

# Zápisy do katastru nemovitostí

(základní přehled předmětu, způsobů a účinků zápisu podle stavu de lege lata)

Josef FIALA

## Úvodem

Dnem 1. ledna 1993 nabyl účinnosti celý soubor právních předpisů, které se výrazným způsobem dotkly právních vztahů k nemovitostem. Jejich přijetí bylo výrazem pokračující transformace právního řádu. Především šlo původně o tyto právní normy:

1. Zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,
2. Zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),
3. Zák. č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí,
4. Zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

V mezidobí však již byly tyto normy novelizovány, a to zákonem č. 265/1992 Sb. zákonem č. 210/1993 Sb., zákonem č. 357/1992 Sb. zákonem č. 18/1993 Sb. a zákonem č. 322/1993 Sb.

Důsledky zřízení katastru nemovitostí se projeví v řadě dalších, již fungujících předpisů, proto muselo dojít k jejich novelizaci, což bylo provedeno zákonem č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před ním (notářský řád) a mění a doplňují některé další zákony.

Pro úplnost je nutno upozornit i na prováděcí vyhlášku č. 126/1993 Sb., kterou se provádí zák. č. 265/1992 a zák. č. 344/1992 Sb. (tato vyhláška nabyla účinnosti až 28. dubna 1993), ve znění vyhl. č. 277/1993 Sb.

Naše pozornost bude dále zaměřena na obecné hmotně právní důsledky zřízení katastru nemovitostí a jejich význam pro rozvoj (vznik, změnu a zánik) právních vztahů. Příspěvek je vstupním pojednáním, jež vytváří předpoklad pro analýzu vybraných problémových okruhů v dalších pokračováních.

## 1. Předmět zápisu

Zřízení katastru nemovitostí má dopad v celé řadě právních vztahů. Za tímto účelem je především nutné vymezit ty právní vztahy, které se do katastru nemovitostí zapisují.

Na prvním místě je třeba konstatovat, že předmětem zápisů do katastru nemovitostí, jak konečně vyjadřuje i označení katastru, jsou **právní vztahy týkající se nemovitostí**. Jde o zdánlivou samozřejmost, ale již některé první praktické zkušenosti ukázaly, že je nutno mít neustále na paměti, že v katastru jsou zapsány jen některé právní vztahy, a z nich navíc jen ty, jejichž předmětem je nemovitost. Bližší definici nemovitostí obsahuje obč. zákoník v § 119 odst. 2, který za nemovitosti prohlašuje pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Zatímco u objasnění pojmu pozemku, jako určité ohraničené části zemského povrchu, by neměly vznikat zásadní problémy, jinak je tomu u staveb. Je známo, že stavební zákon používá pojem stavba v různých souvislostech a různě stavby třídí (např. stavby jednoduché, drobné, dočasné, trvalé). Stavebně technické třídění staveb však přímo nekoresponduje rozlišování staveb movitých a nemovitých. Pro občanskoprávní vztahy jsou nemovitostmi pouze ty stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. V rozsahu příslušných právních předpisů se za nemovitost považují i byty a po přijetí nových legislativních úprav, které v době zpracování tohoto příspěvku byly stále ještě jen připravovány, to budou také nebytové prostory.

Z práv týkajících se nemovitostí jsou předmětem zápisu tato práva:

- a) tzv. právní vztahy (což katastrální zákon používá jako legislativní zkratku pro ta práva, která vyjmenovává zák. č. 265/1992 Sb.),
- b) další práva k nemovitostem podle katastrálního zákona.

ad a) Podle § 1 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. se do katastru zapisují:

- vlastnické právo,
- zástavní právo (logicky také právo podzástavní),
- právo odpovídající věcnému břemenu (ale také i věcné břemeno jako povinnost),
- předkupní právo, pokud má mít věcně právní účinky,
- jiná práva, pokud byla zřízena jako věcná práva k nemovitostem (tato skupina práv je otevřena příslušné budoucí úpravě, neboť nelze zřizovat s věcně právními účinky libovolná práva, u věcných práv platí tzv. *numerus clausus*, uzavřenost typů, což znamená, že jako věcné lze zřídit jen takové právo, které zákon připouští).

ad b) Katastrální zákon dále stanoví (§ 2 odst. 1, písm. f), že se v katastru evidují i nájmy a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků (pro zemědělské a lesní využití těchto pozemků), jestliže trvají nebo mají trvat alespoň pět let.

Pro úplnost je třeba dodat i upřesnění, které přinesla prováděcí vyhláška. Podle § 36 se do katastru zapisují i práva související, a to správa nemovitostí ve vlastnictví státu, právo hospodaření s majetkem státu a právo trvalého užívání nemovitosti.

## 2. Způsob zápisu

Zápisy do katastru se provádějí různými způsoby, přitom je však nutno tyto způsoby náležitě odlišit, neboť mají různý právní význam. Zápis je obecný pojem, který v sobě skrývá:

- vklad,
  - záznam,
  - poznámku
- a jejich výmaz.

### A. Vklad

Nejdůležitějším zápisem je nepochybně vklad, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva (má konstitutivní, pravotvorný význam). Věcná práva (viz výše) se do katastru zapisují vkladem práva nebo výmazem vkladu, pokud zákon nestanoví jinak. Tato práva pak vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru. Důležité je ještě připomenout, že právní účinky vkladu vznikají až na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Na praktickém příkladu si tento princip, který se diametrálně liší od právního stavu před 1. lednem 1993, vysvětleme.

Kupní smlouva byla uzavřena 20. června 1993, návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu 7. července 1993, katastrální úřad rozhodl o povolení vkladu 2. srpna 1993 a zápis vkladu byl proveden 3. srpna 1993. Kupující se stal dne 3. srpna vlastníkem zpětně ke dni 7. července. Tato, na první pohled neobvyklá, konstrukce však odstraňuje jakékoliv pochybnosti o tom, zda jsou dědici vázáni smlouvou, pokud by prodávající (nebo i kupující) zemřel, co by se stalo v případě, že by prodávající po 20. červnu uzavřel kupní smlouvu s jiným kupujícím a návrh na vklad podal po 7. červenci apod.

Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

- Smluv o převodu vlastnického práva k nemovitosti (např. kupní smlouva, darovací smlouva, smlouva výměnná, smlouva o převodu spoluvlastnického podílu, smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, zkrátka všech smluv, u nichž, dochází k nabytí a pozbytí vlastnického práva, byť jen k ideálnímu podílu). K tomu uvádí obč. zákoník v § 133 odst. 2, že pokud se převádí nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů (rozuměj: podle zák. č. 265/1992 a zák. č. 344/1992 Sb.), pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (tímto zvláštním zákonem je nyní zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, po novelizaci provedené s účinností od 13. 8. 1993 zák. č. 210/1993 Sb.). Pro úplnost dodáváme, že kupní smlouva, darovací smlouva, smlouva směnná jsou výslovně upraveny v VIII. části obč. zákoníku, a tato úprava se použije na všechny vztáhy, bez ohledu na postavení subjektů (tj. i na vztahy mezi podnikateli). Smlouva o převodu spoluvlastnického podílu není zvlášť upravena, neboť k převodu dochází koupí, darem i směnou, proto

- se použije některý z uvedených smluvních typů. Převádí-li se spoluvlastnický podíl, vzniká ostatním spoluvlastníkům předkupní právo (nejde-li o převod podílu na osobu blízkou - § 140 OZ, či o podílové spoluvlastnictví vzniklé při realizaci rozhodnutí o privatizaci, pokud by spoluvlastnický podíl převáděl Fond národního majetku ČR nebo Pozemkový fond ČR - § 19 odst. 5 zák. č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Je-li toto předkupní právo porušeno, je smlouva o převodu podílu relativně neplatná. To znamená (§ 40a obč. zákoníku), že na takovou smlouvu se hledí jako na platnou, pokud se ten (zde oprávněný z předkupního práva - jiný spoluvlastník), neplatnosti právního úkonu nedovolá. Vzhledem k této konstrukci však lze vložit do katastru i právo ze smlouvy relativně neplatné, neboť do doby dovolání se neplatnosti taková smlouva vyvolává právní účinky. Smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vychází z § 141 obč. zákoníku.
- Smluv o zřízení zástavního nebo podzástavního práva (obě práva slouží k zajištění pohledávky zástavního věřitele, zástavní smlouvu uzavírá zástavní věřitel a zástavce, tj. vlastník zástavy, přičemž zástavou je nemovitost, smlouvu o zřízení podzástavního práva uzavírá zástavní věřitel a dlužník, který je v jiném právním vztahu zástavním věřitelem a jeho pohledávka je zajištěna zástavním právem na nemovitosti - tento dlužník zajistí pohledávku svého věřitele pohledávkou, kterou on má vůči svému dlužníkovi - pak vznikne zástavní právo k pohledávce, ale protože tato pohledávka je sama zajištěna zástavou, vznikne podzástavní právo k této zástavě, tj. k nemovitosti. Obč. zákoník v § 151b odst. 2 uvádí, že zástavní právo vzniká, jde-li o nemovitost, vkladem do katastru nemovitostí. Toto ustanovení je evidentně nesprávné, neboť účinky vkladu se mají vztahovat jen na případ zřízení zástavního práva na základě smlouvy.
- Smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu. U těchto smluv je třeba rozlišovat smlouvy, které vedou ze vzniku věcného břemena a smlouvy, na jejichž základě věcné břemeno zaniká.
- Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou a § 151o odst. 1 obč. zákoníku opět nepřesně reglementuje, že k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu je nutný vklad do katastru nemovitostí (znovu je toto ustanovení třeba chápat tak, že se dotýká jen nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu právním vztahem, kde proti sobě stojí povinný a oprávněný. Proto nutno rozlišit, že povinnost má vždy věcné právní povahu, proto bude také vždy zapsána v katastru nemovitostí, a to jako omezení každého vlastníka nemovitostí (v části C listu vlastnictví). Práva odpovídající věcnému břemenu působí buď *in rem*, tj. jsou spojena s nemovitostí (pak také mají věcné právní povahu) a budou navíc zapsána na listu vlastnictví pro tu nemovitost, s níž je právo spojeno (a to v části D), nebo jsou spojena s určitou osobou (působí *in personam*), tehdy nemají věcné právní povahu a v katastru nemovitostí toto právo

zapsáno nebude (opakujeme, že zde bude zapsána povinnost - nejčastějším případem takového věcného břemena je doživotní bydlení).

Věcná břemena mohou také zaniknout písemnou smlouvou, přičemž k zániku je nutný vklad do katastru (§ 151p odst. 1 obč. zákoníku, zde je zákonný text přesný).

- Smlouvy o předkupním právu k nemovitostem, má-li toto předkupní právo věcněprávní účinky. Předkupní právo patří k tzv. vedlejším ujednáním a obč. zákoník ho systematicky upravuje mezi vedlejšími ujednáními v kupní smlouvě. Z tohoto zařazení bývají vyvozovány závěry, že předkupní právo lze zřídit jen v souvislosti s koupí a prodejem. Takové omezené použití je nutno odmítnout, a proto konstatujeme, že smlouvu o předkupním právu lze dohodnout u jakékoliv jiné smlouvy, či dokonce samostatně. Předkupní právo však má dvojí povahu, buď obligační, kdy zavazuje pouze ty účastníky, kteří si ho sjednali (takové předkupní právo se do katastru nezapíše), nebo má věcněprávní povahu, a pak předkupní právo (správně povinnost nabídnout věc ke koupí) působí i vůči nástupcům kupujícího (srov. § 603 odst. 2 obč. zákoníku). Smlouva se uzavírá písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí.
- Smlouvy o převodu bytu a nebytových prostor jako předmětu vlastnictví. V současné době jsou smlouvy o převodu bytu regulovány zák. č. 52/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 125 odst. 1 obč. zákoníku předpokládá přijetí zvláštního zákona upravujícího vlastnictví bytů a nebytových prostor a praxe na něj netrpělivě čeká.
- Dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštního předpisu. Tyto dohody jsou uzavírány ve smyslu restitučních zákonů, a to zák. č. 403/1990 Sb., o nápravě některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů. Oba zákony uvádějí, že je-li předmětem vydání nemovitost, použije se ustanovení § 133 odst. 2 obč. zákoníku (viz výše). Tento režim se netýká dohod uzavíraných podle zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, protože dohody podle tohoto zákona podléhají schválení pozemkovým úřadem. Pozemkový úřad však nemůže rozhodovat o vkladu vlastnického práva (i takové případy se vyskytují), jenom o schválení dohody, a katastrální úřad pak provede záznam. Nejednoznačná dikce vede k pochybnostem o postupu při uzavírání dohod o vydání věci dle zák. č. 232/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (předpis o restitucích majetku dobrovolných tělovýchovných organizací).
- Prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti. Vlastnické právo k nemovitosti nabývá společnost vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě písemného prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem (§ 60 odst. 1 obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

- Dohody o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů, je-li předmětem vypořádání nemovitost (§ 149a obč. zákoníku). Dohody uzavřené podle § 143a obč. zákoníku by měly působit jen do budoucnosti, proto se nemohou týkat konkrétní nemovitosti, a proto není nutné uvažovat o jejich vkladu.
- Smlouvy a jiné listiny o převodu vlastnického práva k nemovitostem uzavřené podle zvláštního předpisu (např. smlouvy v rámci tzv. velké privatizace v období do 13. srpna 1993).

Obsah smluv se řídí příslušnými ustanoveními hmotně právních předpisů (zejména občanským zákoníkem, příp. speciálními zákony, např. řadou restitučních norem). Katastrální zákony však obsahují některé formální náležitosti. Pro katastrální úřad je stanoveno, aby listinu přezkoumal z hlediska oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy, zda je úkon učiněn v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné a zda smluvní volnost není omezena. Tyto skutečnosti přezkoumá katastrální úřad v rámci řízení o vkladu (viz dále), a to úřad místně příslušný. Řízení se zabývá návrh, ze kterého musí být zřejmé, kdo návrh podává a co navrhuje. Při bezplatném převodu nemovitostí musí být v návrhu uvedena zjištěná cena (pro stanovení výše správního poplatku). K návrhu musí být připojena:

- písemná smlouva (čitelná a schopná reprodukce), smlouva musí být pořízena buď psacím strojem nebo výstupem z počítače s diakritickými znaménky (čárky a háčky), musí být vlastnoručně podepsaná (viz níže ověření podpisu), případně může být předložen stejnopis notářského zápisu o smlouvě, ev. také ověřené opisy (kopie) pořízené v souladu s předpisy o ověřování. Smlouva musí být přiložena v dostatečném počtu výtisků (viz § 38 odst. 3 prováděcí vyhlášky). Smlouva o převodu vlastnictví (včetně převodu bytu a nebytových prostor), o zřízení věcného břemena, prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti, příp. i jiné smlouvy, musí být předloženy v počtu vyhotovením o tři větším, než je počet účastníků smlouvy (např. darovací smlouva, v níž je dárce jedna fyzická osoba a obdarovaným jiná fyzická osoba, musí být předložena 5x). Jestliže by však šlo o smlouvu směnnou a vyměňované nemovitosti leží v obdobu dvou nebo více katastrálních úřadů, musí se počet vyhotovení zvýšit o tři pro každý katastrální úřad. Smlouvy zástavní a podzástavní, smlouvy o předkupní právu, dohody o vydání věci a dohody o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů se předkládají v počtu o dvě větším, než je počet účastníků smlouvy.
- geometrický plán, je-li součástí smlouvy (podle § 19 katastrálního zákona je geometrický plán neoddelitelnou součástí listiny, podle nichž má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, zejména při rozdělení nemovitosti, při zápisu nové stavby, při stanovení rozsahu věcného břemena k části pozemku), musí být ověřen, že svými náležitostmi a přesností odpovídá platným předpisům a opatřen souhlasem katastrálního úřadu s očíslováním parcel),

- plná moc, je-li některý z účastníků zastoupen zmocněncem,
- originál nebo ověřený opis (kopie) listiny, prokazující oprávnění vlastníka a jiného oprávněného nakládat s předmětem smlouvy, jejíž právní účinky nastaly před 1. lednem 1993 (tzv. nabývací titul, kterým se dokládá právo převodce, oprávněného apod.).

Pro úplnost je nutno dodat, že pokud byl předmětem vkladu zprivatizovaný majetek, bylo třeba připojit k návrhu ověřenou kopie příslušné části privatizačního projektu, zahrnující úvodní stranu projektu, schvalovací dopis včetně podmínek schválení a výčet převáděných nemovitostí.

Řadu otázek vyvolává požadavek ověřených podpisů, příp. to, zda smlouva musí být sepsána notářem. K tomu vyhláška nestanoví výslovně, že musí být podpisy ověřeny (lze však doporučit), ani neurčuje osobu, která ji má sepsat. Pro katastrální úřad je nutné, aby v řízení o povolení vkladu zjistil, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, se zvláštním zřetelem k těm, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje. Zde vyhláška stanoví pět případů, kdy katastrální úřad bude považovat projev vůle osob za zjištěný:

- jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny,
- smlouva byla sepsána notářským zápisem,
- smlouva byla sepsána advokátem nebo komerčním právníkem, který na ní výslovně potvrdil, že zjistil totožnost jednajících osob,
- právnická osoba předložila podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě a u obchodních společností i výpis z obchodního rejstříku,
- účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

Z toho vyplývá, že obecně nemusí být smlouva sepsána notářem, ani podpisy na ní nemusí být ověřeny. V určitých případech však zákon (např. občanský zákoník) vyžaduje, aby smlouva byla ve formě úředního zápisu (písemné právní úkony těch, kteří nemohou číst a psát).

Dojde-li návrh na vklad katastrálnímu úřadu, zaznamená jej katastrální úřad do protokolu o vkladech (do rejstříku). Pro každý návrh založí spis označený průběžným číslem protokolu o vkladech a ve spise katastrální úřad zaznamenává průběh řízení o vkladu, a hlavně rozhodnutí o povolení nebo zamítnutí vkladu. Nejpozději následující den po doručení návrhu na vklad vyznačí katastrální úřad v souboru popisných informací tzv. plombu (plomba vyjadřuje, že právní vztahy jsou dotčeny změnou a tak je katastr způsobilý informovat o tom, že příslušné údaje mohou být v nejbližší době změněny). V řízení o povolení vkladu zkoumá katastrální úřad výše uvedené náležitosti listiny a řízení o vkladu ukončí tak, že vklad povolí nebo zamítne (nedojde-li k jinému rozhodnutí, např. zastavení řízení, vezmou-li účastníci návrh na vklad zpět). Jsou-li podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje, v opačném případě návrh zamítne. Rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu (tj. bez vyhotovení a doručení zvláštního rozhodnutí). Na prvopisech smlouvy vyznačí katastrální úřad tuto doložku:

Katastrální úřad v .....  
 Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. ....  
 Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne .....  
 Právní účinky vkladu vznikly dnem .....  
 Nejdůležitější je pochopitelně poslední údaj, přitom za zápis v katastru nemovitostí, kterým nastávají právní účinky vkladu zpětně ke dni podání návrhu, se považuje zápis do výkazu změn. K doložce se připojí otisk razítka katastrálního úřadu se státním znakem, datum a podpis odpovědného pracovníka. Smlouva opatřená doložkou se doručí všem účastníkům smlouvy (dále jedno vyhotovení doručí katastrální úřad finančnímu úřadu). Po vložení údajů do katastru odstraní katastrální úřad plombu.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný opravný prostředek.

Pokud katastrální úřad návrh na vklad zamítne, doručí rozhodnutí o zamítnutí vkladu všem účastníkům smlouvy nebo jiným oprávněným osobám. Proti tomuto rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Pokud podanému opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o něm soud.

## B. Záznam

Záznamem se zapisuje vznik, změna nebo zánik věcných práv, pokud k němu došlo jeduou ze šesti skutečností, které vymezuje § 7 zák. č. 265/1992 Sb., tj. na základě:

- zákona (např. vznik práva odpovídajícího věcnému břemenu, jedním z posledních případů je vznik věcného břemena podle § 28d zák. opatření předseductva FS č. 297/1992 Sb. ve prospěch družstva, které omezuje vlastníka budovy s nástavbou nebo vestavbou),
- rozhodnutím státního orgánu (např. soudu při rozhodování o režimu neoprávněné stavby, stavebního úřadu při rozhodnutí o vyvlastnění),
- příklepem licitátora ve veřejné dražbě (srov. zák. č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů, tzv. zákon o malé privatizaci),
- vydržením (srov. nabytí vlastnického práva nebo jiného práva připouštějícího opětovný nebo trvalý výkon ve smyslu § 134 obč. zákoníku),
- přírůstkem (viz § 135a obč. zákoníku - u nemovitostí málo praktické, např. naplaveniny),
- zpracováním (dle § 135b obč. zákoníku, také teuto způsob nebude u nemovitostí příliš častý).

Záznamem se provede i zápis nabytí vlastnického práva k věcem z privatizovaného majetku ve smyslu § 19 odst. 3 zák. č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, i když se teuto případ výslovně nepromítl do § 7 zák. č. 255/1992 Sb.

Jak vyplývá z dikce zákona, záznam nemá konstitutivní účinek, příslušný následek již nastal přímo z uvedené právní skutečnosti, do katastru se tento následek zapisuje *post festum*.

Záznam provede katastrální úřad na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy.

Blíže odpověď na otázku, podle jakých konkrétních listin se záznam provádí, podává § 40 prováděcí vyhlášky.

- a) Rozhodnutí příslušného orgánu týkajícího se vzniku, změny nebo zániku právních vztahů k nemovitostem, pochopitelně, že rozhodnutí musí být pravomocné. Jiným podkladem pro zápis je kolaudační rozhodnutí: Jako vlastník novostavby, která je předmětem evidence v katastru, zapisuje se stavebník uvedený v kolaudačním rozhodnutí, není-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný (např. listinou o uznání vlastnického práva - může být praktické tehdy, jsou-li stavebníkem rodiče, avšak dohoda s dětmi, protože se podléhá na stavbě, povede ke vzniku podílového spoluvlastnictví). Záznam se však provede až na podkladě ohlášení vlastníka stavby. U staveb dokončených před 1. říjnem 1976 (k tomuto datu nabytí účinnosti současný stavební zákon č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a nevidovaných v katastru se nahrazuje kolaudační rozhodnutí odpovídajícím rozhodnutím vydaným podle dřívějších stavebních předpisů.
- b) Potvrzení o prodeji nemovitosti veřejnou dražbou - podle zák. č. 427/1990 Sb. vydává okresní privatizační komise potvrzení o tom, že vydražiteli byla provozní jednotka veřejnou dražbou prodána a že dnem udělení příklepu se stal jejím vlastníkem. Okresní privatizační komise zašle jedno vyhotovení tohoto potvrzení katastrálnímu úřadu.
- c) Osvědčení ve formě notářského zápisu nebo soudem schválený smír (zejména o vydržení, přírůstku a zpracování). Zde navazuje vyhláška na § 5 odst. 6 zák. č. 344/1992 Sb., jenž doslova uvádí, že vznik, změnu nebo zánik právního vztahu na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu, které nelze doložit a jsou-li nesporné, mohou být do katastru zapsány pouze na základě osvědčení ve formě notářského zápisu nebo na základě soudního smíru. Totéž platí, jde-li o změnu údajů v právních vztazích v katastru v důsledku narovnání či uznání vlastnického práva. Realizace zmíněného ustanovení vyvolává některé problémy. Proto je třeba zdůraznit, že tento postup je možný tam, kde je následek nesporný. Jakmile vznikne spor, např. mezi vydržitelem a původním vlastníkem, je nutné, aby byl následek (vznik, změna nebo zánik právního vztahu) deklarován rozhodnutím soudu (k tomu slouží i poznámka - viz dále). Nespornost však musí být zřejmá, to znamená, že nestačí pouze prohlášení jedné strany o tom, že vydržela, ale musí být zjištěno stanovisko i druhé dotčené strany, tj. původního vlastníka. Jsou-li jejich stanoviska shodná, nic nebrání tomu, aby došlo k uznání vlastnického práva vydržitele, či k oboustrannému prohlášení (zde se zákon překrývá, neboť i uznání vlastnického práva je prakticky prohlášením obou stran). Osvědčení o prohlášení se provádí dle § 80 zák. č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notář-

ský řád). Notář nezkoumá, zda je prohlášení pravdivé, pouze osvědčuje, že prohlášením před ním bylo učiněno.

- d) Zákon obvykle neobsahuje dostatek konkrétních údajů k záznamu. Proto § 40 odst. 2 vyhl. č. 126/1993 Sb., konstatuje, že se záznam provede na základě návrhu nabyvatele práv obsahující příslušné údaje, tj. identifikaci dotčeného vlastníka a údaje o nemovitosti podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona (konkrétně to je katastrální území, parcelní číslo a číslo popisné nebo číslo evidenční, u bytů a nebytových prostor jejich čísla nebo jejich polohové určení).

Listiny vyhotovené státními orgány a jiné listiny zasílají jejich zhotovitelé katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich právní moci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení. Na jejich podkladě vyznačí katastrální úřad v souboru popisných informací plombu.

Katastrální úřad zkoumá, zda rozhodnutí a listiny výše uvedené jsou čitelné, pravomocné (logicky pouze tam, kde právní moc přichází v úvahu - nikoliv např. u prohlášení), zda nemovitosti v nich uvedené jsou označeny podle údajů katastru, popř. za neobsahují chyby v psaní a počítání nebo jiné zřejmé nesprávnosti. Je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru. Zjistí-li však katastrální úřad, že rozhodnutí a jiná listina má některý z nedostatků nebo chybí geometrický plán, vrátí ji předkladateli. Po záznamu údajů do katastru odstraní katastrální úřad plombu.

### C. Poznámka

Poznámku lze charakterizovat jako úkon katastrálního úřadu, který je určen k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a která nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Poznámka neslouží k zápisu nějaké změny právního vztahu, má také určitý signalizační charakter, oznamuje, že údaje v katastru mohou být dotčeny brzkou změnou, neboť právní vztahy jsou předmětem nějakého řízení.

Do katastru nemovitostí se v souladu s § 9 a násl. zák. č. 265/1992 Sb. zapíše poznámkou zahájení řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, vyhlášení konkursu proti vlastníkovu nemovitosti a zahájení vyvlastňovacího řízení. Výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí se provádí podle § 335 a násl. občanského soudního řádu, přičemž řízení se zahajuje usnesením soudu o nařízení výkonu rozhodnutí. Toto usnesení musí obsahovat zákaz, aby povinný nemovitost převedl na někoho jiného nebo ji zatížil (v tom se také odráží význam poznámky). Řízení o konkursu se řídí zák. č. 328/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. O prohlášení konkursu rozhoduje soud usnesením, přičemž účinkem prohlášení konkursu je přechod oprávnění nakládat s majetkem podstaty na správce. Vyvlastňovací řízení probíhá podle § 112 a násl. stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, provádí ho stavební úřad a zahajuje se na návrh orgánu státní právy, právnické nebo fyzické osoby, která má předmět vyvlastnění využít k účelu, pro který se vyvlastňuje. Na

základě pravomocného rozhodnutí o skončení řízení katastrální úřad zápis poznámky zruší (poznámku vymaže), současně však bude třeba učinit případně i záznam, a to podle výsledku řízení.

Pokud někdo tvrdí, že je oprávněným v právním vztahu, ale své tvrzení nemůže hodnověrně prokázat, katastrální úřad ho vyzve, aby do jednoho měsíce ode dne výzvy podal u soudu návrh na určení právního vztahu. Ve prospěch toho, kdo podá návrh na určení u soudu, se v katastru provede poznámka, že právní vztah má být určen soudem. Jde o řízení na návrh podle § 80, písm. c) obč. soudního řádu. Určí-li soud v rozhodnutí, že tu je právní vztah, katastrální úřad provede záznam a současně zruší poznámku. Zamítne-li soud návrh na určení právního vztahu nebo práva, oznámí tuto skutečnost do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí katastrálnímu úřadu, který zruší poznámku.

\* \* \*

## S U M M A R Y

### *Entries into the Land Register*

(a basic outline of the subject, ways and effects of an entry according to the current legislation)

The transformation of the Czech legal system entailed also the regulation of the relations to immovables and their registration. As of January 1, 1993, the legislation establishing the land register and regulating the effects of the establishment thereof became effective.

Into the land register especially the relations to immovables are entered, notably ownership and other real rights (pledge, real burdens, preemptive right), and also leases and loans of agricultural and forest land, executed for the term of more than five years. The entry of such rights may be made in various ways, the most important of which is a registration (intabulation), by which the legal relations arising from contracts are registered. The effects thereof are constitutive (the right arises, changes or lapses on the entry, with legal effects as of the day the entrymaking proposal was filed). Records and notes are of declaratory nature, by a record the rise, change or termination of a recorded legal relation, ensuing from a decision of a competent body, arising ex lege or ex usucapione or as a result of an auction are evidenced. A note is not meant to evidence a change of a legal relation, being of an informative nature and notifying that the data in the register may be affected by a certain change, as the concerned relation is an object of a legal proceeding.