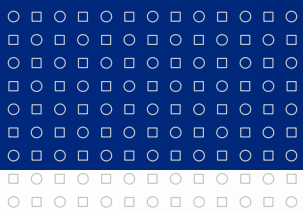




MASARYKOVA UNIVERZITA

Vybrané otázky veřejné správy a správního práva II

Správa na úseku katastru nemovitostí



HISTORICKÝ EXKURZ



Pojem katastr

- význam slova = soupis, rejstřík, seznam
- původ slova
 - z latinského *capitastrum* = soupis podle hlav
 - z řeckého *katastichon* = řádek po řádce, rejstřík, seznam
- historicky **zejména soupis pozemků**
 - původně k účelům daňovým (daň z půdy...)
 - později (nyní) zejména k účelům evidence práv (pro účely trhu s nemovitostmi)

Historie pozemkové evidence

- zemské desky a urbáře (zhruba od 13. st.)
- rustikální katastr (1656)
- tereziánský katastr (1749)
- josefský katastr (1785)
- tereziánsko-josefský katastr (1792)

- **stabilní katastr a pozemkové knihy (1817, 1871)**
- pozemkový katastr (1927)
- evidence nemovitostí (1964)

- **katastr nemovitostí (1993)**

stabilní katastr a pozemkové knihy

- ❏ v návaznosti na obecný zákoník občanský (č. 946/1811 ř. z.)
 - ❏ zavádí *superficies solo cedit*
 - ❏ **„dvoufázovost“ odvozeného nabývání vlastnictví**
 - ❏ § 431: *Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí býti nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Toto zapsání nazývá se vklad (intabulace).*
 - ❏ převodem se rozumí i přechod vlastnictví
 - ❏ fáze: smlouva (titulus) + vklad práva (modus)

stabilní katastr a pozemkové knihy

☒ stabilní katastr

- ☒ na základě císařského patentu o dani pozemkové a vyměření (1817)
- ☒ měřičský, písemný a vceňovací operát
- ☒ měřičský operát základ dnešního katastru nemovitostí
 - ☒ zaměření a číslování pozemků jako parcel
- ☒ původně bez systematických aktualizací (v praxi neudržitelné)

stabilní katastr a pozemkové knihy

☒ pozemkové knihy

☒ zákonem č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon)

☒ **operát evidence vlastnických vztahů**

☒ uplatněny zejména principy

☒ *intabulační (konstitutivní účinky vkladu práva)*

☒ *formální publicity (veřejnost)*

☒ *materiální publicity (ochrana nabyvatelů jednajících v dobré víře v zápisy – stav zapsaný je považován za stav skutečný)*

stabilní katastr a pozemkové knihy

- ❏ možnost naturálního vlastníka odpírat neplatnému vkladu žalobou
 - ❏ *poznámka spornosti* – po jejím vyznačení není chráněna dobrá víra nabyvatelů od knihovního vlastníka
- ❏ soulad skutečného a právního stavu, důvěryhodnost
 - ❏ mimoknihovní nabytí vlastnického práva jen výjimečné (vyvlastnění, exekuce, dědictví,...)
 - ❏ přísné nároky na formu právního jednání
- ❏ vedeny knihovními soudy

pozemkový katastr

- ❏ zákonem č. 177/1927 S.z.n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon)
- ❏ potřeba jednotné úpravy katastrální služby pro celé území Československa
 - ❏ správa prostřednictvím finančních úřadů a výkonných úřadů katastrálních
- ❏ obsah zejména měřičský a písemný operát a sbírka listin
 - ❏ agenda pozemkových knih nesloučena a vedena souběžně – pouze funkční propojení

vývoj po roce 1945

❏ prolomení intabulačního principu

- ❏ nejprve v důsledku válečných událostí
 - ❏ rozsáhlé majetkové přesuny vlivem znárodňování či revize první pozemkové reformy

- ❏ později celkové opuštění intabulačního principu tzv. středním občanským zákoníkem (z. č. 151/1950 Sb.)
 - ❏ opuštění doktríny „dvoufázovosti“ ve prospěch konsensuálního principu nabývání (k převodu postačuje smlouva – konsensus)

vývoj po roce 1945

- ❏ zápis v pozemkové knize již nikoli konstitutivní účinky
 - ❏ pozemkové knihy nadále jen pro evidenční účely
 - ❏ zápisy prováděny následně a značně neúplně, soulad se skutečným stavem tak postupně klesá
 - ❏ opuštěny principy intabulace a materiální publicity
- ❏ politicky motivovaná snaha o oslabení dosavadních právních jistot týkajících se vlastnictví nemovitostí
 - ❏ současně také středním občanským zákoníkem opuštěna zásada *superficies solo cedit*

vývoj po roce 1945

- ❏ podle tehdejší ideologie byly za důležitější než vlastnické považovány **vztahy uživatelské**
 - ❏ vedle pozemkových knih a katastru tak byla za tímto účelem zřízena tzv. *jednotná evidence půdy*
 - ❏ založena a vedena orgány geodézie

- ❏ růst nejistoty právních vztahů
 - ❏ pozemkové knihy ztrácí na významu a důvěryhodnosti
 - ❏ pozemkový katastr přestává být fakticky veden
 - ❏ náležitosti převodů nemovitostí nejsou nijak ověřovány

evidence nemovitostí (1964)

- reakce na existující stav prostřednictvím zavedení **evidence nemovitostí** na základě
 - občanského zákoníku z roku 1964 (z. č. 40/1964 Sb.)
 - a zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

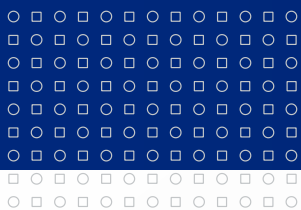
- jejím účelem však spíše podklad pro plánování v národním hospodářství než ochrana vlastnického práva
 - údaje o vlastnictví nezávazné
 - pouze evidenční charakter bez konstitutivních účinků

- správu evidence zajišťovala střediska geodézie

evidence nemovitostí (1964)

- ❏ vlastnické právo se do osobního a soukromého vlastnictví nabývalo **registrací státním notářstvím**
 - ❏ určitá „kontrola platnosti“ převodní smlouvy
 - ❏ pokud byla smlouva registrována, byla zaslána středisku geodézie k zápisu do evidence

- ❏ registrace však nebyla garancí platnosti smlouvy a nezajišťovala ochranu dobré víry
 - ❏ smlouva mohla být stále prohlášena neplatnou
 - ❏ např. nabytí od nevlastníka



KATASTR NEMOVITOSTÍ - ORGANIZACE



obecná východiska katastru nemovitostí

- po listopadových změnách potřeba nové úpravy
- **znovuobnovena doktrína dvoufázovosti** nabývání vlastnického práva k nemovitostem
- postupně **obnoven také princip intabulace a materiální publicity** (zcela od roku 2014, resp. 2015)
- správa katastru nemovitostí svěřena soustavě nově zřízených orgánů, zejména katastrálním úřadům
- **integruje funkci** bývalé pozemkové knihy a pozemkového katastru
- katastrální operát vychází z operátu evidence nemovitostí

právní úprava katastru nemovitostí

- ❏ nejprve prostřednictvím zákonů
 - ❏ č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, upravujícího vedení a správu katastru
 - ❏ č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

- ❏ společně se vstupem v účinnost nového občanského zákoníku (z. č. 89/2012 Sb.) byly výše uvedené předpisy nahrazeny novým zákonem
 - ❏ **č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)**

právní úprava katastru nemovitostí

☒ nový katastrální zákon

- ☒ zejména zohledňuje změny v souvislosti s novým občanským zákoníkem
 - ☒ odstraňuje dřívější dvojkolejnost úpravy katastru (problematika zápisů již není upravena zvlášť)
 - ☒ v „technicko-organizační“ části v zásadě vychází z předchozí osvědčené úpravy (až na změny v terminologii)
- ☒ právní úprava je dále obsažena v zákoně č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech a vyhláškách, např.
- ☒ č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
 - ☒ č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

katastr nemovitostí

- je **veřejný seznam**, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených katastrálním zákonem zahrnující jejich
 - soupis,
 - popis,
 - jejich geometrické a polohové určení a
 - zápis práv k těmto nemovitostem (zejména práva vlastnického)

- plní tři **základní funkce**
 - *evidenční* (předpoklad pro plnění dalších funkcí)
 - *informační*
 - *ochrannou*

katastr nemovitostí

- je **zdrojem informací**, které slouží
 - k ochraně práv k nemovitostem
 - pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění
 - k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče
 - pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické
 - pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným výše

katastr nemovitostí

- ❏ jako **informační systém (ISKN)**
 - ❏ *ucelený*
 - ❏ *průběžně aktualizovaný*
 - ❏ *počítačově ovládaný*
- ❏ jeden ze základních informačních systémů veřejné správy v ČR
- ❏ umožňuje nahlížení a dálkový přístup

- ❏ propojován s jinými informačními systémy (např. centrální evidence exekucí nebo insolvenční rejstřík)

obsah katastr nemovitostí

- ☒ **a) geometrické určení a polohové určení** nemovitostí a katastrálních území
- ☒ **b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách**
- ☒ **c) cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru**
- ☒ **d) u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu**

obsah katastr nemovitostí

- **e)** údaje o **právech** včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru
- **f)** upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru
- **g)** prohlášení vlastníka domu
- **h)** dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti
- **i)** údaje o bodech podrobných polohových bodových polí
- **j)** místní a pomístní názvosloví

katastrální operát

- ☒ obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území
 - ☒ podrobnosti upravuje katastrální vyhláška

- ☒ **katastrální operát tvoří**
 - ☒ **a) soubor geodetických informací**
 - ☒ katastrální mapa jako státní mapové dílo
 - ☒ geometrické a polohové určení (jako číselné vyjádření katastrální mapy)

katastrální operát

- ❏ **b) soubor popisných informací**
 - ❏ údaje o katastrálních územích a nemovitostech
 - ❏ údaje o právech a upozorněních
 - ❏ list vlastnictví
 - ❏ evidenční jednotka, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví
 - ❏ člení na části A, B, B1, C, D, E a F
 - ❏ cenové údaje a údaje pro daňové účely

katastrální operát

- ❖ **c)** *dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně místního a pomístního názvosloví*
- ❖ **d)** *sbírka listin, která obsahuje zejména rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru*
- ❖ **e)** *protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb atd.*

organizace správy na úseku katastru nemovitostí

- ▣ příslušné orgány jsou vymezeny zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech
 - ▣ s novým katastrálním zákonem nedošlo ke změně

- ▣ **soustava orgánů státní správy**
 - ▣ *Český úřad zeměměřický a katastrální*
 - ▣ *Zeměměřický úřad*
 - ▣ *zeměměřičské a katastrální inspektoráty*
 - ▣ *katastrální úřady*

organizace správy na úseku katastru nemovitostí

☒ Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK)

- ☒ ústředním orgánem státní správy na úseku zeměměřičství a katastru
- ☒ v čele předseda jmenovaný a odvolávaný Vládou

☒ činnost zejména

- ☒ řídí orgány státní správy na daném úseku
- ☒ koordinuje výzkum v zeměměřičství a katastru
- ☒ zajišťuje a koordinuje mezinárodní spolupráci ČR
- ☒ vykonává centrální správu databáze katastru a také jiné řídicí a organizační úkoly

organizace správy na úseku katastru nemovitostí

☒ Zeměměřický úřad

- ☒ jako jiný správní úřad s celorepublikovou působností vykonává mimo jiné správu geodetických základů ČR, správu základních státních mapových děl, vykonává správu základní báze geografických dat ČR
- ☒ vede Ústřední archiv zeměměřičství a katastru
- ☒ provádí zeměměřičské práce na státních hranicích
- ☒ projednává porušení pořádku na úseku zeměměřičství podle zvláštního zákona
- ☒ či plní úkoly na základě pověření ČÚZK

organizace správy na úseku katastru nemovitostí

☒ **zeměměřičské a katastrální inspektoráty**

- ☒ jako jiné správní úřady s územní působností
 - ☒ 7 inspektorátů v území stanovených krajů
- ☒ plní zejména kontrolní, dohlížecí funkci nad
 - ☒ výkonem správy katastrálními úřady
 - ☒ zeměměřičskými činnostmi vykonávanými pro potřebu katastru nemovitostí
- ☒ projednávají porušení pořádku na úseku zeměměřičství
- ☒ či plní úkoly na základě pověření ČÚZK

organizace správy na úseku katastru nemovitostí

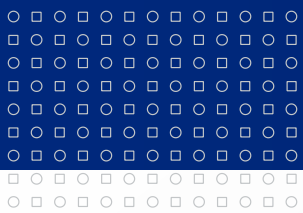
☒ katastrální úřady

- ☒ jako jiné správní orgány s územní působností
 - ☒ původně na úrovni jednotlivých okresů
 - ☒ od roku 2004 14 kat. úřadů pro jednotlivé kraje
- ☒ představují těžiště výkonu státní správy na tomto úseku
- ☒ v rámci své činnosti zejména
 - ☒ provádějí zápisy (vklady vlastnického a jiných věcných práv věcných práv) a změny jiných údajů k nemovitostem

organizace správy na úseku katastru nemovitostí

- ❏ umožňují nahlížení či poskytují výpisy
- ❏ revidují soulad katastru nemovitostí se skutečným stavem
- ❏ či projednávají porušení pořádku na tomto úseku
- ❏ jejich činnost je řízena Jednacím řádem (vydává ČÚZK)

- ❏ katastrální úřady vykonávají svou činnost prostřednictvím jednotlivých **katastrálních pracovišť**
 - ❏ vnitřní organizační jednotky katastrálních úřadů
 - ❏ seznam uveřejňován formou sdělení ČÚZK ve Sbírce zákonů (k 1. 1. 2014 pak pod č. 368/2013 Sb.)



KATASTR NEMOVITOSTÍ - ČINNOST



okruhy činnosti katastru nemovitostí

- **vedení evidence a poskytování údajů**
- **zápisy práv**

- jiné činnosti související se správou katastru
 - zápisy jiných údajů
 - revize údajů
 - oprava chyby v katastrálním operátu
 - obnova katastrálního operátu
 - zeměměřické činnosti a geometrické plány

vedení evidence a poskytování údajů

- ❏ **předmět evidence** v katastru nemovitostí
 - ❏ změny pod vlivem vymezení nemovitosti v NOZ (§ 498)
 - ❏ obnovení zásady *superficies solo cedit*, stavby tak postupně přestávají být samostatnými věcmi
 - ❏ není k nim proto možné samostatně zapisovat práva
 - ❏ stavby (resp. stavby budov v terminologii katastrálního zákona) a jejich popis však nadále budou vedeny jako informace o pozemku, na kterém stojí
 - ❏ nově je podle NOZ za nemovitost považováno také *právo stavby* (§ 1240 an.)
 - ❏ stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí

vedení evidence a poskytování údajů

☒ v katastru se evidují

☒ (taxativní výčet – nelze evidovat všechny nemovitosti)

☒ **1) pozemky v podobě parcel**

☒ budovy jejich součástí

☒ **2) budovy, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby**
(*budovy jako samostatné nemovitosti*)

☒ kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční

☒ nebo kterým se číslo nepřiděluje a které jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby

☒ součástí pozemku se nestává např. stavba dočasná

vedení evidence a poskytování údajů

- ❏ **3) jednotky vymezené podle občanského zákoníku**
 - ❏ bytové spoluvlastnictví podle § 1158 NOZ
- ❏ **4) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů**
 - ❏ bytové jednotky podle zákona o vlastnictví bytů
- ❏ **5) právo stavby**
- ❏ **6) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis**
 - ❏ některé nemovitosti podle vodního zákona (z. č. 254/2001 Sb.)
 - přehrady, hráze, jezy, stavby k plavebním účelům či k využití vodní energie...)

vedení evidence a poskytování údajů

- ❏ nemovitosti se evidují podle katastrálních území
- ❏ **pozemky** se člení podle druhů na
 - ❏ ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy
 - ❏ orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky
- ❏ zvláštní režim pro nemovitosti důležité pro obranu a bezpečnost státu

vedení evidence a poskytování údajů

☞ poskytování údajů

- ☞ katastr nemovitostí je *veřejný seznam*
 - ☞ tradiční uplatnění zásady formální publicity (veřejnosti)
- ☞ pro získávání údajů není třeba prokazovat právní zájem
 - ☞ prokazovat „oprávněný zájem“ bylo naopak nutné v případě evidence nemovitostí v letech 1964 – 1991
- ☞ problematiku poskytování údajů (a způsobů poskytování) podrobně upravuje vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

vedení evidence a poskytování údajů

☞ každý má právo do katastru

☞ nahlížet

☞ osobně

☞ nebo dnes zejména prostřednictvím internetu na stránkách ČÚZK (nahlizenidokn.cuzk.cz)

☞ pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty

☞ získávat z něj údaje ze sbírky listin

☞ (pokud nestanoví katastrální zákon jinak)

vedení evidence a poskytování údajů

❖ omezení nahlížení

- ❖ získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví z území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí
- ❖ tyto údaje však lze získat mimo nahlížení
 - ❖ v řadě situací jsou pro to legitimní důvody (dědické řízení, zjištění obsahu věcných práv či nájmu a pachtu apod.)
- ❖ za účelem kontroly nad tím, kdo získává tyto údaje
 - ❖ pro poskytnutí těchto údajů je vyžadována identifikace
 - ❖ tato osoba pak případně odpovídá za zneužití údajů (zejména osobních údajů)

vedení evidence a poskytování údajů

❏ **dálkový přístup**

- ❏ k údajům katastru vedeným v elektronické podobě pomocí počítačové sítě
- ❏ vyžaduje registraci a je zpoplatněn (vyjma některých orgánů veřejné správy)
- ❏ údaje takto poskytované jsou plnohodnotné
 - ❏ vyšší množství výstupů než u nahlížení přes internet a zřejmě také spolehlivější
- ❏ nelze pouze u poskytování údajů ze sbírky listin

vedení evidence a poskytování údajů

☒ služba sledování změn

- ☒ nově mimo poskytování údajů také služba sledování změn v údajích v katastru
- ☒ umožňuje osobám s právem k evidované nemovitosti, aby byly informovány o změně
- ☒ prostřednictvím elektronických prostředků (e-mail, datová schránka, SMS,...)
- ☒ zpoplatněno, avšak zanedbatelná cena
 - ☒ v rozsahu 0-20 sledovaných nemovitostí poplatek 200 Kč bez časového omezení (viz vyhláška)

zápisy práv - obecně

- k evidovaným nemovitostem se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis
- zápisy týkající se práv se provádějí
 - **vkladem**
 - **záznamem**
 - **poznámkou**
- zápisy se provádí na základě písemností
 - s novým KZ „zrovnoprávnění“ písemností v listinné a elektronické podobě jako projev elektronizace katastru

zápisy práv - obecně

- v případě elektronické písemnosti vyžadováno kvalifikované časové razítko
 - pro zjištění času vytvoření písemnosti (o kterém nevyovídá elektronický podpis)
- pořadí zápisů se řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na jeho provedení doručen - uplatnění *zásady pořadí*
- současně vyznačení u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou (tzv. plomba)

zápisy práv - obecně

- **právní účinky** zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu
 - výsledek bez vazby na rychlost postupu katastrálního úřadu
- podle nového KZ právní účinky všechny formy zápisu
 - zákon o záp. připisoval právní účinky pouze vkladu pr.
 - záznamy a poznámky pouze evidenční charakter (význam jim však byl připisován praxí)
 - mimo konstitutivních účinků tyto účinky především v návaznosti na princip *materiální publicity*

zápisy práv - obecně

- ❏ **princip materiální publicity** katastru nemovitostí
 - ❏ podle NOZ je v případě veřejných seznamů **preferován stav zapsaný (publikovaný) před stavem skutečným** včetně ochrany věcných práv osob jednajících v dobré víře ve stav zapsaný
 - ❏ *Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, **neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.** (§ 980/1)*
 - ❏ *Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, **má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.** Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. (§ 980/2)*

zápisy práv - obecně

- ❏ *Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, **svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře** od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. (§ 984/1)*
- ❏ *Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala. (§ 985)*

zápisy práv - obecně

- ❏ účinky principu materiální publicity pro katastr nemovitostí dle NOZ až od 1. 1. 2015
 - ❏ *Ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona **nastanou účinky podle § 980 až 986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.** (§ 3064)*

- ❏ do 1. 1. 2015 „přechodné období“

zápisy práv - obecně

- toto před novým KZ neplatilo
 - zákon o zápisech pouze uváděl, že
 - *Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. 1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. (§ 11)*
 - osobě jednající v důvěře v zapsaný stav tak nesvědčilo právo, ale pouze dobrá víra

zápisy práv - obecně

- ❏ dobrá víra je předpokladem vydržení
 - ❏ nepředstavuje však dostatečnou obranu proti skutečnému vlastníkovi (ochrana absolutního práva je silnější než dobré víry)

- ❏ před NOZ a novým KZ tedy převaha skutečnosti nad zapsaným stavem
 - ❏ nebylo tak možné jednat s plnou důvěrou v pravdivost a úplnost zápisů
 - ❏ nedůsledné uplatnění zásady materiální publicity
 - ❏ kritika Ústavního soudu

vkład práva

- ☒ vkładem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence taxativně vymezených práv
 - ☒ **a)** vlastnické právo
 - ☒ **b)** právo stavby
 - ☒ **c)** věcné břemeno
 - ☒ **d)** zástavní právo
 - ☒ **e)** budoucí zástavní právo
 - ☒ **f)** podzástavní právo
 - ☒ **g)** předkupní právo

vkład práva

- **h)** budoucí výměnek
- **i)** přídatné spoluvlastnictví
- **j)** správa svěřenského fondu
- **k)** výhrada vlastnického práva
- **l)** výhrada práva zpětné koupě
- **m)** výhrada práva zpětného prodeje
- **n)** zákaz zcizení nebo zatížení
- **o)** výhrada práva lepšího kupce
- **p)** ujednání o koupi na zkoušku

vkład práva

- ❏ **q)** nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
 - ❏ **r)** pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka
 - ❏ **s)** vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
-
- ❏ podstatné rozšíření v souvislosti s NOZ (o 15 práv)
 - ❏ dříve pouze vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva

vkład práva

- ❏ nově však tato práva zapisována **vždy pouze vkladem**
 - ❏ před novým KZ věcná práva k nemovitostem jinak zapisovaná vkladem zapisována také záznamem
 - ❏ pokud vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním
 - ❏ problematické
 - ❏ mimo vkladové řízení (nemožnost nezapsat)
 - ❏ riziko duplicitních zápisů (vkladem + souběžně záznamem)
 - ❏ shodně vždy vkladem také pozemkové knihy

vklad práva

❏ vkladové řízení

- ❏ vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení
- ❏ postup podle správního řádu, pokud nejsou stanoveny odchylky novým KZ
- ❏ místně příslušný zpravidla KÚ, v obvodu jehož územní působnosti se nachází nemovitost
- ❏ účastníkem ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje
- ❏ návrh na zahájení vkladového řízení se podle nového KZ podává na stanoveném formuláři
 - ❏ přílohou zej. vkladová listina, na jejímž základě má být zaps.

vklad práva

- ❏ v rámci projednávání nového KZ bylo zákonodárcem „přidána“ také **informace o zahájení vkladového řízení**
 - ❏ z obavy před podvodnými převody nemovitostí ve spojitosti s prioritou zapsaného stavu
 - ❏ KÚ informuje, nejpozději den poté o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou (plomba)
 - ❏ formulačně nekvalitní (poslanecká iniciativa)

- ❏ KÚ zkoumá u vkladové listiny zejména, zda
 - ❏ splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru
 - ❏ její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
 - ❏ (a nově zda) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy

vklad práva

- ❏ jsou-li podmínky pro povolení vkladu splněny, KÚ vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace o zahájení vkladového řízení
- ❏ proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, *není přípustný žádný opravný prostředek*
 - ❏ závazné je totiž jen pro KÚ k provedení vkladu
 - ❏ **obrana až proti provedenému vkladu**
 - ❏ zápisem poznámky spornosti v katastru a následně
 - ❏ soukromoprávní žalobou (patrně žalobou na určení)

vklad práva

- ❏ *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. (§ 986/1 NOZ)*
- ❏ následně 2 měsíce lhůta k podání žaloby, jinak poznámka spornosti odstraněna

- ❏ proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu přípustná žaloba podle občanského soudního řádu v řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem (část V.)

záznam práva

- záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva
 - přesněji pak práva veřejnoprávní povahy odvozená od vlastnického práva specifických subjektů veřejného práva

- záznamem se zapisuje
 - **a)** příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu
 - **b)** právo hospodařit s majetkem státu
 - **c)** správa nemovitostí ve vlastnictví státu

záznam práva

- ❏ **d)** majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy
- ❏ **e)** majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst
- ❏ **f)** majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití
- ❏ **g)** majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření

poznámka

- poznámka je zápis, kterým se zapisují významné informace
 - týkající se evidovaných nemovitostí
 - nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných

- poznámka se zapisuje zejména v souvislosti s
 - exekucí
 - zástavním právem
 - spory o vlastnictví evidované nemovitosti

Ihůty pro zápis

- ❏ **a)** vklad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od povolení vkladu
- ❏ **b)** záznam do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva
- ❏ **c)** poznámku do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru; ve stejné lhůtě vymaže
- ❏ **d)** zápis jiného údaje do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápisu v katastru

jiné činnosti související se správou katastru

☞ **zápisy jiných údajů**

- ☞ např. zápis údajů o nové budově či změny hranice katastrálního území
- ☞ přiměřené použití ustanovení o zápisu záznamem

☞ **revize údajů**

- ☞ KÚ reviduje soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu
- ☞ za účasti vlastníků a jiných oprávněných
- ☞ jistí-li nesoulad v údajích katastru, projedná způsob jeho odstranění

jiné činnosti související se správou katastru

❏ oprava chyby v katastrálním operátu

- ❏ KÚ opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly
 - ❏ zřejmým omylem při vedení a obnově katastru
 - ❏ nepřesností

❏ obnova katastrálního operátu

- ❏ vyhotovení nového souboru geodetických a popisných informací v elektronické podobě
- ❏ zpravidla v rozsahu katastrálního území
- ❏ možnost vlastníků podat námitky proti obsahu obnoveného katastrálního operátu