



MASARYKOVA UNIVERZITA

**Správa na úseku**  
**katastru nemovitostí**

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

**2. přednáška 17. 9. 2021**

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**



- ☒ na základě císařského patentu o dani pozemkové a vyměření (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 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 výjimečně (vyvlastnění, exekuce, dědictví,...)
  - ❏ přísné nároky na formu právního jednání
- ❏ vedeny knihovními soudy

## Pozemkový katastr



- ❏ zákon 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 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

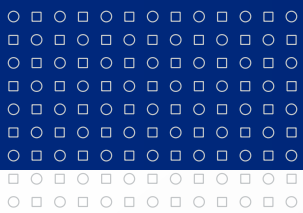
## Evidence nemovitostí (1964)

- ❏ 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 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 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

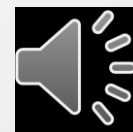
# Organizace správy na úseku katastru nemovitostí

## ☒ 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**
- **zápisy práv**
- 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 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**
  - ❏ 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)

#### ☒ 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

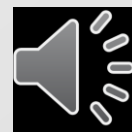
- ❏ v rámci projednávání současného KZ byla zákonodárcem „přidána“ také **informace o zahájení vkladového řízení** 
- ❏ z obavy před podvodnými převody nemovitostí ve spojitosti s prioritou zapsaného stavu
- ❏ KÚ informuje, nejpozději den poté, o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou (plomba)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

