

25. 6. 2014

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

Vymezení sporných otázek v souvislosti s možností nájmu a pachtu části pozemku

V předchozím článku Problematika vyznačení právního vztahu nájmu v katastrální mapě[1] jsem si dovolil nadnést pohled na možnost vyznačení nájemního vztahu v katastru nemovitostí spíše z té technické stránky a podstaty katastru nemovitostí (dále jen „katastru“) samotné.

Předchozím příspěvkem konstatuji, že s ohledem na dlouhodobou tradiční a historickou exaktnost českého katastru a jeho vyspělou technickou zeměměřickou podstatu se jeví být krokem zpátky evidence uživatelského vztahu k části parcely, podložená jen náčrtem či zákresem „od ruky“ smluvního účastníka, natož slovním popisem ve vkladové smlouvě, jen v souboru popisných informací, a pro praktické použití jak v právním slova smyslu (tj. závazně vypovídající o předmětu nájmu, zvláště jeho rozsahu), tak i technickém smyslu v podstatě nepoužitelné.

Zvláště popis rozsahu části pronajaté parcely ve vkladové smlouvě ve slovní podobě se mi jeví pro účely katastrálního operátu jako nedůstojný, neboť již samo připuštění slovního popisu účastníkem vylučuje jakoukoliv, byť jen nejzákladnější normativní šablonu, jak by měl takový popis vypadat. Rozsah slovního popisu nelze předpisem jakkoliv efektivně zformalizovat, zatímco naopak geometrický plán, tvořící nedílnou přílohu v případě věcného břemene, již sám o sobě je svou podstatou jednotným formalizovaným a exaktním technickým nástrojem.

Evidence nájemního vztahu k části parcely jen v souboru popisných informací, s „nějakým“ ručním náčrtem či slovním popisem ve smyslu interního stanoviska Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen „stanoviska“)[2] nemá bez návaznosti na soubor geodetických informací a podložení formalizovanou grafickou přílohou příslušné vkladové smlouvy praktický vypovídací efekt a popírá základní účel katastru nemovitostí poskytovat přesné informace.

Závěrem, jelikož není z prováděcí vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“) zřejmé, zda se obdobným způsobem, tj. i zobrazením v katastrální mapě, bude či by se mohl vyznačovat i nájem a pacht, které ale nejsou věcnými břemeny, zvláště k části parcely, a shora popsané řešení dle zmíněného interního stanoviska neshledávám efektivním, shrnuji a domnívám se, že obdobný způsob značení jako jest nastolen u věcných břemen, by bylo žádoucí zvolit i pro tyto právní vztahy nájmu i pachtu, zvláště co do jejich vyznačení v souboru geodetických informací a příslušné katastrální předpisy a postupy v tomto směru jednoznačně upřesnit a upravit, neboť jednotlivé normy občanského, pozemkového, správního i finančního práva na sebe nenavazují či se staví do protikladu.

Toliko drobný exkurs k obsahu předchozího příspěvku.

Obsah tohoto článku jest zaměřen na:

- 1. možné praktické dopady a nejasnosti v důsledku existence výchozí situace, formované výše uvedeným způsobem evidence právního vztahu nájmu k části pozemku v katastru nemovitostí při vkladovém řízení před katastrálním úřadem,
- 2. spory smluvních stran o rozsah předmětu již uzavřené a „zavkládované“ smlouvy,

- 3. změny rozsahu práva a zánik předmětu smlouvy,
- 4. zpochybnění zákonem deklarované podstaty a smyslu katastru nemovitostí.

Pro názornost použijme jako model výchozí situaci, v níž figurují tyto, pro popisovanou situaci stěžejní prvky: pozemek v podobě parcely vedené v katastru, vlastník pozemku – pronajímatel, uživatel – nájemce, písemná smlouva o pronájmu části parcely, předmět smlouvy – **část** parcely, společná vůle smluvních stran tento právní vztah zaznamenat v katastru a konečné završení této vůle, vedoucí k vyznačení obsahu smlouvy o nájmu nemovitosti v katastru jejím podáním ke vkladu.

Naplní se tak ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“), podle něhož se coby předmět evidence v katastru evidují pozemky v podobě parcel[3] a dle odst. 3 se k evidovaným nemovitostem (tj. i k parcelám) zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis[4], kterým je v daném případě občanský zákoník č. [89/2012](#) Sb. (dále jen „občanský zákoník“), a ustanovení katastrálního zákona tak koresponduje s § 2203 občanského zákoníku[5], a je podrobněji specifikováno v § 11 odst. 1 písm. q) katastrálního zákona, podle něhož se vkladem do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence mj. nájmu, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka[6],[7].

Obdobně pacht, viz § 2333 občanského zákoníku v návaznosti na § 11 odst. 1 písm. r) katastrálního zákona.

Jak již bylo zmíněno výše, v současnosti pro účely vkladu není třeba rozsah předmětu smlouvy určit nezaměnitelným a jednoznačným způsobem v podobě např. geometrického plánu, protože stávající postupy toto nevyžadují a smluvní strany obvykle nečiní, co nemusejí, zvláště stojí-li to peníze a ve většině případů by zřejmě náklady s tím spojené nebyly úměrné výnosu z nájemního vztahu[8], a tak předpokládejme, že rozsah předmětu nájmu je v předložené smlouvě definován v duchu cit. stanoviska, tj. se *„zapiše v katastru nemovitostí vždy k celé parcele s tím, že v bližším popisu práva bude uvedeno, že se jedná o právo pouze k části dotčeného pozemku. Součástí listiny (nájemní smlouvy, na základě které bude nájem zapsán do katastru nemovitostí, by měl být náčrt, popř. kopie z katastrální mapy (z důvodu určitosti smlouvy[9]), na kterých rozsah nájmu bude vyznačen. Rozsah nájmu k části pozemku lze však popsát i slovně“*.

Prakticky jde tedy o značný ústupek ve srozumitelném a určitém vymezení předmětu smlouvy o nájmu nemovitosti, např. ve srovnání s judikaturou, rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2006, sp. zn. 30 Cdo 3109/2005 (identifikační číslo ASPI: JUD34190CZ), týkající se věci jako předmětu občanskoprávních vztahů[10], a jehož právní věta konstatuje *„Věcí v právním smyslu může být i pozemek (neoznačený v katastru nemovitostí parcelním číslem), který je pouze částí parcely; takový pozemek může být i předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezen zcela určitě a srozumitelně.“*, přičemž judikát ve vztahu k pronájmu části pozemku považuje za určité a srozumitelné vymezení prostřednictvím přílohy v podobě zákresu, jehož součástí je geometrický plán[11].

Ačkoliv se obsah cit. judikátu týká předchozí katastrální a občanskoprávní úpravy[12], lze dle mého názoru na tento pohlízet jako inspirativní i za současné právní úpravy.[13]

Presumujme tedy nadále existenci geometrického plánu coby nejhodnějšího a nepřesnějšího nástroje k vymezení předmětu v podobě hranic části pozemku.[14]

Jak již bylo uvedeno, ustanovení § 11 odst. 1 písm. q) katastrálního zákona mezi práva zapisovaná do katastru výslovně řadí **nájem**, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka (analogicky dle písm. r) též pacht)[15], tudíž v případě požadavku na zápis tohoto práva do katastru

k pozemku evidovanému v katastru by měl být v duchu ustanovení § 7 odst. 2 katastrálního zákona geometrický plán, vymežující část pronajatého pozemku, nedílnou součástí listiny – smlouvy o nájmu části nemovitosti.

Na druhé straně však katastrální vyhláška, část Osmá *Zeměměřické činnosti pro účely katastru*, v § 79 odst. 1 taxativně vyjmenovává účely vyhotovení geometrického plánu[16], mezi nimiž ovšem není uveden účel vyžadující vyhotovení geometrického plánu pro vyznačení nájmu či pachtu.

Předmětné stanovisko tak v podstatě akceptuje vztah reálně existujícího derogačního účinku katastrální vyhlášky vůči katastrálnímu zákonu, resp. vykládající zákon restriktivně, neboť ze skupiny zákonem souhrnně pojatých práv pak vyhláška, coby prováděcí předpis nižší právní síly, svým podle mého názoru taxativním výčtem *a contrario*[17] opomíjí účel vyhotovení geometrického plánu pro právní vztah nájmu a **pachtu**.

A to jaksi nelze.

V čem tedy spočívají možné praktické problémy?

1. Vkladové řízení před katastrálním úřadem

1.1. Katastrální úřad bude požadovat geometrický plán

S ohledem na teoretickou možnost odlišného postupu jednotlivých katastrálních úřadů při vkladovém řízení ke smlouvě o nájmu části nemovitosti může příslušné katastrální pracoviště dojít k názoru, že předmět smlouvy není vymezen určitě jak smlouvou samotnou, tak ani přílohou v podobě zákresu, a vyzve navrhovatele k doplnění podání o geometrický plán, neboť příslušná úřední osoba se bude důsledně řídit ustanovením § 7 odst. 2 katastrálního zákona, podle něhož týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje, přičemž geometrický plán se považuje za součást listiny.

Následovat mohou dvě, resp. tři dílčí situace. Navrhovatel s názorem a požadavkem katastrálního úřadu:

- a) bude souhlasit nebo,
- b) nebude souhlasit a bude trvat na vkladu na základě předložených listin, resp.
- c) s nepěknými slovy rezignuje na svůj záměr nechat si vložit smlouvu o nájmu nemovitosti do katastru...

1.1.1. Navrhovatel souhlasí a bude žádat o vyhotovení geometrického plánu

V této první dílčí situaci se obrátí na příslušnou osobu, a to na odborně způsobilou osobu ve smyslu zákona o zeměměřictví (lidově řečeno „geodeta“) se žádostí, aby mu geometrický plán vymežující část pozemku pro účely smlouvy o nájmu nemovitosti vyhotovila[18], neboť geometrický plán je podkladem pro provedení změny v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací.

Obsahově by se takto pojatý geometrický plán nejvíce blížil geometrickému plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, neboť i v případě pronájmu části pozemku je grafickým vyjádřením rozsahu práva, které omezuje vlastníka - pronajímatele pozemku ve prospěch jiného subjektu - nájemce.

Ale pak by teoreticky měl mít žadatel problém, zda mu požadovaný geometrický plán vůbec někdo vyhotoví, protože není naplněn taxativní účel vyhotovení geometrického plánu ve smyslu ustanovení

§ 79 odst. 1 katastrální vyhlášky[19], a jest otázkou, zda by měl a mohl geodet vyhotovit geometrický plán, coby podklad pro právní jednání k účelu, který obecně závazný právní předpis nezná.

Podle oslovených geodetických kanceláří jednoznačně převládá názor, podle něž lze geometrický plán vyhotovit jen pro účely stanovené vyhláškou.

Proces vyhotovování geometrického plánu je sice činností veskrze technického charakteru, nicméně s ohledem na důvod jeho objednávky by měl být zpracováván s vědomím právního rámce, do kterého vyhotovování toho daného geometrického plánu zapadá, neboť při této činnosti vyhotovitel vstupuje do vztahů a norem jak práva soukromého, tak i práva veřejného, a vyhotovitel, bez ohledu na přání potencionálního zákazníka, by na tyto měl brát ohled a v případě požadavku na vyhotovení geometrického plánu pro účely vyznačení právního vztahu nájmu části parcely do katastru nemovitostí tento odmítnout.

Navíc dle ustanovení § 12 zákona č. [200/1994](#) Sb., o zeměměřictví, výsledky zeměměřických činností využívané pro správu a vedení katastru (odst. 1 písm. a) musí být fyzickou osobou, které bylo uděleno úřední oprávnění pro ověřování výsledků zeměměřických činností, ověřeny, že svými náležitostmi a přesností odpovídají právním předpisům (odst. 3)[20], tj. i geometrický plán vždy vyhotovený na základě výsledků zeměměřických činností, musí být následně ověřen[21] a potvrzen[22] (§ 48 odst. 2 katastrálního zákona), tj. opatřen dvěma kulatými úředními razítky se státním znakem, která by se rozhodně neměla objevit na listině vyhotovené v rozporu s právními předpisy.[23]

Jenže na druhé straně je katastrální zákon se svým § 7 odst. 2 a tudíž dilema geodeta čemu se má podřídit, zákonu či vyhlášce?

Výsledkem je patová situace s řešením akceptovat nemožnost vyhotovit a doložit geometrický plán jak žadatelem a navrhovatelem vkladu, tak i katastrálním úřadem, neboť bude-li katastrální úřad na geometrickém plánu trvat, buď upustit od záměru smlouvu o nájmu nemovitosti vložit, či riskovat zamítnutí vkladu pro neurčitost vymezení předmětu nájmu ve vkladové listině, což by ovšem v konečném důsledku mohlo vést až občanskoprávnímu sporu ve smyslu § 18 odst. 5 katastrálního zákona[24].

1.1.2. Navrhovatel nesouhlasí a trvá na vkladu dle předložených listin

V této druhé dílčí situaci má navrhovatel předmět nájmu k části parcely popsán ve smlouvě o nájmu nemovitosti, příp. přiložen vlastnoruční nákres i na podkladu katastrální mapy a trvá na názoru, že pro účely vkladu takto koncipovaná vkladová listina s přílohou postačuje a nesouhlasí s požadavkem katastrálního úřadu na doplnění návrhu o geometrický plán.

Za této situace a stavu věci je řešením opět oboustranný kompromis, kdy by měl katastrální úřad ustoupit od požadavku na geometrický plán a navrhovatel se smířit s tím, že v katastrální mapě předmět pronájmu zobrazen nebude.

Pokud ovšem katastrální úřad ze svého požadavku na doplnění návrhu o geometrický plán neustoupí, výsledkem by opět mohlo být zamítnutí vkladu a občanskoprávní spor.

1.1.3. Navrhovatel rezignuje na záměr vložit smlouvu o nájmu nemovitosti do katastru

V současnosti za shora nadnesené situace, tj. trvání katastrálního úřadu na doložení geometrického plánu, a určité protichůdnosti předpisů jde v podstatě o ideální řešení, protože geometrický plán v závislosti na úhlu pohledu nelze pro účely smlouvy o nájmu nemovitosti vyhotovit a předmět nájmu se stejně v katastrální mapě nevyznačuje, takže informace o právním vztahu k plošně definovanému

předmětu smlouvy jen v souboru popisných informací nemá dle mého názoru smyslu.

1.2. Katastrální úřad nebude požadovat geometrický plán

V této výchozí situaci se bude katastrální úřad řídit cit. stanoviskem a spokojí se s popisem rozsahu předmětu nájmu k části parcely ve smlouvě o nájmu nemovitosti či s vlastnoručním nákresem, neboť dojde k názoru, že takto definovaný předmět smlouvy jest vymezen dostatečně určitě, pragmaticky upřednostní interní stanovisko zaměstnavatele před zákonem a ustanovení § 7 odst. 2 katastrálního zákona, podle něhož týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje, a který se považuje za součást listiny, latentně („v duchu“) prohlásí za nesplnitelné a tudíž irelevantní.[25]

I zde mohou nastat dílčí situace dílčí situace:

- a) navrhovatel předloží návrh na vklad v duchu cit. stanoviska,
- b) navrhovatel předloží návrh na vklad s geometrickým plánem a bude trvat na vyznačení předmětu smlouvy v katastrální mapě,
- c) s nepěknými slovy rezignuje na svůj záměr nechat si vložit smlouvu o nájmu nemovitosti do katastru...

1.2.1. Předložený vklad odpovídá stanovisku i představě daného katastrálního úřadu

Přístupy a názory jak navrhovatele, tak katastrálního úřadu, korespondující s cit. stanoviskem, umožní provedení vkladu. Navrhovatel může být po provedení vkladu a objednání aktuálních podkladů z katastru nemovitostí sice překvapen, že předmět nájemní smlouvy nemá vyznačen v katastrální mapě, leč při základní znalosti fungování katastru nemovitostí a zeměměřických činností by měl vědět, že bez příslušného technického podkladu zobrazení v katastrální mapě stejně nelze provést vůbec.

Případný dotaz vznesený na katastrální úřad lze vyřídit způsobem buď „neměl jste geometrák“, nebo „předpisy to stejně neumožňují“ s nadějí, že občan nebude zvědavější...

1.2.2. Navrhovatel předloží geometrický plán a katastrální úřad jej akceptuje

Tak tato situace by v podstatě nastat neměla, neboť i kdyby navrhovatel znalý existence zákona (běžně dostupného) a ustanovení § 7 odst. 2 katastrálního zákona, avšak nikoliv znalý cit. stanoviska (ne běžně dostupného), měl v úmyslu přiložit ke vkladu smlouvu, jejíž nedílnou součástí by byl technický podklad - geometrický plán, protože by se našel někdo, kdo mu jej vyhotoví[26], ba dokonce opatřen doložkou „*Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům*“, vymezující předmět nájmu, tj. část pozemku

Teoreticky by mohl dosáhnout i souhlasu katastrálního úřadu a doložky „*Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel*“, protože vymezením části parcely pro právní vztah nájmu k žádnému vzniku, dělení, změně či zániku parcely nedochází, číslování parcel jako takové by bylo nedotčeno, vše by souhlasilo se stavem v katastru a nijak by jej neměnilo a geometrický plán by vlastně jen konstatoval, že v rámci (uvnitř) existující a evidované parcely se nachází vymezená plocha, která bude předmětem smlouvy o nájmu části nemovitosti (ale tady by se měli opravdu vyjádřit zeměměřiči).

Ať již by se jednalo o geometrický plán se všemi náležitostmi či jen dokument takto nadepsaný a o geometrický plán ve smyslu příslušných předpisů by se vůbec nejednalo, pak na druhé straně by se příslušná úřední osoba na katastrálním pracovišti při vkladovém řízení mohla řídit cit. stanoviskem, předložený „technický elaborát“ s případným chybějícím souhlasem katastrálního úřadu pojmout jen

jako neformální zákres rozsahu práva a vklad povolí, neboť rozsah předmětu smlouvy o nájmu části parcely bude vymezen relativně exaktněji, více než požaduje cit. stanovisko.[27]

Po provedení vkladu a objednání aktuálních podkladů z katastru nemovitostí bude překvapení navrhovatele, že předmět smlouvy o nájmu nemovitosti není vyznačen v katastrální mapě, dvojnásobné, protože navrhovatel z důvodu nemalé investice do vyhotovení „geometrického plánu“ a povědomí o zákonném požadavku dle ustanovení § 7 odst. 2 katastrálního zákona toto vyznačení v souboru geodetických informací předpokládal (ale to nechtě si vyřídí s osobou, které zaplatil za něco, co mu snad měla rozmluvit).

K výše uvedeným možným a jen demonstrativně naznačeným situacím lze souhrnně doplnit, že v řízení o povolení vkladu práv do katastru katastrální úřad dle § 14 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona rozhoduje na návrh, který musí obsahovat označení práv, která mají být do katastru zapsána. Rozhodující je přitom obsah předloženého návrhu, nikoliv obsah smlouvy, která je jeho přílohou[28], přičemž podaným návrhem je katastrální úřad vázán.[29]

Přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení jest dle § 15 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona vkladová listina, jejíž nedílnou součástí by měl být dle § 7 odst. 2 zákona v případě, týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, s ní spojený geometrický plán, který část pozemku vymezuje, a který se považuje za součást listiny

Katastrální úřad v rámci vkladového řízení ve vztahu k soukromé[30] listině zkoumá, zda dle § 17 odst. 1 písm. a) a b) katastrálního zákona jsou splněny náležitosti listiny pro zápis do katastru a zda obsah listiny předložené k návrhu na vklad odůvodňuje navrhovaný vklad, což dle mého názoru jest i naplnění litery samotného katastrálního zákona, prezentované v daném případě nedílnou součástí vkladové listiny - přílohou v podobě geometrického plánu, neboť zapisované právo se týká jen části pozemku[31].

Na druhé straně, jak již bylo zmíněno, ustanovení § 79 odst. 1 katastrální vyhlášky taxativně vyjmenovává účely vyhotovení geometrického plánu, přičemž účel v podobě vyznačení nájemního vztahu k části parcely zde uveden není, nicméně v této formulaci katastrální vyhlášky shledávám zásadní rozpor s kategorickou formulací § 7 odst. 2 katastrálního zákona[32]. Vyhláška nemůže vůči zákonu působit restriktivním účinkem.

Formálně vzato, příslušné katastrální pracoviště by tak dle mého názoru mělo vkladové řízení k předložené smlouvě o nájmu (pachtu) části parcely přerušit (*nikoliv k podanému návrhu nepřihlížet ve smyslu § 15 odst. 2 věty první katastrálního zákona*[33], *protože vkladová listina by sice k návrhu přiložena byla, leč bez nedílné přílohy, tudíž jen nekompletní*) a navrhovatele vyzvat k doplnění o geometrický plán v případě, že by byla vkladová listina koncipována ve smyslu cit. stanoviska, tj. bez nedílné přílohy v podobě geometrického plánu a nikoliv podle katastrálního zákona s geometrickým plánem jako součástí smlouvy.[34]

Pokud by tato nedílná příloha vkladové listiny nebyla ve stanovené lhůtě o geometrický plán doplněna, pak návrh na vklad zamítnout.

Otázkou ovšem je, jak se v takové situaci zachová příslušná oprávněná úřední osoba prezentující při vkladovém řízení správní orgán, která si možná sice bude vědoma nadřazenosti zákona, leč povědomí o v podstatě nemožnosti geometrický plán vyhotovit v návaznosti na interní stanovisko zaměstnavatele spolu s resortní vyhláškou se může jevit, čistě z pudu sebezáchovného, jako nadřazenější...

V každém případě se zde tak otevírá určitý prostor pro možné odlišné výklady.

Vkladové řízení před katastrálním úřadem jest správním řízením, jehož zákonné normy se dominantně vyznačují kogentním charakterem a prostor pro uvážení správního orgánu by zde měl být minimalizován s ohledem na zásadu předvídatelnosti rozhodnutí, zásadu legality a zásadu zneužití správního uvážení a správní orgán nemůže řešit protiklad mezi zákonem a vyhláškou.

2. Spor smluvních stran o rozsah předmětu již uzavřené smlouvy o nájmu nemovitosti již vloženého do katastru

V úvodu, během vzniku smluvního vztahu, mají smluvní strany jasno, o čem jednájí a jaký je rozsah předmětu sjednávané smlouvy – jak jsem popisoval v prvním článku, půjde např. o část parcely vymezené dělicí linií „na pravé straně od třetího sloupku plotu a na levé straně ke čtvrtému sloupku plotu, sloupky počítaje ve směru od souseda – nájemce“, nebo na linii uživatelského rozhraní vyznačeného rozhradou v podobě „kurníku, žumpy, živého plotu a kůlny“, což by dle mého názoru naplňovalo formulace cit. stanoviska na slovní popis rozsahu předmětu smlouvy o nájmu nemovitosti[35].

Nicméně po čase mezi pronajímatelem a nájemcem vznikne spor o rozsah práva k části pronajatého pozemku (např. proto, že lidská povaha káže se při užívání čehokoliv „rozmáchnout“ poněkud více než se sluší a patří).

Smluvní strany se nedohodnou, leč obě mají zájem na zachování smluvního vztahu a tak se obrátí na příslušný orgán, aby jejich spor vyřešil a jednoznačně určil rozsah předmětu nájmu k části pozemku.

Katastrální úřad jejich spor řešit nebude, předmětem sporu bude právo spadající do soukromoprávní oblasti a příslušným k řešení sporu bude civilní soud, který bude ve svém rozhodování vycházet z listiny, na jejímž základě bylo právo vloženo. No, chtěl bych vidět výraz soudce, majícího exaktně rozhodnout o něčem, co je vymezeno v soukromé listině, byť zavazující dvoustranné smlouvě, tak nějak jaksi od boku a zvláště za situace, kdy mezitím „kurník byl zbořen, protože slepice zanášely jinam, žumpa byla zasypána, protože obec zřídila kanalizaci, živý plot ustoupil bazénu a kůlna lehla popelem, protože děcka našla sirky“.

Na rozdíl od sporu o rozsah věcného břemene na části pozemku vymezeného geometrickým plánem a tudíž kdykoliv exaktně i přímo v terénu vymežitelného a kontrolovatelného, v případě sporu o rozsah nájmu či pachtu k části pozemku se nebude v rozhodování ve sporu o co věrohodného již od počátku opřít.

Zajímavou jest ve vztahu k předmětu zápisu, tj. i zápisu nájemního vztahu k části pozemku, formulace ustanovení § 48 odst. 1 katastrálního zákona *Zeměměřické činnosti a geometrické plány*, podle kterého jest geometrický plán neoddělitelnou součástí listiny, na jejímž základě má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, má-li být zpřesněno jeho geometrické a polohové určení nebo **byl-li průběh hranice[36] určen soudem**.

Z výše uvedeného by bylo možno vyvozovat, že pokud ve sporu o rozsah práva v již „zavkladované“ smlouvě, a formálně vyjádřeného ve smyslu cit. stanoviska, o nájmu části parcely bude rozhodovat v občanském soudním řízení[37] okresní soud[38], přičemž by zřejmě vedl účastníky ke skončení řízení soudním smírem s ohledem na povahu věci, pak základním podkladem pro takovéto ukončení sporu dohodou účastníků by měl být geometrický plán, nezaměnitelně vymežující rozsah práva, na němž by se strany shodly.

A tady bychom se dostali opět k § 79 odst. 1 katastrální vyhlášky, která pod písm. j) již zná účel

vyhotovení geometrického plánu pro průběh hranice určené soudem, a pokud bychom hranici pojali **nejen jako hranici pozemkovou, ale též i jako hranici práva** s ohledem na §-em 2202 odst. 1 občanského zákoníku danou možnost pronájmu i části nemovité věci (obdobně pachtu), pak by bylo možno geometrický plán vyhotovit.

Následně by dle ustanovení § 14 odst. 2 katastrálního zákona bylo doručením rozhodnutí soudu příslušnému katastrálnímu úřadu zahájeno vkladové řízení o právu zapisovanému do katastru vkladem, v jehož důsledku by zřejmě jen došlo k nahrazení jedné listiny druhou ve sbírce listin, max. k případné změně informace v souboru popisných informací, zatímco do souboru geodetických informací by se obsah listiny ani teď za současného stavu nepromítnul.

Otázkou ovšem jest, zda smyslem stávající právní úpravy a stavu, primárně vycházejícímu z občanského zákoníku, kterému se katastrální předpisy musely přizpůsobit, jest řešit vzniklý problém až u soudu...

3. Změny rozsahu práva a zánik předmětu smlouvy

Stávající občanskoprávní a katastrální úprava neukládá smluvním stranám povinnost vložit smlouvu o nájmu nemovitosti do katastru nemovitostí a ponechává tento krok zcela na vůli smluvních stran.

Předpokládejme, že za těchto podmínek bude smlouva o nájmu parcely, ať již k části nebo k celku, do katastru nemovitostí vložena a následný vývoj smluvního vztahu přinese změny jako např. ukončení nájmu, rozšíření předmětu nájmu, změna osoby nájemce apod.

Smluvní strany nemají povinnost vložit, avšak vloží-li, jak bude katastr nemovitostí podchyťovat změny vztahující se k již evidovanému právu?

Na rozdíl od změny vlastnictví např. prodejem kupní smlouvou, kdy je tato změna a současně aktualizace údajů v katastru nemovitostí zajištěna povinným vkladem s konstitutivním vznikem a zánikem práva dnem vkladu, u smlouvy o nájmu nemovitosti nic takového neexistuje.

Je tak doslova vytvořen právní předpoklad (!) pro postupné zaplevelování katastru nepřesnými a dokonce nepravdivými údaji s důsledkem ztráty jeho vypovídací schopnosti o právech týkajících se evidovaných nemovitostí.

Např. v roce 2014 nájemce se souhlasem pronajímatele-vlastníka vloží do katastru smlouvu o nájmu nemovitosti (či pachtu) uzavřenou na dobu určitou do 31. prosince 2017. Sjednaná doba uplyne, nájemní vztah bude smluvními stranami řádně ukončen, avšak tyto nebudou cítit potřebu (nebo zapomenou či si to neuvědomí) tuto zásadní změnu v podobě ukončení nájemního vztahu ohlásit a od počátku roku 2018 tak bude v katastru nemovitostí k předmětné parcele „viset“ údaj o již neexistujícím právním vztahu...

Vzápětí vlastník parcely uzavře nájemní smlouvu s jiným pronajímatelem, avšak tuto již do katastru nemovitostí nevloží.

K čemu je v katastru nemovitostí založena smlouva o „trvajícím“ nájemním vztahu k nájemci Matúšovi, když ve skutečnosti je nájemcem stejné parcely již Jura? Navíc zcela paradoxně nájemní vztah může být dohodou smluvních stran ukončen předčasně, např. již v roce 2016, a založen nový nájemní vztah s jiným pronajímatelem, aniž by se tato změna do katastru promítla, zatímco v katastru bude stále evidováno, že až do konce roku 2017 je nájemcem původní nájemce.[39]

Obdobně zavádějící stav nastane v případě, kdy během trvání v katastru evidovaného smluvního vztahu se strany dohodnou na rozšíření rozsahu nájmu (např. z jedné parcely na tři) nebo na zúžení

rozsahu nájmu (např. ze tří parcel na jedinou) a opět tuto změnu nepromítnou do katastru.

A do třetice, pronajímatel - vlastník během trvání nájemního vztahu natrvalo opustí své pronajímané slzavé údolí a do jeho práv a závazků vstoupí syn - dědic, neboť jednak tak praví zákon[40] a nový vlastník coby pronajímatel má zájem i nadále parcelu pronajímat a nájemce užívat. Zde jest otázkou, zda se pravomocné rozhodnutí o dědictví, zaslané katastrálnímu úřadu k provedení změny vlastnictví k nemovitostem promítne v katastru nejen vlastnický, ale i uživatelský, tj. zda katastrální úřad provede v souboru popisných informací změnu vlastníka coby pronajímatele též u již evidovaného nájemního vztahu.[41]

Katastrální zákon přímo výslovně neukládá povinnost ohlašovat změny nebo zánik smluvního vztahu nájmu či pachtu, ale na druhé straně katastrální zákon všeobecně svým ustanovením § 37 odst. 1 písm. d) ukládá vlastníkům a jiným oprávněným (v případě fyzických osob) ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkajících se jejich nemovitosti, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá. Pokud tak neučiní, pak v návaznosti na ustanovení § 57 odst. 2 písm. d) se dopouští přestupku, za nějž lze této osobě dle odst. 2 uložit pokutu do 50000 Kč (u právnických osob je to dražší).

Ale jak se katastrální úřad dozví, že došlo ke změně údajů a vzniku ohlašovací povinnosti k zajištění pořádku v katastru, a že povinnost byla porušena, protože právní vztah byl změněn či skončil a toto nebylo ohlášeno? Je smyslem stávající úpravy opustit princip prevence, tj. rezignovat na řádné vedení katastru nemovitostí od samého počátku vzniku právního vztahu k nemovitosti a naopak přejít na princip represe, tj. hasit zjištěný problém až poté, co „nějak a náhodou“ bude zjištěn?

4. Obecné zpochybnění zákonem deklarované podstaty a smyslu katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí coby veřejný seznam obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem a 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, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, **pro účely vědecké, hospodářské a statistické**.

Dále slouží též pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům shora uvedeným.[42]

Naplnění shora uvedených cílů, zvláště těch zvýrazněných podtržením, se v případě nájmu či pachtu jeví být diskutabilním, neboť uzavření smlouvy o nájmu či pachtu nemovitosti není vkladem podmíněno a případný vklad do katastru, tj. i vnesení příslušné informace do informačního systému o nemovitostech tak jest zcela v dispozici smluvních stran.

V katastru tak bude evidován jen ten nájemní či pachtovní vztah, který se tam smluvní strany rozhodnou dobrovolně vložit, tj. nikoliv všechny existující smlouvy o nájmu či pachtu nemovitosti, které mohou být v budoucnu uzavřeny a v tom případě bude výrazně narušena tradiční exaktnost a komplexnost informací českého katastru.

Jaký má smysl evidovat ve veřejném seznamu jen něco?

Za předchozí právní úpravy dané zákonem č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, účinném do 31. prosince 2013, katastr nemovitostí tvořil smysluplnou databázi poskytující věrohodné informaci, neboť se v něm evidovalo vše, co zákon evidovat uložil, ať již vkladem či záznamem, s taxativním výčtem evidovaných práv zvláště ve vztahu ke vkladu, a tato práva vznikala v případě vkladu konstitutivně dnem vkladu do katastru[43], takže listina tato práva

zakládající musela být ke vkladu předložena a právní úprava neumožňovala současnou „libovůli“ (doslova a do písmene) smluvních stran se rozhodnout, zda si něco do katastru nechají vkladem zapsat či nikoliv.[44]

V první řadě je tak narušen katastrálním zákonem prezentovaný princip ochrany práv k nemovitostem, přičemž v užším slova smyslu nejde ani tak o ochranu práv pronajímatele a nájemce, tito coby účastníci smluvního vztahu o svých právech vědí, a případná pasivita jde na jejich vrub aneb *iura vigilantibus, non dormientibus prosunt*.

Jde ale v širším slova smyslu o práva a zájmy, ba dokonce i povinnosti třetích osob, které nahlíží do katastru – veřejného seznamu ve víře, že zjistí skutečnosti jakkoliv se vztahující k nemovitostem v oblasti nebo činnosti, které se dotýká jejich zájem a jež by mohla mít na jejich plánované aktivity či zákonné povinnosti jakýkoliv dopad (investor, úřad územního plánování, orgán státní správy lesů[45], znalec oceňující pozemky, správce daně[46], rolník, obec apod.).

Z pohledu statistiky, o níž se říká, že je „přesným souhrnem nepřesných údajů“, bude tato „definice“ platit dvojnásob, protože případný statistický výstup, že v České republice je např. evidováno 100 nájemních vztahů ke 300 parcelám, se bude míjet použitelností, pokud jich ve skutečnosti bude sjednáno 1000 ke 3000 parcelám (a správce daně bude mít podle svých daňových přiznání úplně jiná čísla...).

Orgán státní správy lesů je v důsledku zákonné nabídky disponovat s možností vkladu práva nájmu do katastru i nadále zbaven možnosti v rámci kontroly plnění litery zákona vycházet z údajů katastru.

A zvláště v případě správy daní stávající právní úprava v řetězci občanské právo (občanský zákoník – nájemní a pachtovní smlouva) – pozemkové právo (katastrální zákon – vklad práva nájmu a pachtu) – finanční právo (zákon o daních z příjmů – příjmy z nájmu a pachtu) nepůsobí dojem harmonického celku.

Je-li totiž předmětem daně z příjmů mj. příjem z nájmu[47], zahrnující i příjem z nájmu nemovitých věcí[48] (např. fyzická osoba pronajímající nemovitost nezařazenou v obchodním majetku), pak stávající právní úprava v podstatě usnadňuje daňový únik, protože daň z příjmu z nájmu nemovitosti nepochybně neplatí všichni pronajímatelé, kteří by ji jako poplatníci s ohledem na existenci příjmu a jeho výši platit měli a ti, kteří by si „neprozřetelně“ nechali smlouvu o nájmu nemovitostí vložit do katastru coby veřejného seznamu (ač nemusejí), by tak zjednodušili správci daně v rámci jeho vyhledávací činnosti nalézt daňový subjekt, zjistit jeho příjem a následně vyměřit daň...[49]

List vlastnictví obsahuje v části F údaje pro daňové účely[50], kterými kromě uvedených mohou být i údaje stanovené jiným právním předpisem[51], a právě pro tuto možnost spolu s absencí exaktní evidence nájmu a pachtu zde vidím prostor pro „bližší“ spolupráci občanského zákoníku, katastrálního zákona a zákona o daních z příjmů.

Pokud se má z něčeho platit daň, měl by být předmět daně, coby souhrn určitých právních skutečností ve vztahu k nemovitostem a jejich vedení ve veřejném seznamu – katastru, evidován a dohledatelný.

Jeden jediný paragraf, a to § 2203, z celého rozsáhlého občanského zákoníku s jeho 3081 paragrafy, na nějž musela katastrální úprava následně reagovat, aniž by k tomu měla adekvátní prostor a svázána dispozičním charakterem vkladu práva nájmu a pachtu, vytvořil shora uvedený stav a řešení problematiky popisované v tomto článku je nutné pojmut jako zcela komplexní, aby na sebe navazovaly normy a instituty souvisejících právních odvětví, což je téma, jemuž bych rád věnoval v

možném dalším příspěvku.

Bc. Lumír Fojtík

e-mail: lumir.fojtik@seznam.cz

[*] Stav k datu 9. června 2014

[1] Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#). [2.5.2014]

[2] viz stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-03027/2014-15 ze dne 14. února 2014

[3] V katastru se evidují: a) pozemky v podobě parcel,...

[4] K evidovaným nemovitostem se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis.

[5] Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.

[6] Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv: ... q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, ...

[7] Pozn.: V dané věci jest veřejným seznamem míněn katastr nemovitostí ve smyslu § 1 odst. 1 katastrálního zákona: „Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“

[8] Pozn.: zde nutno objektivně zmínit jednu ryze pragmatickou okolnost, související s „legislativní nabídkou“ občanského zákoníku, a na tuto logicky reagujícího katastrálního zákona, si od 1. ledna 2014 nechat nájemní vztah vyznačit v katastru nemovitostí, a to proč si jej vlastně nechat vyznačit? Osobně se domnívám, že tato možnost nebude smluvními stranami nijak rozsáhle využívána.

Prvním důvodem je předpokládaná finanční nerentabilita, způsobená nepříznivým poměrem nákladů na případné zamýšlené vymezení předmětu nájmu geometrickým plánem a příjmu z nájemního vztahu u typických „občanských“ nájemních vztahů „soused sousedovi“ (na jedné straně náklady na geometrický plán i v řádu tisíců, na druhé straně výše nájemného řádově ve stokorunách), která by smluvní strany logicky vedla k opuštění možného prvotního záměru si jej nechat takto vyznačit (a pokud ano, tak raději „úsporným způsobem“ v duchu cit. stanoviska a ve svém důsledku vedoucímu k nejasnému a nejednoznačnému popisu předmětu smlouvy).

Ten druhý důvod, proč si právní vztah nájmu raději nenechat vyznačit v katastru nemovitostí, vychází z povinnosti platit daň z příjmů z pronájmu nemovitostí (taktéž i pachtu)...

Nicméně zákon tuto možnost vyznačení nájemního vztahu v katastru umožňuje a proto se touto možností teoreticky zabývám, byť prakticky nepředpokládám, že před katastrálními úřady budou stát fronty dychtivých vkladatelů se smlouvami o nájmu nemovitosti a návrhem na vklad v ruce.

[9] Pozn.: Zřejmým problémem se zde jeví být naplnění určitosti smlouvy, spatřuji zde rozpor mezi formálně deklarovaným cílem cit. stanoviska a hmotným obsahem takto pojaté smlouvy. Tatáž listina - vkladová smlouva by na straně jedné obsahovala údaje způsobem zcela určitým a nezaměnitelným definující účastníky a předmět smlouvy sensu lato, tj. pozemku coby parcelu jako takovou, zatímco rozsah předmětu sensu stricto, tj. samotným právním vztahem dotčenou část parcely - to co je samotným a bytostným projevem vůle smluvních stran - by popisovala neurčitě neformálním a nepřesným způsobem... (de facto výjimka z obecné tradiční zásady přesného a nezaměnitelného definování předmětu smlouvy, zvláště ve vztahu k nemovitosti).

[10] „... S námitkou dovolatele, že nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem a S. P. ze dne 20. 1. 2003 je ve smyslu ust. § 37 obč. zák. neplatná (částečně) z důvodu, že jí byla pronajata parcela, která v katastru nemovitostí neexistovala, a byla vytvořena teprve geometrickým plánem, přičemž

nedílnou součástí smlouvy tvoří jen zakres pronajatých pozemků a nikoliv geometrický plán, se dovolací soud neztotožňuje. Již v rozsudku ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 6, ročník 2000, po poř. č. 40, a v rozsudku ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99, zaujal Nejvyšší soud právní názor, že věci v právním smyslu může být i pozemek (v katastru nemovitostí parcelním číslem neoznačený), který je pouze částí parcely, přičemž převádět lze jen pozemky geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru nemovitostí a označené katastrálním číslem. Jestliže v daném případě je ve smlouvě ze dne 20. 1. 2003 uvedeno, že „pronajímatel přenechává nájemci mimo jiné parcelu č. 1187/42 dle GP“ a zakres pronajímaných pozemků tvoří nedílnou přílohu této smlouvy a součástí zakresu je geometrický plán ze dne 25. 11. 2002, číslo 932-19/2002, s nímž Katastrální úřad projevil souhlas dne 12. 12. 2002, je správný názor odvolacího soudu, že předmět nájmu v této smlouvě byl vymezen zcela určitě a srozumitelně, a tato smlouva je tudíž platným právním úkonem. ...“

[11] Pozn.: Objektivně však nutno dodat, že geometrický plán byl primárně vyhotoven pro účely následného vzniku nové parcely a k vymezení předmětu nájmu posloužil v mezidobí.

[12] zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, zákon č. [344/1992](#) Sb., katastrální zákon, oba platné do 31.12.2013

[13] zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, zákon č. [256/2013](#) Sb., katastrální zákon, oba v platném znění

[14] Zde jest možná vhodné upozornit na skutečnost, že současná právní úprava nezná v souvislosti s definicí pozemku pojem „hranice držby“, což je zásadní rozdíl mezi předchozí a stávající katastrální úpravou.

Viz § 27 písm. a) zákona č. [344/1992](#) Sb., katastrální zákon, ve znění ke dni 31. prosince 2013:

„ Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí..., hranicí držby...,)

Podle terminologie VÚGTK hranicí držby je, resp. byla, rozuměna hranice (spojnice lomových bodů) mezi pozemky (tj. v širším smyslu než parcely v užším smyslu) různých držitelů, tj. nejen mezi celými parcelami.

Dále viz § 2 odst. a) zákona č. [256/2013](#) Sb., katastrální zákon, v platném znění:

„Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“

Odkazované ustanovení § 19 hranici podle např. nájemního vztahu nepřipouští.

Od 1. ledna 2014 účinností stávajícího občanského zákoníku je právně přípustná držba práv, držet lze i jiné právo, které lze právním jednáním převést na jiného nebo které připouští trvalý nebo opětovný výkon (§ 987 odst. 1 občanského zákoníku), přičemž za toto právo se obecně považuje majetkové právo, kterému odpovídá mj. povinnost druhé osoby něco strpět. Držet lze tedy mimo jiné i právo nájemní, přičemž teoretický fundus praktického využití institutu držby nájemního práva rád přenechám civilistům...

[15] Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

...

q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,

r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,

...

[16] Geometrický plán se vyhotovuje pro:

a) změnu hranice katastrálního území,

b) rozdělení pozemku,

c) změnu hranice pozemku,

- d) vyznačení nebo změnu obvodu budovy, která je hlavní stavbou na pozemku, a vodního díla,
- e) určení hranic pozemků při pozemkových úpravách,
- f) doplnění souboru geodetických informací o pozemek dosud evidovaný zjednodušeným způsobem,
- g) opravu geometrického a polohového určení nemovitosti,
- h) upřesnění nebo rekonstrukci údajů o parcele podle přidělového řízení,
- i) průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků,
- j) průběh hranice určené soudem,
- k) vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku.

[17] Pozn.: koexistenci ustanovení § 7 odst. 2, § 11 odst. 1 písm. q) katastrálního zákona a § 2202 odst. 1 občanského zákoníku (analogicky § 11 odst. 1 písm. r) a § 2341)

[18] § 3 odst. 1, 3 a 4 zákona č. [200/1994](#) Sb., o zeměměřictví, v platném znění

[19] Pozn.: důvodová zpráva k návrhu katastrální vyhlášky uvádí: „Základním podkladem pro zobrazení změn v katastrální mapě byl až dosud geometrický plán. V souladu s ustanovením § 48 zákona se navrhuje, aby tímto základním podkladem zůstal i nadále.“

Ustanovení § 48 odst. 2 katastrálního zákona praví „Geometrický plán je neoddělitelnou součástí listiny, podle které má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy...“, což v podstatě potvrzuje, resp. logicky navazuje na již cit. ustanovení § 7 odst. 2 katastrálního zákona a koresponduje se záměrem vyjádřeným v důvodové zprávě ke katastrálnímu zákonu: „Jednoznačně se stanoví, že týká-li se právo, které má být zapsáno do katastru, jen části pozemku, musí být s listinou spojen i geometrický plán, který část pozemku vymezuje.“

[20] Pozn.: Zákon o zeměměřictví sice stále tvrdošijně odkazuje na předchozí zákon č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí, leč pragmaticky vztáhněme odkaz na stávající zákon č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí, účinný od 1. ledna 2014.

[21] Pozn.: Tj. že byl vyhotoven podle platných právních předpisů, což bývá provedeno doložkou „Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům“ v popisovém poli geometrického plánu úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem.

[22] Pozn.: Tj. opatřen souhlasem příslušného katastrálního úřadu s očíslováním parcel podle údajů katastru nemovitostí prostřednictvím doložky „Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel“ v popisovém poli geometrického plánu příslušným katastrálním úřadem.

[23] Pozn.: Takovéto tvrzení a potvrzení, že odpovídá právním předpisům, by nebylo odpovídající skutečnosti.

[24] Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení; přípustná je žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

[25] Pozn.: Samozřejmě je otázkou, zda správnímu orgánu přísluší ignorovat zákon (nepřísluší), ale co má oprávněná úřední osoba dělat, když požadavek zákona nejde splnit..., a nemůže sám rozhodnout, že vyhláška coby předpis nižší právní síly by se měla přizpůsobit zákonu s vyšší právní silou tak, aby spolu tyto předpisy korespondovaly.

[26] Pozn.: setkal jsem se v praxi s případy, kdy osoby s příslušným oprávněním na prahu podzimu svého bytí ochotně vyhotovily a zpracovaly cokoliv

[27] Pozn.: Z takové situace by možná měl vzejít k příslušnému orgánu podnět zabývat se činností osoby, která takový „geometrický plán“ vyhotovila.

[28] Pozn.: Ustanovení § 18 odst. 4 katastrální vyhlášky hovoří ve vztahu nájmem (i pachtěm) zatížené nemovitosti o evidenci údajů o zatížené nemovitosti, údajů o nájemci nebo pachtýři a poslední den doby, na kterou byl nájem nebo pacht sjednán, pokud byl sjednán na omezenou dobu, leč ani tato formulace nevyklučuje možnost existence přílohy v podobě geometrického plánu, a to jak pro jistou obecnost a široký rozsah výrazu „údajů“, tak i pro skutečnost, že povinnost určité přílohy, coby nedílné součásti listiny, ještě neznamená její evidenci coby údaje v katastru nemovitostí, byť v tom vidím rozpor.

[29] viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 8. 2007, č. j. 5 As 42/2006-65 (ve vztahu k

již neplatnému zákonu č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, leč lze předpokládat zachování přinejmenším smyslu právní věty judikátu i k současné katastrální úpravě)
[30] Pozn.: současná právní úprava stanoví pro přezkumnou činnost katastrálního úřadu odlišný postup mezi listinou soukromou a veřejnou, u soukromých listin se inspirované tehdejší obecným knihovním zákonem č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, a podobá se zápisu do bývalých pozemkových knih.

[31] již cit. § 7 odst. 2 katastrálního zákona

[32] „Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny.“

[33] „Není-li k návrhu přiložena vkladová listina, podanému návrhu se nepřihlíží.“

[34] Pozn.: Jistou zajímavostí jest skutečnost, že současný katastrální zákon, na rozdíl od předchozí úpravy (viz § 5 odst. 5 zákona č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění do 31. prosince 2011) již sice obecně nehovoří o možnosti vyzvat v případě neúplnosti podaného návrhu k doplnění, avšak zná specifickou výjimku uvedenou v 15 odst. 3 ve vztahu ke vkladu dle § 14 odst. 2 o návrhu soudu nebo soudního exekutora. Nicméně s ohledem na postup dle správního řádu je dána možnost přerušování řízení z důvodů zákonem daných.

[35] Pozn.: cit. stanovisko nezmiňuje, zda by plošné vymezení rozsahu předmětu smlouvy mělo být i při slovním popisu stanoveno bodově či liniově nebo kombinací obojího, ani neupřesňuje formu a základní požadavky případného náčrtku „od ruky“, byť na podkladu katastrální mapy.

[36] Pozn.: jen hranice pozemku nebo i práva?

[37] Viz § 7 odst. 1 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád

[38] Pozn.: nikoliv krajský soud ve smyslu § 249 odst. 2 občanského soudního řádu, nejde o žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu ve smyslu § 18 odst. 5 katastrálního zákona

[39] Pozn.: Teoreticky a technicky vzato existuje v případě sjednání smlouvy na dobu určitou možnost provedení „poznámky“ ze strany katastrálního úřadu o době nájmu či podchycení mezního data ukončení nájemního vztahu v informačním systému, který po uplynutí upozorní, že nájemní vztah ve smyslu založené smlouvy již asi skončil, leč jest povinností katastrálního úřadu hlídat dobu trvání sjednaných občanskoprávních vztahů a vyzývat smluvní strany, aby potvrdily, zda opravdu nájemní vztah skončil a pokud ano, nechť toto laskavě nahlásí? Podle mne nikoliv, navíc věcný obsah poznámky je v § 23 katastrálního zákona taxativně vymezen a toto neumožňuje.

Ustanovení § 18 odst. 4 písm. c) sice zakládá evidenci posledního dne doby, na kterou byl nájem nebo pacht sjednán, pokud byl sjednán na omezenou dobu, avšak zakládá evidence tohoto údaje katastrálnímu úřadu povinnost po uplynutí tohoto dne cokoliv konat, např. vyzvat účastníka vkladového řízení ke „zjednání nápravy“?

Nemluvě o tom, že v případě sjednání nájmu na dobu neurčitou by nebylo co poznámkovat, podchycovat ani evidovat.

[40] § 2221 odst. 1 občanského zákoníku

„Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.“

[41] Pozn.: podle § 14 odst. 2 katastrálního zákona je vkladové řízení zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo mj. od soudu rozhodnutí o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. Právo nájmu se sice zapisuje vkladem, leč není předmětem dědického řízení, ke změně pronajímatele dochází změnou vlastníka, který v tomto případě vzejde jako dědic z dědického řízení (případná dohoda dědiců, že právo nájmu zdědí jen jeden z nich by nekorespondovala s § 2221 odst. 1 občanského zákoníku).

[42] Viz § 1 katastrálního zákona

[43] Pozn.: pokud občanský zákoník č. [40/1964](#) Sb. nebo jiný zákon nestanovil jinak

[44] Pozn.: Občanský zákoník se zde evidentně řídil liberálními občanskými principy vedoucími až k zásadě, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného, otázkou jest, zda i nezávislost by neměla mít určitou míru a nikoliv aby formulace soukromoprávních norem v podstatě znemožňovala naplnění souběžně existujících a závazných norem veřejného práva.

[45] Např.:

§ 12 odst. 2 zákona č. [289/1995](#) Sb., lesní zákon:

„Vlastníci lesních pozemků a jiných pozemků jsou povinni do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy oznámit orgánu státní správy lesů vznik nájmu...“

§ 51 odst. 1 lesního zákona:

„... Orgány státní správy lesů současně dozírají, zda vlastníci, popřípadě nájemci lesů, hospodaří podle schválených plánů nebo převzatých osnov. ...“,

§ 58 odst. 1 lesního zákona:

„...Práva a povinnosti vlastníka lesa podle tohoto zákona má nájemce, popřípadě pronajímatel, ...“

Pozn.: Jak může orgán státní správy lesů efektivně plnit své povinnosti a kontrolovat plnění litery zákona, když by mu v tom veřejný seznam - katastr mohl být nápomocen, avšak není?

[46] § 9 odst. 1 písm. a) a § 21c odst. 3 zákona č. [586/1992](#) Sb., o daních z příjmů, v návaznosti na ustanovení § 78 zákona č. [280/2009](#) Sb., daňový řád

[47] § 3 odst. 1 písm. d) zákona č. [586/1992](#) Sb., o daních z příjmů,

[48] § 9 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů

[49] Pozn.: Samozřejmě, že správce daně má teoreticky i jiné možnosti, jak hříšníka tajícího daň z příjmu z nájmu nemovitosti zjistit, např. lze předpokládat, že nájemce, je-li podnikatelským subjektem, si nájemné zahrne do nákladů a v rámci kontroly daňového přiznání by tak „berňák“ měl logicky zjistit, že pokud existuje jeden, kdo nájemné zaplatil a odečítá si nájem do nákladů, pak musí být někdo druhý, který nájemné přijal a vzniknul mu příjem. Leč otázka zní, do jaké míry jest takto důsledná křížová kontrola prováděna.

[50] Viz § 23 odst. 2 písm. g) katastrální vyhlášky

[51] Viz § 24 odst. 3 katastrální vyhlášky

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

Další články:

- [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](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)