

INFORMACE

Katastr nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva

Dne 23. srpna 2013 byl ve Sbírce zákonů v částce 99 publikován zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)¹⁾, který navazuje na novou podobu občanského zákoníku²⁾ a obnovuje zásady katastrální evidence známé a prověřené z minulosti, ke kterým připojuje moderní prvky. Nový katastr umožní lepší ochranu práv k nemovitostem a navrátí důvěryhodnost údajům evidovaným v katastru.

Katastr nemovitostí jako veřejný seznam

V úvodním ustanovení³⁾ katastrální zákon reaguje na zařazení katastru nemovitostí mezi veřejné seznamy. Ačkoliv katastr vždy veřejným seznamem byl, důraz na toto začlenění nabralo na významu vlivem NOZ, který namísto pojmu katastr nemovitostí užívá pojmu veřejný seznam, popřípadě veřejný seznam nemovitostí.

Každý veřejnoprávní soupis věcí má své zásady vedení a katastr v tomto směru nečiní žádnou výjimku. Ustanovení § 984 odst. 1 NOZ upřednostňuje stav zapsaný v katastru před stavem tvrzeným. Materiální publicita⁴⁾ vede k dobré víře v zápisy v katastru a každý, kdo nahlíží do katastru má za to, že údaje uvedené v katastru jsou úplné, pravdivé a správné. Má-li opět platit „co je psáno, to je dáno“, pak pravdivost a úplnost údajů zapsaných v katastru lze zajistit jen tím, že zápisy v katastru opět budou povinné. Kdo si nechá právo do katastru zapsat, získá přednost před tím, kdo zapsán nebude, a zároveň každý, kdo bude chtít právo k nemovitosti získat, je bude nabývat od toho, kdo je v katastru zapsán.

¹⁾ Katastrální zákon doplňují vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška, vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Přijetím katastrálního zákona byl zrušen zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

²⁾ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

³⁾ § 1 odst. 1 z.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

⁴⁾ Zásada materiální publicity se naplno uplatní od 1.1.2015. V současné době je tedy ideální doba k tomu, aby si každý, kdo má nějaké právo k nemovité věci, nahlédl do katastru a zjistil si, zda údaje, o sobě či o nemovité věci má zapsány úplně a pravdivě a pokud tomu tak není, tak je dostatečná doba pro nápravu a zajištění správnosti zápisů.

Kdo chce nabýt právo k nemovité věci, může se spolehnout na údaje katastru a již nemusí prověřovat, zda zapsaný údaj odpovídá skutečnosti. Od okamžiku, kdy je v katastru zapsáno právo k evidované nemovitosti, nikoho neomlouvá neznalost takového zápisu a má se zato, že všichni vědí, jaký je stav ohledně nemovitosti. Tím se naplňuje zásada formální publicity⁵⁾. Jak již bylo uvedeno, katastr patří mezi veřejné seznamy a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat též údaje ze sbírek listin. Zásada veřejnosti katastru se koneckonců naplňuje i tím, že všechny prováděné zápisy jsou pod veřejnou kontrolou, neboť každý se může seznámit s průběhem řízení a může se přesvědčit, na základě jaké listiny byl zápis do katastru proveden.

Věcná práva, práva ujednaná jako věcná a nájem a pacht se do katastru zapisují výhradně vkladem a nově se vkladem vedle práv, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze smluv, budou rovněž zapisovat práva, která podle předchozí právní úpravy vznikala, měnila se nebo zanikala ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Je v plné dispozici účastníků vkladového řízení, kdy a zda vůbec vyvolají řízení, které se týká zápisu práv do katastru. Nikdo nemůže být nucen k podání návrhu a ani katastrální úřad sám nemůže řízení zahájit sám, bez vůle a vědomí účastníků. Dispoziční zásada (zásada volnosti) je však částečně prolomena ustanovením § 14 odst. 2 katastrálního zákona, který stanoví okruh vyhotovitelů rozhodnutí či potvrzení, kteří předkládají listiny katastrálnímu úřadu *ex officio*, bez návrhu a tudíž i bez poplatku.

Důraz na řádnou knihovní evidenci se projevuje i u zásady priority (pořadí, časové přednosti), která vede každého k tomu, aby se o zápis postaral co nejdříve. Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem (dříve bylo stanoveno dobou), ve kterém byl návrh na zápis práva do katastru doručen katastrálnímu úřadu.

Předmět evidence

Jestliže nový občanský zákoník mění pojem nemovité věci a navrácí zásadu „*superficies solo cedit*“, čímž obnovuje jednotné vlastnictví pozemku a stavby, pak se katastr nemovitostí této právní úpravě rovněž přizpůsobí. Tam, kde byl ke dni účinnosti NOZ evidován na listu vlastnictví stejný vlastník pozemku a stavby, stala se stavba součástí pozemku a list vlastnictví byl „upraven“ tak, že stavba již není evidována jako samostatná nemovitost. Ačkoliv budova nebude existovat jako samostatný předmět práva a bude součástí pozemku, bude zakreslena v katastrální mapě. Budova, jejíž vlastník bude i po 1. lednu 2014 odlišný od vlastníka pozemku, zůstane i nadále evidována na samostat-

⁵⁾ § 980 NOZ.

ném listu vlastnictví a vlastníky budovy a vlastníky pozemku budou mít vůči sobě navzájem zákonné předkupní právo, které se v katastru neeviduje. Vedle pozemků v podobě parcel a budov, které nejsou součástí pozemku, se v katastru evidují jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, k jejichž vymezení došlo do 31. prosince 2013 a jednotky vymezené podle NOZ, které byly vymezeny po 1. lednu 2014. Dualita jednotek je nezbytná zejména s ohledem na nové pojetí jednotky jako nemovité věci, neboť NOZ jednotku pojímá mnohem širěji, kdy součástí jednotky tvoří byt a podíl na společných částech nemovité věci. S novou právní úpravou se do katastrální evidence navrácí i právo stavby, které je věcným právem k cizí nemovité věci a v katastru se bude evidovat jako samostatná nemovitá věc. Ze zápisu na listu vlastnictví bude patrné jednak, zda stavba, která je součástí toho práva, na povrchu či pod povrchem, již stojí nebo bude zřízena teprve v budoucnu, tak i doba dočasnosti, na kterou bylo právo stavby zřízeno.

Vklad a vkladové řízení

S novou právní úpravou se rozšiřuje výčet práv zapisovaných do katastru. Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva, práva stavby, věcného břemene, zástavního a budoucího zástavního práva, podzástavního práva, předkupního práva, budoucího výměnku, přídatného spoluvlastnictví, správy svěřenského fondu, výhrady vlastnického práva, výhrady práva zpětné koupě, výhrady práva zpětného prodeje, zákazu zcizení nebo zatížení, výhrady práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. Fakultativně lze do katastru zapsat též nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, či pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka.

Řízení se zahajuje k okamžiku, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad předkládá kterýkoli z účastníků a podává se na stanoveném formuláři. V návrhu na vklad musí být uvedeno, kterému úřadu je návrh určen, a účastníci řízení musí být jednoznačně a nezaměnitelně označeni. Požadavek na přísnější označení účastníků, který se odchyluje od správního řádu, si vynucuje specifičnost vkladového řízení. Má-li katastr zjednávat dobrou víru v zápisy, musí být zajištěno, že zápis v katastru bude prováděn vždy jen proti dosud zapsanému vlastníkovi a zároveň že bude spolehlivě zjištěna totožnost účastníka řízení. U fyzické osoby je takovým bezpečným identifikátorem rodné číslo a u právnické osoby identifikační číslo, které je vždy unikátní a záměna účastníka je pak vyloučena. Kromě podpisu navrhovatele musí podání obsahovat i označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána nebo vymazána.

Vkladová listina, ať již soukromá či veřejná, se k návrhu na vklad přikládá pouze v jednom vyhotovení a celé podání může být v listinné nebo elektronické podobě splňující zákonem stanovené náležitosti. K návrhu se překládají rovněž další doprovodné listiny, například souhlas stavebního úřadu s dělením a scelováním pozemků apod. S podáním návrhu na vklad souvisí též poplatková povinnost a správní poplatek činí 1.000 Kč za návrh, bez ohledu na to kolika práv a nemovitostí se návrh týká.

Po podaném návrhu na vklad, vyznačí katastrální úřad u dotčených nemovitostí údaj o tom, že podání bylo doručeno a práva k nemovitosti jsou dotčena změnou (plomba) nejpozději následující pracovní den. Po vyznačení plomby nastupuje informační povinnost katastrálního úřadu dle ustanovení § 16 odst. 1 katastrálního zákona⁶⁾. Ačkoliv je věta první tohoto ustanovení značně problematická zejména z hlediska formulačních nepřesností, nesrozumitelnost textu byla překlenuta výkladem, který zachovává pravděpodobný smysl a co nejvíce se blíží úmyslu zákonodárce.

Vkladový přezkum, rozhodnutí a vyrozumění

S novou právní úpravou se změnil vkladový přezkum, v rámci kterého se budou přezkoumávat vkladové listiny veřejné a vkladové listiny soukromé. Povaha soukromých a veřejných listin je natolik odlišná, že rozdílný přístup při jejich posouzení je nezbytný. U veřejných listin (rozhodnutí soudu o určení vlastnictví, usnesení o dědictví, kolaudační souhlas apod.) nebude sice přezkoumávána věcná správnost, na druhou stranu bude nutné zkoumat i takové náležitosti veřejné listiny, které soukromé listiny (typicky smlouvy, souhlasná prohlášení apod.) neobsahují (např. číslo jednací, výroková část, právní moc apod.).

S přezkumnou činností katastrálních úřadů úzce souvisí zásada legality (zákonnosti), v rámci které může katastrální úřad přezkoumat podání jen z hledisek uvedených v zákoně a nelze se od nich odchýlit nad rámec vymezené pravomoci.

Budou-li podmínky pro vklad splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů⁷⁾ ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1 katastrálního zákona a příslušné změny jsou následně provedeny v katastrálním operátu. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, katastrální úřad návrh zamítne.

⁶⁾ Ustanovení bylo do zákona zařazeno na poslední chvíli při projednávání v Poslanecké sněmovně a mělo by být podrobeno důkladné kritice, která by však přesáhla možnosti tohoto textu.

⁷⁾ Ochranná čekací lhůta byla do textu zákona zařazena v Senátu a její existence by měla projít rovněž kritickým hodnocením, neboť lhůta sama o sobě nemá vliv na kvalitu rozhodnutí, pouze uměle prodlužuje délku řízení a musí se jí podvolit každý, kdo se domáhá povolení vkladu.

Významná změna je pak spojena se závěrečnou fází vkladového řízení. Po provedení vkladu, který lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení, je účastníkům řízení zasláno písemné vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden. Písemné vyrozumění o provedeném vkladu⁸⁾ v úvodní části uvádí spisovou značku řízení, datum vydání rozhodnutí katastrálního úřadu nebo údaj o tom, že vklad byl povolen soudem, údaj o okamžiku právních účinků vkladu, údaj o datu provedení vkladu, označení listiny, na základě které byl vklad proveden a výpis provedených změn (tzv. změnový výpis), který obsahuje změnou dotčené údaje výpisu z katastru před vkladem a po vkladu s rozlišením vymazaných a nově zapsaných údajů. Po odeslání vyrozumění o provedení vkladu dojde k vynětí vkladové listiny ze spisu a k jejímu následnému založení do sbírky listin k publikaci.

Závěr

Změny týkající se katastru nemovitostí od 1. 1. 2014 jsou rozsáhlé, ať již jsou revoluční nebo jen pozvolné, a nelze o nich vyčerpávajícím způsobem pojednat v jednom textu. Do příspěvku jsem tudíž zařadila změny nejvýznamnější a takové, které považuji za natolik důležité, že stojí za pozornost.

Daniela Šustrová⁹⁾

⁸⁾ Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo.

⁹⁾ Autorka pracuje jako vedoucí Kanceláře úřadu Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a působí též na CEVRO Institut v Praze a na Právnické fakultě Univerzity Palackého. Je spoluautorkou publikací JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*, Linde 2014 a ELIÁŠ, K. a kol.: *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013.