

RECENZE

Bohumil Kuba, Květa Olivová: Katastr nemovitostí po novele, Linde Praha, 1996

Josef Fiala

Dnem 1. ledna 1993 nabyl účinnosti soubor právních předpisů, které se výrazným způsobem dotkly právních vztahů k nemovitostem. Jejich přijetí bylo výrazem pokračující transformace právního řádu a ve svých důsledcích znamenaly zavedení nového systému evidence právních vztahů k nemovitostem – katastru nemovitostí. Především šlo o tyto právní normy:

1. Zák. č. 265/1964 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.

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.; jež nabyly účinnosti až 28. dubna 1993.

Od té doby na sebe katastr nemovitostí poutá oprávněnou pozornost. Praktické zkušenosti prokázaly, že výše uvedené předpisy byly poznamenány hektickou dobou, v níž byly přijímány. Brzy se objevila řada diskutovaných otázek, na něž existovaly rozdílné názory teorie, katastrálních úřadů i soudní praxe – jejich řešení nebylo možné uspokojivě sjednotit. Z tohoto důvodu byly přijaty významné novely katastrálních předpisů, jež nabyly účinnosti od 1.7. 1996 (zákon o trojdaní byl opakovaně novelizován již v předchozích letech), jde o zákony č. 89/1996 Sb. a č. 90/1996 Sb. Téměř současně byla přijata nová prováděcí vyhláška – č. 190/1996 Sb., která nabyly účinnosti 10.7. 1996.

Pozornost zaměřená na katastru nemovitostí se odrazila také v zájmu o publikace zaměřené na základní principy fungování katastru. Není pochyb o tom, že nejúspěšnějším titulem se stalo společné dílo dvou pracovníků Českého úřadu zeměměřického a katastrálního – ing. Kuby a ing. Olivové – Katastr nemovitostí. V průběhu let 1993–95 ji nakladatelství Vilímek vydalo 3x, 4. vydání (aktualizované a podstatně doplněné podle právního stavu k 1.9. 1996) se dostává ke čtenářům ve II. polovině r. 1996, a to jako počín známého pražského právníckého nakladatelství – Linde, a.s.

Výklad v recenzované publikaci rozdělili autoři do osmi základních částí, připojená devátá část obsahuje řadu příloh. Pro toho čtenáře, který nemá knihu po ruce, stručně rekapitulujeme jejich obsah: Po několika stručných informacích o historii katastru nemovitostí následuje vymezení základních pojmů a posléze popis katastru nemovitostí, jako informačního systému o pozemcích a vybraných stavbách. Za nejdůležitější považují čtvrtou část (je i současně nejobsáhlejší), neboť jsou v ní analyzovány zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí, a to zejména jejich principy, předmět a způsoby zápisů. Zájemce o katastr nemovitostí právě v této části najde nejžádanější informace. Do páté a šesté části je zahrnuto několik problémových okruhů, např. revize údajů, oprava chyb, veřejnost katastru, poplatky za poskytované údaje. Sedmá část se uceleně zabývá geometrickými plány a osmá část podává přehled o zeměměřických a katastrálních orgánech. Devátá část zahrnuje texty nejdůležitějších předpisů a další užitečné informace. Do výkladu jsou zařazeny různé ukázky výstupů z katastru nemovitostí (např. list vlastnictví, identifikace parcel), podání (návrh na vklad), geometrických plánů aj., jakož i tabulky s různými, především statistickými údaji. Práce je čtivá, přehledná, výklad oživuje zajímavé grafické zpracování textu a zařazení výše zmíněných ukázek a tabulek.

Autorům jednoznačně sluší ke cti, že každé další vydání využili ke zpřesnění výkladu a odstranění drobnějších diskutabilních záležitostí. Z tohoto důvodu nelze novému vydání téměř nic vytknout. Přesto však některá tvrzení poskytují příležitost k úvahám nad stavem *de lege lata* a z něj vycházejících důsledků. V tomto smyslu zaměřuji pozornost na 4 problémové okruhy.

a) Zápisy podzástavního práva

V době do 30. června 1996 nebylo pochyb o tom, že předmětem zápisů – vedle dalších věcných práv – je také právo podzástavní, jestliže podzástavou byla nemovitost. Polemika, i když s ohledem na minimální výskyt podzástavního práva vcelku řídká, se vedla ohledně způsobu zápisů do katastru, a to zda je nutný vklad nebo postačuje záznam. Tehdejší prováděcí vyhláška č. 126/1993 Sb. vycházela

z konstrukce, že podzástavní právo se zapisuje vkladem na základě smlouvy o podzástavním právu. Jestliže však podzástavní právo vzniká zastavením pohledávky zajištěné zástavou, nepovažoval jsem za správný názor požadující vklad, neboť podzástavní právo vznikne ex lege, jestliže je zastavená pohledávka sama zajištěna zástavou. V takové situaci se uzavírá smlouva o zastavení pohledávky (zde nelze uvažovat o vkladu, neboť předmětem není nemovitost), a jen proto, že je pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovitosti, automaticky vzniká podzástavní právo k nemovitosti. Za takové situace dostačoval záznam podzástavního práva.

Nynější znění katastrálních předpisů však podzástavní právo již vůbec neuvádí mezi zapisovanými právy (srov. § 1 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., § 2 odst. 4 zák. č. 344/1992 Sb.). Přitom znění prvního ustanovení je striktní a zdá se být kogentní „K nemovitostem evidovaným se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemenu a předkupní právo s účinky věcného práva.“ Doslovný výklad tohoto ustanovení je pak základem postupu katastrálních úřadů, které odmítají zapisovat do katastru podzástavní právo k nemovitostem. Má-li katastr nemovitostí poskytovat věrohodné údaje o právních vztazích k nemovitostem, jde evidentně o oslabení této funkce.

Podle mého názoru jde však o problém pouze zdánlivý. Samotné podzástavní právo je specifickým druhem práva zástavního, je jakýmsi zástavním právem „na druhou“. Zapisuje-li se do katastru nemovitostí zástavní právo, je nutno zapisovat i právo podzástavní. Z výše uvedených závěrů však vyplývá, že v souladu s § 7 zák. č. 265/1992 Sb., bude zápis proveden záznamem.

b) Převod budovy a pozemku a jejich označení

Zák. č. 89/1996 Sb. výslovně zařadil do zák. č. 344/1992 Sb. požadavky na označení nemovitostí v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru (§ 5 odst. 1). Tento postup lze jediňě schválit, neboť katastrální úřad nemá žádnou možnost doplňovat projevy vůle účastníků, stejně jako nelze připustit dodatečné zásahy do smluv atd. Především je nutno zdůraznit, že uvedené požadavky platí pro všechny listiny (soukromoprávní – smlouvy, veřejnoprávní – např. rozhodnutí soudu). Odpadají proto jakékoliv pochybnosti o tom, jak zapsat účinky rozhodnutí soudu o určení neplatnosti smlouvy, nebo účinky rozhodnutí soudu o soudní rehabilitaci – pokud takové rozhodnutí nemá ve výroku přesně popsány nemovitosti podle zakotvených pravidel – žádný zápis provést nelze.

V této souvislosti je nutno akcentovat, že označení budovy musí být provedeno kumulativně třemi znaky:

- označením pozemku, na němž je budova postavena,
- příslušností budovy k části obce,
- číslem popisným nebo evidenčním (ev. způsobem jejího využití).

Z toho pak vyplývá, že při převodu budovy a pozemku je nutno označit těmito znaky budovy a dále samostatně označit pozemek. Proto tvrdím, na rozdíl od autorů (str. 70), že formulace předmětu převodu jako „budova č.p. 87 s pozemkem st. p.č. 428“ nebo „garáž se zastavěným pozemkem č.p. 237/2“ nejsou dostačující.

c) Budovy versus „budovy“ (vchod)

Autoři se podrobněji zaměřili na otázku charakteristiky budovy, zejména na situaci, kdy u obytných domů majících více vchodů, z nichž každému bylo přiděleno samostatné číslo popisné a pozemek pod tímto domem byl rozdělen na více pozemků, byl každý z těchto vchodů považován za samostatný předmět vlastnického práva. Tato záležitost se již projevila po přijetí zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a v návaznosti na vymezení budovy pro účely katastru nemovitostí (§ 27, písm. i) zák. č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) se objevuje ještě důrazněji. Autoři připomínají neplatnost právních úkonů, jejichž předmětem byla dispozice s pouhými částmi budov, byť se samostatnými popisnými čísly (str. 71). Není možné přesně kvantifikovat všechny případy, přesto však lze uvést jejich příčinu: nesprávný postup při přidělování popisných čísel budovám (§ 6 vyhl. č. 97/1961 Sb.).

d) Účinnost smlouvy

Právní praxe s neúprosnou setrvačností stále přebírá dřívější konstrukci účinnosti smluv, která vznikala až jejich registrací (§ 47 obč. zákoníku v podobě účinné do 31.12. 1992). Z tohoto důvodu bývá častým ujednáním obsaženým ve smlouvách, že „smlouva nabývá účinnosti vkladem do katastru nemovitostí“. Autoři vyslovují myšlenku, že smlouva nabývá účinnosti jejím uzavřením (str. 74), příp. až splněním odkládací podmínky, v každém případě musí být smlouva účinná nejpozději v době podání návrhu na vklad. Na tomto místě by bylo vhodné důsledněji rozlišit obligační účinky smlouvy a její věcně právní účinky. Z tohoto pohledu je zřejmé, že autoři ztotožňují účinnost s nabytím obligačních účinků, i když základním posláním tzv. smluv věcných je vyvolání účinků věcně právních (nabytí vlastnického práva, vznik zástavního práva atd.). Pak je evidentní, že tyto účinky nastanou až vkladem do katastru. Zcela lze souhlasit s tvrzením autorů, že rozhodnutí, kterým příslušný katastrální úřad povolí vklad práva, nemá na účinnost smlouvy žádný

vliv (str. 75). Tato konstrukce pak nutně musí vést k závěru (také v praxi zatím nepřilíš respektovaného), že aplikace § 47 obč. zákoníku je bezpředmětná (pokud tříletá lhůta neuplynula do 31.12. 1992).

Recenzovanou publikace lze doporučit všem čtenářům, kteří se zajímají o katastru nemovitostí, na prvním místě pochopitelně pracovníkům katastrálních úřadů, advokátům, notářům, geodetům, pracovníkům realitních kanceláří, a v neposlední řadě všem vlastníkům nemovitostí.