



MASARYKOVA UNIVERZITA

# **Správa na úseku katastru nemovitostí**

**BM507Zk Vybrané otázky správního  
práva a veřejné správy II**

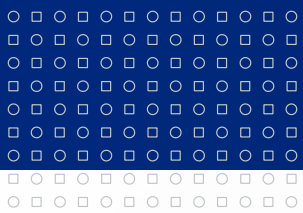
**2. přednáška 22. 9. 2023**

Petr Havlan

## Osnova přednášky a její cíl

- správa na úseku katastru nemovitostí
  - historický exkurz
  - katastr nemovitostí – organizace
  - katastr nemovitostí - činnost

**Cíl:** cílem této přednášky je, aby studenti byli s to vymezit a v tom podstatném přiblížit správu na úseku katastru nemovitostí, potažmo blíže představit pojmy a instituty s ní spjaté.



# 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 (z.č. 946/1811 ř. z.)
  - zavádí *superficies solo cedit* 
  - „**dvoufázovost**“ **odvozeného nabývání vlastnictví**
    - § 431: *Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí být 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** 
  - vznikl na základě císařského patentu o dani pozemkové a vyměření půdy (1817)
  - měřičský (výstup geometrického zaměření a zobrazení všech pozemků), písemný (soupis všech pozemků a jejich vlastníků), a vceňovací (druhové a bonitní rozdělení pozemků) 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** 
  - zákon č. 95/1871 r. 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



- ❑ zákon č. 177/1927 S. z. a 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 slouží 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 užívací**
  - ❑ vedle pozemkových knih a katastru tak byla za tímto účelem zřízena tzv. *jednotná evidence půdy* 
  - ❑ založena a vedena orgány geodézie
  
- ❑ růst nejistoty v právních vztazích
  - ❑ pozemkové knihy ztrácí na významu a důvěryhodnosti
  - ❑ pozemkový katastr přestává být fakticky veden
  - ❑ náležitosti převodů nemovitostí nejsou nijak ověřovány

## Evidence nemovitostí (1964)

- ❑ v reakci na existující stav došlo k zavedení **evidence nemovitostí**, a to na základě
  - ❑ občanského zákoníku z roku 1964 (z. č. 40/1964 Sb.)
  - ❑ a zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí
  
- ❑ jejím účelem: spíše než ochrana vlastnického práva podklad pro plánování v národním hospodářství 
  - ❑ 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 za neplatnou
    - ❑ např. v případě nabytí od nevlastníka

# SOUČASNOST

## 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 se funkce** 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 a
  - č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
  
- společně s účinností 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

### □ 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 a 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 a 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. s centrální evidencí exekucí nebo insolvenčním rejstříkem)

## Obsah katastru 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 katastru 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 KN nebo jsou potřebná pro správu daného 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 KN*
- ❑ **e)** *protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách a dalších zápisech do KN, 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
- 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
  - 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 do KN (vklady vlastnického a jiných věcných práv) a změny jiných údajů k nemovitostem



## Organizace správy na úseku katastru nemovitostí

- umožňují nahlížení do KN a poskytují výpisy z KN
- revidují soulad katastru nemovitostí se skutečným stavem
- 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. 384/2015 Sb.)


# SOUČASNOST

## KATASTR NEMOVITOSTÍ ČINNOST

## Okruhy činnosti katastru nemovitostí

- ❑ **vedení evidence a poskytování údajů o N**
- ❑ **zápisy práv k N**
- ❑ jiné činnosti související se správou katastru
  - ❑ zápisy jiných údajů
  - ❑ revize údajů
  - ❑ oprava chyb 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 § 498 ObčZ 
    - 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
    - podle současného občanského zákoníku je za nemovitost považováno také *právo stavby* (viz § 1240 an. ObčZ)
      - stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí

## Vedení evidence a poskytování údajů

### □ v katastru se evidují

- **1)** *pozemky v podobě parcel*
  - budovy jsou 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 ObčZ 
- ❑ **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**
  - ❑ např. 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 mají 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 – 1992
- 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](http://nahlizenidokn.cuzk.cz))

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

#### získávat z něj údaje (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 údaje,
  - ❑ se pro poskytnutí těchto údajů vyžaduje identifikace
  - ❑ daná osoba pak případně odpovídá za zneužití údajů (zejména údajů osobních)

## Vedení evidence a poskytování údajů

### ❑ **dálkový přístup**

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

## Vedení evidence a poskytování údajů



### ❑ služba sledování změn

- ❑ nově, mimo poskytování údajů, existuje 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 o poskytování údajů z KN)

## 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 provádějí na základě písemností
  - ❑ s novým KZ došlo k „zrovnoprávnění“ písemností v listinné a elektronické podobě; jde o projev elektronizace katastru

## Zápisy práv - obecně

- ❑ v případě elektronické písemnosti je 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 dochází u dotčených nemovitostí k vyznačení, a to 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 mají právní účinky všechny formy zápisu
  - ❑ předchozí „zákon o zápisech“ připisoval právní účinky pouze vkladu práva.
  - ❑ záznamy a poznámky měly pouze evidenční charakter (význam jim však byl připisován praxí)
  - ❑ tyto účinky (mimo účinků konstitutivních) jsou především navázány na princip *materiální publicity*

## Zápisy práv - obecně

- **princip materiální publicity** katastru nemovitostí
  - podle občanského zákoníku 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 ObčZ)*
    - *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 ObčZ)*



## 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 ObčZ)*
- *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 ObčZ)*

## Zápisy práv - obecně

- ❑ o účincích principu materiální publicity pro katastr nemovitostí dle občanského zákoníku lze hovořit 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 ObčZ)*
  - ❑ do 1. 1. 2015 „přechodné období“

## Zápisy práv - obecně

- ❑ před účinností současného KZ uvedené 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 účinností současného občanského zákoníku a KZ tedy měla převahu skutečnost nad zapsaným stavem
  - ❑ nebylo tak možné jednat s plnou důvěrou v pravdivost a úplnost zápisů
  - ❑ nedůsledně se uplatňovala zásada materiální publicity
  - ❑ objevila se kritika ze strany Ústavního soudu

## Vklad práva

- ❑ vkladem se do katastru nemovitostí 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

## Vklad 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

## Vklad 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
- 
- ❑ k podstatnému rozšíření práv (o 15) došlo v souvislosti s přijetím současného občanského zákoníku
    - ❑ dříve pouze vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva

## Vklad práva

- ❑ nově jsou však tato práva zapisována **vždy pouze vkladem**
  - ❑ před přijetím současného KZ byla 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
    - ❑ hrozilo riziko duplicitních zápisů (vkladem + souběžně záznamem)
- ❑ shodně se současnou úpravou, tj. vždy vkladem, se práva zapisovala také do pozemkových knih



## Vklad práva

### □ vkladové řízení

- vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení
- místně příslušný je zpravidla KÚ, v obvodu jehož územní působnosti se nachází nemovitost
- účastníkem je 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 KZ podává na stanoveném formuláři
  - přílohou je zejm. vkladová listina, na jejímž základě má být zápis proveden


## Vklad práva

- ❑ v rámci projednávání současného KZ byla 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 (tzv. plomba)
- ❑ 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 opravný prostředek*
  - ❑ závazné je totiž jen pro KÚ k provedení vkladu
  - ❑ **obrana možná až proti provedenému vkladu**
    - ❑ zápisem poznámky spornosti v KN 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 ObčZ)*
- uplyne-li marně dvouměsíční lhůta k podání žaloby, je poznámka spornosti odstraněna
- proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná žaloba podle občanského soudního řádu, a to v řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem (viz část V. OSŘ) 

## Záznam práva

- ❑ záznam je zápis do katastru nemovitostí, 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 obvody 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 KN zapsaných vlastníků a jiných oprávněných
  
- poznámka se zapisuje zejména v souvislosti s
  - ▣ exekucí
  - ▣ zástavním právem
  - ▣ spory o vlastnictví evidované nemovitosti

## Jiné činnosti související se správou katastru

### □ zápisy jiných údajů

- např. zápis údajů o nové budově či změně hranice katastrálního území
- přiměřeně se zde použijí ustanovení o zápisu záznamem

### ⇒ revize údajů

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



## Jiné činnosti související se správou katastru

### ❑ oprava chyby v katastrálním operátu

- ❑ KÚ opraví chybné údaje katastru, které vznikly
  - ❑ zřejmým omylem při vedení a obnově katastru nebo
  - ❑ 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

## Přestupky

- ❑ **Fyzická, právnická** nebo **podnikající fyzická osoba**, se **dopustí přestupku** tím, že
  - a) užije údaje katastru v rozporu s KZ
  - b) v rozporu s KZ šíří údaje katastru bez souhlasu ČÚZK
- ❑ **Fyzická osoba, právnická** nebo **podnikající fyzická osoba** *se jako vlastník nebo jiný oprávněný* **dopustí přestupku** tím, že
  - a) v rozporu s KZ se na výzvu KÚ nezúčastní jednání nebo na toto jednání nevyšle svého zástupce
  - b) neoznačí ve stanovené lhůtě trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svého pozemku podle KZ
  - c) v rozporu s KZ nedoplní ve stanovené lhůtě od doručení výzvy chybějící údaje nebo neodstraní chyby ve vyhotovených listinách, které předkládá k zápisu do katastru
  - d) neohlásí KÚ ve stanovené lhůtě změny údajů katastru týkající se jeho nemovitosti podle KZ



## Přestupky

- ❑ **Fyzické osobě** lze za přestupek uložit pokutu *do 50 tisíc Kč*
- ❑ **Právnícké osobě** nebo **podnikající fyzické osobě** lze za přestupek uložit pokutu *do 100 tisíc Kč*

## Prameny ke studiu

- základní
  - Jurníková, J. a kol. Správní právo. Zvláštní část. Studijní text pro bakaláře. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 218 a násl.
- doporučené
  - Jurníková, J. a kol. Správní právo: zvláštní část. 6. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2010, s. 331 a násl.