

15. 9. 2003

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

# **Nástin základních principů ovládajících katastr nemovitostí s ohledem na jejich historii resp. na příčiny dnešních problémů ve sféře věcných práv k nemovitostem**

Tímto článkem chci nastínit zásady, na kterých spočívá dnešní katastr nemovitostí se zohledněním jeho právní historie, čímž zamýšlím poukázat na dnešní neblahé důsledky principů katastru zakotvených v minulosti. Upozorňuji na to, že minulá právní regulace byla, co se týče druhů vlastnictví a legálních vymezení institutů, složitá. Terminologie používaná v tomto článku není kvůli potřebnému zobecnění zcela přesná a může být tím pádem i lehce zavádějící. Pro demonstraci; používám termín věcná práva, přestože český právní řád např. v letech 1964 až 1983 vůbec neupravoval a tedy vylučoval vydržení a věcná břemena.

Tímto článkem chci nastínit zásady, na kterých spočívá dnešní katastr nemovitostí se zohledněním jeho právní historie, čímž zamýšlím poukázat na dnešní neblahé důsledky principů katastru zakotvených v minulosti. Upozorňuji na to, že minulá právní regulace byla, co se týče druhů vlastnictví a legálních vymezení institutů, složitá. Terminologie používaná v tomto článku není kvůli potřebnému zobecnění zcela přesná a může být tím pádem i lehce zavádějící. Pro demonstraci; používám termín věcná práva, přestože český právní řád např. v letech 1964 až 1983 vůbec neupravoval a tedy vylučoval vydržení a věcná břemena. Dále je nutné připomenout, že v osobním vlastnictví mohly být jen specifikované nemovitosti. U pozemků byla situace vůbec složitá, neboť ty nemohly být občany vlastněny vůbec, mohly být pouze osobně užívány.

Z pohledu efektivnosti zápisů práv v katastru nemovitostí byla situace ideální v době pozemkových knih, tedy za první republiky (pozemkové knihy se opírají o ABGB (1811) a zákon z roku 1871).

Zápis do pozemkové knihy byl konstitutivní, to znamená, že věcné právo pro určitý subjekt vzniklo až zápisem do pozemkové knihy. Platil princip materiální publicity vyjádřený takto: „kdo se řídí při nabývání nemovitostí nebo jiných věcných práv k nim zápisem v pozemkové knize, je chráněn, i kdyby stav zápisu neodpovídal skutečností. To neplatí pro toho, kdo věděl nebo mohl vědět o tomto nesouladu“. Relevantní byl tedy zápis do pozemkové knihy. (To však nevylučovalo vydržení *contra tabulas*.) Při dispozicích s nemovitostmi nebylo nutno zkoumat předchozí titul nabytí dotčené nemovitosti. Pozemkové knihy byly vedeny okresními soudy, takže soulad titulů s právním řádem, na základě kterých byly prováděny zápisy do pozemkových knih, byla ověřována právě soudy.

V roce 1927 byl vydán nový zákon o pozemkovém katastru. Pozemkový katastr vedly nyní finanční úřady, na rozdíl od pozemkových knih, které vedly okresní soudy. Zásady, na kterých spočíval, byly totožné se zásadami ovládajícími pozemkové knihy.

V roce 1951 nabytí účinnosti nový občanský zákoník, který do sféry nemovitostí zavedl zcela novou koncepci. Ustanovením § 111 byl zakotven konsensuální princip, který znamená, že k nabytí věcného práva dochází již samotnou účinností právního titulu nabytí. Ke vzniku věcného práva k nemovitosti již nebylo nadále třeba zápisu do pozemkového katastru. Od tohoto okamžiku tedy pro nového

potencionálního vlastníka nebo pro jakékoliv převody nemovitostí již nebyl důležitý zápis do pozemkové knihy či do pozemkového katastru, ale bylo vždy nutné individuálně zkoumat předchozí právní důvod vzniku věcného práva. (V roce 1956 byl do právního řádu zaveden institut tzv. jednotné evidence půdy, která přinesla odlišný způsob mapového zobrazení pozemků, když jediným kritériem nového mapového znázornění se nově stala hranice faktického užívání pozemků a nikoli již vlastnické právo. Toto je další příčinou dnešních stále přetrvávajících problémů spojených s katastrem nemovitostí.)

V roce 1964 došlo k dalším rozsáhlým změnám v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku a nového zákona o evidenci nemovitostí. Evidenci nemovitostí nyní vedly orgány geodézie a kartografie a jednalo se již jen o pouhou evidenci nemovitostí. Zápisy do evidence nemovitostí již neměly konstitutivní povahu, ale toliko evidenční. Nadále platil konsensuální princip zavedený již v roce 1950. Přezkoumávání souladu smluv o dispozici s nemovitostmi s právním řádem bylo zabezpečeno institutem povinné registrace takových smluv státním notářstvím. Smluvní věcné právo k nemovitosti vzniklo až touto registrací. Právě uvedené platilo jen u nemovitostí v osobním vlastnictví. Dispozice s nemovitostmi v socialistickém společenském vlastnictví vyžadovaly jen účinnost smlouvy, žádné podobné registraci nepodléhaly. (Pro úplnost nutno dodat, že věcné právo vzniká i z jiných skutečností stanovených zákonem než je smlouva, jedná se např. o rozhodnutí státních orgánů.)

Podle hospodářského zákoníku z roku 1964 nemuselo být vlastnické právo socialistických organizací v katastru nemovitostí evidováno. Socialistická organizace tak mohla být sice vlastníkem, ale nemusela být v katastru nemovitostí vůbec uvedena. Smlouva o převodu nemovitostí nabývala účinnosti pouhým převzetím věci nebo pouhou účinností této smlouvy.

Vzhledem k tomu, že nemovitosti v tomto období byly pouze evidovány, byl zakotven institut ohlašovací povinnosti. Vlastníci či oprávnění z věcných práv byli povinni evidenci nemovitostí oznámit právní titul, na základě kterého nebo který vedl ke změně subjektu věcného práva. To samozřejmě vedlo k tomu, že evidence nemovitostí nebyla vůbec způsobilým nosičem k tomu, aby podávala věrohodné informace o skutečných právních vztazích co se týče nemovitostí.

V roce 1992 byl přijat nový katastrální zákon, který zavedl katastr nemovitostí (platí dodnes). Novela občanského zákoníku účinná od 1.1.1993 odstranila konsensuální princip smluvního nabývání věcných práv k nemovitostem a zavedla tzv. dvoufázovost nabývání věcného práva. Dvoufázovost nabývání věcného práva znamená, že nabytí věcného práva vyžaduje za prvé uzavření smlouvy; za druhé vklad do katastru nemovitostí. (Konsensuální princip nabývání věcného práva byl u movitých věcí odstraněn již v roce 1964.) Dvoufázovost nabývání věcného práva se neuplatní u nemovitostí, které se neevidují v katastru nemovitostí. Zde stále stačí jen účinnost smlouvy o dispozici s věcným právem.

V roce 1992 byl přijat zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (č. [265/1992](#) Sb.).

Katastr nemovitostí je v současné době ovládán těmito zásadami:

§ zásada formální publicity - každý je oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí a činit si o právních vztazích opisy a výpisy;

§ zásada priority - pořadí zápisu v katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které došel katastrálnímu úřadu návrh na vklad nebo listina jako podklad záznamu nebo poznámky;

§ zásada legality / zásada oficiality:

U vkladu do katastru se uplatňuje princip legality. Katastrální úřad je u vkladu věcného práva do

katastru nemovitostí povinen přezkoumávat soulad listin, na základě kterých má dojít k zápisu věcného práva do katastru, s právním řádem. U záznamu se naopak uplatňuje princip oficiality. Uplatňuje se zde povinnost ohlášení, která musí být následována listinou, která osvědčuje právní skutečnost, která má být zapsána záznamem. Katastrální úřad takové listiny z úřední povinnosti přezkoumávat nesmí.

#### § neúplná zásada materiální publicity:

Současný účinný a platný zákon o zápisech věcných práv do katastru nemovitostí zakotvuje zásadu materiální publicity, tato však je jen polovičatá. (úplná zní takto (viz pozemkové knihy): kdo se řídí při nabývání nemovitostí nebo jiných věcných práv k nim zápisem v pozemkové knize, je chráněn, i kdyby stav zápisu neodpovídal skutečností. To neplatí pro toho, kdo věděl nebo mohl vědět o tomto nesouladu.) Současná zásada platí jen tak, že ten, kdo se řídí stavem zápisu v katastru, má pouze dobrou víru. Ustanovení § 11 zákona zní: „ten, 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 § 16 odst. 1 tohoto zákona pak dále stanoví, že zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak.

#### § zásada intabulační / evidenční:

Intabulační zásada se uplatní pouze při zápisu věcných práv vkladem. Věcná práva tak vznikají, mění se a zanikají dnem vkladu do katastru. Zásada evidenční se uplatní při zápisu věcných práv záznamem. Zápis do katastru je v takovém případě deklaratorní. U věcných práv, které se evidují v katastru nemovitostí záznamem, platí institut ohlašovací povinnosti. Tento institut však nemá účinnou sankci a tudíž zakládá nejistotu o skutečném právním stavu nemovitostí.

#### § princip postupného přezkoumávání opodstatněnosti zápisů převzatých do katastru z bývalé evidence nemovitostí:

Zákon o zápisech věcných práv k nemovitostem zakotvuje princip postupného přezkoumávání opodstatněnosti zápisů převzatých do katastru z bývalé evidence nemovitostí. To se projevuje tak, že ten, kdo podává návrh na vklad věcného práva do katastru, je povinen katastrálnímu úřadu předložit nabývací titul (před rokem 1993).

#### § zásada materiální pravdy:

Katastr nemovitostí je založen na zásadě úplné materiální pravdy. To má ten důsledek, že každý je povinen vědět, co je v katastru zapsáno, ale i to, co tam zapsáno není; a přitom nemá možnost se o tom z katastru nemovitostí dozvědět. Pokud existuje rozpor mezi stavem zapsaným a stavem skutečným, má přednost skutečný stav.

Výše uvedeným jsem se snažila vyjádřit, jaké strašáky ve sféře zápisů právních vztahů k nemovitostem nám zanechala naše minulá právní regulace. Přestože od poslední velké koncepční úpravy uplynulo 10 let a zdálo by se, že negativa minulých regulací odstraní institut vydržení, není tomu tak (institut vydržení je velmi složitý a sám o sobě by stačil na celou monografii a nikoli na kusý článek). Zejména nedotažená zásada materiální publicity bude i nadále ztěžovat spolehlivost zápisů právních vztahů k nemovitostem do katastru.

## Další články:

- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)