přičemž dobrá víra byla jedním ze základních předpokladů pro vydržení vlastnického práva.⁹⁹ Tedy ani osoby jednající v dobré víře ve správnost údajů katastru nemohly nabýt vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru od nevlastníka. Osoby v dobré víře se staly pouze oprávněnými držiteli podle § 130 občanského zákoníku a mohly nemovitost vydržet při splnění dalších zákonných podmínek.¹⁰⁰ Dle § 134 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. se stal oprávněný držitel vlastníkem nemovitosti, pokud ji měl v držbě nepřetržitě po dobu deseti let, do které se započítávala i doba oprávněné držby právního předchůdce.¹⁰¹

Pokud však neuběhla desetiletá nepřetržitá držba, měl oprávněný držitel právo ponechat si plody i užitky nemovitosti za celou dobu oprávněné držby, ale nemovitost musel i přes svou dobrou víru vydat skutečnému vlastníkovi. Oprávněný držitel měl vůči skutečnému vlastníkovi nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů na nemovitost po dobu oprávněné držby. Rozsah náhrady měl odpovídat zhodnocení nemovitosti ke dni jejího navrácení. Nenahrazovaly se obvyklé náklady spojené s provozem a údržbou. Z výše uvedeného vyplývalo, že oprávněný držitel v dobré víře ve své vlastnictví podle zápisu v katastru nemovitostí měl právo na ochranu svých práv vůči všem mimo skutečného vlastníka. Protože vlastnické právo požívalo větší právní ochrany nežli oprávněná držba.¹⁰²

Subjekt namítající vydržení byl zvýhodněn, jelikož výše uvedený zákonný předpoklad dobré víry z něj snál povinnost dokazovat svoji dobrou víru. Důkazní břemeno naopak nesl ten, který se snažil prokázat, že dotčený nemohl být v dobré víře, protože musel vědět, že zapsaný stav v katastru neodpovídal skutečnosti.

⁹⁸ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 228.

⁹⁹ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualiz. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1. s. 65.

¹⁰⁰ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 228.

¹⁰¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. § 134.

¹⁰² BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2003. 308 s. ISBN 80-7179-824-X. s. 12.

Zápisy právních vztahů učiněné v evidenci nemovitostí před 1. lednem 1993, které se staly součástí katastrálního operátu dle § 29 katastrálního zákona, prokazovaly pravdivost uvedených údajů do té doby, než byl prokázán jejich opak. Předpoklad dobré víry pro jednání v souladu s těmito zápisy však zákonem stanoven nebyl. Problémem údajů přejatých z bývalé evidence nemovitostí byla nedostatečná míra jejich spolehlivosti, protože v socialistickém období byly důležitější užívací vztahy nežli vlastnická práva.

Potřeba souladnosti údajů vedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem se projevovala v povinnosti katastrálních úřadů provádět revize katastru nemovitostí dle § 7 katastrálního zákona. Dalším důležitým institutem byla oprava chyby či obnova katastrálního operátu. Pro zajištění průběžných aktualizací katastru byla vlastníkům, dalším oprávněným, obcím i státním orgánům stanovena povinnost hlásit změny údajů katastru do 30 dnů, přičemž nesplnění povinností bylo sankcionováno dle části osmé katastrálního zákona.¹⁰³

Předchozí právní úprava zásady materiální publicity nebyla jednoznačná a vedla k celé řadě sporů řešených soudní cestou. Ústavní soud přijímal ústavní stížnosti ohledně porušení základních práv či svobod v rámci obecného soudnictví, postupně se tak vyvíjela **judikatura Ústavního soudu ČR** týkající se ochrany dobré víry. Například v nálezu sp. zn. II. ÚS 349/03 ze dne 1. 8. 2006 stálo: „*Dále se Ústavní soud zabýval námitkou stěžovatelky, dle níž kupní smlouvu na předmětnou nemovitost uzavřela v dobré víře, spoléhajíc na správnost údajů obsažených v katastru nemovitostí. Stěžovatelka tak konfrontovala absolutní povahu vlastnického práva a právní zásadu "nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet" (nikdo nemůže na druhého převést více práv, než sám má) s ústavním principem právní jistoty, obsaženým v čl. 1 Listiny. Ani tuto námitku však neshledal Ústavní soud důvodnou, neboť zásadně nelze trvat na zachování právní jistoty, jež byla, ač v dobré víře, nabyta v rozporu s právem.*“¹⁰⁴

(Doplňující poznámka: Článek 1 Listiny základních práv a svobod stanoví: „*Lidé jsou svobodní a rovní v důstojnosti i v právech. Základní práva a svobody jsou nezadatelné, nezcizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné.*“¹⁰⁵ Mezi základní lidská práva chráněná soudní

¹⁰³ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozšíř. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2004. 400 s. ISBN 80-210-3238-3. s. 247–248.

¹⁰⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03 (N 148/42 SbNU 199). [online]. [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-349-03>>.

¹⁰⁵ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. čl. 1.

mocí patří i vlastnické právo. Podle čl. 11 Listiny má každý právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má mít stejný zákonný obsah i ochranu.¹⁰⁶⁾

Vlastnické právo stěžovatelky nabyté v dobré víře ve správnost zápisu v katastru nemovitostí bylo zpochybněno prohlášením nabývacího titulu jejího předchůdce za neplatný. Výše zmíněný nálezn Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 349/03 pokračoval konstatováním, že dobrá víra umožňovala přiznat stěžovateli pouze práva a povinnosti oprávněného držitele. Ochrana nového nabyvatele jednajícího v dobré víře dle § 11 zákona o zápisech nebyla takové úrovně, aby zabránila vlastníku nemovitosti uplatnit svoje absolutní právo. Skutečný stav věci měl přednost před stavem zápisu v katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí tedy nebyl založen na dostatečně formulovaných zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah. Neobsahoval údaje, na jejichž pravdivost by se mohli jeho uživatelé spolehnout. Subjekty jednající s důvěrou v zápisy uvedené v katastru byly vystaveny značnému riziku, což Ústavní soud označil za závažný problém.¹⁰⁷

Naopak v nálezu sp. zn. I. ÚS 143/07 ze dne 25. 2. 2009 dospěl Ústavní soud k jinému názoru: „*Zásadním závěrem vyplývajícím ze zmiňovaných rozhodnutí je, že vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své právo nabyli v dobré víře, požívá ochrany a nezaniká, což je v souladu s čl. 11 Listiny a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv.*“¹⁰⁸ Opačný výklad, podle kterého by vlastník pozbyl vlastnické právo v důsledku dodatečného odpadnutí právního důvodu nabytí vlastnictví kteréhokoli z právních předchůdců vlastníka, by narušil základní koncept právní jistoty i ochrany nabytých práv. Došlo by tím k porušení čl. 11 Listiny i § 123 občanského zákoníku. Zmíněný princip však platí pouze pro práva nabytá v dobré víře. Akceptováním interpretace, že kvůli zániku první kupní smlouvy v řadě by si již žádný další vlastník nemohl být jist svým vlastnickým právem, neodpovídá materiálnímu pojetí právního státu. Ústavní soud se přiklonil k závěru, podle něhož odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti působí pouze mezi stranami takové smlouvy a nesmí mít vliv na řádně nabyté právo jiné osoby. Ústavním soudem tak byla postupně přiznána větší ochrana osobám jednajícím v dobré víře.¹⁰⁹

¹⁰⁶ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. čl. 11.

¹⁰⁷ Nálezn Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03 (N 148/42 SbNU 199). [online]. [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-349-03>>.

¹⁰⁸ Nálezn Ústavního soudu ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07 (N 35/52 SbNU 359). [online]. [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=1-143-07_2>.

¹⁰⁹ Nálezn Ústavního soudu ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07 (N 35/52 SbNU 359). [online]. [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=1-143-07_2>.

Shrnutí problematiky posouzení dobré víry při nabytí nemovitosti od nevlastníka obsahoval nález sp. zn. II. ÚS 165/11 ze dne 11. 5. 2011: „*Jelikož princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti.*“¹¹⁰ Ústavní soud v citovaném nálezu dále poznamenal, že by bylo nespravedlivé nechránit práva nabytá v dobré víře. Protože osoby jednající v dobré víře nebyly odpovědné za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a v mezidobí mohly dotčené nemovitosti významně zhodnotit. Osoby jednající s důvěrou v určitý právní skutkový stav, který jim byl prezentován druhou stranou právního úkonu a navíc potvrzen údaji ve veřejné státem vedené evidenci, musí být v materiálním právním státě chráněny. Ústavní soud znovu zdůraznil, že právní úprava zásady materiální publicity nebyla v zákoně o zápisech provedena dostatečně. Posílení zásady materiální publicity by dle Ústavního soudu značně přispělo k posílení právní jistoty osob činících právní úkony ohledně nemovitého majetku.

Ústavní soud připojil k odůvodnění nálezu kritické názory čerpané z odborné literatury, uváděl příklad, kdy si skutečný vlastník v rozporu s ohlašovací povinností ponechal pro sebe doklady o svém vlastnictví po dlouho dobu bez návrhu na zápis vlastnického práva ve svůj prospěch. Nečinně přihlížel, že v katastru nemovitostí byl zapsán jiný vlastník. Později se úspěšně domáhal vlastnického práva na osobě, která v dobré víře nabyla vlastnické právo od osoby zapsané v katastru jako vlastník. Takto vlastník, jenž se nepostaral o zápis svého vlastnického práva, mohl rozvrátit celý řetězec právních úkonů vycházejících z důvěry v pravdivost údajů vedených v katastru. Pozdější nabyvatelé tedy přišli nejen o nemovitost, ale často nezískali zpět ani zaplacené peníze. Tento problém se týkal i dalších věcných práv k nemovitostem včetně práv zástavních. Znění § 11 zákona o zápisech budilo zkreslený dojem, že zásada materiální publicity byla plně uplatněna. Právní úprava ale reálně fungovala na principu úplné materiální pravdy, kdy každý účastník právního vztahu měl znát nejen údaje zapsané v katastru, ale i další informace, které již katastr neobsahoval a účastník se je neměl jak dozvědět. Rizika nedostatečné důvěryhodnosti zápisů tedy nesli nabyvatelé nemovitostí,

¹¹⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11 (N 88/61 SbNU 359). [online]. [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-165-11_1>.

což bylo podle názorů odborné veřejnosti v rozporu s principem ochrany dobré víry i principem právní jistoty.¹¹¹

Pracovníci katastrálního úřadu si byli vědomi nedostatečného uplatnění zásady materiální publicity, proto katastrální úřad připravil věcný záměr návrhu nového katastrálního zákona, který byl schválen usnesením vlády č. 860 ze dne 5. září 2001. Vláda požadovala vypracování paragrafového znění zákona do 31. 12. 2002. Návrh prošel legislativním procesem a byl jí předložen ve stanoveném termínu. Projednávání návrhu v Legislativní radě vlády však bylo přerušeno a k dalšímu projednávání již nedošlo.¹¹²

Ústavní soud ve výše zmíněném nálezu ze dne 11. 5. 2011 připomněl, že navzdory opakované kritice ze strany Ústavního soudu i odborné veřejnosti nebyla přijata žádná adekvátní právní úprava katastrálních předpisů, ač byla připravována již od roku 2001. Osoby jednající v dobré víře v pravdivost a úplnost údajů katastru stále nebyly dostatečně legislativně chráněny. Ústavní soud poznamenal, že z důvodu dlouhodobé nečinnosti zákonodárce musí ochranu vlastnickému právu osob jednajících v dobré víře poskytovat obecné soudy. Výsledkem byl nekompromisní postoj Ústavního soudu vůči nečinnosti Parlamentu ČR: „*Není přitom akceptovatelné, aby po dobu cca deseti let zákonodárce v dané věci nejednal a v právním řádu ponechával polovičatou právní úpravu, v konečném důsledku neslučitelnou s ústavněprávními maximami, neboť v rozporu s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv v dobré víře neposkytuje ochranu vlastnickému právu dalších nabyvatelů. Dlouhodobá nečinnost Parlamentu, která brání uplatnění základních práv, je přitom Ústavním soudem považována za protiústavní.*“¹¹³

4.6.2 Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014

Nový věcný záměr nového katastrálního zákona byl zpracován v roce 2011, jakmile bylo známo konečné znění NOZ. Zásada materiální publicity byla nově zahrnuta do nového občanského zákoníku místo do nového katastrálního zákona. Právní úprava materiální publicity nebyla převzata z původního obecného knihovního zákona, ale vychází

¹¹¹ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11 (N 88/61 SbNU 359). [online]. [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-165-11_1>.

¹¹² BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. Předmluva s. XVI.

¹¹³ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11 (N 88/61 SbNU 359). [online]. [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-165-11_1>.

z platné polské právní úpravy, která na rozdíl od naší právní tradice poskytuje ochranu pouze úplatnému nabytí věcných práv.¹¹⁴

Důležitost zásady materiální publicity je novou právní úpravou posílena. Dobrá víra v pravdivost zápisů v katastru je více chráněna. V § 980 odst. 2 nový občanský zákoník stanoví domněnku ***správnosti zápisů ve veřejném seznamu***: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se zato, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se zato, že neexistuje.*“¹¹⁵ Neznalost práva zapsaného k věci ve veřejném seznamu nikoho neomlouvá. Kromě věcných práv mohou být do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) zapisována i práva užívání nebo požívání, stejně jako omezení rozsahu užívání či požívání věci spoluvlastníky, pokud to umožní právní předpis. NOZ umožňuje zápis nájmu a pachtu.¹¹⁶

K zajištění právní jistoty osob, vycházejících při svých právních úkonech z údajů veřejného seznamu, vytvořil zákonodárce ve zmíněném § 980 odst. 2 NOZ dvě právní domněnky. První ***pozitivní domněnka*** říká, že právo zapsané ve veřejném seznamu je považované za zapsané v souladu se skutečným právním stavem. Zapisovanými právy do katastru nemovitostí mohou být práva věcná, ale i práva závazková jako např. přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě, nájem nebo pacht. Domněnka platí pro všechny atributy zapsaného práva: samotný zápis práva svědčí o jeho existenci, právo náleží zapsané osobě, má obsah i rozsah odpovídající zápisu, bylo zřízeno na zapsanou dobu, je zapsáno ve správném pořadí a vztahují se k němu případně další skutečnosti zapsané ve formě poznámek. Domněnka souladu se skutečným stavem naopak neplatí pro údaje vycházející z veřejného práva či údaje neprávního charakteru, např. údaje o stavebně-technickém stavu, ekonomické hodnotě, výměře, způsobu využití nebo ochrany nemovitosti.

Podle druhé ***negativní domněnky*** právo neexistuje, pokud bylo z veřejného seznamu vymazáno. Tato právní formulace se vztahuje pouze na práva, která byla ve veřejném seznamu zapsána a později vymazána. Neexistují tedy práva vymazaná, zatímco práva dosud nezapsaná v negativní domněnce zahrnuta nejsou. Neexistence vymazaných práv je v případě vedení katastru problematicky dohledatelná, protože katastrální úřady poskytují pouze výpisy platné k určitému datu a ne souhrnné přehledy včetně vymazaných práv, jako je

¹¹⁴ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. Předmluva s. XVI.

¹¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 980 odst. 2.

¹¹⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 980.

tomu například u úplného výpisu z obchodního rejstříku. Osoba užívající údaje katastru tak není schopná bez podrobnějšího šetření rozlišit práva vymazaná od práv nikdy nezapsaných. Sporné znění negativní domněnky bude nejspíše upřesněno soudní praxí.

Obě domněnky mohou být vyvráceny. Osoby, jimž domněnka svědčí, nemusí prokazovat domněnkou stanovené skutečnosti. Důkazní břemeno nese osoba tvrdící opak. Soud není vázán skutečností zapsanou ve veřejném seznamu, ale osoba, v jejíž prospěch je právo zapsané, získá výhodnější procesní postavení. Zákonodárce v § 980 tedy vytvořil domněnku, že údaje veřejného seznamu jsou správné, ale zároveň připustil, že nemusí být úplné.¹¹⁷

Nadále se při nabývání vlastnických práv k věcem zapsaným v katastru nemovitostí uplatňují **dva ústavní principy**. Prvním je princip právní jistoty a ochrany dobré víry vyplývající z výkladu pojmu právní stát, který je zakotven v čl. 1 odst. 1 Ústavy: „*Česká republika je svrchovaný, jednotný a demokratický právní stát založený na úctě k právům a svobodám člověka a občana.*“¹¹⁸ Druhým je princip ochrany vlastnického práva vyplývající z čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Někdy se tyto principy v praxi vzájemně vylučují a je třeba rozhodnout, kterému bude dána přednost, jestli bude chráněno právo skutečného vlastníka nebo jistota nabyvatele v dobré víře. Zásada materiální publicity veřejných seznamů slouží k řešení tohoto rozporu, když za určitých zákonem stanovených podmínek připouští nabytí práva od neoprávněného. Snižuje se tím ochrana skutečných vlastníků, kterých se významně dotýká zásada „*vigilantibus iura scripta sunt*“ („*práva náležejí bdělým*“).¹¹⁹

Zásada materiální publicity je nově zakotvena zejména v první větě § 984 odst. 1 NOZ. Pokud není stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, jež získala úplatně věcné právo v dobré víře od osoby oprávněné dle zapsaného stavu. Toto ustanovení neplatí pro nezbytnou cestu, výměnek ani pro věcné právo vznikající přímo ze zákona bez ohledu na stav zápisů

¹¹⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013. 1280 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 11–13.

¹¹⁸ Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů. čl. 1 odst. 1.

¹¹⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013. 1280 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 35.

ve veřejném seznamu. Dobrá víra je posuzována ke dni právního jednání nebo k době podání návrhu na zápis, pokud právo vznikne až zápisem ve veřejném seznamu.¹²⁰

Aby nebyli skuteční vlastníci příliš znevýhodněni oproti nabyvatelům v dobré víře, obsahuje NOZ podmínky, za kterých může dojít k nabytí věci od osoby zapsané ve veřejném seznamu jako vlastník, ač jí ve skutečnosti není. Mezi **podmínky stanovené NOZ** patří: rozpor mezi skutečným stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu, právo bylo nabyto na základě právního jednání, právní jednání bylo úplatné, právo bylo nabyto v dobré víře a od osoby zapsané ve veřejném seznamu jako vlastník, nejedná se o výjimku dle § 984 odst. 2 a skutečný vlastník neuplatnil svoje právo postupem dle § 985 či § 986 ve stanovených lhůtách.

Materiální publicita působí tehdy, jestliže skutečný právní stav není v souladu se stavem zapsaným ve veřejném seznamu. Přičemž zapsaným stavem se rozumí pouze údaje přímo zapsané ve veřejném seznamu, nejedná se o údaje obsažené ve sbírce listin, pokud na údaje sbírky listin výslovně neodkazuje zápis ve veřejném seznamu. Pro účely § 984 jsou rozhodné údaje o právním stavu věci, což jsou údaje o právech včetně jejich pořadí, které se zapisují vkladem, záznamem i některými poznámkami (např. poznámka o ujednání pořadí zástavních práv nebo poznámka o uvolnění zástavního práva). Materiální publicity se netýká nesoulad evidovaných a skutečných údajů o technickém stavu, ekonomické hodnotě, výměře nemovitosti apod., tyto údaje by se týkaly ustanovení o vadách či omylu. Častými důvody rozporu skutečného a zapsaného stavu jsou: možnost mimoknihovního vzniku i zániku práv (např. vydržení či promlčení), následné odpadnutí právního důvodu vzniku práva (např. odstoupení od smlouvy), počáteční absence právního důvodu (např. absolutní neplatnost smlouvy) nebo chybný zápis do veřejného seznamu. Nejčastějším důvodem rozporu mezi skutečností a evidovaným stavem je nabytí věci do společného jmění manželů na základě právního jednání pouze jednoho z manželů.

Zásada materiální publicity chrání pouze takové situace, kdy k nabytí práva došlo právním jednáním, nevztahuje se tedy na nabytí práv děděním, vyvlastněním, rozhodnutím soudu nebo správního orgánu, ani na nabytí práv v dražbě. Neuplatní se v případě zdánlivých či neplatných právních jednání. Nesmí dojít k absolutní neplatnosti jednání v důsledku nedostatku vůle, svéprávnosti nebo zákazu nakládat s věcí. Musí se jednat o právní jednání,

¹²⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 984.

při kterých dochází k nabytí věcného práva od osoby zapsané ve veřejném seznamu jako vlastník.¹²¹

Další podmínkou stanovenou v § 984 NOZ je úplatnost právního jednání. Zákonodárce vychází z přesvědčení, že k prolomení práv skutečného vlastníka musí být skutečný důvod, kterým by byla objektivní újma na straně dobrověrného nabyvatele. Zároveň budou muset být rozlišena jednání úplatná od bezúplatných. Byla by například úplatným jednáním kupní smlouva se sjednanou cenou 1 Kč za hodnotnou nemovitost? Jednotlivé případy bude muset posuzovat soud dle ekvivalence plnění. Polská odborná literatura rozeznává různé pohledy na problematiku řešení nedostatečně ekvivalentního plnění. Právní jednání by bylo chráněno zásadou materiální publicity pouze v rozsahu odpovídajícím poskytnutému plnění, vzniklo by tak podílové spoluvlastnictví dobrověrného nabyvatele a skutečného vlastníka. Případně by pouze částečně úplatná plnění nebyla chráněna zásadou materiální publicity. Úplata může být poskytnuta i v nepeněžní podobě, např. ve formě hmotné věci, práva, pohledávky nebo služby. Problematické je posuzování úplatnosti právních jednání, jejichž účelem není získání majetkové hodnoty nýbrž poskytnutí jistoty (např. zástavní smlouva). Samotné zástavní právo nemá majetkovou hodnotu, ale potřeba jistoty realitního trhu vyžaduje, aby byl zásadou materiální publicity chráněn i zástavní věřitel. Důležitá tedy bude nová judikatura soudů, která dokáže zohlednit, že zástavní věřitel dobrovolně poskytl úvěr, čímž sám sebe omezil ve prospěch někoho jiného.¹²²

Dobrá víra je základním prvkem zásady materiální publicity. Jejím předmětem je soulad mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu (např. v katastru nemovitostí) a skutečným právním stavem. V dobré víře jedná ten, kdo nevěděl a při obvyklé míře opatrnosti ani vědět nemohl, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Pod obvyklou míru opatrnosti rozhodně nepatří aktivní šetření skutečného právního stavu. Není třeba ověřovat soulad zapsaných práv se zněním listin, podle kterých bylo právo zapsáno. Skutečný právní stav by se měl aktivně dohledávat výjimečně, jen pokud ze zjištění faktického stavu věci vyplynou pochybnosti o souladu skutečného a zapsaného stavu, např. zjištění reálného užívání části kupovaného pozemku jinou osobou při fyzické prohlídce nemovitosti.

¹²¹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013. 1280 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 35–37.

¹²² SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013. 1280 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 38–39.

Dobrá víra je posuzována dle § 984 odst. 1 NOZ k době, kdy k právnímu jednání došlo. Pokud vzniká věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak se dobrá víra posuzuje k době podání návrhu na zápis. Práva k nemovitostem vznikají většinou až zápisem v katastru, dobrá víra tedy bude posuzována nejčastěji k době podání návrhu na vklad. Jestliže má být nabyvatel práva v dobré víře ve stav zápisů k okamžiku návrhu na zápis práva do katastru dle § 984, musí být osoba nakládající s nemovitostí v nabyvatelův prospěch již zapsána v části A listu vlastnictví jako vlastník nebo v obdobné pozici, která jí opravňuje s nemovitostí nakládat (např. státní organizace oprávněná hospodařit s majetkem státu).

Jak ovlivňuje dobrou víru tzv. plomba (vyznačené upozornění, že právní vztahy jsou dotčeny změnou), není v NOZ upraveno. Naopak v polské právní úpravě je výslovně stanoveno, že upozornění na podání žádosti o zápis dobrou víru vylučuje. Toto řešení je ale příliš zjednodušující, v řadě případů plomba nemusí souviset s vlastnictvím nemovitosti. Zbavit kupujícího dobré víry jen z důvodu vyznačené plomby např. pro výmaz věcného práva zemělé osoby není spravedlivé. Jestliže byla důvodem vyznačení plomby listina, která nemá vztah k otázkám existence nebo trvání vlastnického práva, nelze nabyvateli dobrou víru upřít. Pouze pokud byla důvodem vyznačení upozornění listina, podle které má dojít ke změně vlastnického práva či k vyznačení poznámky o sporu vlastnického práva, pak není možné nabyvateli přiznat dobrou víru.

Posouzení dobré víry je komplikovanější, jestliže na straně nabyvatele vystupuje více osob. Jestliže má dojít k nabytí do SJM, měli by být v dobré víře oba manželé. Jinak by byl nejspíše uplatněn princip solidarity uvedený v rozhodnutí NS 22 Cdo 4709/2009, kdy zlá víra i jen jednoho z manželů vylučuje oprávněnou držbu. V případě zastoupení dle § 436 odst. 2 NOZ platí, že není-li zastoupený v dobré víře, nezhojí tento nedostatek ani dobrá víra zástupce.¹²³

Princip materiální publicity nechrání všechny osoby, zejména nechrání převodce, chrání pouze osoby, které nabyly věcné právo. Materiální publicita nemůže působit v neprospěch nabyvatele. Je-li věc ve veřejném seznamu zatížena již zaniklým věcným právem, které nebylo ze seznamu vymazáno, a nový nabyvatel o tom neví, nezíská vůči němu právo účinky. Naopak pokud nabyvatel získá nemovitost, v jejíž prospěch je v katastru zapsána ve skutečnosti již zaniklá služebnost, získá i právo založené touto služebností,

¹²³ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013. 1280 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 40–43.

výjimkou je případ zániku služebnosti z důvodu trvalé změny. Materiální publicita vyvolává přímé pozitivní účinky, pokud nastanou zamýšlené skutečnosti předpokládané podle obsahu právního jednání, ať už se jedná o vznik či zánik práv.

Negativní působení principu materiální publicity znamená zánik práv nezapsaných ve veřejném seznamu k věci cizí, ač na převáděné věci ve skutečnosti vázly. Navíc mohou ožít zapsaná práva, která již dříve zanikla. Může tedy dojít k nabytí širšího rozsahu vlastnického práva dle stavu zápisů ve veřejném seznamu, než jaký rozsah práv by odpovídal skutečnosti. Existence nepřímých účinků materiální publicity je vyvozována z druhého odstavce § 984. Právo nezbytné cesty, výměnku ani právo vzniklé ze zákona bez ohledu na stav zápisů v katastru nezanikne, přestože nemusela být v katastru uvedena a nabyvatel se o nich nemusel dozvědět. Ostatní věcná práva by naopak zanikla.

Materiální publicita ochrání nabyvatele i tehdy, nabyli-li nemovitost pouze od jednoho z manželů, který byl v katastru zapsán jako vlastník, ač ve skutečnosti nemovitost náležela do společného jmění manželů. Nabyvatel je chráněn dobrou vírou před snahou druhého z manželů o vyslovení relativní neplatnosti právního jednání z důvodu převedení nemovitosti bez jeho souhlasu dle § 714 NOZ.¹²⁴

Přechodná ustanovení NOZ se týkají i katastru nemovitostí. Ohledně práv již dříve zapsaných v katastru nemovitostí i práv zapsaných do jednoho roku od 1. 1. 2014 nastanou účinky podle § 980–986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti NOZ. Lhůty stanovené v § 983–986 začnou běžet také po uplynutí jednoho roku od účinnosti NOZ – tedy od 1. 1. 2015.¹²⁵

4.6.3 Shrnutí nejdůležitějších změn

Nedůsledné zakotvení zásady materiální publicity v předchozí právní úpravě snižovalo důvěryhodnost údajů obsažených v katastru. Skutečný vlastník nemovitosti se mohl i po dlouhé době domoci svého vlastnického práva vůči osobě, která nabyla vlastnictví od osoby zapsané v katastru jako vlastník. Ustanovení § 11 zákona o zápisech vyvolávalo mylný dojem uplatňování zásady materiální publicity, což nebylo vůči běžné veřejnosti korektní. Pouze obezřetní investoři, kteří byli s nedostatečným zakotvením této zásady

¹²⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013. 1280 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 44–46.

¹²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 3064.

obeznámeni, nespoleháli na stav údajů zapsaný v katastru, ale sami prověřovali předchozí nabývací tituly alespoň po dobu předchozích deseti let nutných k vydržení. Byl tím oslaben smysl i účel katastru, který nemohl být dostatečně důvěryhodnou evidencí právních vztahů k nemovitostem.¹²⁶

Nová právní úprava dbá na dobrou víru ve správnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí. Vlastníci nemovitostí, kteří úplatně nabyli nemovitost od nevlastníka v dobré víře ve správný zápis práv v katastru nemovitostí, jsou mnohem více chráněni než podle předchozí úpravy. Přesto je domněnka uvedená v § 982 odst. 2 NOZ stále vyvratitelná. Možnost napadení správnosti zápisu je časově omezena. Noví oprávnění tak budou mít jistější právní postavení ohledně věcných práv k nemovitostem. Stávající vlastníci nemovitostí budou muset průběžně kontrolovat stav zápisů v katastru, aby začali hájit svoje práva včas.

4.7 ZÁSADA FORMÁLNÍ PUBLICITY (VEŘEJNOSTI)

Nejobecnějším vyjádřením zásady formální publicity je veřejnost katastru, jeho obsah je volně přístupný veřejnosti. Každý je oprávněn do katastru nahlédnout a vytvořit si pro svoji potřebu výpisy nebo opisy o právních vztazích k libovolné nemovitosti. Rozsah veřejnosti katastru je omezený pouze zákonem.¹²⁷ Volný přístup znamená, že žadatel o poskytnutí údajů z veřejného seznamu nemusí splňovat žádné podmínky, ani nemusí osvědčit právní zájem na poskytnutí vyžádaných informací. Za omezení volného přístupu by se dala považovat úplatnost poskytování údajů z veřejnoprávní evidence, prosté nahlížení je ale většinou bezplatné.¹²⁸ Právě díky veřejně přístupnému seznamu právních vztahů k nemovitostem požívají zapsané právní vztahy veřejné ochrany, která je vynutitelná státní mocí. Každý musí takto zveřejněná práva respektovat.¹²⁹

¹²⁶ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. *Nový katastrální zákon. Poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vyd. Praha : Linde Praha, 2014, 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2. s. 34–35.

¹²⁷ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualiz. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1. s. 65.

¹²⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013. 1280 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 11.

¹²⁹ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2003. 308 s. ISBN 80-7179-824-X. s. 5.

4.7.1 Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013

Zásada formální publicity neboli veřejnosti byla vyjádřena v § 21 katastrálního zákona následovně: „*Katastr je veřejný a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje podle § 9 a 22, pokud není stanoveno jinak.*“¹³⁰

Nahlížet se například nemohlo do přehledu vlastnictví z celého území České republiky ani do sbírky listin. Informace ze sbírky listin však mohly být poskytovány jejich ověřováním či vyhotovením prostých kopií osobě, která prokázala svoji totožnost a uvedla účel užití těchto údajů. Obdobně mohly být získávány i údaje z přehledu vlastnictví z území České republiky. Osoby, kterým byly takto poskytnuty informace, byly evidovány katastrálním úřadem. Protože je zásada veřejnosti katastru pro společnost velmi důležitá, bylo možné ji omezit pouze ze zákonem stanovených důvodů. Možné důvody stanovil například zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti.¹³¹

Formy poskytování údajů z katastru nemovitostí upravovala vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Údaje z katastru byly poskytovány právníkům i fyzickým osobám na jejich žádost, jestliže zvláštní právní předpis nestanovil jinak. Údaje se poskytovaly jen ve formách dle § 3 výše uvedené vyhlášky: například nahlížením do katastru, výpisy, ověřenými opisy nebo kopiemi, tiskovými výstupy, dálkovým přístupem nebo na technických nosičích dat. Údaje katastru bylo možné používat jen k účelům uvedeným v § 1 odst. 3 katastrálního zákona a šířit je pouze se souhlasem ČÚZK při dodržení podmínek stanovených prováděcími předpisy.¹³²

Výpis z katastrálního operátu většinou v podobě výpisu z listu vlastnictví byl nejběžnějším dokumentem, který byl katastrálním úřadem vyhotoven na požádání a za úplat. O výpis z katastru mohl požádat každý a katastrální úřad jej musel po zaplacení správního poplatku vyhotovit. Výpis zhotovil katastrální úřad žadateli na základě ústně podané žádosti v úředních hodinách většinou na počkání. Případně se doporučeným dopisem zasílaly žádosti o výpis s přiloženým kolkem k úhradě poplatku za vyhotovení. Pokud byl výpis opatřen

¹³⁰ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 21 odst. 1.

¹³¹ Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 21 odst. 2-6.

¹³² PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 228–230.

všemi náležitostmi, kulatým razítkem katastrálního úřadu se státním znakem i podpisem pracovníka katastrálního úřadu, stal se tzv. veřejnou listinou.¹³³

Významem veřejných listin se zabýval občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“) v § 134: „Listiny vydané soudy České republiky nebo jinými státními orgány v mezích jejich pravomoci, jakož i listiny, které jsou zvláštními předpisy prohlášeny za veřejné, potvrzují, že jde o nařízení nebo prohlášení orgánu, který listinu vydal, a není-li dokázán opak, i pravdivost toho, co je v nich osvědčeno nebo potvrzeno.“¹³⁴ Výpisy z katastru nemovitostí tedy spadaly pod listiny vydávané státními orgány a byly označeny za veřejné katastrálním zákonem v § 22.

Padělání či pozměňování veřejných listin bylo trestným činem proti pořádku ve věcech veřejných. Kdo padělal nebo podstatě změnil obsah veřejné listiny s úmyslem použít ji jako pravou, mohl být potrestán odnětím svobody až na tři roky či zákazem činnosti. Závažnější kvalifikované skutkové podstaty jako spáchání trestného činu organizovanou skupinou nebo způsobení škody velkého rozsahu byly sankcionovány odnětím svobody až na deset let.¹³⁵

Se zásadou veřejnosti katastru byla spjata otázka závaznosti údajů obsažených v katastrálních operátech. Pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území byly dle § 20 katastrálního zákona závaznými údaji pro právní úkony ohledně nemovitostí vedených v katastru.¹³⁶ Údaj o vlastnictví mezi závazné údaje nepatřil. Kdo byl na výpisech z katastru označen jako vlastník, byl za vlastníka považován, dokud někdo jiným způsobem neprokázal opak. Výpis věrně odpovídal stavu zapsanému v katastru k okamžiku jeho vyhotovení, nijak nemohl zohlednit následné změny v údajích katastru.¹³⁷

4.7.2 Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014

Veřejnost katastru je proklamována v § 52 katastrálního zákona: „Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat

¹³³ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2003. 308 s. ISBN 80-7179-824-X. s. 167–169.

¹³⁴ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. § 134.

¹³⁵ Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. § 348.

¹³⁶ Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. § 20.

¹³⁷ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2003. 308 s. ISBN 80-7179-824-X. s. 11.

*z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.*¹³⁸ Například není možné získávat formou nahlížení údaje z přehledu vlastnictví z území ČR, sbírky listin a z přehledu dosažených cen nemovitostí. Lze je však poskytovat osobě, která prokáže svoji totožnost podobně jako dle předchozího předpisu.¹³⁹

Není možné omezit veřejnost údajů obsažených v přehledu vlastnictví z území ČR, ve sbírce listin, v pozemkové knize nebo údaje o cenách nemovitostí. Protože tyto údaje jsou třeba k zajištění fungování realitního trhu, k získávání údajů pro dědická řízení nebo k prokazování sociální potřebnosti. Jen ve sbírce listin je možné dohledat úplné údaje o obsahu věcných břemen, dalších věcných práv, nájmu, pachtů či dohody o správě nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví. Veřejnost těchto údajů nemůže být omezena z výše uvedených důvodů, ale je třeba kontrolovat, kdo a k jakým účelům je využívá, aby se předešlo jejich zneužívání. Zmíněné údaje lze získávat pouze způsoby uvedenými v § 52 nového kat. zákona a osoba, která je požaduje, musí katastrálnímu úřadu prokázat svoji totožnost. Katastrální úřad vede evidenci osob, kterým poskytnul zmíněné údaje. Pokud by byly získané údaje použity k jiným účelům, než dovoluje zákon, může Úřad pro ochranu osobních údajů provést šetření a udělit sankce. Právě díky evidenci osob požadujících určité údaje je úřad schopen dohledat, kdo k daným informacím získal přístup.¹⁴⁰

Závaznými údaji katastru pro právní jednání týkající se nemovitosti vedené v katastru jsou i nadále parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.¹⁴¹

Poskytování údajů z katastru je upraveno novou vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v aktuálním znění. Vyhláška určuje podmínky i formy poskytování údajů z katastru, podmínky šíření těchto údajů, úplaty za služby a podmínky poskytování služby sledování změn v katastru, která informuje o postupu zápisu elektronickými prostředky.¹⁴²

Formy poskytování údajů se příliš neliší od předchozí právní úpravy. Nadále je možné získávat údaje z katastru formou nahlížení do katastru, ústní informací, výpisy, opisy,

¹³⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 52 odst. 1.

¹³⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 52.

¹⁴⁰ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 166–169.

¹⁴¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 51.

¹⁴² Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v aktuálním znění. § 1.

kopíemi, tiskovými výstupy, dálkovým přístupem, v elektronické podobě i pomocí srovnávacího sestavení parcel. Výpis z listu vlastnictví zůstává velmi důležitým zdrojem informací o nemovitostech.¹⁴³ Nově se v § 18 vyhláška č. 358/2013 Sb. věnuje souhrnným přehledům o půdním fondu, které se vyhotovují každý rok (většinou podle stavu ke dni 31. prosince).¹⁴⁴

Velkou novinkou je zavedení služby sledování změn, pomocí které jsou elektronickými prostředky informováni vlastníci i další oprávnění o postupu zápisů v katastru. Katastrální úřad poskytuje službu sledování vybraných změn údajů katastru osobám, jež mají k dotčeným nemovitostem zapsáno věcné právo nebo jsou účastníky řízení o takovém právu. Informace o změnách zasílá katastrální úřad podle výběru uživatele buď elektronickou poštou, prostřednictvím datové schránky, krátkou textovou zprávou nebo webovou službou. Zasílány jsou informace o vyznačení plomby, provedení vkladu, provedení záznamu nebo zápisu poznámky. Webovou službou mohou být navíc poskytovány účastníkům řízení údaje o významných úkonech katastrálního úřadu v řízení. Podmínkou zřízení služby je prokázání totožnosti žadatele. Služba sledování změn je zpoplatněna podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 358/2013 Sb., přičemž výše úplat jsou uvedeny v následující části věnované úplatnosti katastru. Ve většině běžných případů by se jednalo o jednorázovou úplatu ve výši 200 Kč. Služba se aktivuje do 24 hodin po zaplacení stanovené úplaty.¹⁴⁵

Technické podrobnosti o službě jsou zveřejněny na webových stránkách ČÚZK. Služba sledování změn odesílá dva typy zpráv. Provozní zprávy se týkají informací o správě účtu, jedná se např. o výzvu k úhradě služby, aktivaci služby nebo změnu hesla. Zprávy služby pak slouží k informování o změnách údajů nemovitostí. Nejpozději do 24 hodin po výskytu sledované události jsou odesílány informační zprávy.

Zřízení služby lze vyřídit osobní žádostí na libovolném katastrálním úřadu na počkání. Katastrální úřad ověří totožnost žadatele na základě předloženého dokladu totožnosti. Žádost může být zaslána i písemně na adresu ČÚZK, vzor žádosti je dostupný na webových stránkách ČÚZK. Zasláná žádost musí být opatřena úředně ověřeným podpisem žadatele.

¹⁴³ Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v aktuálním znění. § 3.

¹⁴⁴ Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v aktuálním znění. § 18.

¹⁴⁵ Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v aktuálním znění. § 19–20.

Pokud má zájemce o službu aktivní datovou schránku, může si službu zřídit pomocí webové aplikace bez návštěvy katastrálního úřadu.¹⁴⁶

4.7.3 Shrnutí nejdůležitějších změn

Předchozí vyhláška o poskytování údajů z katastru byla zrušena a nahrazena novou vyhláškou č. 358/2013 Sb., která se od předchozí právní úpravy příliš neliší. Nově přibýly některé formy poskytování údajů. V § 18 jsou upraveny souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru. Novinkou zakotvenou v § 19–20 je poskytování placené služby sledování vybraných změn údajů katastru osobám, které mají k dotčeným nemovitostem zapsané věcné právo nebo jsou účastníky řízení o takovém právu. Katastrální úřad zasílá těmto osobám informace o změnách elektronickou poštou, pomocí datové schránky, textovou zprávou nebo webovou službou.

4.8 ÚPLATNOST VEDENÍ A POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ

Vedení katastru nemovitostí je značně finančně náročné. Aby nemusel nést veškeré náklady stát, jsou některé služby katastrálního úřadu zpoplatněny. Úplaty za poskytování údajů musely být stanoveny tak, aby celkový příjem za poskytované údaje nepřesahoval náklady na shromažďování, vytváření, reprodukci a šíření údajů katastru se započítáním přiměřeného zisku.¹⁴⁷ Ve výčtu nákladů neobsahuje nový katastrální zákon požadavek přiměřeného zisku.¹⁴⁸

4.8.1 Předchozí právní úprava účinná do 31. 12. 2013

Neoblíbenou zásadou byla úplatnost vedení a poskytování údajů katastru nemovitostí. Bezplatně se daly získat informace pouze formou nahlížení do katastru či formou ústní informace. K nahlížení do katastru byl zřízen portál <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>.

¹⁴⁶ ČÚZK. *Základní informace o Službě sledování změn*. [online]. [cit. 30. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Zakladni-informace-o-Sluzbe-sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>>.

¹⁴⁷ Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů. § 15 odst. 3.

¹⁴⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 66 odst. 1 písm. j.

Ostatní formy údajů byly většinou poskytovány katastrálním úřadem za správní poplatky podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, nebo za úplaty dle příloh vyhlášky č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.¹⁴⁹

Dálkový přístup do katastru byl umožněn pouze registrovaným uživatelům, kteří měli založen zákaznický účet. Některé informace získané pomocí služby dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí byly poskytovány rovněž bezplatně (např. seznam souřadnic lomových bodů). Jinak byla výše úplaty za poskytnutí údajů dálkovým přístupem stanovena v přílohách č. 3 a 3a vyhlášky č. 162/2001 Sb.¹⁵⁰

Za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu náležel úřadu správní poplatek ve výši 1000 Kč. Výše úplat dle vyhlášky č. 162/2001 Sb. byly stanoveny například takto: jedna strana A4 získaná dálkovým přístupem ve formátu PDF za 50 Kč, tiskový výstup ze souboru popisných informací na jednu stranu A4 za 50 Kč, kopie mapového listu vedeného na plastové fólii formátu mapového listu za 250 Kč, srovnávací sestavení 20 parcel ze součtu parcel obou grafických operátů za 300 Kč, jeden bod seznamu ze souřadnic bodů podrobného polohového bodového pole za 5 Kč.¹⁵¹

Úplata za poskytnuté údaje se nehradila, pokud tak stanovil katastrální nebo zvláštní zákon. Jednalo se například o případy poskytování údajů územně samosprávným celkům, organizačním složkám státu nebo o povinnost katastrálního úřadu předávat údaje jiným orgánům.¹⁵²

4.8.2 Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014

Zásada úplatnosti vedení i poskytování údajů z katastru nemovitostí přetrvávala. Bezplatně jsou poskytovány informace formou nahlížení do katastru (na určeném místě v úředních hodinách nebo prostřednictvím internetu) či formou ústní informace. K nahlížení do katastru dálkovým přístupem stále funguje portál <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>. Některé informace získané formou dálkového přístupu rovněž nejsou zpoplatněny.

¹⁴⁹ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 230–231.

¹⁵⁰ Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů. § 10.

¹⁵¹ Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Příloha č. 1–7.

¹⁵² Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. § 22.

Další formy údajů jsou poskytovány za správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, nebo za úplat dle příloh vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.¹⁵³

Výše správních poplatků a úplat katastrálnímu úřadu se od předchozí právní úpravy téměř nezměnila. Nově zavedená služba sledování změn má výši úplat stanovenou v Příloze č. 9 k vyhlášce č. 358/2013 Sb. takto: informace o změnách v katastru pro maximálně 20 sledovaných nemovitostí stojí 200 Kč jednorázově při zavedení služby. Každá další nemovitost je zpoplatněna částkou 10 Kč za rok. Počet nemovitostí se zjišťuje při aktivaci služby a následně vždy 30 dní před začátkem dalšího roku sledování. Úplata se platí nejpozději den před začátkem období na následující rok. Maximální výše úplaty za 21. a každou další nemovitost činí 500 000 Kč ročně, pokud jsou informace poskytovány webovou službou, snižuje se výše úplaty o 20 %.¹⁵⁴

4.8.3 Shrnutí nejdůležitějších změn

Výše úplat za údaje z katastru nemovitostí zůstává obdobná. Nově byla stanovena úplata za službu sledování změn údajů katastru, která do 20 sledovaných nemovitostí činí pouze jednorázově vynaložených 200 Kč při aktivaci služby. Pro větší jistotu dobré informovanosti o zápisech údajů k vlastněným nemovitostem lze tuto investici doporučit.

¹⁵³ Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v aktuálním znění.

¹⁵⁴ Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v aktuálním znění. Příloha č. 1–9.

5 OCHRANA VLASTNÍKA NEMOVITOSTI

5.1 PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA ÚČINNÁ DO 31. 12. 2013

5.1.1 Nabytí vlastnictví od nevlastníka

Předchozí právní úprava neumožňovala nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka. Nemovitost bylo možné jen vydržet při splnění zákonných podmínek a po uplynutí desetileté oprávněné držby. Pouze obchodní zákoník připouštěl možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka, která se ovšem nevztahovala na nemovitosti. Například koupi ojetého osobního automobilu bylo výhodnější sjednat písemně podle § 262 obchodního zákoníku. Nový nabyvatel se pak nemusel obávat odebrání automobilu, jestliže by později vyšlo najevo, že prodejce nebyl skutečným vlastníkem.

Ustanovení § 446 obchodního zákoníku umožňovalo nabytí vlastnictví zboží od nevlastníka za podmínky dobré víry v rámci obchodně právních vztahů: *„Kupující nabývá vlastnické právo i v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávaného zboží, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabýt, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje.“*¹⁵⁵ Tato možnost nabytí vlastnictví se vztahovala pouze na zboží v podobě hmotných movitých věcí, netýkala se nemovitostí. Zobecnění problematiky včetně zahrnutí nemovitých věcí přinesl až nový občanský zákoník.

5.1.2 Opravné prostředky v rámci vkladového řízení

Jestliže byly splněny zákonné podmínky vkladu, katastrální úřad vklad povolil. Rozhodnutí o povolení vkladu mohlo být provedeno pouhým zápisem ve spisu. Dle § 5 odst. 3 zákona o zápisech nebyl proti rozhodnutí o povolení vkladu přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Přípustná byla pouze možnost nápravy cestou obecného soudnictví.¹⁵⁶ Katastrální úřad mohl vklad také částečně povolit a částečně zamítnout, jestliže zákonné podmínky byly splněny pouze u některých navrhovaných práv,

¹⁵⁵ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. § 446

¹⁵⁶ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 5 odst. 2–3.

jednalo se o právní úkony vzájemně oddělitelné a účastníci s částečným povolením souhlasili. O částečném povolení vkladu muselo být vždy vyhotoveno písemné rozhodnutí.¹⁵⁷

Pokud legislativně stanovené podmínky pro povolení vkladu splněny nebyly, katastrální úřad návrh na vklad zamítnul. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu bylo doručováno všem účastníkům řízení. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu nebyl přípustný žádný opravný prostředek podle správního řádu. Přípustná byla pouze žaloba podle části páté OSŘ podaná ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.¹⁵⁸ Část pátá OSŘ upravovala postup řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Pro řízení ve věcech vkladu práva k nemovitostem byl v prvním stupni příslušný krajský soud. Katastrální úřad nebyl účastníkem řízení. Soud mohl žalobu zamítnout nebo rozhodnout o povolení vkladu práva, přičemž došlo k nahrazení rozhodnutí katastrálního úřadu. Pokud byl vklad pravomocným rozsudkem soudu povolen, připojil katastrální úřad vkladovou doložku na listinu, podle které byl vklad povolen. Doložka obsahovala označení katastrálního úřadu, soudního rozhodnutí, vkladu práva se dnem zápisu a den, ke kterému nastaly právní účinky vkladu.¹⁵⁹

Vůči rozsudku vydanému v prvním stupni bylo možné podat ještě odvolání, případně i dovolání. Pokud by došlo pravomocným rozhodnutím správního orgánu k porušení ústavně zaručených základních práv nebo svobod, mohl dotčený účastník podat ústavní stížnost k Ústavnímu soudu dle § 72 zákona o Ústavním soudu. Ústavní stížnost bylo možné podat až po vyčerpání všech zákonných opravných prostředků, nejdéle však do 60 dnů od doručení rozhodnutí o posledním procesním prostředku, který zákon poskytoval k ochraně stěžovatele. Stěžovatel musel být v řízení před Ústavním soudem zastoupen advokátem.¹⁶⁰

Další řízení o povolení vkladu práva ke stejné nemovitosti, které se týkalo již vydané rozhodnutí o zamítnutí práva, bylo přerušeno minimálně na dobu 30 dnů určenou k podání žaloby podle části páté OSŘ. Jestliže byla taková žaloba podána, bylo další vkladové řízení přerušeno až do doručení pravomocného rozhodnutí soudu katastrálnímu úřadu.¹⁶¹ S nemovitostí tak bohužel nebylo možné nakládat někdy i po velmi dlouhou dobu.

¹⁵⁷ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 214.

¹⁵⁸ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 5 odst. 4.

¹⁵⁹ Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů. § 38 odst. 4.

¹⁶⁰ Zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů. § 72.

¹⁶¹ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 5 odst. 5.

Rozhodnutí o přerušení řízení nebylo napadnutelné ve správním soudnictví, protože v § 70 soudního řádu správního byla stanovena kompetenční výluka. Úkony správního orgánu, kterými se upravovalo vedení řízení před správními orgány, byly vyloučeny ze soudního přezkoumávání.¹⁶²

5.1.3 Opravné prostředky v rámci záznamu

Katastrální úřad ověřil, zda byla listina předložená k záznamu do katastru bez chyb v psaní či počtech, bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazovala na dosavadní zápisy v katastru. Pokud byla listina způsobilá k vykonání záznamu, provedl katastrální úřad zápis do katastru. Nebyla-li způsobilá, vrátil ji tomu, kdo listinu předložil.¹⁶³ Otázkou bylo, jak se mohl vlastník bránit provedení či neprovedení záznamu, protože katastrální úřad nevydával žádné rozhodnutí ve věci. Odpověď přineslo usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 Aps 3/2008 ze dne 16. 11. 2010: „*Soudní ochrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí podle § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle § 82 a násl. s. ř. s.*“¹⁶⁴ Podle § 82 soudního řádu správního se mohl domáhat soudní ochrany každý, kdo tvrdil, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem správního orgánu, který nebyl rozhodnutím. Žalovaným byl katastrální úřad. Lhůta pro podání žaloby činila dva měsíce ode dne, kdy se žalobce o nezákonném zásahu dozvěděl. Nejpozději však musela být žaloba podána do dvou let od nezákonného zásahu.¹⁶⁵

5.1.4 Oprava chyb v katastrálním operátu

Vlastník či jiný oprávněný se mohl domoci opravy špatně uvedeného údaje v katastru nemovitostí prostřednictvím institutu opravy chyby v katastrálním operátu, který byl zakotven

¹⁶² Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů. § 70.

¹⁶³ Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, sp. zn. 7 Aps 3/2008. [online]. [cit. 27. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaSimpleSearch&SimpleSearch=1&cislofull=7%20Aps%203/2008&pagesource=0>>.

¹⁶⁴ Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, sp. zn. 7 Aps 3/2008. [online]. [cit. 27. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaSimpleSearch&SimpleSearch=1&cislofull=7%20Aps%203/2008&pagesource=0>>.

¹⁶⁵ Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů. § 82–85.

v § 8 katastrálního zákona a upřesněn v § 52 katastrální vyhlášky. Na písemný návrh vlastníka, dalšího oprávněného nebo i bez návrhu opravil katastrální úřad chybné údaje, jež vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru či nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě i výpočtu výměr parcel, jestliže byly překročeny stanovené odchylky. Chybné údaje mohly být do katastru zapsány i na základě nesprávných údajů obsažených v listinách, které byly podkladem pro zápis. Katastrální úřad takové chyby opravil až na základě opravené listiny, přičemž opravu listiny musel provést pouze ten, kdo ji vyhotovil nebo kdo byl k opravě listiny oprávněn.¹⁶⁶

Zřejmý omyl nebyl legislativně definován, ale byl vnímán jako lidská chyba, která musela být zřejmá každému odborníkovi na danou oblast. Podle judikatury měla být zřejmost omylu posuzována vždy podle konkrétní situace. Katastrální úřad nemohl opravit sporné ani nejasné chyby. Mezi časté chyby patřily zápisy provedené v rozporu s obsahem vkladové listiny, zápisy provedené bez potřebné listiny, chyby vzniklé při psaní, počítání, měření v terénu, výpočtu souřadnic či výpočtu výměry parcely. Kritéria přesnosti i maximální odchylky byly stanoveny v příloze katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb.¹⁶⁷

Oprava chyby nemohla zakládat, rušit, ani měnit vlastnická či jiná věcná práva k nemovitostem. Zmíněné pravidlo obsahoval katastrální zákon v § 5 odst. 7: „*Právní vztahy nemohou být dotčeny revizí údajů katastru, opravou chyb v katastrálním operátu ani obnovou katastrálního operátu, pokud jejich změna není doložena listinou.*“¹⁶⁸ Jedině pokud byla změna právních vztahů doložena příslušnou listinou, mohlo dojít ke změně právních vztahů opravou chyby v případě zřejmého omylu.

Řízení o opravě chyby bylo poměrně specifickým řízením, mohlo se skládat ze dvou fází. První neformálnější fáze začínala doručením návrhu na opravu chyby, případně provedením opravy chyby zjištěné katastrálním úřadem během své činnosti. Katastrální úřad po doručení návrhu přezkoumal správnost údajů, případnou chybu musel opravit do 30 dnů (ve zvlášť složitých případech do 60 dnů). Dotčeným vlastníkům či dalším oprávněným musel úřad doručit oznámení o provedení opravy. Jestliže katastrální úřad

¹⁶⁶ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. § 8 odst. 1–2.

¹⁶⁷ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 233.

¹⁶⁸ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. § 5 odst. 7.

navrženou opravu chyby neprovedl, musel zaslat dotčenému vlastníkovi či jinému oprávněnému oznámení o neprovedení opravy s odůvodněním, že se nejedná o chybu.

Druhá fáze připadala v úvahu, pokud dotčený vlastník nebo jiný oprávněný sdělil katastrálnímu úřadu svůj nesouhlas s provedením či neprovedením opravy do 30 dnů od doručení oznámení. Katastrální úřad pak musel zahájit formální správní řízení o opravě chyby. Zahájení řízení oznámil všem účastníkům řízení a znovu prověřil důvody pro opravu chyby s důrazem na skutečnosti uvedené v nesouhlasu. Výsledkem správního řízení bylo rozhodnutí ve věci, jehož výrok obsahoval: zda se provede oprava, zda bylo vyhověno nesouhlasu a jaké budou nadále evidovány údaje.

Proti rozhodnutí ve věci opravy chyby bylo možné podat odvolání k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu dle § 8 odst. 5 katastrálního zákona.¹⁶⁹ Jestliže oprávněný nebyl spokojen s výsledkem odvolacího řízení, přicházel v úvahu soudní přezkum. Zbývalo tedy vyřešit otázku, zda žaloby proti rozhodnutí o opravě chyby spadaly do režimu obecného nebo správního soudnictví. Touto otázkou se zabýval zvláštní senát Nejvyššího správního soudu v usnesení sp. zn. Konf 62/2003 ze dne 2. 9. 2004: *„Přestože obsahem katastrálního operátu jsou soukromoprávní vztahy k nemovitostem, vedení katastru nemovitostí i oprava chyb v katastrálním operátu má charakter veřejnoprávní. Rozhodnutí o tom, zda se provede oprava chyby v katastru nemovitostí a jak budou nemovitosti v katastru evidovány, tedy nelze považovat za rozhodnutí v soukromoprávní věci. Rozhodování o žalobách brojících proti rozhodnutí o opravě chyb v katastrálním operátu není svěřeno obecným soudům rozhodujícím podle části páté občanského soudního řádu. Proto zvláštní senát vyslovil, že rozhodnout o věci přísluší soudu ve správním soudnictví.“*¹⁷⁰

Vlastníci se často cítili ukřivděni zmenšením výměry parcely během obnovy katastrálního operátu, ke které se přistupovalo například z důvodu nepřesnosti, nečitelnosti či poškození katastrálního operátu nebo z důvodu provedených pozemkových úprav. Výměra nepatřila mezi závazné údaje katastru definované v § 20 katastrálního zákona a byla evidována s omezenou přesností odpovídající metodám jejího zjištění. Zpřesněním výměry

¹⁶⁹ PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 234–235.

¹⁷⁰ Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2004, sp. zn. Konf 62/2003. [online]. [cit. 26. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaSimpleSearch&SimpleSearch=1&cislofull=Konf%2062/2003&pagesource=0>>.

nemohly být dotčeny právní vztahy. Pokud se však vlastník domníval, že se jednalo např. o výpočtovou chybu a ne pouze o zpřesnění výměry při obnově katastrálního operátu, mohl se bránit návrhem na opravu chyby v katastru.¹⁷¹

5.2 NOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA ÚČINNÁ OD 1. 1. 2014

5.2.1 Rozšíření informační povinnosti katastrálního úřadu

Nová právní úprava podstatně rozšiřuje povinnost katastrálního úřadu **informovat** vlastníky *o řízení spojeném s nemovitostí*. Po podání návrhu na vklad je zahájeno vkladové řízení. Nejpozději následující pracovní den vyznačí katastrální úřad plombu u dotčených nemovitostí. Následně postupuje podle ustanovení § 16 nového katastrálního zákona: „O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje, nejpozději den poté, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky; pokud o to požádá, katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenou službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby.“¹⁷²

Za znění i zařazení citovaného ustanovení do katastrálního zákona plně odpovídá Parlament České republiky. Poslanci a senátoři podlehlí uměle vyvolanému strachu z § 984 odst. 1 NOZ, podle kterého měli být občané organizovaně okrádáni o své nemovitosti bez možnosti ochrany. Tuto ochranu se tedy snažili zavést v § 16 a v § 18 nového katastrálního zákona. Vlivem legislativního chaosu během formulace zmíněných paragrafů obsahuje výše citované ustanovení řadu nepřesností a nejasností. Například katastrální zákon vůbec nezná vyznačení, že „právní poměry jsou dotčeny změnou“, protože podle § 9 katastrálního zákona se vyznačuje, že „práva jsou dotčena změnou“. Právní poměry se navíc mění až po provedení vkladu, nikoli již k okamžiku vyznačení. Ustanovení dále uvádí, že má být informován vlastník a jiný oprávněný, znovu vlastník a ještě účastníci vkladového řízení,

¹⁷¹ NUNVÁŘOVÁ, M. *Obnova katastrálního operátu*. [online]. 2013 [cit. 26. 4. 2014]. 45 s. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce Ilona Jančářová. Dostupné z: <http://is.muni.cz/th/378396/pravf_b/>. s. 27.

¹⁷² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 16 odst. 1.

přítom má být informována stále stejná osoba, jejíž práva k nemovitosti jsou návrhem dotčena. Není jasné ani který z prostředků vyrozumění má přednost.

Účelem § 16 je dostatečně informovat osoby, jejichž práva zapsaná v katastru nemovitostí jsou dotčena návrhem na vklad, aby se dozvěděly o případném podvodném podání návrhu na vklad dříve, než katastrální úřad takový návrh povolí. Katastrální úřady postupují při aplikaci citovaného ustanovení tak, aby hospodárně naplnily jeho účel. Zásadně vyrozumívají pouze osoby, jejichž práva zapsaná v katastru by se dle navrhovaného zápisu změnila nebo zanikla. Po vyznačení plomby katastrální úřad zjistí, jestli nemají dotčené osoby zřízenou službu sledování změn v katastru, pokud ji zřízenou mají, vyrozumí je katastrální úřad pomocí této služby. Osoby nevyužívající tuto službu budou informovány pomocí datové schránky, pokud dotčené osoby nemají ani datovou schránku, zašle jim katastrální úřad vyrozumění doporučeným dopisem. Osoby, jež o to v návrhu na povolení vkladu nebo souběžně s podáním požádaly, vyrozumí katastrální úřad také elektronicky na emailovou adresu či zprávou na mobilní telefon. Všechna vyrozumění musí katastrální úřad odeslat nejpozději den po vyznačení plomby, přičemž z praktických důvodů postačí následující pracovní den.¹⁷³

Pokud navrhovatel vezme návrh na vklad zpět, bude vkladové řízení zastaveno, jen budou-li se zastavením řízení souhlasit všichni účastníci vkladového řízení. Zúží-li navrhovatel návrh na vklad, bude katastrální úřad rozhodovat o zúženém návrhu, pokud s tím budou souhlasit všichni účastníci řízení, jinak by rozhodoval o původním návrhu.¹⁷⁴

Pokud jsou splněny podmínky pro **povolení vkladu**, stanoví § 18 katastrálního zákona, že katastrální úřad povolí vklad **po uplynutí dvacetidenní lhůty ode dne odeslání informace dle § 16 odst. 1**. Jestliže podmínky pro povolení vkladu splněny nejsou, nebo ztratil-li návrh před povolením vkladu právní účinky, pak katastrální úřad návrh na vklad zamítne.¹⁷⁵

Katastrální úřad tedy nemůže vklad povolit dříve než po uplynutí 20 dnů ode dne odeslání informace o vyznačení plomby v důsledku zahájení vkladového řízení. Zákonodárce si od uvedeného opatření slibuje, že se dotčená osoba dozví včas o případné padělané

¹⁷³ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 67–69.

¹⁷⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 16 odst. 2–3.

¹⁷⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 18 odst. 1.

vkladové listině, pomocí níž by mohla být okradena. Poté by dotčená osoba měla ihned informovat katastrální úřad, že ke vkladu byla předložena padělaná listina, nebo že byl na listině padělán její podpis.

Bohužel katastrální úřad má jen omezené možnosti, co může v takové situaci prověřit. Je-li zpochybňovaný podpis na soukromé listině úředně ověřen, má toto ověření hodnotu veřejné listiny. Katastrální úřad může u ověřujícího orgánu zjistit, zda pravost podpisu opravdu ověřil, nebo se jedná o padělané ověření. Dále může z ověřovací doložky zjistit, jestli doklady, kterými se prokázala podepsaná osoba před ověřujícím orgánem, patří opravdu podepsané osobě, nejde-li o padělaný nebo dříve ztracený doklad. V případě padělaní celé listiny postupuje podobně. Pokud katastrální úřad zjistí některou z uvedených vad, může vklad zamítnout. Ale nezjistí-li takovou vadu, musí respektovat důkazní hodnotu úředního ověření a považovat podpis za pravý.

Osobě zpochybňující vkladovou listinu může katastrální úřad pouze doporučit, aby se ihned obrátila na soud se **žalobou na určení neplatnosti vkladové listiny**. Zároveň dotčenou osobu poučí, že doloží-li katastrálnímu úřadu podání takové žaloby, vyznačí úřad v katastru na základě podané žaloby poznámku spornosti v její prospěch dle § 24 odst. 1.

Jsou-li podmínky pro povolení vkladu dle § 17 splněny k okamžiku zahájení vkladového řízení a návrh na vklad neztratil svoje právní účinky, pak katastrální úřad vklad povolí. Pokud katastrální úřad zjistí **nesplnění podmínek pro vklad**, nemusí čekat na uplynutí 20 denní lhůty od odeslání informace o vyznačení plomby. Může rovnou postupovat podle § 36 odst. 3 správního řádu, který přiznává účastníkům řízení právo vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Katastrální úřady tedy vyrozumí účastníky o překážkách povolení vkladu a zároveň je poučí o možnosti vzít návrh na vklad zpět. Zpětvzetí návrhu na vklad má pro žadatele výhodu v tom, že katastrální úřad řízení pouze zastaví a nevydá zamítavé rozhodnutí. Žadatel tedy může ihned poté podat nový návrh na vklad stejného práva ke stejným nemovitostem a řízení nebude přerušeno kvůli lhůtám uvedeným v § 18 odst. 6. Naopak nevýhodou zpětvzetí představuje nemožnost bránit se soudní cestou jako v případě vydání zamítavého rozhodnutí. Jestliže nejsou splněny podmínky pro povolení vkladu a účastníci nevzali návrh zpět, vydá katastrální úřad zamítavé rozhodnutí.¹⁷⁶

¹⁷⁶ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 82–86.

Jednodušší situace nastává, pokud katastrální úřad **rozhodnutím o povolení vkladu** zcela vyhoví podanému návrhu na vklad. Souhlasné rozhodnutí se nevyhotovuje, postačí provedení záznamu ve spisu, kterým rozhodnutí o povolení vkladu práva nabývá právní moci. Byl-li vklad pravomocně povolen, provede katastrální úřad **vklad** zápisem do katastrálních operátů. Účastníkům vkladového řízení posléze zašle do vlastních rukou **vyrozumění o provedeném vkladu**. Účastníka zastoupeného zmocněncem vyrozumí katastrální úřad nejen prostřednictvím tohoto zmocněnce, ale i přímo. Vkladovou listinu úřad vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin.¹⁷⁷

Během projednávání nového katastrálního zákona byla médii vytvořena **fáma o snadném okrádání vlastníků nemovitostí** z důvodu upevnění zásady materiální publicity, což vyústilo v hysterickou reakci neinformované veřejnosti. Obavy měl naopak vyvolávat předchozí stav, kdy kupující mohl přijít o peníze vynaložené za nemovitost, což opakovaně kritizoval i Ústavní soud. Ale hysterické reakci propadli i někteří poslanci, přičemž výsledkem byla formulace § 16 odst. 1 a § 18 odst. 1 nového katastrálního zákona. Tato zákonodárci přijatá opatření značně zvýší výdaje státního rozpočtu na poštovné. Navíc dojde k prodloužení doby zápisu práv do katastru o 20 vynucených dnů, čímž bude zničena dlouholetá snaha katastrálních úřadů o co nejkratší lhůty pro provádění zápisů. V České republice se ročně vyšetřuje přibližně 60 případů podvodného jednání ohledně prováděných zápisů do katastru, navíc většina podezřelých případů se odehrává v rámci rodinných vztahů nebo v rámci společného podnikání. Naopak zmíněná opatření pozdrží přibližně milion řádných zápisů a zmrazí značné finanční prostředky. Nemovitost se nedá nikam přemístit, ani schovat, na podvod se tedy téměř vždy dříve či později přijde. Lhůty uvedené v § 986 jsou dostatečně dlouhé. Opatření obsažená v § 16 a v § 18 jsou tedy zcela neadekvátní reakcí komplikující rychlý průběh zápisů.¹⁷⁸

5.2.2 Opravné prostředky v rámci vkladového řízení

Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle občanského soudního řádu.¹⁷⁹ Nelze se tedy pravomocnému rozhodnutí o povolení vkladu bránit a není možné jej ani opravit. Rozhodnutí

¹⁷⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 18 odst. 2–3.

¹⁷⁸ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. Předmluva s. XVII.

¹⁷⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 18 odst. 2–4.

o povolení vkladu však slouží jen pro provedení vkladu, nemění se jím žádná práva, možnost obrany tedy není podstatná.¹⁸⁰ Naopak velmi důležitá je možnost obrany proti **provedenému vkladu**, kterou ustanovil NOZ v § 986: „*Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.*“¹⁸¹ Je tedy možné podat určovací žalobu k soudu.¹⁸²

Jestliže žadatel požádá o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zpochybňovaném zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči všem. Kdyby o sporném zápisu věděl déle než měsíc, pak by **poznámka spornosti** působila jen proti osobám, které dosáhly zápisu, ale nebyly v dobré víře. Prodloužená lhůta pro vyznačení poznámky spornosti činí tři roky ode dne provedení zpochybňovaného zápisu, pokud nebyl žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn.¹⁸³ Právo na vyznačení poznámky spornosti může žadatel uplatnit na katastrálním úřadě ústně, v tom případě s ním sepíše úřad protokol dle § 18 správního řádu, nebo může podat písemné podání s náležitostmi uvedenými v § 37 správního řádu. Odborná veřejnost předpokládala vytvoření speciální žaloby, ve které by mohl žalobce přímo navrhnout, aby soud nařídil katastrálnímu úřadu vymazání napadeného vkladu. Tvůrci rekodifikace však pro tyto případy zvolili žalobu o určení práva, jejíž vhodnost prověří až soudní praxe.¹⁸⁴

Proti rozhodnutí o **zamítnutí vkladu** sice není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení, ale je možné do 30 dnů od doručení zamítavého rozhodnutí podat **žalobu** podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem obsažených v **části 5. OSŘ**.¹⁸⁵ Ve věcech vkladu práva k nemovitým věcem rozhodují v prvním stupni podle § 249 odst. 2 OSŘ příslušné

¹⁸⁰ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 86.

¹⁸¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 986 odst. 1.

¹⁸² BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 136.

¹⁸³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění. § 986 odst. 2–3.

¹⁸⁴ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 87–88.

¹⁸⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění. § 18 odst. 5.

krajské soudy.¹⁸⁶ Pokud krajský soud vklad povolí, nemůže se proti tomu katastrální úřad nijak odvolat, protože není účastníkem řízení. Jakmile nabude soudní rozhodnutí o povolení vkladu právní moci, bude jím nahrazeno zamítavé rozhodnutí katastrálního úřadu. Katastrální úřad pak musí soudem povolený vklad provést. Přestože je žalobce úspěšný, nese náklady soudního řízení sám. Náhradu nákladů řízení nemá soud komu přiřknout, jelikož soudní řízení nemá poraženého účastníka.¹⁸⁷

5.2.3 Oprava chyb v katastrálním operátu

Právní úprava opravy chyby v katastrálním operátu je nyní obsažena v § 36 nového katastrálního zákona. Znění jednotlivých ustanovení bylo převzato z předchozí právní úpravy. Podle důvodové zprávy k novému katastrálnímu zákonu se předchozí znění v praxi osvědčilo a není třeba na něm nic měnit, takže se režim opravy chyby téměř nezměnil. Pouze byla vypuštěna možnost opravy chybných zápisů katastru provedených na základě listin obsahujících nesprávnosti.¹⁸⁸ Zmíněné ustanovení nebylo do zákona zařazeno na základě úvahy, že bude-li katastrálnímu úřadu doručena opravená listina, podle které byl již dříve proveden zápis, nemůže jít o opravu původně provedeného zápisu. Jednalo by se o nový zápis a listina by musela být znovu posouzena, zda by bylo možné na jejím základě provést zápis s ohledem na možné změny v katastru.¹⁸⁹

Názor Mgr. Ing. Petra Baudyšeho na vhodnost právní úpravy režimu opravy chyby je diametrálně odlišný. Upozorňuje na změny materiální publicity zakotvené v NOZ, kvůli kterým by mělo dojít k zásadnímu přehodnocení, kdy je možné měnit údaje pouhou opravou chyby. Opravou chyb by neměly být měněny právní vztahy k nemovitostem, přesto se změny v zápisech o věcných právech vesele prováděly. Například možnost změny v osobě zapsaného vlastníka se zdůvodňovala tak, že v řízení o opravě chyby není řešena otázka skutečného vlastnictví, ale pouze otázka, kdo bude jako vlastník evidován v katastru. Což dříve nemělo na skutečné vlastnictví natolik významný vliv jako nyní. Režim opravy chyby by dle jeho názoru neměl být používán k zásahu do provedených zápisů věcných práv

¹⁸⁶ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. § 249 odst. 2.

¹⁸⁷ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 89.

¹⁸⁸ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. *Nový katastrální zákon. Poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vyd. Praha : Linde Praha, 2014, 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2. s. 284–289.

¹⁸⁹ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 135.

vůbec a opravě chybného vkladu by mělo předcházet nové povolení vkladu. Režim opravy chyby je podle něj dostačující pouze pro zápisy poznámkou nebo záznamem.¹⁹⁰

5.3 SHRUTÍ NEJDŮLEŽITĚJŠÍCH ZMĚN

Původní majitelé byli předchozí právní úpravou zvýhodněni. Mohli se domoci svých práv i proti novým nabyvatelům v dobré víře, pokud ještě neuplynula dlouhá desetiletá lhůta podmiňující vydržení nemovitosti novým nabyvatelem.

Ochrana původních vlastníků před krádeží nemovitosti je zajištěna institutem poznámky spornosti upravené v § 986 NOZ. Poznámka spornosti ruší dobrou víru osob, které podají návrh na vklad po jejím vyznačení, protože nikdo se nemůže vymlouvat na neznalost údaje zapsaného ve veřejném seznamu. Okradený vlastník musí o zápis poznámky spornosti požádat do jednoho měsíce ode dne, kdy se o popíraném zápisu dozvěděl, aby jeho právo působilo proti osobě již zapsané v katastru. Lhůta může být prodloužena až na dva roky, nebyl-li původní vlastník řádně vyrozuměn.¹⁹¹

Řádnou informovanost vlastníka nemovitostí mají zajistit ustanovení § 16 a § 18 nového katastrálního zákona. Vlastník je o změnách právních poměrů informován zasláním vyrozumění na adresu trvalého pobytu uvedenou v katastru nemovitostí, kde by měl být opravdu k zastižení. V opačném případě vlastník riskuje, že se o podvodném zápisu nedozví včas a zmešká stanovenou měsíční lhůtu.

Noví nabyvatelé nemovitostí budou více chráněni díky posílení zásady materiální publicity v § 984 NOZ. Dobrá víra se bude posuzovat k okamžiku podání návrhu na zápis práva. Přestože bude nabyvatel v dobré víře, nebude jeho vlastnictví jisté do té doby, než uplyne lhůta pro uplatnění poznámky spornosti (většinou měsíční, maximálně tříletá).¹⁹²

¹⁹⁰ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 135–137.

¹⁹¹ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. *Nový katastrální zákon. Poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vyd. Praha : Linde Praha, 2014, 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2. s. 268–269.

¹⁹² ČECH, P. *Líc i rub koupě od nevlastníka v novém občanském zákoníku*. [online]. Vydáno 27. 9. 2012. [cit. 20. 04. 2014]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/lic-i-rub-koupe-od-nevlastnika-v-novem-obcanskem-zakoniku/>>.

6 ZÁVĚR

Základním cílem práce bylo nalézt a vysvětlit základní zásady vedení katastru nemovitostí. Bylo porovnáváno právní zakotvení zásad v předchozí právní úpravě účinné do konce roku 2013 s novou úpravou účinnou od 1. 1. 2014, kdy nový zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, nahradil zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, i zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Zároveň vstoupil v účinnost nový občanský zákoník, který významným způsobem ovlivňuje vedení katastru nemovitostí včetně jeho základních zásad. Přestože nové zákony používají stejná terminologická označení jako předchozí právní úprava, mají často odlišný význam, čemuž je třeba věnovat náležitou pozornost. Příkladem může být zcela nová definice nemovité věci obsažená v NOZ nebo nový význam záznamu do katastru nemovitostí.

Mezi základní zásady vedení katastru nemovitostí patří zásada intabulační, dispoziční, zásada oficiality, legality, priority, materiální publicity, formální publicity a zásada úplatnosti.

Zásada intabulační vyjadřuje, že ke změně věcného práva k nemovitosti evidované v katastru může dojít až na základě vkladu práva do katastru. Oproti předchozí právní úpravě nebude možné provést změnu věcných práv záznamem, ale i v případě práv vzniklých ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu bude třeba absolvovat vkladové řízení.

Zásada dispoziční připadá v úvahu, pokud může být řízení zahájeno z podnětu účastníka řízení. Nový katastrální zákon mění definici účastníků řízení, kterými mohou být všechny osoby, jejichž práva budou zápisem do katastru nějak dotčena. Formulář návrhu na vklad odpovídá nové právní úpravě a obsahuje širší okruh zapisovaných práv.

Naopak zásada oficiality vyjadřuje vrchnostenský charakter veřejné správy, kdy je řízení zahajováno z moci úřední. Zásada oficiality již není spojena se zápisem formou záznamu jako dříve. Řízení je zahájeno z úřední povinnosti, pokud je katastrálnímu úřadu doručeno od soudu či soudního exekutora rozhodnutí o právu zapisovaném vkladem.

Zásada legality zůstává nezměněna, protože potřeba vázanosti zákonem je základním předpokladem právního státu. Rozsah evidovaných údajů, struktura i správa katastru jsou stanoveny novým katastrálním zákonem.

Zásada priority se věnuje dodržování správného pořadí zápisů právních vztahů do katastru nemovitostí. K řádnému výkonu této zásady přispívá vyznačení plomby

u nemovitostí, jejichž práva jsou dotčena změnou. Nově nastávají právní účinky vkladu k okamžiku doručení na příslušné katastrální pracoviště, přičemž okamžik doručení je určován s přesností na minuty.

Zásada formální publicity znamená veřejnost katastru a možnost každého seznámit se s jeho obsahem. Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, upravuje v § 19–20 poskytování nové placené služby sledování vybraných změn údajů katastru.

Zásada materiální publicity je jedním z nejdůležitějších principů katastru nemovitostí, protože všichni jeho uživatelé se potřebují spolehnout na správnost zapsaných údajů. Ustanovení § 11 zákona o zápisech vyvolávalo mezi laickou veřejností mylný dojem uplatňování zásady materiální publicity, což opakovaně kritizoval i Ústavní soud ČR. Právní úprava NOZ dbá na ochranu dobré víry ve správnost údajů katastru. Jestliže stav zapsaný v katastru není v souladu se skutečným stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která v dobré víře získala úplatně věcné právo od osoby oprávněné dle stavu zápisů v katastru.

Úplatnost vedení katastru zůstává zachována, ani výše úplat za poskytování údajů z katastru se příliš nezměnila. Grafické shrnutí základních zásad obsahuje obr. č. 1 na s. 73.

Dále se práce zabývá otázkou, nakolik bude ovlivněno postavení vlastníka nemovitosti změnou nejdůležitějších zásad katastru, proto se práce věnuje především zásadě materiální publicity a ochraně dobré víry. Zásada materiální publicity je klíčová pro jistotu právního postavení vlastníka nemovitosti i dalších oprávněných z jiných věcných práv k nemovitostem. Předchozí nedostatečné zakotvení této zásady znevýhodňovalo nové nabyvatele nemovitostí, kteří nebyli chráněni před vlastnickým právem skutečného vlastníka, přestože nabyli vlastnické právo v dobré víře. Původní majitelé se mohli domoci svých práv proti novým nabyvatelům, dokud neuplynula vydržecí lhůta. Noví nabyvatelé se stali pouze oprávněnými držiteli nemovitosti, kterou mohli vydržet až po uplynutí desetileté oprávněné držby.

Novou zákonnou úpravu zásady materiální publicity obsahuje zejména nový občanský zákoník, který dbá na dobrou víru ve správnost údajů zapsaných ve veřejném seznamu. Noví nabyvatelé nemovitostí jsou posílením zásady materiální publicity více chráněni. Skuteční vlastníci mají k ochraně svých práv k dispozici poznámku spornosti i soudní žalobu. Katastrální úřad má navíc rozsáhlejší informační povinnost, aby se dosáhlo řádné informovanosti vlastníka o změnách týkajících se jeho nemovitostí.



Rozsah změn
k 1. 1. 2014



Drobné



Dílčí



Zásadní

Obr. č. 1 – Základní zásady vedení katastru nemovitostí

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura

BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1.

JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. *Nový katastrální zákon. Poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vyd. Praha : Linde Praha, 2014, 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2.

KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualiz. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1.

PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozšíř. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2004. 400 s. ISBN 80-210-3238-3.

PEKÁREK, M. et al. *Pozemkové právo*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0.

SKULOVÁ, S. et al. *Správní právo procesní*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 428 s. ISBN 978-80-7380-110-6.

SKULOVÁ, S. et al. *Správní právo - procesní část. Multimediální učební text pro bakalářské studium na Právnické fakultě MU*. 2. dopl. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2011, 102 s. ISBN 978-80-210-5470-7.

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013. 1280 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. aktualiz. vyd. Praha : ASPI, a.s., 2005. 186 s. ISBN 80-7357-117-X.

VEČEŘA, M. et al. *Základy teorie práva: multimediální učební text*. 2. nezměn. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2010. 106 s. ISBN 978-80-210-4683-2.

Právní předpisy

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.

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

Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů.

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

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v aktuálním znění.

Judikatura

Nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03 (N 148/42 SbNU 199). [online]. [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-349-03>>.

Nález Ústavního soudu ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07 (N 35/52 SbNU 359). [online]. [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=1-143-07_2>.

Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11 (N 88/61 SbNU 359). [online]. [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-165-11_1>.

Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2004, sp. zn. Konf 62/2003. [online]. [cit. 26. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaSimpleSearch&SimpleSearch=1&cislof ull=Konf%2062/2003&pagesource=0>>.

Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, sp. zn. 7 Aps 3/2008. [online]. [cit. 27. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaSimpleSearch&SimpleSearch=1&cislof ull=7%20Aps%203/2008&pagesource=0>>.

Další zdroje

ČECH, P. *Líc i rub koupě od nevlastníka v novém občanském zákoníku*. [online]. Vydáno 27. 9. 2012. [cit. 20. 04. 2014]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/lic-i-rub-koupe-od-nevlastnika-v-novem-obcanskem-zakoniku/>>.

ČÚZK. *Formuláře*. [online]. [cit. 28. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Formulare.aspx>>.

ČÚZK. *Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí*. [online aplikace]. [cit. 28. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>>.

ČÚZK. *Pokyny č. 45*. [online]. 2013 [cit. 3. 2. 2014]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42.aspx>>.

ČÚZK. *Základní informace o Službě sledování změn*. [online]. [cit. 30. 4. 2014]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Zakladni-informace-o-Sluzbe-sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>>.

Ministerstvo vnitra České republiky. *Portál veřejné správy. Vyhledávání v zákonech*. [online]. [cit. 3. 2. 2014]. Dostupné z: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/?path=/portal/obcan/>>.

NUNVÁŘOVÁ, M. *Obnova katastrálního operátu*. [online]. 2013 [cit. 3. 2. 2014]. 45 s. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce Ilona Jančářová. Dostupné z: <http://is.muni.cz/th/378396/pravf_b/>.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

apod.	a podobně
atd.	a tak dále
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
cit.	citováno
č.	číslo
čl.	článek
ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
et al.	a kolektiv
ISBN	Mezinárodní standardní číslo knihy
kat.	katastrální
k. ú.	katastrální území
např.	například
násl.	následující
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, v aktuálním znění
obr.	obrázek
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
s.	strana
Sb.	Sbírka zákonů
sp. zn.	spisová značka
s. ř. s.	Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
tzv.	takzvaný
vyd.	vydání

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Základní zásady vedení katastru nemovitostí	73
---	----