

PROBLEMATIKA KATASTRU NEMOVITOSTÍ A POZEMKU JAKO PŘEDMĚTU PRÁV VE SMLUVNÍCH VZTAZÍCH

FILIP SCHWARZENSTEIN

Právnická fakulta MU

Abstract in original language

Pozemek jako základní výrobní faktor má v rámci společenských vztahů svůj nedocenitelný význam. Kromě předpisů soukromého práva je tak výkon vlastnického práva k pozemkům na rozdíl od jiných předmětů občanskoprávních vztahů pod silnou regulací práva veřejného. Jedním z nejvýznamnějších nástrojů této regulace je nepochybně evidence Katastru nemovitostí České republiky. Její význam a charakter se však pod vlivem nové právní úpravy a judikatury neustále vyvíjí, na čemž má v poslední době svůj největší podíl především nový občanský zákoník.

Key words in original language

nový občanský zákoník, pozemek, právní regulace, katastr nemovitostí

Abstract

Land as Principal Factor of Production has its own invaluable significance in Social Relationships. Therefore is Exercise of Proprietary Rights over the Land under relevant Public Law Regulation besides the Legislation of Private Law. Cadastre of Real Estates of Czech Republic is certainly one of most important Legal Instruments of this kind of Legal Regulation. Its value and character is progressively changed under the influence of new Legal Order and Judicial Decision. In recent time New Civil Code has the major participation of this development.

Key words

New Civil Code, land, legal regulation, Cadastre of Real Estates

1. VĚCNĚPRÁVNÍ ÚČINKY PŘEVODU VLASTNICTVÍ – INTABULAČNÍ PRINCIP

Vznik vlastnického práva k nemovitostem zapisovaným do katastru nemovitostí se v podmínkách českého práva řídí intabulační zásadou, zakotvenou především v ust. § 133 odst. 2 ObčZ, které stanoví, že „převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.“. V současném občanském zákoníku další normy upravující problematiku věcněprávních účinků převodních smluv již nenalezneme. V tomto ohledu je třeba zkoumat

doprovodné právní předpisy k dané úpravě, kterými jsou zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, a především pak zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Z úvodního ustanovení tohoto zákona upravující jeho účel se dovídáme, že kromě vlastnického práva se v katastru nemovitostí evidují rovněž další věcná práva, konkrétně právo zástavní, věcná břemena a předkupní práva s účinky věcného práva. Zvláště významné je hned následující ust. § 2 tohoto zákona, které mimo jiné stanoví, že tato práva se do katastru nemovitostí zapisují formou vkladu, s tím, že rozhodnou skutečností pro vznik, změnu nebo zánik těchto práva, je den zápisu vkladu do katastru.

Pro posouzení účinnosti smluv, jejichž předmětem jsou převody nemovitostí, je významná rovněž rozhodovací činnost Nejvyššího soudu. Ve světle jeho judikatury¹ je třeba striktně rozlišovat mezi obligačními a věcněprávními účinky smlouvy. Úpravě vzájemných práv a povinností působících v rámci závazkového právního vztahu pouze mezi smluvními stranami (inter partes) je zákonem ponechána obligačnímu právu typická smluvní volnost. Je tedy pouze na vůli smluvních stran, jakým způsobem (samozřejmě v mezích zákona) upraví nabývání účinnosti vzájemných závazků. Není dokonce vyloučeno vázat založení účinků některých smluvních ujednání až na podmínku, že smlouva nabude nejdříve věcněprávních účinků.²

Jinak tomu ale bude při posuzování věcněprávních účinků smlouvy. Zde Nejvyšší soud v minulosti opakovaně vyslovil, že se nelze odchýlit od ustanovení § 133 ObčZ, které kogentně problematiku nabývání vlastnictví k nemovitosti upravuje (viz výše). Je přitom nezbytné rozlišovat smlouvu jako právní titul k nabytí vlastnictví (titulus adquirendi) a vklad (intabulaci) do katastru nemovitostí jako právní způsob nabytí vlastnického práva (modus adquirendi).

I přes shora uvedené není v praxi výjimkou, že smlouvy o převodu nemovitostí evidovaných do katastru nemovitostí, obsahují běžně ujednání, kterými smluvní strany vážou založení věcněprávních účinků smlouvy i na jiné skutečnosti, než je vklad vlastnictví do katastru nemovitostí, např. formou sjednané výhrady vlastnictví. Je třeba zdůraznit, že v souladu se shora uvedeným občanský zákoník na úpravu institutu výhrady vlastnictví pamatuje, resp. její sjednání v případě smluv o převodu nemovitostí z režimu občanskoprávních vztahů zcela jednoznačně vylučuje (ust. § 601 ObčZ). Je otázkou, jak v případě neplatně sjednanou výhradu vlastnictví posuzovat v kontextu celé smlouvy. Měl by převodce vůli zcizit danou nemovitost i v případě, že by věděl, že mu v jeho nebude svědčit výhrada vlastnictví? Při posuzování takové otázky je nejspíše třeba odlišovat případ od případu, obecně převládá názor, že sjednání neplatné výhrady vlastnictví, nezpůsobuje samo o sobě neplatnost celé

¹ Z poslední doby např. rozsudek sp.zn. 26 Cdo 3972/2010.

² Viz např. usnesení Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 3840/2011.

smlouvy a to nejspíše i s ohledem na zásadu *vigilantibus iura scripta sunt*, protože převodce se s právní úpravou mohl a měl seznámit.³

Z teoretické roviny je však zajímavé zabývat se rovněž právní úpravou výhrady vlastnictví podle obchodního zákoníku. Ta je obsažena v úpravě kupní smlouvy v ust. § 445 ObchZ, které ve větě druhé stanoví, že „nevyplývá-li z obsahu výhrady vlastnického práva nic jiného, má se za to, že kupující má nabýt vlastnického práva teprve úplným zaplacením kupní ceny“. Vzhledem k tomu, že předmětem kupní smlouvy podle obchodního zákoníku nemohou být nemovitosti, neobsahuje úprava výhrady na rozdíl od občanského zákoníku jasné vymezení, ze kterého by vyplývalo, že tuto výhradu nemohou strany sjednat u převodu nemovitostí. Ust. § 445 ObchZ navíc není zahrnuto pod taxativní výčet kogentních ustanovení části obchodního zákoníku upravující závazkové vztahy v ust. § 263 ObchZ, a *contrario* proto platí, že obchodněprávní úpravu institutu výhrady vlastnického práva je nutné považovat za ustanovení dispozitivní.

Nejasné zůstává, jakým způsobem vyložit sjednání uvedené výhrady v případě zhotovení díla v rámci ujednání ve smlouvě o dílo. Ust. § 554 odst. 5 ObchZ stanoví, že „předáním zhotovené věci nabývá k ní objednatel vlastnické právo, jestliže je do této doby měl zhotovitel [...] ustanovení § 444 až 446, § 455 až 459 a § 461 platí obdobně“. Je tedy zřejmé, že úprava výhrady vlastnictví se v tomto případě subsidiárně použije i na smlouvu o dílo. Vzhledem k tomu, že předmětem tohoto smluvního typu může být i zhotovení stavby, a rovněž k možnosti smluvních stran zvolit obchodní zákoník pro regulaci jejich smluvního vztahu ve smyslu § 262 ObchZ, ačkoliv by se za jiných okolností řídil občanským zákoníkem, nabízí se poměrně logická otázka, zda zákonodárce tímto způsobem neotevřel cestu smluvním stranám platně sjednat výhradu vlastnictví ke zhotovované nemovitosti podle obchodněprávní úpravy smlouvy o dílo.

Uvedený stav nemůžeme s největší pravděpodobností vykládat jako prolomení intabulačního principu⁴, podle mého názoru se však jedná o opomenutí zákonodárce, který nejspíše vycházel z předpokladu, že předmětem obchodněprávní kupní smlouvy mohou být pouze movité věci (resp. zboží) a nepočítal přitom se skutečností, že úprava výhrady vlastnictví se přitom subsidiárně vztahuje rovněž na smlouvu o dílo, jejímž předmětem může být i zhotovení nemovitosti na pozemku objednatele (typicky stavba rodinného domu).

To samo o sobě však neznamená, že smluvní strany nemají možnost ovlivnit vznik věcněprávních účinků smlouvy. Ačkoliv nelze ovlivnit právní způsob nabytí vlastnického práva (právní účinky nastanou vždy

³ Viz Jiří Mikeš, Jiří Švestka: Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem, [Právní rozhledy 11/2005, s. 389].

⁴ K takovému prolomení by bylo zapotřebí konkrétní právní normy, která by tak výslovně stanovila.

ke dni podání návrhu na jeho vklad do katastru nemovitostí), lze poměrně operativně ovlivnit dobu a způsob, jakým bude návrh katastrálnímu úřadu doručen. Pokud shora uvádím, že v souladu s ust. § 601 ObčZ je možné sjednat výhradu vlastnictví podle občanského zákoníku pouze k věcem movitým, je třeba dodat, že v praxi je možné docílit podobných výsledků i jinými prostředky než za pomoci institutu výhrady vlastnictví. Je možné využít např. možnosti notářské úschovy. Tu lze sjednat buď jako úschovu kupní ceny za převáděné nemovitosti, úschovu listin – smluv o převodu nemovitostí, nebo nejlépe jako kombinaci obojího. Smluvní strany se mohou dohodnout, že samotné smlouvy uzavřou před notářem a všechny její vyhotovení mu následně svěří do úschovy. Notář se přitom zaváže nevydat listiny ke vkladovému řízení dříve, než mu bude kupujícím svěřena do úschovy rovněž dohodnutá výše kupní ceny. Tu pro změnu notář vydá z úschovy až ve chvíli, kdy mu bude prodávajícím prokázáno (výpisem z evidence katastru nemovitostí, případně předložením smlouvy s vyznačenou katastrální doložkou o povolení vkladu), že vlastnictví k předmětným nemovitostem bylo převedeno na kupujícího. Kupující tak má jistotu, že částka odpovídající výši kupní ceny se do rukou prodávajícího nedostane dříve, než bude katastrálním úřadem vloženo jeho vlastnické právo. Naproti tomu prodávající má jistotu, že vkladové řízení nebude zahájeno dříve (a tudíž nebude převedeno ani vlastnictví k dané nemovitosti) dříve než bude zaplácena kupní cena.

Pro úplnost je s ohledem na danou problematiku vhodné zmínit, že v minulosti vyvstávala řada otázek s ohledem na výklad ust. § 47 ObčZ, které v odst. 2 zakotvuje nevyvratitelnou domněnku, že nebyl-li podán do tří let od uzavření smlouvy, která ze zákona nabývá účinnosti až rozhodnutím orgánu veřejné moci, návrh vydání tohoto rozhodnutí, platí, že strany od smlouvy odstoupily. Diskuze ohledně výkladu tohoto ustanovení provždy ukončil až nález Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 201/96, který jasně zdůraznil, že takovým způsobem nelze regulovat právní vztahy věcněprávního charakteru s tím, že je pouze na vůli stran, kdy podají návrh příslušnému orgánu na vklad daného práva do katastru nemovitostí. Ust. § 47 ObčZ je tak v současnosti nutné posuzovat jako obsoletní.⁵

2. ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY

Kromě intabulačního principu je významnou zásadou ovlivňující problematiku nabývání vlastnického práva k nemovitostem

⁵ POKORNÁ, J., KOVAŘÍK, Z., ČÁP, Z., et al. : *Obchodní zákoník : komentář*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství Wolters Kluwer Česká republika, 2009. Dostupné z *ASPI* [databáze] Verze 13+. Wolters Kluwer, a.s., 2012 [10-3-2012].

evidovaných v katastru nemovitostí rovněž zásada materiální publicity. Ta se za současně účinné právní úpravy uplatňuje v právních vztazích pouze částečně (viz dále), avšak s novým občanským zákoníkem dozná mnohem širšího uplatnění.

Jádro této zásady dnes nalézáme v ust. § 11 z.č. 265/1992 Sb., které osobě, jednající při uzavírání smlouvy z předpokladu, že stav zápisu v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci, automaticky přiznává dobrou víru. Otázka dobré víry hraje nepochybně při posuzování oprávněnosti vzájemných rozporujících se nároků různých subjektů k vlastnictví zásadní úlohu, dané ustanovení přes to čelilo v minulosti značné kritice⁶, protože neobsahuje právě nic jiného, než určení, kdy jedná nabyvatel nemovitosti v dobré víře. Toto postavení (ačkoliv jinak jistě významné) však nemůže být samo o sobě posouzeno jako silnější než pozice skutečného vlastníka nemovitosti, resp. nestačí k prolomení zásady *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*.

Problémovými přitom nejsou pouze případy, kdy dojde k zápisu vlastnictví do katastru nemovitosti na základě neplatné smlouvy, ale jsou jimi i případy, kdy od původního převodu následně některá ze stran odstoupí. Odstoupením se podle ust. § 48 odst. 2 ObčZ smlouva od počátku ruší (účinky *ex tunc*) a vzájemné postavení smluvních stran se obnovuje do stavu před uzavřením smlouvy. Nejvyšší soud⁷ přitom zdůraznil, že na tomto východisku nemění nic ani skutečnost, že původní nabyvatel stačil již mezitím nemovitost převést na další osobu.

V tomto ohledu je však třeba zdůraznit, že rozhodovací praxe obecných soudů⁸ se stále vyvíjí a zvláště v posledních letech (i pod tlakem Ústavního soudu⁹) tak dochází k posílení postavení osoby jednající v dobré víře podle ust. § 11 z.č. 265/1992 Sb. na úkor „pravého“ vlastníka.¹⁰

Je vhodné podotknout, že věci příliš nepomáhá ani prezkumná činnost katastrálními úřady, jejíž rozsah je natolik omezený, že katastrální úřady jsou dnes povinny v podstatě provést vklad do katastru nemovitostí i na základě listiny, která je pro věcněprávní nedostatky zjevně neplatná za předpokladu, že jsou jinak splněny veškeré ostatní náležitosti ve smyslu ust. § 5 z.č. 265/1992 Sb. S ohledem na

⁶ Viz Jiří Mikeš, Jiří Švestka: Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem, [Právní rozhledy 11/2005, s. 389].

⁷ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. Cpjn 201/2005.

⁸ Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2652/2011.

⁹ srov. např. Nález ÚS sp.zn. II ÚS 349/03 a Nález ÚS sp.zn. I ÚS 3314/11.

¹⁰ Srov. Jana Bílková: *Ochrana vlastnického práva se zřetelem k institutu dobré víry. Duplicita vlastnictví*, [Právní rozhledy 15-16/2012, s. 528].

občanskoprávní charakter problematiky je věcný přezkum nabývacích listin (např. z hlediska jejich platnosti) svěřen až civilním soudem podle části páté občanského soudního řádu.¹¹

3. DOPAD NA PROBLEMATIKU VE SVĚTLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Nový občanský zákoník přinese v uplatňování principu materiální publicity významnou změnu. Zákon se nově jednoznačně staví ve prospěch osoby, která nabyla nemovitosti v dobré víře, že zápis provedený ve veřejném seznamu odpovídá skutečnému právnímu stavu věci. Bude tak výrazně oslabena pozice skutečného vlastníka, který tak již nebude moci dovolávat se absolutní ochrany svého práva. Zákonodárce přitom vychází z předpokladu, že vlastník má svá práva v prvé řadě aktivně hájit sám. Je tedy jeho starostí a v jeho zájmu vyvíjet zvýšenou pozornost stavu zápisu vlastnického práva k těm nemovitostem, k nimž mu toto právo svědčí. Pokud tuto péči zanedbá, bude pouze k jeho tíži, že neučinil lepší kroky k ochraně svých zájmů.¹²

Nově bude občanský zákoník umožňovat smluvním stranám sjednávat i výhradu vlastnického práva k nemovitostem zapisovaným do veřejného seznamu¹³. Ust. § 2134 NOZ však jasně stanoví, že tato výhrada bude působit vůči třetím stranám pouze, pokud bude rovněž zapsána do veřejného seznamu. Nový občanský zákoník přitom výslovně uvádí, že tato „působí vůči třetím stranám“.

Je tedy otázkou, zda institut výhrady vlastnictví bude sdílet režim vlastnického práva a její založení v souladu s intabulačním principem bude vázáno na zápis do katastru nemovitostí, či daný zápis bude mít pouze deklaratorní charakter a vznik výhrady vlastnictví bude vázán pouze na smluvní ujednání stran. Osobně jsem toho názoru, že vhodnější je první alternativa, tedy aby byl režim zápisů obou práv stejný. Nicméně podle zákonodárcem zvolené formulace se dotýčné ustanovení přiklání spíše k alternativě druhé. Budeme-li však vykládat ust. § 2134 NOZ tak, že zápis výhrady vlastnictví bude mít pouze deklaratorní účinky, může se taková interpretace podle mého názoru za určitých okolností dostat do přímého rozporu s ust. § 1105 NOZ, a

¹¹ Tato podivná procesní rozpolcenost nemá v naší právní historii obdoby (dříve vkladové řízení právě s ohledem na soukromoprávní charakter spadalo do pravomoci knihovních soudů), avšak s ohledem na již na zažitou praxi katastrálních úřadů je nepravděpodobné, že by do budoucna mohlo dojít ke změně tohoto právního rámce.

¹² *Vláda schválila návrh věcného záměru zákona o katastru nemovitostí, [Právní rozhledy 5/2012, s. I].*

¹³ Nový občanský zákoník volí volnější terminologii a výslovně nemluví o katastru nemovitostí.

to v případě, kdy katastrální úřad provede zápis vlastnického práva k převáděné nemovitosti ve prospěch kupujícího, avšak nedojde k zápisu (ať už z jakýchkoliv důvodů¹⁴) výhrady vlastnictví, ačkoliv byla mezi smluvními stranami platně sjednána, a zároveň nebyla kupujícím před zápisem vlastnického práva zcela splacena kupní cena. Je zřejmé, že taková skutečnost nebude na újmu třetí osobě, která by projevila eventuální zájem o následný převod dané nemovitosti do svého vlastnictví, již však zdaleka není jasné, zda k převodu vlastnictví mezi původními stranami skutečně došlo, či nikoliv.

Na budoucí regulaci nemovitostních právních vztahů bude mít významný vliv i nový katastrální zákon¹⁵ jako doprovodný právní předpis k novému občanskému zákoníku, který bude nově regulovat vkladové řízení namísto současného zákona č. 344/1992 Sb a zákona č. 265/1992 Sb. Důvodová zpráva k tomuto návrhu kromě nedůsledného uplatňování zásady materiální publicity označuje za nedostatky současné právní úpravy rovněž problematiku duplicitních zápisů a to především v souvislosti s rozhodovací činností soudů, kdy vlastnické právo vzniká oprávněnému subjektu již s právní moci takového rozhodnutí a katastrální úřady jsou nuceny provést zápis takového vlastnického práva i v případě, kdy je předmětná nemovitost bez jakékoliv návaznosti evidována ve vlastnictví jiného subjektu. Kromě toho důvodová zpráva jako slabinu současné právní úpravy uvádí rovněž skutečnost, že na rozdíl od vkladu vlastnictví, provádí katastrální úřady zápis formou záznamu mimo správní řízení, což tak vylučuje jakoukoliv jejich možnost přezkumu nabývací listiny. Jako nedostatek se zároveň jeví i skutečnost, že žádný předpis neuvádí jasná kritéria, podle kterých by bylo možné jednoznačně určit, která práva mají být do katastru nemovitostí zapisována vkladem a která záznamem.

Návrh nového katastrálního zákona uvedený stav řeší zcela pragmaticky tak, že nově stanovuje, že veškerá věcná práva nebo práva s povahou věcných práv budou katastru nemovitostí zapisována vždy na základě vkladu bez ohledu na to, zda nabývací listinou je smlouva nebo soudní rozhodnutí. Práva, která se mají zapisovat formou záznamu, návrh zákona definuje jako práva odvozená od věcných práv. Podle takové konstrukce se nabízí úvaha, že takovým právem by mohl být např. nájem, odvozený od práva vlastníka užívat nemovitost, který toto právo na základě nájemní smlouvy deleguje na nájemce. Při bližším pohledu na následující ustanovení návrhu katastrálního zákona, které obsahují výčet konkrétních práv podléhajících zápisu vkladem nebo záznamem však zjistíme, že tomu tak není. Ačkoliv se v případě nájmu jedná o závazkové právo,

¹⁴ Výhrada vlastnictví bude např. sjednána až v dodatku ke kupní smlouvě.

¹⁵ Věcný záměr k novému katastrálnímu zákonu byl schválen usnesením vlády dne 04.01.2012. V paragrafovém znění je dostupný od dubna letošního roku. Předpokládaná účinnost zákona by měla být stejná jako účinnost nového občanského zákoníku.

zapisované do katastru bude podle daného výčtu i přes shora popsané základní ustanovení návrhu zákona zapisováno formou vkladu. Při současném znění daného návrhu přitom bude záznam sloužit pouze pro zápis práv souvisejících se správou majetku ve vlastnictví státu a územních samosprávních celků.

V případě poznámek v katastru nemovitostí stojí za zmínění především nově upravená poznámka spornosti, jejíž zápis katastrální úřad provede v případě existence vícero protichůdných vlastnických nároků, a která tak v podstatě nahrazuje současný postup zápisem duplicity vlastnictví. Tuto poznámku katastrální úřad vyznačí buď na základě oznámení soudu, nebo na návrh dotčené osoby, která prokáže, že u příslušného soudu svůj nárok uplatnila vlastnickou žalobou.

4. PŘEZKUM NABÝVACÍ LISTIN V NÁVRHU NOVÉHO KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Ve vkladovém řízení bude podle návrhu nového katastrálního zákona oproti současné úpravě podle ust. § 5 z.č. 265/1992 Sb. bude poměrně významné rozhodnutí smluvních stran, zda smlouvu uzavřou formou notářského zápisu či formou „prosté smlouvy“. Nový katastrální zákon totiž bude rozlišovat dva základní režimy přezkumu nabývacích listin, a to v závislosti na tom, zda bude jako právní titul k nabytí vlastnictví použita soukromá nebo veřejná listina. Ačkoliv neexistuje žádná obecná legální definice veřejné a soukromé listiny,¹⁶ lze jako hlavní odlišující kritérium označit obecně přijímané pravidlo, které stanoví, že pokud není v případě veřejné listiny prokázán opak, platí, že její obsah je pravdivý. V případě soudního sporu tak opak musí prokázat ten z účastníků, který namítá její nesprávnost, a to bez ohledu na to, zda se jedná o žalobce nebo žalovaného. Veřejnou listinu přitom nejčastěji rozlišujeme na rozhodnutí orgánu veřejné moci (typicky soudní rozhodnutí, případně rozhodnutí pozemkového úřadu) a notářské zápisy.¹⁷

Přezkum veřejné listiny jako nabývacího titulu bude podle návrhu nového katastrálního zákona provádět v rámci vkladového řízení v podobném rozsahu, jako je tomu za současné právní úpravy. Katastrální úřady budou zkoumat především tři podmínky pro zápis: zda jsou splněny formální náležitosti obsahu listiny nutné pro zápis do katastru nemovitostí (např. zda je popis převáděné nemovitosti dostatečně určitý), zda obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a konečně, zda vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Právě z toho důvodu, že zásadně presumujeme správnost

¹⁶ Dané rozlišování důkazní síly mezi veřejnou a soukromou listinou přebírá i nový občanský zákoník v ust. § 565 až § 569.

¹⁷ Ve smyslu zákona č.358/1992 Sb., notářský řád.

a pravdivost veřejné listiny, nebude se i nadále ve vkladovém řízení přistupovat k věcnému zkoumání obsahu listiny.

Naproti tomu se znatelně rozšíří kompetence katastrálních úřadů přezkoumávat nabývací tituly ve formě listin soukromých. Kromě všech náležitostí kontrolovaných rovněž u veřejných listin, budou u soukromých listin navíc katastrální úřady navíc zkoumat, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, zda k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu a konečně zda z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplyvá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání.

Za určitých výhrad a v omezeném rozsahu tak zákonodárce svěřuje katastrálním úřadům pravomoc přezkoumávat obsah nabývacích listin i z pohledu věcněprávního, resp. zda je předkládaná smlouva platná či nikoliv. Ačkoliv tak hlavní přezkum bude i nadále spadat především do pravomoci civilních soudů, jedná se o významný a podle mého názoru pozitivní posun pro činnost katastrálních úřadů.

5. ZMĚNY V EVIDENCI KATASTRU

Vzhledem k tomu, že u převodů nemovitostí, smluvní strany vycházejí především z evidence katastru nemovitostí a to i s ohledem na její rozsah a způsob, jakým jsou informace ohledně těchto nemovitostí evidovány, považuji za vhodné věnovat prostor i změnám v evidenci katastru nemovitostí podle právní úpravy v návrhu budoucího katastrálního. Ta bude především reflektovat změny související s přijetím nového občanského zákoníku. Ty s sebou přinášejí jednak nová práva třetích osob, které bude nutné v katastru nemovitostí evidovat (např. právo stavby), částečně jsou však způsobeny i změnou v postavení stavby jako předmětu vlastnických vztahů (s ohledem na zásadu superficies solo cedit)

Při srovnání současného vymezení předmětu podle ust. § 2 odst. 1 současného katastrálního zákona a návrhu budoucí právní úpravy je na první pohled zřejmé, že samostatné evidenci bude nově podléhat především právo stavby. Naopak samostatné evidenci již nadále nebudou podléhat rozestavěné stavby a stavby spojené se zemí pevným základem. Údaje o těchto budou nadále zahrnuty pouze pod evidencí pozemků, na nichž se nacházejí.

Nový katastrální zákon s sebou však přinese i řadu nových údajů, které současná právní doposud neumožňovala v katastru nemovitostí evidovat. Jedná se především o údaje ohledně kupní ceny sjednané mezi účastníky nebo stanovené znaleckým posudkem. Tyto údaje

budou mít využití především pro daňové účely a budou poskytnuty pouze tomu, kdo prokáže svou totožnost a uvede účel, pro který tyto údaje požaduje. Kromě toho, jak již bylo naznačeno výše, bude moci být se souhlasem vlastníka evidováno např. nájemní právo. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemní vztah zásadně převodem nemovitosti nezaniká, může mít i tato pozitivní přínos pro nového nabyvatele nemovitosti, resp. pro jeho rozhodnutí, zda je ochoten jako právní nástupce prodávajícího vstoupit do práv a povinností původního pronajímatele.

6. ZÁVĚR

Jsem toho názoru, že s hlavními změnami v regulaci věcněprávních vztazích k nemovitostem spojené s přijetím nového občanského zákoníku především s ohledem na zásadu superficies solo cedit se návrh nového katastrálního zákona vypořádal v zásadě dobře. Za nedostatky považuji především nedotažení změn v rozlišování mezi vkladem a záznamem. Na jedné straně navrhovaná změna odstraní řadu nesrovnalostí při zápisech věcných práv, na druhou stranu však celou přináší celou řadu nových nesrovnalostí tam, kde doposud nebyly. Např. současná právní úprava nebudí pochyb o rozdílnosti ve věcněprávních účincích v případě vkladu a v případě záznamu. Zatímco vklad věcného práva vždy toto právo konstituje, záznam naopak vždy dané právo deklaruje. S přijetím nové právní úpravy však toto pravidlo zcela pozbude platnosti. Nový občanský zákoník totiž neprolamuje i současně uplatňovaný princip, kdy věcné právo založené rozhodnutím orgánu veřejné moci, nabývá účinnosti již dnem právní moci.¹⁸ Vzhledem k tomu, že návrh katastrálního zákona tuto skutečnost zohledňuje pouze při přezkumné činnosti katastrálních úřadů, avšak nikoliv při určení druhu zápisu do katastru nemovitostí, nezbyvá nám než vycházet z předpokladu, že s účinností nového katastrálního zákona zde budou dva různé režimy vkladu věcného práva, a to na jedné straně jako intabulaci věcného práva s konstitutivními účinky zápisu v případě smlouvy, a jednak jako vklad věcného práva na základě rozhodnutí, který však bude mít pouze účinky deklaratorní.

Vzhledem k této skutečnosti by podle mého názoru stále alespoň za zvážení, zda nedostatky současné právní úpravy popisované v důvodové zprávě k návrhu nového katastrálního zákona nelze odstranit i jiným způsobem, který by zároveň respektoval současné důsledky spojené s různými zápisy věcných práv do katastru nemovitostí. V úvahu přichází stanovit úplný výčet práv podléhajících vkladu, resp. záznamu a současně zakotvit do zákona právní řízení o provedení záznamu, které by umožňovalo katastrálním úřadům přezkoumávat alespoň formální náležitosti předkládaného rozhodnutí jako nabývací listiny jako obdobu pro přezkum listin ve vkladovém

¹⁸ Srov. ust. § 1105 NOZ a ust. § 1115 NOZ.

řízení podle ust. § 11 z.č. 265/1992 Sb. V dostatečné míře by se tak odstranily shora popsané nedostatky současného právního stavu a přitom by mohlo nadále docházet k zápisu práv např. na základě soudního rozhodnutí i nadále formou záznamu.

Literature:

- Jiří Mikeš, Jiří Švestka: Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem, [Právní rozhledy 11/2005, s. 389].
- Jana Bílková: Ochrana vlastnického práva se zřetelem k institutu dobré víry. Duplicita vlastnictví, [Právní rozhledy 15-16/2012, s. 528].
- Vláda schválila návrh věcného záměru zákona o katastru nemovitostí, [Právní rozhledy 5/2012, s. I].
- Důvodová zpráva k návrhu nového katastrálního zákona

Contact – email

filip.schwarzenstein@mail.muni.cz