

12. 9. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Katastr nemovitostí v novém

Dnem 1. 1. 2014 nabude účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. [89/2012](#) Sb.). Rozsáhlé změny, které tento zákon přinese, se promítnou i do oblasti nemovitostí a katastru nemovitostí, a to ať již v podobě nové definice nemovitosti, uplatnění zásady superficies solo cedit[1] (tj. stavba je součástí pozemku) či zavedení řady nových věcných práv, která dosud neexistovala, a která se budou do katastru zapisovat. Nový občanský zákoník navíc zavádí požadavek na zápis mnoha dalších skutečností, které se do katastru dosud nezapisovaly. Všechny tyto změny si tak vynutily přípravu nového katastrálního zákona, který Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR schválila dne 8. 8. 2013 (ve znění schváleném Senátem); nový katastrální zákon, tj. zákon č. 256/2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon) nabude účinnosti rovněž 1. 1. 2014.



Nový katastrální zákon upravuje komplexně problematiku katastru, s výjimkou právní úpravy, která je již řešena v novém občanském zákoníku, a přináší několik zásadních změn. Jednak dochází k odstranění stávající dvoukolejnosti, neboť ke dni nabytí jeho účinnosti se zrušují mj. zákony č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dále navazuje a rozvíjí nový občanský zákoník, který zavádí řadu zásad, na nichž byla založena původní pozemková evidence, a které mají odstranit stávající problémy a zvýšit bezpečnost v oblasti realitního a dražebního trhu.

V prvé řadě je to **zásada materiální publicity**, která reprezentuje základní cíl katastru nemovitostí. **V důsledku uplatnění této zásady bude nově chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru.** Od okamžiku zapsání práva k nemovitosti, se má za to, že všichni vědí, kdo je vlastníkem, případně jaká práva jsou s nemovitostí spojena a zároveň budou v dobré víře, že evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Zásada materiální publicity je v nové úpravě výslovně zakotvena, a to zejména v ust. § 980 odst. 2 NOZ: **„Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem“.** Ve stávající úpravě je uvedena zásada upravena nedostatečně v ust. § 11 zákona č. [265/1992](#) Sb., podle něž platí: *„Kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“* Ustanovení mylně vzbuzuje dojem, že tato zásada platí plně i nyní, ale ve skutečnosti přiznává osobě jednající s důvěrou v zápis v katastru nemovitostí, který neodpovídá skutečnosti, pouze dobrou víru, takže v případě nesouladu skutečného stavu se stavem zapsaným se ti, kdo jednájí v dobré víře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru, mohou dočkat nemilého překvapení; v současnosti každý může zpochybnit zápis v katastru a domáhat se žalobou u soudu nápravy. Ostatně stávající úprava byla často předmětem rozhodovací praxe jak Nejvyššího soudu ČR[2], tak i Ústavního soudu ČR, který opakovaně kritizoval nedůsledné provedení zásady materiální

publicity v českém právním řádu[3].

Další zásadou, kterou nový katastrální zákon zcela zásadně mění, je **zásada priority**, jež se v současnosti uplatňuje pouze formálně. Podle nového občanského zákoníku platí, že pro pořadí je rozhodující doba podání návrhu na zápis práva a práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. **Nový katastrální zákon však dobu podání dále specifikuje a právní účinky vkladu přiznává již k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu.** Okamžik bude v souladu s ustanovením správního řádu měřen na den, hodinu a minutu (na rozdíl od dnešní právní úpravy, kdy právní účinky připadají na den podání návrhu). Budou-li mít dva návrhy na zápis stejné pořadí, použije se rovněž ustanovení správního řádu řešící případ, kdy předstih žádosti nelze určit, a pořadí těchto žádostí bude stanoveno losem.

S výše zmíněnou zásadou materiální publicity pak souvisí i **zásada intabulace**, kterou v nové úpravě čekají rovněž velké změny. Nově se **všechna věcná práva budou do katastru zapisovat výlučně vkladem**, jako tomu bylo i v minulosti u pozemkových knih. Uvedenou změnou odpadnou mnohé spory o to, který způsob zápisu (vklad či záznam) se má na daný případ použít, tzn., vkladem se budou nově zapisovat nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Každý tak bude muset absolvovat vkladové řízení (i v případě, kdy budou účinky deklaratorní), v jehož rámci budou listiny, podle kterých se budou provádět zápisy do katastru, podrobeny důkladnější kontrole, než je tomu doposud. Vzhledem k tomu, že značná pozornost bude věnována elektronizaci katastru, budou na stejnou úroveň postaveny dokumenty v listinné i elektronické podobě, které budou moci být předkládány ve vkladovém řízení. Nově bude možné vyhotovovat a předkládat v elektronické podobě i geometrické plány.

Nad rámec požadavků stanovených správním řádem bude **zvýšena informovanost účastníků vkladového řízení**. Podle § 18 odst. 1 kat.zák. katastrální úřad povolí vklad nejdříve po uplynutí 20 dnů od odeslání informace podle § 16 odst. 1 zákona[4], což v některých případech povede i k prodloužení řízení. O provedeném vkladu pak bude zasíláno vyrozumění, a to těm osobám, které vkladem právo pozbývají nebo jejichž právo se vkladem omezuje. Vyrozumění bude mít podobu výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého bude patrné, jaký vklad byl do katastru proveden, tedy jaká změna a ve prospěch koho byla v katastru zapsána. Zvýšení informovanosti by mělo vést k tomu, že i v případě, že katastrálnímu úřadu budou ke vkladu předloženy podvržené listiny, vyjde tato skutečnost najevo.

Každý účastník vkladového řízení, ať již byl vklad povolen a proveden, nebo byl zamítnut, bude mít možnost bránit se v případě nesouhlasu s postupem katastrálního úřadu u nezávislého orgánu, kterým je soud. V případě zamítnutí vkladu se jako obrana účastníkům řízení nabízí žaloba podle části páté zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, neboť proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nebude přípustný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení (viz § 18 odst. 5 kat. zák.); proti rozhodnutí o přerušení řízení nebo zastavení řízení bude přípustné odvolání. V případě povolení a provedení vkladu nabízí obranu ustanovení § 986 NOZ, podle nějž *„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. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámkou spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.“*

Nový katastrální zákon reaguje i na další změny vyplývající z nového občanského zákoníku, např. nově se bude do katastru zapisovat 15 nových věcných práv k nemovitostem, která dosud neexistovala, a která zavedl nový občanský zákoník, dále se bude do katastru rovněž zapisovat 19 nových poznámek tak, jak to nově vyžaduje nový občanský zákoník a katastr bude nově evidovat i

cenové údaje, aby sloužily potřebám orgánů veřejné moci a realitnímu trhu[5].

Na druhou stranu nový katastrální zákon přebírá téměř beze změny z dosavadní úpravy část upravující technickou stránku vedení katastru či problematiku upravenou v současnosti katastrálním zákonem, u níž se problémy nevyskytují (samozřejmě při zohlednění nového pojmosloví). Katastr zůstane i nadále veřejný, jak to ostatně předpokládá nový občanský zákoník, který ho označuje jako veřejný seznam (viz § 980 odst. 1 NOZ).

Ačkoli nový katastrální zákon přebírá v mnoha případech stávající terminologii, význam těchto pojmů se v novém zákoně zásadně liší. Vzhledem k tomu, že katastr nemovitostí je provázán s celou řadou dalších právních předpisů týkajících se nemovitostí a právních vztahů k nim, např. občanským zákoníkem, občanským soudním řádem, exekučním řádem, insolvenčním zákonem, zákonem o veřejných dražbách, stavebním zákonem atd. bude dopad výše zmíněných změn značný.



JUDr. Ing. Martina Šourková,
advokátka

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490
Fax: +420 224 920 468
e-mail: ak@iustitia.cz

[1] lat. povrch ustupuje půdě

[2] např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 656/2012 ze dne 18. 12. 2012

[3] např. nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II ÚS 349/03 či nález ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. II. ÚS 165/11

[4] § 16 odst. 1: „O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje nejpozději den poté, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného“

[5] viz důvodová zpráva k návrhu zákona

Další články:

- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 – právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost – prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavateli podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci – kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)