

3. 6. 2021

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

Přístup do katastru nemovitostí bude od června výrazně omezen - co na to princip publicity?

Začátkem dubna 2021 oznámil Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK) svůj záměr omezit již od června tohoto roku dosavadní přístup do katastru nemovitostí. Důvodem pro tento krok má být údajné nezákonné vytěžování databáze Nahlížení do KN softwarovými roboty, se kterým se od počátku roku 2021 webové stránky potýkají.[1]

Od začátku roku 2021 totiž mělo dojít ke zhoršení odezev aplikace, a to v důsledku extrémního nárůstu počtu přístupů do aplikace.

Dle sdělení na webových stránkách ČÚZK byla shora uvedená situace sice vyřešena posílením technologické infrastruktury, nicméně i přes tvrzené vyřešení situace bylo přistoupeno k tak zásadnímu rozhodnutí, jakým je omezení přístupu do Nahlížení do KN, a to právě již od začátku tohoto měsíce. Katastr nemovitostí se chystá razantním způsobem omezit přístup k doposud volně přístupným údajům o vlastnictví nemovitosti. Nově nebude možné si anonymně prohlížet, kdo vlastní jaké pozemky či stavby, a ani nebude možné získat informace o účastnících řízení týkajícího se dané nemovitosti. Přístup k informacím bude umožněn až po přihlášení a identifikaci prostřednictvím Portálu národního bodu pro identifikaci a autentizaci nebo, jako doposud, pomocí účtu pro dálkový přístup.

Nepřihlášeným uživatelům budou zobrazovány pouze základní informace o nemovitostech a řízeních bez uvedení vlastníků a účastníků příslušných řízení.

Plánovanými úpravami má dojít ke zvýšení ochrany soukromí a osobních údajů vedených v katastru nemovitostí.

Chystané změny se však již od počátku setkávají s kritikou.[2]

Předně se ve světle praxe státní správy jedná o nebývale až nezvykle rychlý krok, který mnozí hodnotí jako krok zpět. Obecně je ve zvyku s ohledem na elektronizaci státní správy poskytování údajů spíše naopak zjednodušovat a činit více efektivní a přístupné.

Informace, které bylo doposud možné získat bezplatně, by mělo být možné získat bezplatně i po plánovaných úpravách. Nicméně nahlížení bude komplikováno nutností přihlášení a s tím spojenou byrokracií.

Osobně si dovoluji tvrdit, že existují jiné, jednodušší způsoby, jak zamezit robotům k přístupu, a to např. pomocí opsání ověřovacího kódu, jako tomu bývá běžně u jiných veřejně přístupných databází.

Co na to princip publicity?

Vedení katastru nemovitostí jakožto veřejného seznamu je založeno na principu formální a materiální publicity.

Formální publicita veřejných seznamů znamená obecné volné zpřístupnění údajů zapsaných v těchto seznamech. Volným přístupem se pak rozumí, že žadatel o poskytnutí údajů z takové veřejnoprávní evidence nemusí splňovat žádné podmínky, zejména nemusí osvědčit právní zájem na poskytnutí požadovaných informací. Za překážku volného přístupu naopak nelze považovat požadavek na prokázání totožnosti osoby, která o poskytnutí údajů žádá. Jako omezení volného přístupu nelze hodnotit ani to, že údaje z veřejnoprávní evidence jsou poskytovány za úplatu, pokud je tato úplata přiměřená.

Z údajů zapsaných v katastru nemovitostí se přitom dovozuje dobrá víra a nelze připustit, aby ten, kdo v dobré víře právně jedná v údaje takto zapsané, byl ve své důvěře v jejich správnost zklamán.^[3] Dopady dobré víry v údaj zapsaný v katastru nemovitostí bývají přitom v praxi zásadní.^[4]

Z principu materiální publicity je pak dovozováno, že neznalost zapsaných údajů nikoho neomlouvá. Nejde přitom jen o zápis věcného práva, tedy např. kdo jakou nemovitost vlastní, ale i o poznámky, které činí zapsané právo sporným nebo nejistým, poznámky pořadí nebo přednosti apod.

Závěrem nelze než konstatovat, že ač by se mohlo na první pohled zdát, že chystanou úpravou dojde k porušení principu publicity, není tomu tak, neboť identifikace jako taková sama o sobě není považována za překážku volného přístupu. Nesporné ovšem je, že zjišťování informací z katastru nemovitostí bude do budoucna komplikovanější, přestože důsledky neznalosti (nebo naopak dobré víry) údajů zapsaných v katastru nemovitostí zůstávají stejné a troufám si říci, že mohou být v některých případech až fatální.



Mgr. Natálie Ivanovská,
advokátní koncipientka

PETRÁŠ || REZEK
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.](#)

2. května 7134
760 01 Zlín

Tel.: + 420 725 293 766

E-mail.: office@petrasrezek.cz

[1] K dispozici >>> [zde](#).

[2] K dispozici >>> [zde](#).

[3] Důvodová zpráva k § 980 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku

[4] VRZALOVÁ, Lenka. § 980 [Domněnka správnosti zápisů ve veřejném seznamu]. In: SPÁČIL, KRÁLÍK a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 9.

Aktualizováno 3.6.2021:

V den zveřejnění článku upozornil Český úřad zeměměřický a katastrální na svých webových stránkách, že aplikace nahlížení do katastru zůstane veřejnosti přístupná bez nutnosti přihlášení. Nepřihlášení uživatelé budou muset překonat test známý jako CAPTCHA. Jedná se o jednodušší způsob, jak zamezit robotům k přístupu, jak ostatně navrhovala také autorka ve svém článku.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)