

Katastr nemovitostí

Jana Dudová

Prameny právní úpravy

- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon),
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením
- vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška).

- Zákonem č. 359/1992 Sb. byl zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální jako ústřední orgán státní správy geodézie a kartografie a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze. Katastrální úřady jsou věcně příslušnými správními úřady které vykonávají státní správu katastru nemovitostí, včetně zápisu věcných práv k nemovitostem.

Katastrální úřady

- vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky
- vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných bodů polohového a výškového pole
- projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona
- schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví
- schvalují změny hranic katastrálních území
- vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním
- plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí české republiky, kterými je pověřil Český úřad zeměměřický a katastrální

Katastr nemovitostí ČR (dále jen KN) představuje soubor údajů o nemovitostech v ČR a je zároveň zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem:

- pro daňové a poplatkové účely,
- pro ochranu životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství a kulturních památek,
- pro rozvoj území, oceňování nemovitostí,
- pro vědecké, hospodářské a statistické účely,
- pro tvorbu dalších informačních systémů.

Předmět evidence v KN

- pozemky v podobě parcel (veškeré pojmy viz blíže § 27 katastrálního zákona),
- budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, jakož i budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky v budovách (dále jen „byty a nebytové prostory“ podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory (které podléhají evidenci), požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do KN,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory (které podléhají evidenci) v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

Obsah katastru nemovitostí

- uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území (§ 4 odst. 1 katastrálního zákona).
- **Katastrální operát** je mapová a listinná dokumentace KN (Sb. listin, rozhodnutí st. orgánů, smlouvy apod.).

Hlavní zásady katastru nemovitostí

- **Zásada priority** (směrodatné je pořadí zápisů dle doručení) – srov. § 12 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen zákon o zápisech).
- **Zásada formální publicity** (každý může nahlížet a pořizovat si výpisy nebo náčrty, lze jen omezit z důvodů stanovených zákonem (srov. z. 148/1998 Sb., o ochraně utajovaných skutečností, ve znění pozdějších předpisů) - § 21 katastrálního zákona. Právo k údajům KN vykonává Český úřad zeměměřičský a katastrální. Údaje KN lze užít jen k účelům dle § 1 odst. 3 katastrálního zákona. Šířit údaje z KN lze jen se souhlasem Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního za podmínek stanovených zvláštním předpisem.
- **Zásada materiální publicity** – je chráněna dobrá víra ve správnost údajů v KN, srov. § 11 zákona o zápisech. Ten, kdo vychází ze zápisu v KN učiněného po 1. 1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v KN neodpovídá skutečnosti.
- **Zásada konstitutivní** – všechny smluvní převody nemovitostí a jiná věcná práva vznikají, mění se a zanikají dnem provedení vkladu práva či výmazem v KN na základě pravomoc. Rozhodnutí – intabulační princip. K nemovitostem evidovaným v KN se zapisují zejména skutečnosti dle § 2 odst. 4 zák. o katastru, a to zejména právní vztahy podle zákona o zápisech a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru. Nemovitosti se evidují v KN podle katastrálních území.
- **Zásada závaznosti** - závazné údaje v katastru (§20) jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálních území.

Označení listin jako podkladu pro zápis do KN:

- pozemky parcelním číslem,
- názvem katastrálního území,
- pokud jsou v katastrálním území vedeny pozemky ve dvou číselných řadách (např. stavby spojené se zemí pokud to stanoví zvl. předpis), též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu (blíže viz § 27 c) a d) katastrálního zákona),
- jsou-li pozemky evidovány zjednodušeným způsobem (dle § 29 odst. 3 katastrálního zákona se bude jednat o zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, které se evidují do skončení pozemkových úprav zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení), musí být označeny parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, že se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
- budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným (č.p.) nebo evidenčním číslem (ev. č.), pokud se číslo budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a u budov s č.p. či ev. č. též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,
- shora uvedené platí u rozestavěných budov s označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,
- byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu či nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, případně popisem umístění v budově,
- totéž analogicky platí pro rozestavěný byt a nebytový prostor.

Zápis tzv. jiných údajů a změn

1) na základě **ohlášení vlastníka** nebo jiného oprávněného – přílohou musí být rozhodnutí nebo souhlas státního orgánu podle zvláštního předpisu (např. vydání územního rozhodnutí dle stavebního zákona)

2) na základě rozhodnutí, souhlasu, vyjádření příslušného **státního orgánu** dle zvl. předpisu (např. návrh Českého inspektorátu lázní a zřídelských území k vyznačení lázeňského území a jeho ochranného pásma, vyhlášení chráněného území orgánem ochrany přírody apod.)

- Shora uvedené tzv. jiné údaje o právních vztazích, jakož i tzv. závazné údaje dle § 20 zákona, je možno přijímat i z jiných informačních systémů, rejstříků apod.

Předmět zápisu

- vlastnické právo,
- zástavní právo,
- právo odpovídající věcnému břemeni,
- předkupní právo s účinky věcného práva – vše se zapisuje vkladem (srov. § 1 zákona o zápisech). Ve smyslu ust. § 602 občanského zákoníku předkupní právo vzniká smlouvou (u nemovitosti je obligatorní písemná formou), přičemž není-li sjednáno předkupní právo jako věcné, porušení závazku je sankcionováno pouze odpovědností za případnou škodu.

Režim zápisu

- Vklad
- Záznam
- poznámka

Vklad

- Vklad má intabulační charakter. Účastníky řízení o povolení vkladu jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být právo do KN zapsáno.

- Správní řízení je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků nebo některého z nich.

Návrh musí ze zákona obsahovat tyto náležitosti:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- jméno, příjmení, trvalý pobyt, r.č. u fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,
- označení práv, která mají být zapsána.

Přílohy:

- listina, na jejímž základě má být zapsáno nebo úředně ověřená kopie v počtu o 2 větším než je počet účastníků,
- plná moc, je-li účastník zastoupen zmocněncem (ke každé listině),
- výpis z obchodního nebo jiného rejstříku, je-li vznik PO podmíněn zápisem do takového rejstříku,
- listina prokazující oprávnění vlastníka (nebo osoby z právního vztahu oprávněné) nakládat s nemovitostí (resp. s předmětem práv. úkonu), jehož práv. účinky nastaly před 1. 1. 1993,
- event. úředně ověřený překlad listiny.

Úkony katastrálního úřadu

Katastrální úřad po podaném návrhu na vklad zejména zkoumá:

- zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v KN,
- zda je vklad je odůvodněn obsahem listin,
- je-li právní úkon je určitý a srozumitelný a je učiněn v předepsané formě,
- jsou-li účastníci oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu a nejsou-li nijak omezeni dle rozhodnutí státních orgánů ve smluvní volnosti (např. dle stavebního zákona lze umisťovat stavby, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území jen na základě územního rozhodnutí),
- byl-li právnímu úkonu účastníka udělen souhlas podle zvláštního předpisu (např. dle § 28 občanského zákoníku jsou zákonní zástupci povinni při nakládání s majetkem si vyžádat schválení soudu, nejde-li o běžnou záležitost).

Předmět vkladu

- smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti,
- smlouvy o zástavním a podzástavním právu k nemovitostem,
- smlouvy o věcném břemeni,
- smlouvy o předkupním právu k nemovitostem s věcnými účinky
- smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru (vč. rozestavěného)
- dohody o vydání věci dle restitučních předpisů
- prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti
- dohody o vypořádání SJM, je-li předmětem vypořádání nemovitost (srov. § 149a OZ)
- dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem (srov. § 141 odst. 1 OZ)
- smlouvy o převodu jednotky podle z. o vlastnictví bytů
- smlouvy o výstavbě, jejichž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku.

Katastrální úřad obdržel návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to na základě kupní smlouvy k nemovitostem. Předmětná kupní smlouva byla sice doručena v počtu o dva větším, než byl počet účastníků řízení, avšak **dvě vyhotovení kupní smlouvy postrádala podpis jednoho z účastníků řízení. Z toho vyplynulo, že předložený návrh na vklad nesplnil podmínku stanovenou podle ustanovení § 4 odst. 4 písm. a) ZápPrN**, takže katastrální úřad vyzval účastníky řízení k doplnění, a to k zaslání předmětné kupní smlouvy v počtu dvou vyhotovení ve stanovené lhůtě, a poučil je o následcích neodstranění tohoto nedostatku, tj. o zastavení řízení o návrhu na vklad. Účastníci řízení doplnili ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem požadované listiny a katastrální úřad provedl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pokud by návrh na vklad nebyl doplněn, katastrální úřad by řízení zastavil podle ust. § 5 odst. 5 ZápPrN.

Stanovisko NS Cpjn 8/98 R 7/2000 pod č. Rc 44/20

- *Řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí se zahajuje na návrh účastníka (účastníků) řízení. Ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. vymezuje zákonem požadované náležitosti, které návrh na zahájení řízení o povolení vkladu musí obsahovat; ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. pak vypočítává listiny, jež musí být s návrhem předloženy jako jeho příloha.*
- *Jednou z listin, která podle ustanovení § 4 odst. 4 písm. d) zákona č. 265/1992 Sb. musí být **přílohou návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, je listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1.1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny.***
- *Jestliže návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá náležitosti uvedené v ustanovení § 4 odst. 3 a 4 zákona č. 265/1992 Sb., katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby ve stanovené lhůtě odstranil tyto nedostatky návrhu; současně ho upozorní, že v případě neodstranění nedostatků návrhu bude řízení zastaveno. Neodstraní-li navrhovatel nedostatky návrhu, katastrální úřad řízení zastaví (§ 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb.).*
- *Nepředloží-li tedy navrhovatel listinu 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 (kopii) takové listiny, přes výzvu a poučení o následcích jejího nepředložení, katastrální úřad řízení o povolení vkladu podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb. zastaví.*

- *Překážkou navrhovanému vkladu může být skutečnost, že zápisy v souboru popisných informací katastrálního operátu obsahují **nepravdivé nebo neúplné údaje o skutečnostech, které se k nemovitostem v katastru evidovaným zapisují***“ (In Mruzek, K.: *Vklady práva do katastru nemovitostí, Právní praxe, 1998, číslo 10, s. 631*).
- Tzn. může chybět zápis v KN parcely, stavby apod., popř. změna vlast. práva, která nebyla reflektována do KN (i problematika vydržení)

- *Ustanovení § 5 odst. 1 ZápPrN stanoví **kritéria, podle nichž katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí právní úkon přezkoumává.** Mimo jiné má katastrální úřad zkoumat, zda navrhovanému vkladu není na překážku **stav zápisů v katastru.** Účelem tohoto zkoumání je především zjistit, zda v katastru nemovitostí není jako vlastník nemovitosti, která je předmětem smlouvy zapsána osoba jiná než převodce. **Pokud však nemovitost v katastru zapsána není, z povahy věci vyplývá, že návaznost na předcházející zápis zkoumat nelze.** Jde-li o nemovitost, která podléhá evidenci v katastru podle ustanovení § 2 KZ, je třeba se zaměřit na přezkoumání smlouvy především z hlediska oprávnění převodce s předmětnou nemovitostí nakládat podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) ZápPrN. Při přezkoumání tohoto kritéria se katastrální úřad neobejde bez součinnosti účastníků, zejména jejich návrhů a vyjádření, event. provedení dokazování, jako podkladu pro rozhodnutí ve smyslu správního řádu, jehož použití v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí plyne z ustanovení § 3 odst. 2 ZápPrN*

- *Katastrální úřad zamítl návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na podkladě smlouvy o převodu ... Své rozhodnutí odůvodnil tím, že návrh na vklad byl předložen katastrálnímu úřadu, aniž by bylo ve smyslu ustanovení smlouvy zřejmé, zda strana kupující splnila dohodu a návrh na vklad podala po úplném zaplacení kupní ceny. Katastrální úřad proto nejprve řízení přerušil a vyzval kupující k **předložení listiny, prokazující úplné zaplacení kupní ceny před podáním návrhu na vklad**. Protože kupující ve stanovené lhůtě požadovanou listinu nepředložil, dospěl k závěru, že navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) ZápPrN.*
- *Krajský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí v řízení podle hlavy třetí části páté občanského soudního řádu a dospěl k závěru, že opravný prostředek není důvodný. Ze smlouvy vyplývá, že návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán stranou kupující až po úplném zaplacení kupní ceny s tím, že v případě nezaplacení kupní ceny řádně a včas dle této smlouvy má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.*
- *Navrhovatelé před podáním návrhu na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu kupní cenu nezaplatili. S ohledem na výše uvedené skutečnosti přisvědčil soud závěru odpůrce, že navržený vklad není odůvodněn obsahem předložených listin ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) ZápPrN, neboť účastníky smlouvy dohodnutá odkládací podmínka jednoznačně stanoví, kdy navrhovatelé 1 a 2 mají podat návrh na vklad do katastru nemovitostí. Pokud dle posuzované smlouvy bylo účastníky dohodnuto, že návrh bude katastrálnímu úřadu podán kupujícími až po úplném zaplacení kupní ceny a v posuzovaném případě navrhovatelů kupní cenu před podáním návrhu nezaplatili, pak **není navržený vklad odůvodněn předloženými listinami**.*
- *KS v Praze sp.zn. 45 Ca 180/2000*

- **Při zkoumání určitosti a srozumitelnosti právního úkonu v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nelze automaticky aplikovat výlučně § 5 odst. 1 KZ a při nenaplnění některé z náležitostí v něm uvedených automaticky dovozovat nedostatek splnění podmínek podle § 5 odst. 1 písm. c) ZápPrN; není účelem řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí posuzovat smlouvy z dalších hledisek, než by to činil soud v případném řízení o platnosti smlouvy, kterou katastrální úřad nepřezkoumává, s tou výjimkou, že právě jen v případě určitosti a srozumitelnosti právního úkonu posuzuje podmínky shodné s požadavky kladenými na platnost smlouvy. Rovněž judikatura obecných soudů se kloní k názoru, že pokud katastrální úřad zkoumá právní úkon, na jehož základě je navrhován vklad, jen z hledisek uvedených v § 5 odst. 1 ZápPrN, pak **předmětem tohoto zkoumání nejsou všechny aspekty platnosti právního úkonu uvedené např. v § 37 ObčZ, ale jen ty z nich, které jsou obsaženy v citovaném ustanovení ZápPrN, tedy jeho určitost a srozumitelnost, a tudíž rozsahu i jeho platnost.****
- Tato kritéria vycházejí z toho, že určitost právního úkonu se týká jeho obsahové stránky, vztahující se k jeho označení takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný od jiných předmětů. To však neznamena, že u nemovitostí, jež jsou, z důvodu faktické nemožnosti jejich fyzického označení, jedinečným způsobem evidovány a popsány v katastru nemovitostí, musí být při jejich popisu (identifikaci) nutně použito všech údajů deklarovaných v KZ, a tím méně v jeho prováděcí vyhlášce, pokud i při použití jen některých z těchto údajů lze nemovitosti ve smlouvě jednoznačně individualizovat.
-
- Nález Ústavního soudu ze dne 12.června 2002 sp. zn. I ÚS 321/2000.
- Vztahuje se i na pozemky vedené ve zjednodušení evidenci

Záznam

- Práva uvedená v § 1 odst. 1 katastrálního zákona, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírustkem a zpracováním se zapisují záznamem údajů na základě listin vyhotovených státními orgány.
- Listiny vyhotovené státními orgány a jiné listiny zasílají jejich zhotovitelé příslušnému orgánu republiky ve lhůtě do 30 dnů od jejich pravomoci či 30 dnů od jejich vydání.
- Je-li listina způsobilá k vykonání záznamu, příslušný orgán provede zápis do KN.

Záznamem se zapisuje vlastnické právo k nemovitostem, které vzniklo:

- ze zákona (např. děděním podle § 460 a násl. ObčZ, na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí)
- rozhodnutím státního orgánu (např. rozhodnutí soudu o určení právního vztahu nebo o vypořádání podílového spoluvlastnictví, rozhodnutí pozemkového úřadu)
- příklepem ve veřejné dražbě
- vydržením podle § 134 ObčZ, přírůstkem § 135a ObčZ a zpracováním § 135b ObčZ
- na základě privatizace majetku podle § 19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

V případě, že katastrální úřad zjistí v předložené listině nesrovnalosti, které brání záznamu v katastru nemovitostí, vyzve k odstranění nedostatků či vrátí listinu k opravě anebo k doplnění předkladateli listiny. Tento úkon nespadá do procesní povahy dle zák. č. 500/2004 Sb. a je činěn pouze na základě ustanovení § 8 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. a dále upřesněn ustanovením § 45 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. V případě, že požadované doplnění je provedeno v potřebné míře a v určeném termínu, provede katastrální úřad příslušný záznam v katastru nemovitostí. Pokud na výzvu není reagováno a nedostatky nejsou v určeném termínu odstraněny, katastrální úřad předloženou listinu vrátí předkladateli zpět z odůvodněním, že záznam nesplňuje náležitosti a nelze provést příslušný záznam v katastru nemovitostí.

Způsob nápravy nesprávného zápisu záznamové listiny do katastru nemovitostí je podložen rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15.12.1999, sp.zn. 10 Ca 253/99, kdy *„záznam v katastru nemovitostí není autoritativním rozhodnutím, kterým by bylo vlastnické právo konstituováno. Pokud by katastrální úřad shledal, že záznam byl proveden vadně, nic by nebránilo tomu, aby takový záznam byl opraven v řízení podle § 8 zák. č. 344/1992 Sb.“*

- Záznam vlastnického práva k budově se v katastru nemovitostí vyznačí na základě ohlášení vlastníka budovy s předloženou příslušnou listinou dokladující existenci stavby s příslušnou listinou o vlastnictví stavby a dále dle § 5 odst. 5 zák. č. 344/1992 Sb. geometrický plán pro zaměření budovy a rozhodnutí či potvrzení příslušného obecního (městského, městské části) úřadu o přidělení čísla popisného či evidenčního, pokud má být dané stavbě přiděleno. Obdobně se postupuje při záznamu vlastnického práva k rozestavěné budově s tím, že k ohlášení vlastník dále předloží čestné prohlášení o stupni rozestavěnosti předmětné budovy dle § 27 písm. l) zák. č. 344/1992 Sb..
- Dále se záznamem v katastru nemovitostí vyznačí vlastnické právo k nové jednotce vystavěné či rozestavěné v domě na základě smlouvy o výstavbě dle ohlášení zástupce vlastníků domu nebo společenství vlastníků nebo vlastníka nové jednotky doložené smlouvou o výstavbě, popřípadě další listinou, která prokazuje, že vlastníkem je někdo jiný než stavebník uvedený ve smlouvě o výstavbě a ohlášení k provedení stavby dle § 104 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. či souhlas s provedením ohlášené stavby dle § 106 zák. č. 183/2006 Sb..

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda předložené rozhodnutí je pravomocné,
- zda stavebníci uvedení v kolaudačním souhlasu jsou vlastníci pozemku, pokud ne, je nutné předložení listiny prokazující právo k výstavbě na cizím pozemku,
- zda označení nemovitostí v předložených listinách ke stavbě odpovídají nově označeným nemovitostem v geometrickém plánu, který byl podkladem pro zaměření změn pro kolaudační řízení,
- zda geometrický plán byl podkladem pro kolaudační řízení v případě, že geometrický plán byl vyhotoven po kolaudačním řízení je nutné předložení stanoviska příslušného úřadu, zda stav zaměřený geometrickým plánem odpovídá stavu kolaudovaných nemovitostí,
- zda potvrzení o přidělení čísla popisného vydala příslušná obec pro dané katastrální území a zda označení nemovitosti odpovídá stavu zaměření dle geometrického plánu,
- v případě prohlášení o stupni rozestavěnosti zda účastníci jsou totožní s účastníky ohlášení anebo rozhodnutí o umístění stavby, zda podpisy účastníků jsou ověřeny dle ustanovení § 39 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb..

Příklad nabytí vlastnického práva ze zákona

- zákon č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí v platném znění (dále jen „zák. č. 172/1991 Sb.“). Tímto zákonem jsou určeny podmínky, po jejichž splnění se obce anebo příslušné městské části stávají vlastníky určených nemovitostí.
- Na základě ustanovení § 1 zákona při splnění všech zákonných podmínek, věci, k nimž ke dni 23.11.1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce, pokud s nimi oce hospodařily i ke dni účinnosti zákona (tzn., že obce nepřevedly do dne účinnosti zákona, 24.5.1991, toto právo hospodaření na jiný subjekt) a dále pak věci, s nimiž obce začaly hospodařit po 23.11.1990 právem obdobným právem hospodaření, pokud s nimi hospodařily i ke dni účinnosti zákona (tzn., že obce nepřevedly do dne účinnosti zákona právo hospodaření k těmto nemovitostem na jiný subjekt). Dle ustanovení § 1 zákona nepřešly do vlastnictví obcí lesy, i když byly zapsány v evidenci nemovitostí s právem hospodaření pro bývalé národní výbory, neboť tomu tak bylo bez právního titulu, v rozporu se zákonem č. 61/1977 Sb. o lesích. Dále do vlastnictví obcí 1 nepřešly drobné vodní toky, neboť dle čl. 10 Ústavy č. 100/1960 Sb., která platila ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb., tj. ke dni 24.5.1991, byly vodní toky státním vlastnictvím.
- Záznam vlastnického práva se v katastru nemovitostí vyznačí na základě ohlášení obce doložené souhlasným prohlášením s náležitostmi dle § 40 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., které podepíše za nabyvatele práva obec v rámci své samostatné působnosti a za osobu, jejíž právo zaniká rovněž obce, ale v rámci své přenesené působnosti. Zápis lze provést též na základě ohlášení obce doloženého prohlášením ve formě notářského zápisu.

- Nemovitosti převedené např. v rámci privatizace jsou předmětem vydání oprávněné osobě, a to i přesto, že povinná osoba není v katastru zapsána jako vlastník. Katastrální úřad provede zápis záznamem na základě pravomocného rozhodnutí pozemkového úřadu na oprávněnou osobu. Evidovaného vlastníka přitom vymaže, aniž by provedl alespoň duplicitní zápis vlastnického práva. Uvedený postup plně odpovídá právnímu názoru vyslovenému Ústavním soudem,, Restituční nároky je nezbytné považovat za primární, a to i za cenu zásahu do již provedených majetkoprávních přesunů. Každý jiný výklad by činil blokační ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 92/1991 Sb. prakticky bezcenným.“
- Nález Ústavního soudu ze dne 24.5.2000, sp.zn. IV. ÚS 310/1999.

- Pro záznam do katastru nemovitostí se dle ustanovení § 42 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. pro vyznačení vlastnického práva subjektu k privatizovanému majetku „*předloží ke smlouvě, zakladatelské listině nebo k potvrzení příslušného orgánu o prodeji veřejnou dražbou připojí ověřená kopie příslušné části privatizačního projektu zahrnující úvodní stranu projektu, rozhodnutí příslušného orgánu o privatizaci.*“
- V podání katastrální úřad zkoumá:
- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,
- zda byl privatizační projekt schválen příslušným ministerstvem,
- zda privatizovaný majetek je ve vlastnictví státu, v případě vydání majetku v restitučním řízení možnost vyznačení duplicitního zápisu vlastnictví,
- zda byla předložena zřizovací listina anebo výpis z obchodního rejstříku pro subjekt nově zavedený v katastru nemovitostí,
- zda uvedené listiny podepsali osoby oprávněné jednat za daný subjekt,
- zda nenastaly skutečnosti bránící převodu nemovitostí např. jiné právní vztahy bránící převodu nemovitostí.

- Katastrální úřady jsou vedeny snahou odstraňovat duplicitní (triplicitní) zápisy v katastru, ale nemají dostatek právních prostředků k jejich řešení. Proto se mohou omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešili buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva), či žalobou na určení vlastnictví.
- obecné ustanovení § 3 odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví: „ Fyzické a právnické osoby, státní orgány a orgány místní samosprávy dbají na to, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv z občanskoprávních vztahů a aby případné rozpory mezi účastníky byly odstraněny především jejich dohodou.“ Pokud se duplicitní vlastníci rozhodnou řešit věc vzájemnou dohodou ve smyslu tohoto ustanovení jednalo by se zřejmě o nepojmenovanou smlouvu uzavřenou podle § 51 občanského zákoníku, na jejímž základě by se provedl zápis do katastru nemovitostí vkladem, nikoli záznamem.
- Naléhavý právní zájem žalobce na určení jeho vlastnického práva k nemovitosti není v případě, kdy žalobce sice není zapsán v katastru nemovitostí, ale žalovaný jeho vlastnické právo nepopírá.
- Důležitá je také forma uznání vlastnického práva. Podle § 5 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb. ve znění do 31.8.2000 platilo: Vznik změna nebo zánik právního vztahu na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu, které nelze doložit a jsou-li nesporné, mohou být do katastru zapsány pouze na základě osvědčení ve formě notářského zápisu nebo na základě soudního smíru. Totéž platí, jde-li o změnu údajů v právních vztazích v katastru v důsledku narovnání či uznání vlastnického práva.
- Novelou katastrálního zákona č. 120/2000 Sb. s účinností od 1.9.2000 byla poslední věta § 5 odst. 4 katastrálního zákona zrušena. Z uvedeného důvodu již proto není nutné u uznání vlastnického práva vyžadovat formu notářského zápisu. Uznání vlastnického práva však musí být nesporné
- Nález Ústavního soudu ze dne 27.5.1998, sp.zn. Pl. ÚS 34/1997.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000 Cpjn 38/98:

- *odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.) Tento závěr platí i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře*

- Dále dle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 22.6.1995, sp.zn. 35 Ca 45/94 je konstatováno, že „*pokud strana prodávající odstoupila od smlouvy pro nezaplacení kupní ceny kupujícím, a odkazuje přitom na smluvní ujednání, pak se tímto odstoupením, podle kogentního ustanovení § 48 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., smlouva od počátku zrušila. Účinky tohoto odstoupení, tj. zánik vlastnického práva pro stranu kupující, bylo-li odstoupení od smlouvy v souladu s ustanovením § 48 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., tak nastaly přímo ze zákona. Vznik či zánik vlastnického práva, ke kterému došlo ze zákona, ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 a § 7 zák. č. 265/1992 Sb. nevyžaduje zápis ve formě vkladu do katastru nemovitostí, ale pouze ve formě záznamu.*“

Poznámka

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení správce daně, soudu, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního předpisu či doloženého návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Poznámka se např. zapíše na základě návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, exekučního příkazu k prodeji podniku apod.

- § 14 odst.3 zák.č. 265/1992 Sb., „*Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.*“

To znamená, že samotný zápis poznámky v katastru má informativní význam.

Skutečnosti, které vedou k zápisu poznámky objektivně existují i v případech, kdy k zápisu poznámky do katastru nedojde z toho důvodu, že nebyla splněna ohlašovací povinnost vůči katastrálnímu úřadu.

- poznámky zapsané v části C LV (*nařízení výkonu prodejem nemovitosti, prohlášení konkursu, nařízení předběžného opatření, , jiné rozhodnutí, kterým se omezují dispoziční práva vlastníka, uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, exekuční příkaz k prodeji podniku, dražební vyhláška, zapsáno do soupisu konkursní podstaty, ustanovení předběžného správce, zajištění majetku, zajištění nemovitosti*) jsou téměř vždy omezující

- poznámky zapsané v části D LV (*povolení ochranné lhůty v konkursním řízení, podaný návrh na vyrovnání, podaná žaloba na určení věcného břemene, podaná žaloba na určení věcného předkupního práva, podaná žaloba na určení zástavního práva, podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, podána žaloba na určení vlastnického práva*) jsou informativní a vlastníka v nakládání s nemovitostmi většinou neomezují, ale pouze signalizují to, že by mohlo dojít ke změně právního vztahu k předmětným nemovitostem a to na základě řízení, které probíhá mimo katastrální úřad.

Přístupy k údajům katastru nemovitostí

Bezúplatné poskytování údajů z KN

www.nahlizenidokn.cuzk.cz

www.geoportal.cz

Speciální režim dle zvl. předpisů ve
veřejném zájmu