

AKTUALITY PRO PRÁVNÍ PRAXI

Katastr nemovitostí po 1. červenci 1996

Josef Fiala

Úvod

Katastr nemovitostí České republiky, jak všeobecně známo, byl zřízen k 1. 1. 1993, a to tzv. katastrálním zákonem č. 344/1992 Sb. Stejného dne nabyl účinnosti zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (později novelizován zákonem č. 210/1993 Sb.). Oba zákony byly provedeny vyhláškou č. 126/1993 Sb. Soubor těchto předpisů odrážel tehdejší nepřilíživě utěšený stav zákonodárství, zákony byly přijaty v závěru tehdejšího volebního období zákonodárných sborů, a proto byly poznamenány značným spěchem. Katastr nemovitostí byl zaveden, začal fungovat, projevovala se však řada dětských nemocí. Ne všechny povinnosti byly upraveny přímo zákonem (některé byly obsaženy pouze v prováděcí vyhlášce), jindy se projevoval nesoulad mezi hmotněprávní úpravou a procesními předpisy (správním řádem). Zkušenosti z interpretace a aplikace katastrálních předpisů vedly k postupné formulaci námětů *de lege ferenda*, jež se ve valné míře promítly do zákonů č. 89/1996 Sb. a č. 90/1996 Sb., kterými byly, s účinností od 1. 7. 1996, zmíněné katastrální předpisy novelizovány. Posléze byla přijata nová prováděcí vyhláška č. 190/1996 Sb., která nabyla účinnosti 10. 7. 1996.

Na základě novelizovaných předpisů lze vymezit následující základní charakteristické rysy katastru nemovitostí, se zvláštním zaměřením na zápisy do katastru.

1. Předmět zápisu

Zřízení katastru nemovitostí mělo dopad na celou řadu 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 řada praktických zkušeností dokládá, 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, jako samostatná věc v právním smyslu (nikoliv pouze součást jiné věci). 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 [podle § 27 písm. a) zák. č. 344/1992 Sb. se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním působu využití pozemků], 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. Po 1. červenci 1996 však dochází k omezení rozsahu práv zapisovaných do katastru nemovitostí vyloučením některých nemovitostí z evidence v katastru. K tomuto vyloučení dochází formulací pozitivního výčtu (ve spojení s negativním) evidovaných nemovitostí. Zakotvení tohoto výčtu má ještě další význam: určuje, od kterého okamžiku se rozestavěná stavba považuje za stavbu schopnou evidence, jinými slovy, lze z toho vyvodit, od kterého okamžiku je taková stavba samostatnou věcí v právním smyslu a může být proto předmětem občanskoprávních (ev. také jiných) vztahů (v souladu s § 118 odst. 2 OZ). Zatímco u rozestavěných budov byla v zásadě převzata tendence rozhodovací praxe, nově jsou formulovány rozestavěné byty a nebytové prostory. Z § 2, ve spojení s § 27 zák. č. 344/1992 Sb. plyne, že v katastru nemovitostí se evidují:

- a) všechny **pozemky** (v podobě parcel, když parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem),
- b) některé dokončené **budovy** (přitom budovou je pouze **nadzemní stavba**,

kteřá je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí – *a contrario* se neeviduje žádná podzemní stavba, maximálně vyjma takových, které by patřily pod písm. f), a to:

- budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- c) tzv. **jednotky** (byty a nebytové prostory) vymezené podle zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
 - d) **rozestavěné budovy**, které by po dokončení podléhaly evidenci podle písm. b) – jde o budovy alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrně stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží (až do přidělení popisného nebo evidenčního čísla, ev. do vydání kolaudačního rozhodnutí),
 - e) **rozestavěné jednotky**, tj. rozestavěné byty nebo rozestavěné nebytové prostory, které v souladu se smlouvou o výstavbě (analogicky také v souladu se smlouvou o přístavbě, vestavbě a nástavbě) a stavebním povolením mají být určeny k bydlení nebo k jiným účelům než bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
 - f) jiné nemovité stavby, jen pokud to stanoví zvláštní zákon (takový zákon dosud nebyl přijat).

Rozestavěné budovy a rozestavěné jednotky se evidují pouze pokud o jejich evidenci požádá vlastník nebo jiný oprávněný, nebo v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim (typicky při převodu vlastnického práva k rozestavěné budově, při zřízení zástavního práva k ní apod.).

V žádném případě se neevidují drobné stavby, byť by byly nemovitostmi (stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a jejich výměra nepřesahuje 16 m² – nejsou jimi garáže).

Na základě těchto závěrů lze konstatovat, že zák. č. 344/1992 Sb. od 1. 7. 1996 přináší novou dichotomickou kategorizaci nemovitostí:

- **nemovitosti evidované v katastru nemovitostí,**
- **nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí.**

V dalších částech bude naše pozornost zaměřena pouze na soubor nemovitostí

v katastru evidovaných.

Katastrální předpisy nově vymezují okruh práv, která jsou předmětem zápisu. Je však třeba připomenout, že se do katastru zapisují, vedle práv, i další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou obsahem katastru (např. druh pozemků, číslo a výměra parcely, popisná a evidenční čísla staveb, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a řada dalších).

Pokud jde o práva zapisovaná do katastru nemovitostí, vytvořily oba katastrální předpisy zajímavou konstrukci, kdy na sebe navzájem odkazují, a to vždy jako na zvláštní zákon [srov. § 2 odst. 4, písm. a) zák. č. 344/1992 Sb., v němž se odkazuje na zák. č. 265/1992 Sb., a § 1 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb., v němž je odkaz na zák. č. 344/1992 Sb., oba ve znění pozdějších předpisů]. Z obou citovaných ustanovení lze vyvodit tuto množinu zapisovaných práv:

a) věcná práva:

- vlastnické právo,
- zástavní právo,
- právo odpovídající věcnému břemeni (ale také věcné břemeno jako povinnost),
- předkupní právo s účinky věcného práva

b) další práva:

- právo hospodaření s majetkem státu,
- právo trvalého užívání nemovitosti,
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy,
- oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst.

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.

Způsoby zápisu zůstaly novelizacemi katastrálních předpisů nedotčeny, změnilo se však některé podmínky, předpoklady a důsledky způsobů zápisů.

A. Vklad

Nejdůležitějším zápisem zůstává 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. Vklad představuje právní skutečnost, kterou vznikají věcně právní účinky smlouvy. To současně znamená, že smlouva sama o sobě nemůže předpokládané věcně právní účinky vyvolat (logicky to platí jen v situacích, kdy je vklad předepsán), ale také naopak, pokud by došlo ke vkladu práva bez platného titulu (např. absolutně neplatná smlouva), věcně právní účinky také nenastanou. Samotný vklad je vyvrcholením řízení o vkladu a je nutno náležitě kvitovat fakt, že již sám zákon (nikoliv prováděcí vyhláška) charakterizuje vklad: Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů (§ 14 odst. 1, zák. č. 265/1992 Sb.). Doufáme, že odpadnou stále přetrvávající mylné představy spočívající v tom, že věcně právní účinky vznikají již rozhodnutím katastrálního úřadu, kterým se vklad povoluje.

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., po novelizaci provedené 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 vztahy, 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). 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, kdo je důvodem neplatnosti dotčen (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 neplatnost taková smlouva vyvolává právní účinky. Smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vychází z § 141 obč. zákoníku [vyhl. č. 190/1996 Sb. uvádí v § 33 odst. 1, písm. i) nadbytečně tuto smlouvu jako samostatný titul pro vklad vlastnického práva].

– Smluv o zřízení zástavního práva (zástavní právo slouží k zajištění pohledávky zástavního věřitele, zástavní smlouvu uzavírá zástavní věřitel a zástavce, tj. vlastník zástavy, přičemž zástavou je nemovitost). Obč. zákoník v § 151b odst. 2 stále 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. Legislativní náměty na úpravu tohoto ustanovení, které byly v r. 1994 předloženy Parlamentu ČR, zůstaly bez odezvy.

– Smluv o zřízení práva, 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 smlouvou). Věcná břemena jsou však na rozdíl od předchozích věcných práv právních vztahem, kde proti sobě stojí povinný a oprávněný. Proto nutno rozlišit, že povinnost má vždy věcně právní povahu, tudíž bude také vždy zapsána v katastru nemovitostí, a to jako omezení každého vlastníka nemovitosti. Práva odpovídající věcnému břemenu působí buď *in rem*, tj. jsou spojena s nemovitostí (pak také mají věcně právní povahu) a budou navíc zapsána na listu vlastnictví pro tu nemovitost, s níž je právo spojeno, nebo jsou spojena s určitou osobou (působí *in personam*), tehdy

nemají věcně 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 věcně právní 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 obligacní, kdy zavazuje pouze ty účastníky, kteří si ho sjednali (takové předkupní právo se do katastru nezapíše, i když se bude týkat nemovitostí v katastru evidovaných), nebo má věcně právní povahu, a pak předkupní právo (správně povinnost nabídnout věc ke koupi) působí i vůči nástupcům kupujícího (srov. § 603 odst. 2 obč. zákoníku). Smlouva se uzavírá písemně a předkupní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

– Smluv o převodu bytů a nebytových prostor jako předmětu vlastnictví (včetně rozestavených bytů a rozestavených nebytových prostor), tj. jako jednotek vymezených na základě zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Přitom může jít o jednotky, které vznikly prohlášením vlastníka (samotné prohlášení se také do katastru nemovitostí zapisuje vkladem), či jednotky, které vznikly výstavbou na základě smlouvy o výstavbě (také smlouva o výstavbě, její změny a doplňky se zapisují vkladem, byť i tato úprava zápisu smlouvy do katastru neodpovídá povaze vkladu, jako zápisu práva – této povaze odpovídá pouze situace, kdy součástí smlouvy o výstavbě je převod spoluvlastnických podílů pozemku).

– Dohod o vydání věci uzavřených podle zvláštních předpisů. 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.

– 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 obch. zákoníku). Novelizací obch. zákoníku provedenou zák. č. 142/1996 Sb. jsou odstraněny nejasnosti v posloupnosti jednotlivých úkonů. Je přitom evidentní, že společnost může nabýt nemovitost až po svém vzniku. Proto obch. zákoník stanoví fikci, že vklad je splacen již předáním písemného prohlášení vkladatele správci vkladu (§ 60 odst. 2 obch. zákoníku).

– Dohod o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů, je-li předmětem vypořádání nemovitost (§ 149a obč. zákoníku).

– Smluv a jiných listin o převodu vlastnického práva k nemovitostem uzavřených 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 úřad v řízení o povolení vkladu nezkontroluje všechny náležitosti smlouvy, v řízení o povolení vkladu se vychází z listiny obsahující příslušný projev vůle (zpravidla smlouvu). Úlohu katastrálního úřadu vymezuje § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. tak, že mu ukládá, aby zkontroloval, zda:

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,
- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Ve srovnání s předchozí úpravou je evidentní, že zcela nově jsou formulovány přezkoumávané skutečnosti uvedené sub a), b), g) a zpřesněn je význam omezení smluvní volnosti sub f). Nejdůležitější je však to, že katastrální úřad zkoumá uvedené skutečnosti **ke dni podání návrhu na vklad**. Tím odpadají jakékoliv pochybnosti o významu skutečností, jež nastaly po podání návrhu na vklad do povolení vkladu (viz nesprávné rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích publikované pod R 72/95).

Řízení se zahajuje na návrh, jehož obsah i přílohy jsou také pozměněny. Účastníci řízení jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru (nejsou jimi tudíž jiní, i když by mohli být řízením dotčeni – není proto zástavní věřitel účastníkem řízení o povolení vkladu, když dochází ke změně vlastníka zástavy, není účastníkem řízení oprávněný z předkupního práva, ani když bylo předkupní právo porušeno, není účastníkem řízení budoucí kupující podle smlouvy o budoucí kupní smlouvě, jestliže budoucí prodávající prodává nemovitost třetí osobě a tak porušuje svoji povinnost uzavřít budoucí kupní smlouvu atd.).

Návrh na zahájení řízení musí obsahovat:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- označení osob, které jsou účastníky (jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob),
- označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Přílohou návrhu musí být:

- listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení (došlo ke sjednocení počtu vyhotovení listiny); jde-li o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad (neoddělitelnou součástí listin bude také geometrický plán, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy),
- plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu,
- listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny (tzv. nabývací titul, kterým se dokládá právo převodce, oprávněného apod.),
- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

Nadále platí, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu mohou podat účastníci řízení nebo také jen některý (jeden) z nich. Nejpozději následující den po do-

ručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru, vyznačí katastrální úřad v katastru 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, nově může katastrální úřad zastavit řízení také tehdy, pokud návrh na zahájení řízení nemá předepsané náležitosti a k odstranění nedostatků nedošlo ve lhůtě jím stanovené). 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. K doložce se připojí otisk razítka katastrálního úřadu se státním znakem, datum a podpis odpovědného pracovníka. Smlouva opatřená doložkou se doručí všem účastníkům řízení. Po vložení údajů do katastru odstraní katastrální úřad plombu.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Také tato formulace odstranila nejasnosti, zejména se často podávaly proti rozhodnutí o povolení vkladu mimořádné opravné prostředky, jejímž prostřednictvím mělo dojít k nápravě nesprávných postupů katastrálních úřadů (k takové nápravě jsou však příslušné obecné soudy, kdy se lze domáhat ochrany např. žalobou o určení vlastnického práva, tj. pozitivní určovací žalobou).

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

B. Záznam

U záznamu, jako způsobu zápisu práv do katastru, je nutno odlišovat, na straně jedné, věcná práva a, na straně druhé, další práva.

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

- zákona (např. vznik práva odpovídajícího věcnému břemenu, jedním z případů je vznik věcného břemena podle § 28d zák. opatření předsednictva 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, pozemkového úřadu podle zák. č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
- 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), nikoliv příklepem v soukromé dražbě, kdy je předmětem dražby právo na uzavření smlouvy,
- 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 tento způsob nebude u nemovitostí příliš častý).

K těmto skutečnostem přistupuje také nabytí vlastnického práva na základě smlouvy v rámci tzv. velké privatizace (zák. č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména zák. č. 210/1993 Sb.). Bližší náležitosti obsahuje § 36 odst. 3 vyhl. č. 190/1996 Sb.

Tzv. **další práva** se zapisují do katastru způsobem obdobným záznamu bez ohledu na právní skutečnost, která vedla ke vzniku, změně nebo zániku.

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

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

vztahy. Pokud zákon stanoví, že práva zapisovaná do katastru vznikla, změnila se nebo zanikla na základě určité právní skutečnosti, a přitom nestanoví listinu, která osvědčuje nebo potvrzuje právní vztahy, je takovou listinou **souhlasné prohlášení** osoby, jejíž právo vzniká nebo se rozšiřuje, a osoby, jejíž právo zaniká nebo se omezuje (z prohlášení musí nesporně vyplývat, k jaké změně práva došlo a na základě jakých právních skutečností, s odkazem na příslušné ustanovení zákona, které vznik, změnu nebo zánik práva zakládá; je-li vznik, změna nebo zánik práva závislý na právní události, kterou lez doložit listinou, např. existence manželství, rozvod, musí být prohlášení takovou listinou doloženo).

Katastrální úřad zkoumá, zda příslušná rozhodnutí a listiny 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. Zjistí-li však katastrální úřad, že rozhodnutí a jiná listina má některý z nedostatků nebo chybí geometrický plán, vrátí ji tomu, kdo ji vyhotovil, s uvedením zjištěných nedostatků. 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 novelizovaným ustanovením § 9 zák. č. 265/1992 Sb. zapíše poznámka:

- na základě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí (§ 335 a násl. obč. soudního řádu č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
- na základě usnesení o povolení ochranné lhůty v konkursním řízení (§ 5d zák. č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů),
- na základě usnesení o prohlášení konkursu [§ 14 odst. 1, písm. d zák. č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů],
- na základě u soudu podaného návrhu na vyrovnání (§ 49 zák. č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů),
- na základě usnesení o nařízení předběžného opatření (§ 74 obč. soudního

řádu č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů),

- na základě jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru,
- na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru.

Při zápisu poznámkou se postupuje přiměřeně jako při zápisu záznamem. Katastrální úřad zruší poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.

Závěr

Novelizace katastrálních předpisů byla zaměřena na odstranění nejasností a nedostatků, které se projevíly v dosavadním fungování katastru nemovitostí. V předchozích partiích byla věnována pozornost nejvýznamnějším změnám, řada dalších směřuje do technických a organizačních principů katastru. Závěrem je nutno připomenout ještě jeden důsledek novelizace katastru, konkrétně rozlišení nemovitostí evidovaných v katastru a neevidovaných v katastru. Na vytvoření kategorie neevidovaných nemovitostí reaguje také obč. zákoník, a to tak, že převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy (§ 133 odst. 3). Důsledky této změny v nabývání vlastnického práva, jakož i úvahy o využití tohoto principu při vzniku, změnách a zániku jiných věcných práv, však již tvoří samostatné téma.

SUMMARY

The Land Registry after July 1, 1996 by Josef Fiala

The Land Registry of the Czech Republic was established in January 1, 1993. From the very beginning there were problems caused by the lack of compliance within the legal regulations. Having acquired experience from the application and the interpretation of regulations relating to the Land Registry, a lot of new suggestions appeared and the law was amended. It became effective from July 1, 1996.

As the most important change is regarded the division between immovable assets that are recorded in the Land Registry /such as property, some buildings from which are considered only their parts above ground, the buildings that are not finished yet and apartments/ and immovable assets that are not recorded there. Furthermore this division is important because it also changes the ways how the right in property may be acquired. The right in property to the immovable assets not recorded in the Land Registry may be acquired on the date when the contract becomes effective.

There are other important changes concerning the questions of procedure. It's been put more precisely who can apply for an entry at the Land Registry and what a proposal of an entry and its supplements have to contain. There is especially important the part that confers specific revision powers on the Land Registry which henceforth can check required belongings on the date of application /not at the moment of making the decision on authorizing an entry/ and eliminates any legal remedies against its decision that authorizes the entry.