

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH
STUDIÍ, O. P. S., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA
K NEMOVITOSTEM A PROBLÉMY S TÍM
SPOJENÉ**

Autor práce: Petra Nagy

Studijní obor: Regionální studia

Forma studia: kombinovaná

Vedoucí práce: JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D

Katedra: Katedra právních oborů a bezpečnostních studií

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně s využitím uvedených pramenů a literatury.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna ke studijním účelům.

Petra Nagy

Děkuji vedoucímu bakalářské práce panu JUDr. Bohuslavu Petrovi, Ph.D za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

OBSAH

ÚVOD.....	5
1 POJEM „NEMOVITOST“.....	7
2 HISTORICKÝ VÝVOJ.....	9
3 KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	11
3.1 Poskytování údajů z katastru nemovitostí.....	11
3.2 Zápis údajů o právních vztazích a jiných údajů do katastru nemovitostí.....	12
3.2.1 Pojem „záznam“.....	15
4 VZNIK VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLÉHAJÍCÍ ZÁZNAMU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	19
4.1 Vlastnické právo primární.....	20
4.1.1 Vlastnické právo k nové budově.....	20
4.1.2 Vlastnické právo vzniklé ze zákona.....	24
4.2 Vlastnické právo sekundární – odvozené.....	27
4.2.1 Dědické řízení.....	27
4.2.2 Dražba dobrovolná, nedobrovolná.....	29
4.2.3 Příklep v soudní dražbě.....	30
4.2.4 Odstoupení od smlouvy.....	31
4.2.5 Privatizovaný majetek.....	33
4.2.6 Vznik a zánik společného jmění manželů a vznik podílového spoluvlastnictví.....	35
4.2.7 Vydržení.....	38
4.2.8 Dohoda o uznání práva o narovnání.....	40
4.2.9 Rozhodnutí správních orgánů.....	41
5 DUPLICITNÍ ZÁPIS VLASTNICTVÍ.....	44
6 POSTUP PŘI ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	48
6.1 Návrh na vklad.....	48
6.2 Přezkumná činnost katastrálního úřadu.....	50
6.3 Rozhodnutí katastrálního úřadu.....	51
7 ZÁSTAVNÍ PRÁVO.....	53
7.1 Zástavní právo smluvní.....	53
7.2 Zástavní právo zákonné.....	53
7.3 Zástavní právo soudcovské.....	54
8 VĚCNÁ BŘEMENA.....	56
9 VKLAD PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ A PROBLÉMY S TÍM SPOJENÉ.....	58
ZÁVĚR.....	63
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	64
ABSTRAKT.....	66
ABSTRACT.....	67

ÚVOD

Situace na trhu s nemovitostmi je v současné době velice aktuálním a diskutovaným tématem. Ceny nemovitostí na přelomu roku 2006 a 2007 strmě stoupaly, a to až za hranici reálných tržních cen. Ke konci roku 2008 začala stagnace růstu cen nemovitostí, a to v celé republice. Nejvíce tato situace zasáhla hlavní město Prahu a nevyhnula se ani Českým Budějovicím. Veřejnost neměla dostatek informací a veřejně se hovořilo o „Krizi na realitním trhu“.

Celá situace však byla pouhou mediální panikou, neboť odborníci správně odhadovaly, že ceny nemovitostí nemohou stále jen strmě stoupat, a že musí nastat nějaký zlom, a to nejen v oblasti cen s nemovitostmi, ale i mezi realitními kancelářemi a developerskými společnostmi. Vždyť jen za poslední dva roky překročil počet realitních kanceláří v číslo šedesát, a to jmenují pouze ty větší aktivně působící realitní kanceláře. Tento počet je však pro sto tisícové město, jakým jsou právě České Budějovice, a v době, kdy nabídka převyšuje poptávku, neúnosný.

Menší realitní kanceláři zavírají své pobočky, a ty, které se na trhu chtějí alespoň ještě chvíli udržet, pracují za minimální provizi. Právě zde vzniká jistý paradox a zároveň i vysvětlení, proč nemovitosti u nás tak strmě stoupaly. Stoupaly právě s přibývajícím počtem realitních kanceláří, jejichž jediným argumentem bylo: „My vám vaši nemovitost umíme prodat za vyšší cenu!“ Tyto kanceláře se dnes snaží na svůj úkor pracovat skoro zadarmo, a to se samozřejmě odráží i na kvalitě poskytovaných služeb, jako je například poradenství a právní servis.

Vzhledem k této situaci a dalším okolnostem jsem se rozhodla pro téma bakalářské práce „Nabývání vlastnického práva k nemovitostem a problémy s tím spojené“, abych čtenářům více přiblížila tuto problematiku.

Hlavním cílem této práce je snaha vysvětlit a objasnit základní pojmy a důležité právní kroky při prodeji nemovitosti a upozornit na možné problémy.

Bakalářská práce je rozdělena do devíti částí. První část definuje obecně pojem „nemovitost“, druhá část je zaměřena na historický vývoj. Třetí část se zabývá katastr nemovitostí a údajů, které katastr nemovitostí poskytuje. Ve čtvrté části jsem se podrobně zaměřila na vznik vlastnického práva, který podléhá záznamu v katastru nemovitostí, a to od vzniku vlastnického práva přes dědické řízení, dražbu nemovitosti až po společné jmění manželů. Pátá část se zaměřuje na duplicitní zápisy a problémy s tím spojené. Šestá část popisuje postup při řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Sedmá část je věnována zástavnímu právu a osmá část věcným břemenům.

V závěrečné deváté části jsem se snažila upozornit na časté problémy při vkladu práva do katastru nemovitostí.

1. POJEM „NEMOVITOST“

Věci, které člověk od pradávna vyráběl a spotřebovával se dělily v zásadě na dvě části, a to na věci movité a nemovité.

Za nemovitosti se v obecné rovině považují pozemky, jako součást zemského povrchu, budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu. Zásadní odlišnosti mezi věcmi nemovitými a movitými lze spatřovat i v těchto vlastnostech:

- nemovitosti nejsou nepřemístitelné (znamená to, že jsou pevně spjaty s určitým místem zemského povrchu),
- věci nemovité mají zpravidla daleko delší životnost fyzickou i morální,
- nemovitosti tvoří významnou součást historie národů a lidstva, neboť se jedná o věci, které ovlivňují život několika generací, vytvářejí kulturní a životní prostředí a přispívají k životní pohodě lidí.¹

Rozdíl mezi movitou a nemovitou věcí můžeme také vidět v převodu vlastnického práva, respektive jiných věcných práv. U věcí movitých k tomu dochází na základě skutečnosti existence právního důvodu převodu, jako je například dohoda nebo smlouva, a poté následuje odevzdání věci samotné. Toto faktické předání věci movité umožňuje, aby s ní nový vlastník dále nakládal, a proto je za vlastníka považován ten, kdo má movitou věc u sebe, pokud neprokáže, že mu věc nepatří. Nemovitou věcí nelze pohybovat, a proto je za vlastníka nemovitosti považován ten, kdo je také jako vlastník zapsán na listu vlastnictví, pokud se neprokáže opak.

V českých zemích je historie nástrojů k evidování nemovitého majetku a věcných práv k němu velice dlouhá. Evidenci technických parametrů nemovitostí zajišťovali již od první poloviny 11. století Katastry, v průběhu let různě nazývané.

Vznik, změna a zánik věcných práv k nemovitostem zaznamenávaly ve veřejných knihách, kdy první historicky doložený zápis je z roku 1278. Obecný knihovní zákon a zákon o založení nových pozemkových knih ze 70. let 19. století vymezily základní novodobé principy evidence právních vztahů k nemovitostem. K těmto principům mezi nejdůležitější patřil právě princip konstitutivní (intabulační), který určoval nejen registrační, ale i hmotně-právní charakter této evidence. Tento velmi propracovaný způsob evidování, který byl předmětem obdivu a respektu, a to nejen

¹ BIČOVSKÝ J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde 2002. 3.vydání ISBN 80-7201-348-3 Str. 25-26

odborné, ale i laické veřejnosti však přestal fungovat počátkem 50. let 20. století.

Čtyřicetileté období, které poté nastalo, bylo totiž obdobím potlačování soukromovlastnických práv k nemovitostem, a tím i jejich evidence. Důsledkem byla ztráta většiny podstatných atributů katastru a pozemkových knih a systém byl zlikvidován.

V souvislosti se změnou společenských a politických podmínek po roce 1989 bylo nutné hledat cesty k nápravě a za podmínek přísných formálně – právních pravidel k vedení informací o nemovitém majetku vznikl nový nástroj – **Katastr nemovitostí**.

Jeho správa byla svěřena do rukou katastrálních úřadů, které dnem 1. 1. 1993 zahájily svoji činnost. Rovněž na úseku konstituce právních vztahů k nemovitostem byl tímto datem zaveden opět intabulační princip – vklad do katastru nemovitostí.

2. HISTORICKÝ VÝVOJ

Problematika právních vztahů k nemovitostem je stále živým tématem, jelikož v posledních letech tyto vztahy vykázaly prudký rozvoj. Je to přirozený jev jako následek toho, že v letech 1951 až 1990 zaznamenaly tyto vztahy výrazný útlum, když stát v rámci své ekonomické politiky systematicky likvidoval vlastnictví fyzických a soukromých právnických osob k nemovitostem, a to cestou socializace a dalších nátlakových aktivit směřujících k tomu, aby soukromé vlastnictví nemovitostí postupně zaniklo. Za takového stavu bylo vlastnictví, které patřilo do kategorie vlastnictví soukromého, spíše přítěží a veřejnost o toto vlastnictví ztrácela zájem, což se také nepříznivě projevilo i v evidenci právních vztahů k takovému nemovitému majetku.

Jak občanský zákoník z r. 1950, tak zejména občanský zákoník z r. 1964 zcela derogoval význam institutu vlastnictví k nemovitostem, když ze svého obsahu vypustil úpravu problematiky věcných práv, čímž značně omezil možnosti vlastníků s věcnými právy k nemovitostem smluvně disponovat. Pokud připouštěl smluvní převody vlastnických práv k nemovitostem, vyhradil si však právo rozhodovat o tom, zda uzavřené smlouvy budou smlouvami účinnými, přičemž zásady rozhodování nespočívaly jen na posuzování právní čistoty právních úkonů, ale i na tom, zda zamýšlený majetkový převod nekoliduje se zájmem státu. Výsledkem byla skutečnost, že právní úprava těchto vztahů byla řešena povrchně a v několika ustanoveních občanského zákoníku a zákoníku hospodářského. Právní systém připouštěl rozdílnou úpravu vzniku právních vztahů k nemovitostem podle povahy subjektů takovýchto vztahů.²

Po roce 1989 došlo k transformaci společenských a hospodářských vztahů, čímž vznikla nezbytná potřeba stanovit pravidla, za kterých by probíhaly majetkové změny. Stalo se tak novelizací občanského a hospodářského zákoníku, ale ani další následné novely, které mimo jiné nahradily hospodářský zákoník zákoníkem obchodním, problematiku věcných práv spolehlivě nevyřešily. Skutečnost, že se právní vztahy k nemovitostem upravovaly postupně, zapříčinilo především to, že se tyto vztahy vyvíjely v rozdílných podmínkách a tudíž i rozdílně.

V nově vniklých tržně-ekonomických podmínkách se okamžitě oživil trh s nemovitostmi, a tím vznikla potřeba úpravy evidence právních vztahů k nim,

² HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví*. Praha: Panorama 1985. 1. vydání ISBN 11-009-86. Str. 10-14

založené především na pevnějších podkladech, než jen evidenčních, jak zajišťoval stávající zákon o evidenci nemovitostí z roku 1964. „*Domníváme se, že na vině nedostatečného legislativního vývoje na úseku úpravy právních vtaů k nemovitostem nebyla neschopnost právních odborníků předložit kvalitní zákonné předlohy, ale neochota minulých zákonodárných sborů tyto předlohy použít bez toho, aby jednotlivé názorové skupiny prosadily svůj vliv na konečné znění právního předpisu, který se pak v důsledku časové tísně stal kompromisním a nemohl tak včas a v plném rozsahu splnit svůj účel.*“³

³ KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. Praha 2005. ISBN 80-85881-24-1. Str.15

3. KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.

Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

3.1 Poskytování údajů z KN

Rozsah a podmínky poskytování údajů z katastru nemovitostí se řídí vyhláškou č.162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky. Mimo obvyklých forem vydávání informací, výpisů, opisů a kopií, dostupných přímo na katastrálních pracovištích, poskytuje ČÚZK některé výstupy rovněž prostřednictvím veřejné sítě internet. Jsou to bezplatná aplikace Nahlížení do KN (omezený rozsah informací, zdarma), placená aplikace Dálkový přístup k datům KN nebo aplikace Webové služby Dálkového přístupu.⁴

Mimo výše zmíněného zajišťují resortní organizace řadu dalších datových služeb. Jde například o poskytování dat KN v elektronické podobě (tyto výstupy z databází katastru nemovitostí lze získat pouze za legislativně stanovených podmínek). Daty v elektronické podobě se rozumí data KN ve stanovených výměnných formátech, obsahující údaje souboru popisných informací (SPI), digitální katastrální mapy (DKM) a rastrová data skenovaných katastrálních map. Tato data poskytují v rámci své působnosti jednotlivá katastrální pracoviště. Výstupy, přesahující rámec jednoho katastrálního pracoviště, zajišťuje ČÚZK, odbor služeb uživatelům.

Zvláštní službu představuje poskytování přehledu vlastnických a jiných práv k nemovitostem, evidovaných pro fyzické nebo právnické osoby v rozsahu celé ČR. Pro žadatele, kteří mají ze zákona nárok na bezplatné poskytnutí těchto informací, zajišťuje tuto službu ČÚZK, odbor služeb uživatelům. Pro ostatní zájemce poskytují tuto službu za úplaty všechna katastrální pracoviště.

V současnosti mohou na základě ustanovení § 9 a násl. zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, ve znění zákona č. 81/2006 Sb., vydávat výpisy z katastru nemovitostí vedle katastrálního

⁴ Portál katastru nemovitostí, dostupné na www.cuzk.cz

úřadu rovněž tyto instituce:

- notáři
- krajské úřady
- matriční úřady
- obecní úřady a úřady městských částí, jejichž seznam stanoví prováděcí právní předpis
- zastupitelské úřady stanovené prováděcím právním předpisem
- Česká pošta, Hospodářská komora ČR⁵

3.2 Zápis údajů o právních vztazích a jiných údajů do katastru nemovitostí.

Ustanovením § 1 odst. 2) zák. č. 344/1992 Sb. je stanoveno, že „*katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen „nemovitosti“) zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu⁶ (dále jen „právní vztahy“) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.“⁷*

Účinností tohoto zákona se mění předmět evidování v katastru nemovitostí a tím i rozsah zápisu právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí. Právní vztahy se do katastru nemovitostí po účinnosti tohoto zákona zapisují pouze k nemovitostem a k bytům a nebytovým prostorům, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí (viz § 2 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb.).⁸

Dále jsou ustanovením § 5 odst. 3) zák.č . 344/1992 Sb. určeny řízení, kterými se zápis údajů o právních vztazích a jiných údajů do katastru provede, viz. citace zákona:

„Katastrální úřad provede:

- a) vklad⁹ údajů o právních vztazích do katastru na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy mu byl tento návrh doručen,*

⁵ Portál katastru nemovitostí, dostupné na www.cuzk.cz

⁶ ZÁKON č. 265/1992 Sb., *O zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*

⁷ ZÁKON č. 344/1992 Sb. *Katastrální zákon*. Praha: Computer Press. 2003. ISBN 80-251-0025-1. Str. 72

⁸ KUBA, B., OLIVOVÁ, K., *Katastr nemovitostí po novele*. Praha: Linde Praha, a.s., 4. vydání, ISBN 80-7201-545-1. Str. 50

⁹ ZÁKON č. 265/1992 Sb., § 2 až 6.

- b) *záznam¹⁰ údajů o právních vztazích do katastru do 30 dnů po doručení rozhodnutí státního orgánu nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující právní vztahy*
- c) *poznámku¹¹ v katastru do 30 dnů po doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru; tuto poznámku katastrální úřad zruší do 30 dnů po doručení listiny, na základě které důvody pro její vyznačení pominuly. “*

Vklady, záznamy a poznámky splňují tyto hlavní zásady zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem:

1. *zásada konstitutivní (intabulační): všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí vznikají, mění se, popřípadě zanikají dnem provedení vkladu práva či výmazu vkladu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva,*
2. *zásada dispoziční: řízení o povolení vkladu vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti zahajuje příslušný katastrální úřad vždy a pouze na základě návrhu na vklad, který je mu doručen, katastrální úřad není oprávněn rozhodnout o povolení vkladu práva a vložit do katastru nemovitostí právo, které není v návrhu na vklad uvedeno,*
3. *zásada legality: katastrální úřad je podle obecně závazných předpisů povinen zkoumat, zda určité, pro zápis do katastru nemovitostí podstatné náležitosti listiny, která mu byla doručena s návrhem na povolení vkladu, nejsou v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy a zda listina je z tohoto pohledu podkladem způsobilým pro zápis práv do katastru nemovitostí,*
4. *zásada priority: pořadí zápisů v katastru nemovitostí se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou ve které návrh na zápis do katastru nemovitostí byl doručen katastrálnímu úřadu. Pořadí zápisů, ať jde o vklad práva, záznam nebo poznámku, je zajištěno jednak tím, že na každý návrh na zápis práv do katastru jsou při doručení příslušnému katastrálnímu úřadu vyznačeny den, měsíc a rok doručení. Jednak je pořadí zápisu zajištěno průběžným zaznamenáváním docházejících návrhů na zápis do přehledů podání (do protokolu o vkladech – protokol V a do protokolu o záznamech – protokol Z). Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů. Přijatý návrh nebo listiny, podle*

¹⁰ ZÁKON č. 265/1992 Sb., § 7 a 8.

¹¹ ZÁKON č. 265/1992 Sb., § 9 a 10.

nichž má být zápis do katastru nemovitostí uskutečněn, je předmětem „plomby“, která se vyznačí u dotčené parcely,

5. zásada formální publicity neboli zásada veřejnosti: katastr nemovitostí je veřejný, každý je za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí a učinit si pro svoji potřebu opisy nebo výpisy o právních vztazích k nemovitostem, a to nejen o svých právech a závazcích, ale obecně o právních vztazích jakékoli osoby k jakékoli nemovitosti, veřejnost katastru lze omezit pouze zákonem,
6. zásada veřejné víry: kdo vyhází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po dni účinnosti zákona č. 265/1992 Sb., tj. po 1.1.1993, je v dobré víře (je přesvědčen o tom), že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti,
7. zásada oficiality: na návrh nabyvatele se zapíše do katastru nemovitostí právo vzniklé ze zákona, jehož ustanovení neobsahuje jednoznačnou identifikaci dotčených vlastníků údajů o nemovitostech.

Na podkladě ohlášení vlastníka budovy se zapíše do katastru nemovitostí nová budova, včetně vlastnického práva k ní a také na podkladě ohlášení vlastníka s listinou dokazující jiné právní skutečnosti měnící vlastnické vztahy. Nabyvatel práva je povinen ze zákona ohlásit změnu katastrálnímu úřadu do 30 dnů ode dne vzniku práva a předložit listinu, která změnu dokládá. Stejně tak státní orgány a zhotovitelé jiných listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem, jsou ze zákona povinni zasílat tyto listiny katastrálnímu úřadu do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení. Katastrální úřad zápis těchto právních vztahů provádí z úřední povinnosti, na podkladě podnětu, kterého se mu dostane nositelem oprávnění nebo zprostředkovaně příslušným státním orgánem.¹²

Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníku nebo o jiném oprávněném (viz ustanovení § 6 zák. č. 344/1992 Sb.) s údaji o jeho právech k nemovitosti, evidovaných v katastru nemovitostí (viz ustanovení § 5 zák. č. 344/1992 Sb.) s údaji v předkládaných listinách.

¹² KUBA, B., OLIVOVÁ, K., *Katastr nemovitostí po novele*. Praha: Linde Praha, a.s., 4. vydání, ISBN 80-7201-545-1. Str. 52-53

3.2.1 Pojem „záznam“

Zákon č. 265/1992 Sb. o zápise vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v platném znění ve svém ustanovení § 7 odst. 1 stanoví, že „*vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují záznamem údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru*“.

Záznamem se zapisují do katastru právní vztahy tehdy, když není uplatněn intabulační princip. Záznam do katastru provádí katastrální úřad na základě předložených listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich doručení (viz. ustanovení § 5 odst. 3 písm. c) zák. č. 344/1992 Sb.). Katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností (zda je čitelná, zda nemovitosti v ní uvedené jsou označeny podle údajů v katastru, je pravomocné atd.). Pokud v tomto směru nejsou zjištěny nedostatky, katastrální úřad provede příslušný zápis ve formě zánamu. V opačném případě zápis nemůže být proveden a katastrální úřad je povinen vyhotoviteli vrátit listinu zpět (viz. ustanovení § 8 zák. 265/1992 Sb.).¹³

Žádné nabývací tituly ani správnost předchozích zápisů provedených ještě v době evidence nemovitostí při tom nezkontroluje. Princip postupného přezkumu zápisů provedených do evidence nemovitostí je tak uplatňován pouze u zápisů vkladem.

Zápis záznamem je přitom vlastně pokračováním evidenčního principu, který se při vedení bývalé evidence nemovitostí neosvědčil. Při zápisu záznamem vznikají, mění se nebo zanikají práva zásadně mimo katastr a teprve následně jsou záznamem zápisy v katastru uváděny do souladu se skutečností. To ovšem za předpokladu, že je o změně právního vztahu k nemovitosti vyhotovena listina, a ta je doručena katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru. Pokud katastrálnímu úřadu není předložena listina o vzniku, změně nebo zániku právního vztahu k nemovitosti, katastrální úřad o tom samozřejmě nemůže provést zápis. Potom se v daném případě dostanou údaje katastru nemovitostí do rozporu se skutečným právním stavem, právě tak jako se to stávalo v případě zápisu

¹³ VRCHA, P., *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s. 2001. ISBN 80-7201-581-8. Str. 329-330

právních vztahů prováděných v minulosti do evidence nemovitostí.¹⁴

Záznam do katastru má deklaratorní charakter, neboť potvrzuje nebo upravuje zapsané vlastnické vztahy. Odmítnutí provedení záznamu do katastru nemovitostí je tedy jiným opatřením správního orgánu (orgánu veřejné moci), kterým může být porušeno základní právo občana. Nálezem ze dne 11. 7. 1996, sp. zn. II. ÚS 173/95 dospěl Ústavní soud k závěru, „že *per analogiam* je nutné i na provedení záznamu vztáhnout účinnost zákona o správním řízení, neboť jej speciální zákon (zákon o zápisech) pro použití v této části zákona nevyklučuje. Podle odst. 2 § 7 zák. č. 265/1992 Sb. v platném znění listiny podléhající záznamu do katastru nemovitostí zasílají ve lhůtě do 30 dnů státní orgány, zhotovitelé těchto listin, katastrálnímu úřadu samy. Občan jako účastník řízení by měl být z toho vyloučen. Sama tato dikce je kontradiktorní k § 1 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., který pod pojmem zápis rozumí vklad, záznam, poznámku nebo jejich výmaz, přitom podle ust. § 3 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. se vztahuje zákon o správním řízení pouze na řízení o povolení vkladu, pokud tento zákon nestanoví jinak. To odpovídá tomu, že katastrální úřady jsou orgány státní správy na úseku katastru.“¹⁵

Ustanovení o provedení záznamu by tedy nejen vyloučilo občana z řízení vůbec (při řízení o povolení vkladu podle § 4 cit. zákona je účastník smlouvy nebo jiná oprávněná osoby i účastníkem řízení, neboť jí přísluší právo podání návrhu), ale navíc by jej zbavilo ochrany i podle zákona o správním řízení.“¹⁶

Nález Ústavního soudu k provádění správního řízení u záznamů v praxi však není realizován, neboť dle sdělení předsedy ČÚZK Ing. Jiřího Šímy, CSc. v odpovědi ze dne 15. 03. 1996, čj. 1308/96-23 na dotaz Ústavního soudu k výše uvedenému řízení, „katastrální úřad listinu předloženou k záznamu přezkoumá a nesplňuje-li výše uvedené požadavky, v souladu s ust. § 8 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb. ji vrátí tomu, kdo listinu vyhotovil. Ve věci nevydává rozhodnutí, a proto se také proti neprovedení záznamu nelze odvolat. Pokud se občan subjektivně domnívá, že katastrální úřad nepostupoval při posuzování listiny předložené k provedení záznamu správně, může použít postupu podle vyhl. č. 150/1958 Ú.l. , o vyřizování stížností, oznámení a podnětů pracujících“.¹⁷ V závěru svého vyjádření předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

¹⁴ BAUDYŠ, P., *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H. Beck 2003. 1. vydání. ISBN 80-7179-824-X. Str. 19

¹⁵ ZÁKON č. 359/1992 Sb. *O zeměměřických a katastrálních orgánech*.

¹⁶ VRCHA, P., *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s. 2001. ISBN 80-7201-581-8. Str. 339-340

¹⁷ ZÁKON č. 500/2004 Sb. *Správní řád*. § 175

uvedl, že jeho úřad při přípravě novely zák. č. 265/1992 Sb. navrhl, aby se i v záznamech rozhodovalo, aby tak dotčenému subjektu bylo zajištěno řádné odvolání. Proti tomuto návrhu se kategoricky postavilo Ministerstvo spravedlnosti ČR.

Posouzení, zda listina předložená k záznamu do katastru nemovitostí je dle § 8 zák. č. 265/1992 Sb. „*bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností*“ a zda může být proveden příslušný zápis v katastru nemovitostí je v pravomoci příslušného katastrální úřadu. Dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 03. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2688/1999 „*provádění zápisů do katastru nemovitostí zákonodárce svěřil katastrálním úřadům, nikoli soudům. Obecnému soudu nepřisluší, aby orgánu jiné státní (výkonné) moci bez zákonného zmocnění nařizoval či ukládal, aby určitým způsobem postupoval či jednal. U soudu nelze úspěšně uplatňovat, aby katastrálnímu úřadu bylo uloženo provedení zápisu do katastru nemovitostí.*“¹⁸

Náležitosti, které katastrální úřad zkoumá při předložení listiny k záznamu do katastru nemovitostí je možno definovat takto:

- bez chyb v psaní: údaje způsobené evidentním přepisem anebo záměnou za jiný údaj,
- bez chyb v počtech: údaj způsoben nesprávným číselným vyjádřením,
- bez zřejmých nesprávností: pod tento odkaz lze zahrnout jakékoliv nesprávné určení, označení anebo chybějící údaj v listině, tedy nejen údaje neodpovídající souboru katastrálních zákonů, např. nesprávně označeny nemovitosti dle údajů KN = viz. ustanovení § 5 zák. č. 344/1992 Sb., podání nesprávnou osobou = viz. ustanovení § 6 zák. č. 344/1992 Sb., údaje v listině o vlastníku či oprávněné osobě nemají veškeré náležitosti = viz. ustanovení § 6a zák. č. 344/1992 Sb., nepředložení požadovaných součástí listin (geometrický plán) = viz. ustanovení § 19 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb., atd., ale také údaje způsobené nepředložením listin požadovaných jiným právním předpisem, např. dražba dobrovolná či nedobrovolná dle zák. č. 26/2000 Sb., kdy jsou přesně dány listiny, které jsou podkladem pro záznam v KN atd..

V souhrnu lze zhodnotit, že záznam práv v katastru nemovitostí má deklaratorní tedy potvrzující charakter, při kterém jsou prováděny změny zápisů práv v katastru nemovitostí. Tyto práva vznikají mimo katastrální úřad na základě listin, které vyhotovují státní orgány či jiné subjekty a také oprávněné osoby.

¹⁸ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. Praha: ASPI Publishing s.r.o., 2004, ISBN 80-7357-003-3. Str. 40

Posouzení zda předložená listina splňuje náležitosti pro záznam v katastru nemovitostí je v pravomoci katastrálních úřadů, které dále zkoumají chyby v psaní a zřejmé nesprávnosti. Katastrální úřad při své činnosti nezkoumá, zda bylo dodrženo zachování procesních a skutkových práv na základě, kterých daná listina vzniká.

V případě, že katastrální úřad zjistí v předložené listině nesrovnalosti, které brání záznamu v katastru nemovitostí vyzve či vrátí listinu k opravě anebo k doplnění předkladateli listiny. Tento úkon nespadá do procesní povahy dle zák. č. 500/2004 Sb. správní řád v platném znění a je činěn pouze na základě ustanovení § 8 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. a dále upřesněn ustanovením § 45 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.. V případě, že požadované doplnění je provedeno v potřebné míře a v určeném termínu provede katastrální úřad příslušný záznam v katastru nemovitostí. Pokud na výzvu není reagováno a nedostatky nejsou v určeném termínu odstraněny, katastrální úřad předloženou listinu vrátí předkladateli zpět z odůvodněním, že záznam nespĺňuje náležitosti a nelze provést příslušný záznam v katastru nemovitostí.

Předkladatel listiny má možnost učinit opětovné podání téže listiny, která mu byla pro nedostatečnost vrácena zpět s tím, že jsou doplněny veškeré podklady, které bránily záznamu v katastru nemovitostí. Po opětovné kontrole předložených listin katastrální úřad v případě, že neshledá nedostatky provede příslušný záznam v katastru nemovitostí.

Dále zde může dojít ke skutečnosti, kdy je proveden záznam práv do katastru nemovitosti na základě listiny, která nespĺňovala veškeré náležitosti anebo vůbec nepodléhala záznamu do katastru nemovitostí, je tento stav možno napravit řízením o opravě chyby v katastru nemovitostí dle § 8 zák. č. 344/1992 Sb. Oproti listinám podléhajícím vkladovému řízení, kdy jedinou možností opravy nesprávného postupu anebo zapsání neplatné listiny, je podání žaloby u soudu, který rozhodne o nápravě. Způsob nápravy nesprávného zápisu záznamové listiny do katastru nemovitostí je dále podložen rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. 12. 1999, sp.zn. 10 Ca 253/99, kdy *„záznam v katastru nemovitostí není autoritativním rozhodnutím, kterým by bylo vlastnické právo konstituováno. Pokud by katastrální úřad shledal, že záznam byl proveden vadně, nic by nebránilo tomu, aby takový záznam byl opraven v řízení podle § 8 zák. č. 344/1992 Sb.“*¹⁹

¹⁹ VRCHA,P., *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s. 2001. ISBN 80-7201-581-8. Str. 351

4. VZNIK VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLÉHAJÍCÍ ZÁZNAMU V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Vlastnické právo je považováno za právo věcné. Vlastník má oprávnění věc užívat, disponovat s ní a držet ji (tzv. vlastnická triáda).²⁰ To však neznamená, že jsou tato oprávnění neomezená. Obecně jsme limitováni právy a právem chráněnými zájmy jiných osob. To v praxi znamená, že svoje vlastnické právo nesmíme vykonávat tak, že bychom např. omezovali či rušili totéž právo souseda nebo ohrožovali či dokonce poškozovali životní prostředí. Vlastnické právo je nejsilnějším právním titulem bydlení a nikdo není oprávněn do výkonu tohoto práva bez právního důvodu zasahovat.

Některé povinnosti vlastníka vyplývají přímo ze zákona či z rozhodnutí státního orgánu, jiné jsou založeny na základě smlouvy s další osobou, jako např. Smlouva o zřízení věcného břemene, zástavní smlouva či nájemní smlouva.

Nabývání vlastnického práva se uskutečňuje na základě zákonem upravených skutečností, které se nazývají nabývací tituly, jako jsou např. smlouva o převodu nemovitosti, rozhodnutí státního orgánu nebo přímo ze zákona. K nejvýznamnějším způsobům nabytí vlastnického práva k nemovitosti přímo ze zákona patří vydržení a dědění.²¹

Věcná práva tvoří významnou součást majetkových práv a mají povahu úplného nebo částečného panství konkrétní osoby nad konkrétní věcí. Povaha věcných práv spočívá tedy zejména v přímém právním ovládnutí věci s vyloučením kohokoli jiného z působení na takovou věc bez souhlasu vlastníka. Věcné právo je právem absolutním, neboť působí proti všem (*erga omnes*) a jeho předmětem je věc v právním smyslu, a to věc individuálně určená (předmětem věcného práva nemůže být věc určená pouze druhově).

K věcným právům je zařazováno:

- právo vlastnické (*ius proprietatis, dominium*)
- držba (*possessio*)
- věcná práva k cizí věci (*iura in re aliena*)

²⁰ ZÁKON č. 40/1964 Sb. *Občanský zákoník*, § 123 a násl.

²¹ RONOVSÁ, K., JEŘÁBKOVÁ, L., MELZER, F., *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: ERA group spol. s r.o. 2005. 3.vydání. ISBN 80-7366-024-5 Str.10

Specifickými, vzhledem ke způsobu jejich vzniku, změny nebo zániku jsou **věcná práva k nemovitostem.**²²

Pro možnou klasifikaci vlastnického práva podléhající záznamu rozdělme způsob tohoto vzniku na právo nově vytvořené jako právo primární a dále na vlastnické právo odvozené, tedy právo sekundární.

4.1 Vlastnické právo primární

Jako právo primární lze definovat vytvoření nové věci k níž vzniká vlastnické právo. Z právní teorie je známo, že pozemky jsou pevně dány, neboť zemský povrch nelze rozšiřovat či zmenšovat. Jediná možnost vzniku vlastnického práva k nemovitosti, která vznikla vytvořením je vlastnické právo ke stavbě.

4.1.1 Vlastnické právo k nové budově

Pojem stavby není přesně vymezen. Právní řád tento pojem hojně používá, a bylo by možné provést příkladný výčet všeho, co jednotlivé právní předpisy z různých oblastí za stavbu považují. Jisté je, že při určování, zda jde o stavbu, se nelze spokojit se zjištěním, zda bylo vedeno stavební řízení. Jsou totiž i stavby, které nevyžadují stavební řízení. Ani okolnost, že někdo zřídil stavbu protiprávně bez stavebního řízení, nemůže zpochybnit její faktickou existenci.²³

V katastru nemovitostí se evidují dle § 2 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb. „*pouze budovy anebo stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.*“

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb. se „*drobné stavby v katastru neevidují*“. S účinností od 1. 1. 2007 jsou specifikovány § 27 písm. m) zák. č. 344/1992 Sb. „*jako stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů*

²² KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. Praha 2005. ISBN 80-85881-24-1. Str.17

²³ BAUDYŠ, P., *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H. Beck 2003. 1. vydání. ISBN 80-7179-824-X. Str. 99

hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.“²⁴

Před účinností zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon v platném znění (dále jen „zák. č. 183/2006 Sb.“) byly drobné stavby vymezeny § 50 odst. 8 vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, kterou se prováděl zákon č. 50/1976 Sb. (stavební zákon).

Budovy evidované v katastru jsou „*nadzemní stavby, které jsou prostorově soustředěny a navenek uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“ (viz ustanovení § 27 písm. k) zák. č. 344/1992 Sb.) a dále se „*evidují rozestavěné budovy, které jsou alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním*“ (viz ustanovení § 27 písm. l) zák. č. 344/1992 Sb.). Tyto budovy podléhají stavebnímu řízení dle zákona č. 183/2006 Sb.²⁵

Byty a nebytové prostory evidované v katastru jsou dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) „*byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona (č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů) v budovách (dále jen byty a nebytové prostory)*“, dle písm. d) „*rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti (dále jen vlastník) nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru (dále jen jiný oprávněný)*“, dle písm. e) „*rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim.*“

Dle ustanovení § 20 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách (vodní zákon) v platném znění (dále jen „zák. č. 254/2001 Sb.“), se v katastru nemovitostí dále evidují tyto stavby a to „*přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. Podrobnosti vymezení těchto vodních děl stanoví Ministerstvo zemědělství v dohodě s Českým úřadem zeměměřickým a katastrální vyhláškou.*“²⁶

²⁴ ZÁKON č. 344/1992 Sb. *Katastrální zákon*. Praha: Computer Press. 2003. ISBN 80-251-0025-1. Str. 95-96

²⁵ ZÁKON č. 183/2006 Sb. *O územním plánování a stavebním řádu*.

²⁶ ZÁKON č. 254/2001 Sb. *O vodách (vodní zákon)*.

Od účinnosti prováděcí vyhlášky č. 23/2007 Sb., tj. od 1. 3. 2007 jsou tyto stavby evidovány v katastru nemovitostí.

Vlastnické právo k předmětným budovám, bytům a stavbám evidovaným v katastru nemovitostí vzniká na základě jejich výstavby, tedy jejich faktického vybudování. Procesní úkony týkající se legalizace staveb před stavebním úřadem či vodohospodářským orgánem mají za úkol zajištění splnění veškerých stavebnětechnických požadavků na výstavbu a určení stavebníka.

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 1992, sp. zn. 3 Cdo 111/92 „*je pod pojmem „vznik stavby“ nutno rozumět stav kvalitativně vyšší, než například jen pouhé změny v terénu (skrývka organice, výkop základových pasů). Naproti tomu okamžik vzniku nelze klást ani do roviny se stavem úplné stavební dokončenosti – proto, že způsobilým předmětem vlastnických práv je rovněž stavba nedokončená. Proto je nutno shora uvedený pojem spojovat se způsobilostí stavby být předmětem práv a povinností, nejde-li o některou ze speciálních staveb (například stavby podzemní), je okamžikem vzniku stavby minimálně do takového stadia, aby bylo nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.*“²⁷

Dle ustanovení § 5 odst. 6 zák. č. 344/1992 Sb. se „*jako vlastník nově evidované stavby zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, nebo stavebník, který na pozemku stavbu provedl, pokud se listinou neprokáže, že vlastníkem je někdo jiný. Jako způsob využití nově evidované stavby se zapíše účel, ke kterému je stavba podle kolaudačního souhlasu nebo oznámení stavebníka užívána v souladu s právními předpisy. U ostatních staveb se vychází z územního rozhodnutí nebo z ohlášení stavby stavebnímu úřadu. Při ohlášení nově evidované stavby k zápisu do katastru je její vlastník povinen doložit doklad o účelu užívání stavby.*“ A dále dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. e) „*zajistit, aby v případě, že k navrhovanému zápisu do katastru nebo jeho změně není vyžadováno rozhodnutí nebo jiné opatření správního úřadu, potvrdil příslušný správní orgán, že údaje v návrhu odpovídají skutečnosti*“.

Toto potvrzení se týká budov, které byly vybudovány na základě ohlášení jednoduchých staveb dle § 104 zák. č. 183/2006 Sb..

Záznam vlastnického práva k budově se v katastru nemovitostí vyznačí na základě ohlášení vlastníka budovy s předloženou příslušnou listinou dokladující existenci stavby s příslušnou listinou o vlastnictví stavby a dále dle § 5 odst. 5 zák.

²⁷ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. Praha: ASPI Publishing s.r.o., 2004, ISBN 80-7357-003-3. Str. 61

č. 344/1992 Sb. geometrický plán pro zaměření budovy a rozhodnutí či potvrzení příslušného obecního (městského, městské části) úřadu o přidělení čísla popisného či evidenčního, pokud má být dané stavbě přiděleno. Obdobně se postupuje při záznamu vlastnického práva k rozestavěné budově s tím, že k ohlášení vlastník dále předloží čestné prohlášení o stupni rozestavěnosti předmětné budovy dle § 27 písm. l) zák. č. 344/1992 Sb.

Dále se záznamem v katastru nemovitostí vyznačí vlastnické právo k nové jednotce vystavěné či rozestavěné v domě na základě smlouvy o výstavbě dle ohlášení zástupce vlastníků domu nebo společenství vlastníků nebo vlastníka nové jednotky doložené smlouvou o výstavbě, popřípadě další listinou, která prokazuje, že vlastníkem je někdo jiný než stavebník uvedený ve smlouvě o výstavbě a ohlášení k provedení stavby dle § 104 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. či souhlas s provedením ohlášené stavby dle § 106 zák. č. 183/2006 Sb..

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda předložené kolaudační rozhodnutí²⁸ je pravomocné,
- zda stavebníci uvedení v kolaudačním souhlasu jsou vlastníci pozemku, pokud ne, je nutné předložení listiny prokazující právo k výstavbě na cizím pozemku,
- zda označení nemovitostí v předložených listinách ke stavbě odpovídají nově označeným nemovitostem v geometrickém plánu, který byl podkladem pro zaměření změn pro kolaudační řízení,
- zda geometrický plán byl podkladem pro kolaudační řízení v případě, že geometrický plán byl vyhotoven po kolaudačním řízení je nutné předložení stanoviska příslušného úřadu, zda stav zaměřený geometrickým plánem odpovídá stavu kolaudovaných nemovitostí,
- zda potvrzení o přidělení čísla popisného vydala příslušná obec pro dané katastrální území a zda označení nemovitosti odpovídá stavu zaměření dle geometrického plánu,
- v případě prohlášení o stupni rozestavěnosti zda účastníci jsou totožní s účastníky ohlášení anebo rozhodnutí o umístění stavby, zda podpisy účastníků jsou ověřeny dle ustanovení § 39 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.

²⁸ ZÁKON č. 50/1976 Sb. *Stavební zákon*. Praha: Computer Press 2004. ISBN 80-251-0455-9. Str. 167-168

4.1.2 Vlastnické právo vzniklé ze zákona

Vlastnické právo vzniklé ze zákona je možné považovat za primární vlastnictví, neboť vzniká na základě konstitutivního rozhodnutí zákonodárců v jejichž pravomoci je zákonem určit vlastnické právo daného subjektu k nemovitostem. Tento úkon nemá v pravomoci žádný jiný orgán výkonné moci.

Pro splnění podmínek vzniku vlastnického práva je hlavním předpokladem zákonná norma v účinnosti na základě, které je předmětné vlastnické právo zřizováno. Tento úkon je ojedinělý, neboť většinou vlastnické právo vzniká na základě smluvních převodů anebo správních procesů učiněných na základě zákonem daných postupů.

I když vlastnické právo vzniklo na základě zákonné normy a touto normou bylo provedeno rozdělení majetku ze zanikající organizace na nově vzniklé, záznam v katastru nemovitostí se neprovádí automaticky s účinností této zákonné normy.

V případě, že zákon neobsahuje jednoznačnou identifikaci dotčených vlastníků a údaje o nemovitostech podle údajů katastru nemovitostí, provede katastrální úřad záznam na návrh nabyvatele práv dle § 39 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb.. Pokud zákon stanoví, že práva, která se zapisují do katastru vznikla, změnila se nebo zanikla na základě určité právní skutečnosti, a přitom nestanoví listinu, která osvědčuje nebo potvrzuje právní vztahy, je takovou listinou souhlasné prohlášení osoby, jejíž právo vzniká nebo se rozšiřuje a osoby, jejíž právo zaniká nebo se omezuje dle § 40 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb..

Příkladem vzniku vlastnického práva ze zákona je zákon č. 77/2002 Sb. O akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zákona č. 266/1994 Sb. , o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb. , o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. č. 77/2002 Sb.), na základě kterého došlo ke vzniku předmětných společností a dále k rozdělení majetku na nově vzniklé subjekty a zániku společnosti České dráhy, státní podnik.

Ke dni 1. ledna 2003 vznikla akciová společnost České dráhy, založená Ministerstvem dopravy a spojů podle § 3 a násl. zákona č. 77/2002 Sb. (viz sdělení Ministerstva dopravy a spojů č. 524/2002 Sb., o vyhlášení dne vzniku akciové společnosti České dráhy). Majetek státu přešel podle § 7 zákona č. 77/2002 Sb. do vlastnictví akciové společnosti České dráhy.

Příslušný záznam vlastnického práva v katastru nemovitostí byl proveden na základě ohlášení vlastníka nemovitostí s odkazem na daný zákon, na jehož základě

vlastnické právo pro daný subjekt vzniklo dále s ověřenou kopií zakladatelské listiny s „jmenovitým určením předmětu nepeněžitého vkladu“, ²⁹ popřípadě úředně ověřenou částečnou kopií zakladatelské listiny, která bude obsahovat jen přílohy, kde budou uvedeny předmětné nemovitosti pouze z územní působnosti daného katastrálního pracoviště katastrálního úřadu.

Státní organizace Správa železniční dopravní cesty (§ 19 a násl. zákona č. 77/2002 Sb.) vznikla ke dni vzniku akciové společnosti České dráhy k 1. lednu 2003. Státní majetek, s kterým má ode dne 1. 1. 2003 právo hospodařit je určen podle § 20 odst. 1 zákona č. 77/2002 Sb..

Záznam v katastru nemovitostí byl proveden na základě písemného ohlášení státní organizace Správa železniční dopravní cesty, které mimo jiné obsahovalo výčet nemovitostí s údaji o nemovitostech, které jsou nezbytné k provedení záznamu. Výčet předmětných nemovitostí mohl být v ohlášení (v příloze, jako jeho nedílné součástí) uveden ve formě seznamu dotčených parcel uspořádaných po katastrálních územích, ale i ve formě prosté kopie výpisu z katastru nemovitostí.

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda jsou splněny požadavky určené zákonnou normou, předloženy všechny určené listiny,
- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,
- zda je předložena zřizovací listina anebo výpis z obchodního rejstříku pro daný subjekt (u subjektů, které vznikly ze zákona se tento doklad nepředkládá).

Dalším možným příkladem nabytí vlastnického práva ze zákona je zákon č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí v platném znění (dále jen „zák. č. 172/1991 Sb.“). Tímto zákonem jsou určeny podmínky, po jejichž splnění se obce anebo příslušné městské části stávají vlastníky určených nemovitostí.

Na základě ustanovení § 1 zák. č. 172/1991 Sb. přešly do vlastnictví obcí, při splnění všech zákonných podmínek, věci, k nimž ke dni 23. 11. 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce, pokud s nimi oce hospodařily i ke dni účinnosti zákona (tzn., že obce nepřevedly do dne účinnosti zákona, 24. 5. 1991, toto právo hospodaření na jiný subjekt) a dále pak věci, s nimiž

²⁹ ZÁKON č. 77/2002 Sb. § 5 odst. 7

obce začaly hospodařit po 23. 11. 1990 právem obdobným právem hospodaření, pokud s nimi hospodařily i ke dni účinnosti zákona (tzn., že obce nepřevedly do dne účinnosti zákona právo hospodaření k těmto nemovitostem na jiný subjekt). Dle ustanovení § 1 zák. č. 172/1991 Sb. nepřešly do vlastnictví obcí lesy, i když byly zapsány v evidenci nemovitostí s právem hospodaření pro bývalé národní výbory, neboť tomu tak bylo bez právního titulu, v rozporu se zákonem č. 61/1977 Sb. o lesích. Dále do vlastnictví obcí dle § 1 nepřešly drobné vodní toky, neboť dle čl. 10 Ústavy č. 100/1960 Sb., která platila ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb., tj. ke dni 24. 5. 1991, byly vodní toky státním vlastnictvím.³⁰

Záznam vlastnického práva se v katastru nemovitostí vyznačí na základě ohlášení obce doložené souhlasným prohlášením s náležitostmi dle § 40 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., které podepíše za nabyvatele práva obec v rámci své samostatné působnosti a za osobu, jejíž právo zaniká rovněž obce, ale v rámci své přenesené působnosti. Zápis lze provést též na základě ohlášení obce doloženého prohlášením ve formě notářského zápisu.

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda jsou splněny zákonem stanovené podmínky,
- zda prohlášení učinily příslušné obce a jejich určení zástupci (starostové),
- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí.

Na základě ustanovení § 2 zák. č. 172/1991 Sb. přešly dnem jeho účinnosti do vlastnictví obce zákonem stanovené nemovitosti z majetku České republiky (tzv. historický majetek obce), které obce nebo jejich právní předchůdci vlastnili ke dni 31. 12. 1949. Ustanovení § 2 se nevztahuje na majetek, který obce vlastnila ke dni 31. 12. 1949 a byl již předmětem přechodu dle § 1 zák. č. 172/1991 Sb.. Do vlastnictví obce také nepřešly drobné vodní toky, které obce vlastnila ke dni 31. 12. 1949 (viz vysvětlení dle § 1).³¹

Záznam vlastnického práva se v katastru nemovitostí vyznačení na základě ohlášení obce doložené souhlasným prohlášením s náležitostmi dle § 40 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., které podepíše za nabyvatele práva obec a osoba, jejíž právo ze zákona k předmětným nemovitostem zaniklo. Zápis lze provést též na základě ohlášení obce doloženého prohlášením ve formě notářského zápisu.

³⁰ ZÁKON č. 172/1991 Sb. §1

³¹ ZÁKON č. 172/1991 Sb. §2

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda jsou splněny zákonem stanovené podmínky,
- zda prohlášení učinily příslušné obce a jejich určení zástupci (starostové) a osoby jejichž právo zaniklo,
- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí.

Na základě ustanovení § 3 zák. č. 172/1991 Sb. přešly ke dni jeho účinnosti do vlastnictví obcí, při splnění zákonem daných podmínek, obytné domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek a také přešly ke dni 1. 1. 1993 do vlastnictví obcí objekty bytové výstavby rozestavěné k 31. 12. 1992 a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek.

Záznam vlastnického práva se v katastru nemovitostí vyznačení obdobně dle podmínek k § 1 zák. č. 172/1991 Sb..

Dále obce nabyly do vlastnictví nemovitosti dle § 5 zák. č. 172/1991 Sb. a to na základě rozhodnutí Ministerstva financí a dále dle § 6 zák. č. 172/1991 a to na základě rozhodnutí Ministerstva kultury ČR nebo Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR.

Záznam vlastnického práva se v katastru nemovitostí vyznačí na základě ohlášení s předložením předmětného rozhodnutí o nabytí vlastnictví obce.

4.2 Vlastnické právo sekundární – odvozené

Vlastnické právo odvozené lze charakterizovat jako nabytí vlastnictví na základě zákona, který pouze stanoví podmínky, za jejichž kumulativního splnění k takovému nabytí vlastnictví dojde a to tak, že nastanou právní skutečnosti, které zákon ke vzniku, změně nebo zániku práva vyžaduje.

4.2.1 Dědické řízení

Pro možnost vzniku vlastnického práva v dědickém řízení a k přechodu práv a povinností na dědice, musí být podle zákona splněny tyto předpoklady:

- smrt fyzické osoby (zůstavitele)
- existence pozůstalosti (dědictví)

- dědický titul (právní důvod dědění)
- způsobilý dědic.

Dědění spočívá v našem právním řádu na principu přechodu majetkových práv a povinností zůstavitele na jeho právního nástupce přímo ze zákona již okamžikem smrti zůstavitele viz ustanovení § 460 zák. č. 40/1964 Sb. občanský zákoník v platném znění (dále jen „zák. č. 40/1964 Sb.“) „*dědictví se nabyvá smrtí zůstavitele*“. Není proto zapotřebí žádného právního úkonu ze strany dědice k tomu, aby dědictví nabyl.

Nabytí dědictví je obligatorně spojeno s řízením o dědictví příslušného soudu³² a s řízením pověřeného notáře³³. Soud zahájí i bez návrhu z úřední povinnosti řízení o dědictví v případě úmrtí fyzické osoby (popř. prohlášení za mrtvou). Usnesení soudu má hmotně právní účinky zpětně ke dni smrti zůstavitele. Den smrti je tedy okamžikem, kdy dochází k přechodu všech práv a povinností, které do dědictví spadají. Předpokladem záznamu vlastnického práva v katastru nemovitostí pro dědice je doručení prostřednictvím soudu pravomocného usnesení příslušného soudu³⁴ o potvrzení nabytí dědictví jedinému dědici³⁵ nebo o potvrzení, že dědictví, které nenabyl žádný dědic, připadlo státu³⁶ nebo o schválení dohody o vypořádání dědictví nebo dohody o přenechání předluženého dědictví k úhradě dluhů³⁷ anebo o potvrzení nabytí dědictví podle dědických podílů, nedojde-li mezi dědici k dohodě³⁸, katastrálnímu úřadu v jehož územní působnosti se nachází nemovitosti, které jsou předmětem dědického řízení.

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda příslušené usnesení je pravomocné,
- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,
- zda uvedené údaje o nabyvateli souhlasí s údaji vedenými v centrálním registru obyvatel (dále jen CRO).

³² ZÁKON č. 99/1963 Sb. § 175a - § 175z

³³ ZÁKON č. 99/1963 Sb. § 175za - § 175zd

³⁴ ZÁKON č. 99/1963 Sb. § 175a odst. 1 příslušnost soudu je určena dle místa trvalého bydliště zůstavitele na základě oznámení matriky.

³⁵ ZÁKON č. 99/1963 Sb. § 175q odst.1 písm. a)

³⁶ ZÁKON č. 99/1963 Sb. § 175q odst.1 písm. b)

³⁷ ZÁKON č. 99/1963 Sb. § 175q odst.1 písm. c)

³⁸ ZÁKON č. 99/1963 Sb. § 175q odst.1 písm. d)

4.2.2 Dražba dobrovolná, nedobrovolná

Pro možnost vzniku vlastnického práva příklepem v dražbě je předpoklad konání dražebního jednání z důvodu prodeje nemovitosti veřejnou dražbou provedenou dle zák. č. 26/2000 Sb. veřejných dražbách v platném znění (dále jen „zák. č. 26/2000 Sb.“).

Vlastnické právo k nemovitostem vzniká vydražiteli dle § 30 zák. č. 26/2000 Sb., a to:

- odst. 1) *„Uhradil-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu.“*
- odst. 2) *„Jde-li o podnik, přecházejí na vydražitele všechna práva a závazky včetně práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních vztahů, oprávnění užívat obchodní jméno spojené s podnikem, pokud to není v rozporu se zákonem nebo s právem třetí osoby, a práv z průmyslového a jiného duševního vlastnictví, která se týkají podnikatelské činnosti vydraženého podniku, pokud to neodporuje povaze práv z průmyslového a jiného duševního vlastnictví nebo smlouvě o poskytnutí výkonu těchto práv. Jde-li o organizační složku podniku, přecházejí na vydražitele všechna práva a závazky, která se týkají této složky, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů.“*
- odst. 3) *„Jde-li o vydražení podniku nebo jeho organizační složky, ručí navrhovatel za splnění závazků, které přešly s vlastnictvím podniku nebo jeho organizační složky na vydražitele.“³⁹*

Podkladem pro záznam vlastnického práva k nemovitostem nabytých příklepem v dražbě dle zák. č. 26/2000 Sb. je potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby a dále doklad, z něhož bude zřejmé datum a způsob úhrady ceny dosažené vydražením. Při veřejné dražbě nedobrovolné je k potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby dále dle ustanovení § 54 zákona č. 26/2000 Sb. povinnou přílohou doklad, z něhož bude zřejmé datum a způsob úhrady ceny dosažené vydražením, a pokud nejnižší podání přesahovalo částku jeden milion Kč, též notářský zápis osvědčující průběh dražby. Dále součástí jednoho stejnopisu potvrzení o nabytí vlastnictví je stejnopis protokolu o dražbě včetně stejnopisu dražební vyhlášky podepsané navrhovatelem.

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda jsou předloženy všechny požadované listiny určené § 54 zák. č. 26/2000

³⁹ ZÁKON č. 26/2000 Sb. *O veřejných dražbách v platném znění*

Sb.,

- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,
- zda uvedený převodce je vlastníkem uvedených nemovitostí (možnost provedení vkladu vlastnického práva před dražebním jednáním = možnost vyznačení duplicitního zápisu vlastnictví),
- zda uvedené údaje o nabyvateli souhlasí s údaji vedenými v CRO,
- zda nenastaly skutečnosti bránící převodu nemovitostí např. nové exekuční řízení vyznačené v katastru nemovitostí před provedením dražebního jednání.

4.2.3 Příklep v soudní dražbě

V poslední době se častěji z důvodu vymožení dlužných pohledávek při exekučním řízení provádí soudní dražební jednání, jejímž podkladem je existence exekučního titulu.

Dražební jednání se může konat na základě:

- části šesté zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád v platném znění (dále jen „zák. č. 99/1963 Sb. OSŘ“),
- § 73 zákona č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků v platném znění (dále jen „zák. č. 337/1992 Sb.“),
- zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) v platném znění (dále jen „zák. č. 120/2001 Sb.“).

V případě dražby konané dle části šesté zákona č. 99/1963 Sb. OSŘ znění nebo dle § 73 zákona č. 337/1992 Sb. anebo dle zákona č. 120/2001 Sb. postupují orgány oprávněné k exekučnímu řízení dle § 335 až § 337h zákona č. 99/1963 Sb. OSŘ.

Dle ustanovení § 336l odst. 2 zák. č. 99/1963 Sb. OSŘ se „vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.“

Pokladem pro záznam vlastnického práva pro nabyvatele při soudním dražebním jednáním je usnesení o příklepu příslušného orgánu k provedení dražby v exekučním řízení s doložkou o nabytí právní moci a potvrzení o zaplacení nejvyššího podání.

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda předložené usnesení je pravomocné,

- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,
- zda uvedený převodce je vlastníkem uvedených nemovitostí (možnost provedení vkladu vlastnického práva před dražebním jednáním = možnost vyznačení duplicitního zápisu vlastnictví),
- zda uvedené údaje o nabyvateli souhlasí s údaji vedenými v CRO,
- zda nenastaly skutečnosti bránící převodu nemovitostí např. nové exekuční řízení vyznačené v katastru nemovitostí před provedením dražebního jednání.

4.2.4 Odstoupení od smlouvy

Smlouvy, na základě kterých dochází k převodu nemovitostí jsou předmětem vkladového řízení před katastrálním úřadem. Na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí v souladu s ustanovením § 5 zák. č. 265/1992 Sb. je učiněn příslušný zápis práv v katastru nemovitostí s právními účinky dané smlouvy ke dni podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.

Možnost odstoupit od smlouvy nejen o převodu nemovitostí upravuje ustanovení § 48 zák. č. 40/1964 Sb. tak, že „od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.“

V případech, kdy občanský zákoník výslovně stanoví podmínky opravňující k odstoupení od smlouvy, může od smlouvy zřejmě odstoupit i strana, která již přijala nebo poskytla částečné plnění. V případě kupní smlouvy o převodu nemovitostí uzavřené podle občanského zákoníku připadají v úvahu zejména následující zákonem stanovené důvody k odstoupení:

- účastník smlouvy ji uzavřel v tísní za nápadně nevýhodných podmínek (§ 49 zák. č. 40/1964 Sb.),
- kupující nemovitost nesplatil řádně a včas a nesplatil ji ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu poskytl prodávající (§ 517 zák. č. 40/1964 Sb.),
- prodávaná nemovitost má vadu, která ji činí neupotřebitelnou (§ 597 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb.),
- prodávaná nemovitost nemá vlastnosti, o kterých prodávající kupujícího ujistil,

zejména vlastnosti kupujícím vymíněné (§ 597 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb.),

- prodávající ujistil kupujícího, že prodávaná nemovitost nemá žádné vady, a toto ujištění se ukázalo nepravdivým (§ 597 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb.).⁴⁰

Předpokladem pro odstoupení od smlouvy je splnění těchto podmínek:

- jsou dány podmínky, za kterých je strana oprávněna od smlouvy odstoupit,
- projev vůle strany oprávněné odstoupit od smlouvy je prokazatelně doručen druhé straně smlouvy.

Rozhodnutím Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000 Cpjn 38/98, „*k výkladu ustanovení zákona č. 265/1992 Sb. , o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, kde se naopak bez hlubší argumentace uvádí, že odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.). Tento závěr platí i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře.*“⁴¹

Dále dle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 22. 6. 1995, sp.zn. 35 Ca 45/94 je konstatováno, že „*pokud strana prodávající odstoupila od smlouvy pro nezaplacení kupní ceny kupujícím, a odkazuje přitom na smluvní ujednání, pak se tímto odstoupením, podle kogentního ustanovení § 48 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., smlouva od počátku zrušila. Účinky tohoto odstoupení, tj. zánik vlastnického práva pro stranu kupující, bylo-li odstoupení od smlouvy v souladu s ustanovením § 48 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., tak nastaly přímo ze zákona. Vznik či zánik vlastnického práva, ke kterému došlo ze zákona , ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 a § 7 zák. č. 265/1992 Sb. nevyžaduje zápis ve formě vkladu do katastru nemovitostí, ale pouze ve formě záznamu.*“⁴²

⁴⁰ BAUDYŠ, P., *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H. Beck 2003. 1. vydání. ISBN 80-7179-824-X. Str. 77

⁴¹ ASPI – literatura k § 48 zák. č. 40/1964 Sb. občanský zákoník

⁴² VRCHA, P., *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s. 2001. ISBN 80-7201-581-8. Str. 436-437

Stanoviska soudů vykonávajících dohled nad zákonností rozhodování katastrálních úřadů byla vždy jednotná v tom, že zápis následků odstoupení od smlouvy do katastru musí být proveden na základě konsensuálního písemného projevu obou smluvních stran (souhlasné prohlášení smluvních stran dle § 39 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 26/2007 Sb.). Jednostranné prohlášení jedné strany o tom, že k odstoupení od smlouvy došlo a že se v důsledku toho změnil vlastník nemovitosti, nebylo nikdy obecně považováno za dostatečné. Pokud se nepodaří dosáhnout konsensuálního projevu stran o tom, že došlo v důsledku odstoupení od smlouvy ke změně vlastnictví k nemovitosti, je příslušný řešit tuto věc pouze soud a zápis do katastru se provede následně na základě jeho rozhodnutí. Katastrální úřad není soudem a není oprávněn rozhodovat o tom, zda byly dány důvody pro odstoupení od smlouvy, zda byly dodrženy všechny náležitosti při odstupování od smlouvy a zda tedy ke změně vlastnických poměrů skutečně došlo.⁴³

Záznam vlastnického práva při odstoupení od smlouvy se v katastru nemovitostí vyznačí na základě souhlasného prohlášení účastníků smlouvy (od které se odstupuje) s náležitostmi dle § 40 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb.. Pokud účastníci smlouvy takové prohlášení neučiní je podkladem pro záznam vlastnického práva pravomocné usnesení příslušného soudu ve věci odstoupení od předmětné smlouvy.

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda předložené souhlasné prohlášení splňuje požadované náležitosti,
- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,
- zda uvedené údaje o nabyvateli souhlasí s údaji vedenými v CRO,
- zda uvedení účastníci souhlasného prohlášení jsou totožní s účastníky smlouvy o převodu nemovitosti, od které odstupují,
- zda nenastaly skutečnosti bránící převodu nemovitostí např. jiné právní vztahy bránící převodu nemovitostí.

4.2.5 Privatizovaný majetek

Přechod vlastnických práv k nemovitostem podle zákona č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby veřejnou dražbou, v platném znění

⁴³ BAUDYŠ, P., *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H. Beck 2003. 1. vydání. ISBN 80-7179-824-X Str. 84-85

(dále jen „zák. č. 92/1991 Sb.“) a přechod vlastnických práv dle zákona č. 427/1990 Sb. o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, v platném znění (dále jen „zák. č. 427/1990 Sb.“), nebo-li přechod vlastnických práv privatizací bylo do účinnosti zákona č. 191/1994 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 500/1990 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, tj. do 27. října 1994 možné zapsat přechod vlastnictví státu na vydražitele na základě potvrzení vydaném okresní komisí pro privatizaci národního majetku. Zákon č. 191/1994 Sb. připustil možnost zrušení této komise. Přechod majetku na vydražitele se v případě, že komise byla po 27. října 1994 zrušena, zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě potvrzení o prodeji veřejnou dražbou, které vydá příslušný okresní úřad, na který přešel spisový materiál komise ke dni určenému v rozhodnutí o zrušení komise.

S účinností zákona č. 224/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 92/1991 Sb., tj. od 6. prosince 1994, organizuje veřejnou dražbu privatizovaného majetku, který přešel na Fond národního majetku (dále jen Fond), sám Fond.

S účinností zákona č. 224/1994 Sb., tj. od 6. prosince 1994, organizuje veřejnou dražbu při likvidaci organizací, na jejichž privatizaci se vztahuje zákon č. 92/1991 Sb., likvidátor. Přechod majetku státu na vydražitele se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě potvrzení o prodeji veřejnou dražbou, které vydá likvidátor.

S účinností zákona č. 254/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 425/1990 Sb., tj. 31. prosince 1994, přechází dnem následujícím po dni zrušení okresních komisí pro privatizaci národního majetku zřízených podle zákona č. 92/1991 Sb. Přechod majetku státu na vydražitele se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě potvrzení o prodeji veřejnou dražbou, které vydá příslušný okresní úřad.⁴⁴

Pro záznam do katastru nemovitostí se dle ustanovení § 42 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. pro vyznačení vlastnického práva subjektu k privatizovanému majetku *„předloží ke smlouvě, zakladatelské listině nebo k potvrzení příslušného orgánu o prodeji veřejnou dražbou připojí ověřená kopie příslušné části privatizačního projektu zahrnující úvodní stranu projektu, rozhodnutí příslušného orgánu o privatizaci.“*

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,

⁴⁴ Portál *Katastru nemovitostí*, dostupné na www.cuzk.cz

- zda byl privatizační projekt schválen příslušným ministerstvem,
- zda privatizovaný majetek je ve vlastnictví státu, v případě vydání majetku v restitučním řízení možnost vyznačení duplicitního zápisu vlastnictví,
- zda byla předložena zřizovací listina anebo výpis z obchodního rejstříku pro subjekt nově zavedený v katastru nemovitostí,
- zda uvedené listiny podepsali osoby oprávněné jednat za daný subjekt,
- zda nenastaly skutečnosti bránící převodu nemovitostí např. jiné právní vztahy bránící převodu nemovitostí.

4.2.6 Vznik a zánik společného jmění manželů a vznik podílového spoluvlastnictví

Nemovitost může být ve vlastnictví jednoho nebo i více subjektů. Pokud má více vlastníků může se jednat o **podílové spoluvlastnictví** nebo **společné jmění manželů**. Podstatou podílového spoluvlastnictví je vlastnictví k části věci celé, přičemž spoluvlastnický podíl je vyjádřen procentem nebo zlomkem, nikoli však konkrétní částí věci. Práva spoluvlastníků disponovat volně v rámci svého podílu jsou závislá na tom, zda takovou dispozicí není dotčena podstata věci jako celku. Například spoluvlastník může bez souhlasu ostatních spoluvlastníků podílu zřídit zástavní právo. Zřízením zástavního práva k podílu na nemovitosti se podstata nemovitosti, jakožto věci, nemění, nesnižuje ani nezvyšuje se její užitná hodnota, eventuelně její právní povaha, když případnou realizací zástavy dojde k výměně vlastníka podílu na věci. Naopak spoluvlastník nemůže k věci ani k její části zřídit právo odpovídající věcnému břemenu, a to ani v případě, že by s tím ostatní spoluvlastníci souhlasili. Zřízením takového práva se zvyšuje / snižuje užitná hodnota nemovitosti jako celku, a proto účastníky smlouvy o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu musí být všichni spoluvlastníci věci, ke které se právo či povinnost vztahuje.

Podle § 136 odst. 2 občanského zákoníku (před jeho novelou) mohlo **bezpodílové spoluvlastnictví** vzniknout jen mezi manžely a jeho podstatou bylo, že každý z manželů byl vlastníkem věci celé a jeho právo bylo omezeno právem toho druhého rozhodovat o podstatných dispozicích týkajících se této věci po vzájemné dohodě.

Účinností zákona č. 91/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o rodině, došlo i ke změnám v ustanoveních § 136 a násl. občanského zákoníku, když institut

bezpodílového spoluvlastnictví manžel byl nahrazen institutem **společného jmění manželů (SJM)**.⁴⁵

Společné jmění manželů:

- vzniká ze zákona se vznikem manželství
- představuje souhrn aktivit po odečtení pasiv (jmění)
- zahrnuje majetek /aktiva/ nabytý některým z manžel nebo jimi společně za trvání manželství s výjimkou dědictví, darů, majetku nabytého jedním z manžel do výlučného vlastnictví tohoto manžela, věcí sloužících obdobní potřebě jednoho manžela, věcí nabytých z restituce v případě, pokud by se nejednalo o restituci majetku, který byl společný
- zahrnuje závazky /pasiva/, které některému z manžel nebo oběma společně vznikly za trvání manželství, s výjimkou závazků týkajících se majetku výlučně náležejícího jednomu z nich a také závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převál jeden z nich bez souhlasu druhého. Ze závazků jsou manželé zavázáni rukou společnou a nerozdílnou, jedná se o tzv. solidární odpovědnost
- předpokládá společné užívání majetku manžely
- ve vztahu ke třetím osobám předpokládá souhlas obou manžel při hospodaření a dispozici s majetkem přesahující obvyklou správu majetku. Nedostatkou souhlasu má za následek relativní neplanost právního úkonu.⁴⁶

Orgánům katastru nepřísluší a zároveň nejsou oprávněni zkoumat, zda při majetkových převodech není nabývaná nemovitost součástí společného jmění manželů, jelikož společné jmění manžel vzniká již ze zákona a nikoli zápisem do katastru.

Společné jmění manželů zaniká zánikem manželství nebo smrtí jednoho z manželů či prohlášením za mrtvého. Za trvání manželství zaniká SJM prohlášením konkurzu jednoho z manželů nebo rozsudkem soudu o propadnutí majetku některého z manželů v trestním řízení. Pokud společné jmění manžel zanikne, provede se vypořádání písemnou dohodou, pokud je předmětem vypořádání nemovitost, je dohoda účinná vkladem do katastru. Dohoda o vypořádání mezi manžely musí být realizována do 3 let od zániku společného jmění manželů, a to včetně podání návrhu na vklad do

⁴⁵ KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. Praha 2005. ISBN 80-85881-24-1. Str. 36-37

⁴⁶ DVOŘÁK, J., SPÁČIL, J. *Společné jmění manželů v teorii a judikatuře*. Praha: ASPI 2007.

katastru nemovitostí, jinak ve vztahu k nemovitostem platí, že společné jmění manželů se mění na podílové spoluvlastnictví a každý se stává vlastníkem poloviny z celku, který tvořil společné jmění manželů.

Pokud tak manželé neučiní, dochází k uplatnění zákonné domněnky, že se manželé vypořádali tak, že se stávají podílovými spoluvlastníky rovným dílem.⁴⁷

Společné jmění manželů jako majetkové společenství, tvoří základ právní regulace manželských majetkových vztahů, kdy předmětem vlastnictví jsou věci, které nabyli manželé za trvání manželství. Dle ustanovení § 149 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. „*společné jmění manželů zaniká zánikem manželství.*“ Manželství zaniká na základě rozsudku soudu o rozvodu manželství anebo také při trvání manželství uložením trestu propadnutí majetku nebo prohlášením konkursu na majetek jednoho z manželů.

Po zániku společného jmění manželů musí následovat jeho vypořádání, které se provádí písemnou dohodou, jinak ho provede na základě návrhu některého z manželů soud. V případě, že do tří let od zániku společného jmění manželů nedojde k jeho vypořádání dohodou ani není podán návrh na jeho vypořádání soudem, nastupuje nevyvratitelná domněnka vypořádání, podle níž se konstruuje tento stav:

- u movitých věcí, které každý z manželů užívá výlučně jako vlastník pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti, platí, že se manželé vypořádali podle toho, jak tyto věci užívají,
- u ostatních movitých věcí a nemovitostí platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné; obdobný režim mají i ostatní majetková práva, pohledávky a závazky.

Viz ustanovení § 149 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., *kdy „zanikne-li společné jmění manželů, provede se vypořádání, při němž se vychází z toho, že podíly obou manželů na majetku patřícím do jejich společného jmění jsou stejné. Každý z manželů je oprávněn požadovat, aby mu bylo uhrazeno, co ze svého vynaložil na společný majetek, a je povinen nahradit, co ze společného majetku bylo vynaloženo na jeho ostatní majetek. Stejně tak se vychází z toho, že závazky obou manželů vzniklé za trvání manželství jsou povinni manželé splnit rovným dílem.“*

Záznam vlastnického práva ze zaniklého společného jmění manželů a vzniklého

⁴⁷ PETR, B., *Základy občanského a obchodního práva*. České Budějovice: VŠERS 2006. ISBN 80-86708-16-0 Str.52-53

podílového spoluvlastnictví, pokud nedošlo k vypořádání dohodou bývalých manželů, která podléhá vkladovému řízení se dle ustanovení § 42 odst. 1 vyhlášky č. 26/2007 Sb. vyznačí „na základě ohlášení jednoho z bývalých manželů s náležitostmi obdobnými podle § 40 odst. 3, doloženého pravomocným rozhodnutím soudu o rozvodu manželství a potvrzením tohoto soudu, že do uplynutí tří let od zrušení manželství nebyla podána žaloba na soudní vypořádání společného jmění manželů, ani neproběhlo nebo neprobíhá řízení o vypořádání zaniklého společného jmění manželů.“

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda předložené souhlasné prohlášení splňuje požadované náležitosti,
- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,
- zda uvedené údaje o účastnících souhlasí s údaji vedenými v CRO,
- zda skutečně nastala nevyvratitelná domněnka vypořádání uplynutím tříleté lhůty od nabytí právní moci rozsudku o rozvodu manželství.

4.2.7 Vydržení

Velmi složitý proces je nabytí vlastnického práva k nemovitostem vydržením. Institut vydržení je obsažen v § 134 zák. č. 40/1964 Sb., a to:

- „odst. 1 - oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost,
- odst. 2 - takto nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob (§ 125),
- odst. 3 - do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce,
- odst.4 - pro počátek a trvání doby podle odstavce 1 se použijí přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby.“

Splněním těchto předpokladů, ale není dostačující pro naplnění práva vydržení vlastnictví, neboť je zapotřebí, aby byla splněna další podmínka oprávněného, a to podmínka dobré víry, která je ustanovena § 130 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., „je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.“ Prokázání

splnění podmínky dobré víry je velmi složitý proces. Ve vztahu k nemovitostem se vychází z předpokladu, že dle ustanovení § 11 zák. č. 265/1992 Sb. „*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.*“

A další podmínkou vydržení je, že oprávněný se k předmětu vydržení chová k jako předmětu, který má ve vlastnictví bez sebemenších pochybností o jeho vlastnickém právu. Tato podmínka je zakotvena v ustanovení § 129 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., „*držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe.*“

Vydržení vlastnického práva k nemovité věci nastává již splněním zákonem předepsaných skutečností (oprávněná držba, uplynutí 10leté vydržecí doby, způsobilý předmět vydržení). Pro vlastníka věci je důležitá nejen okolnost, že splnil zákonem stanovené podmínky pro nabytí vlastnického práva k určené věci a stal se tak jejím vlastníkem, ale také okolnost, že společnost jeho vlastnické právo uznává.⁴⁸

Z ustanovení § 7 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. ve spojení s ustanovením § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb. lze dovodit, že osvědčení o takovém prohlášení ve formě notářského zápisu je jinou listinou, která podle zvláštních předpisů potvrzuje nebo osvědčuje právní vztahy, a je tedy listinou způsobilou pro zápis do katastru. Pokud by osoba, která prohlásila, že vydržením pozbyla vlastnické právo k nemovitosti, později svůj názor změnila, musela by zřejmě před soudem v řízení na určení vlastnictví prokázat, že k vydržení vlastnického práva nedošlo. Prohlášení totiž nesměruje k zániku vlastnického práva k nemovitosti, pouze zánik takového práva deklaruje.⁴⁹

Záznam vlastnického práva plynoucího z vydržení se provede v případě, že účastníci si uznají vznik vlastnického práva vydržením, na základě notářského zápisu o vydržení. V tomto případě nelze pro záznam do katastru nemovitostí použít souhlasné prohlášení účastníků, neboť katastrální úřad není oprávněn zkoumat a potvrdit skutečnost o nabytí vlastnického práva vydržením. Pokud jsou pochybnosti o právu vydržení lze záznam do katastru nemovitostí provést pouze na základě pravomocného rozsudku soudu o vydržení.

V podání katastrální úřad zkoumá:

⁴⁸ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. Praha: C.H.Beck 2002. ISBN 80-7179-385-X. Str.254

⁴⁹ ASPI. *Vydržení vlastnického práva a jeho záznam do katastru nemovitostí* Praha: 1995, 1:13 (literatura k § 585 zák. č. 40/1964 Sb.)

- zda předložené podání je v požadované formě (notářský zápis, rozsudek),
- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,
- zda převodce je v katastru nemovitostí veden jako vlastník převáděné nemovitosti,
- zda uvedené údaje o účastnících souhlasí s údaji vedenými v CRO,
- zda nenastaly skutečnosti bránící převodu nemovitostí např. jiné právní vztahy bránící převodu nemovitostí.

4.2.8 Dohoda o uznání práva, o narovnání

Předpokladem k tomu, aby bylo možné přistoupit k narovnání, je pouze existence právního vztahu, který je mezi určitými osobami sporný nebo pochybný. Spornost práva je přitom považována za záležitost do jisté míry subjektivní. Za sporné je tak možné považovat to, co za sporné jedna či druhá strana označí. Spornost nebo pochybnost práva tedy předpokládá alespoň určitý stupeň nejistoty o tom, jak se to s daným právem skutečně má.⁵⁰

Typickým stavem, který zakládá pochybnost o právu k nemovitosti, je stav, kdy dvě různé osoby disponují nabývacím titulem, že jsou vlastníky téže nemovitosti. V katastru nemovitostí se tento stav vyznačuje jako duplicitní zápis vlastnictví pro různé osoby k téže nemovitosti (viz odstavec V.). Dalším podnětem pro narovnání může být rozpor mezi písemným projevem vůle účastníků smlouvy a jejich skutečnou vůlí, kdy ve smlouvě o převodu nemovitostí byla uvedena pouze budova a ne pozemek, i když cena nemovitosti byla stanovena s budovou i s pozemkem a vůlí účastníků bylo skutečně převést budovu s pozemkem.

Institut narovnání je upraven § 585 - § 587 zák. č. 40/1964 Sb., kdy dle ustanovení § 585 odst. 1 výše cit. zákona „*dohodou o narovnání mohou účastníci upravit práva mezi nimi sporná nebo pochybná. Dohoda, kterou mají být mezi účastníky upravena veškerá práva, netýká se práv, na něž účastník nemohl pomýšlet.*“ Dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky čj. 33 Cdo 811/2000 „*je narovnání dohoda účastníků závazkového právního vztahu, kterou účastníci odstraňují spornost nebo pochybnost vzájemných práv a povinností tím, že je ruší a nahrazují je novými.*“

⁵⁰ BAUDYŠ, P., *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H. Beck 2003. 1. vydání. ISBN 80-7179-824-X
Str. 191

Dosavadní závazek tak zaniká a je nahrazen novým, který vyplývá z narovnání. Narovnání se může týkat jen některých vzájemných práv a povinností, ohledně nichž účastníci určitého právního vztahu nebyli ve shodě, ale také celého závazkového právního vztahu mezi nimi a tím tedy všech vzájemných práv a povinností, jež tvoří jeho obsah, nebo i dalších závazkových právních vztahů účastníků, pokud to ovšem jednoznačně z jejich dohody vyplývá.“⁵¹

Vlastnické právo při narovnání vzniklo již při právním aktu, ve kterém došlo k pochybnostem a dohodou o narovnání se pouze tyto nedostatky napravují.

Záznam vlastnického práva se v katastru nemovitostí vyznačení na základě dohody o narovnání či uznání práva s náležitostmi obdobnými souhlasnému prohlášení viz ustanovení § 40 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb. anebo pravomocného rozsudku soudu o smíru.

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda předložené podání splňuje požadované náležitosti,
- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,
- zda převodce je v katastru nemovitostí veden jako vlastník převáděné nemovitosti,
- zda uvedené údaje o účastnících souhlasí s údaji vedenými v CRO,
- zda nenastaly skutečnosti bránící převodu nemovitostí např. jiné právní vztahy bránící převodu nemovitostí.

4.2.9 Rozhodnutí správních orgánů

Určeným správním orgánům je zákonem ustanovena pravomoc rozhodovat o vlastnických právech oprávněných osob k nemovitostem. Rozhodování probíhá v rámci zákonem stanovených podmínek s procesními právy dle zákona č. 500/2004 Sb. správní řád v platném znění (dále jen „zák. č. 500/2004 Sb.“), kdy je účastníkům zaručena ochrana jejich procesních práv. Příkladný výčet správních rozhodnutí je velmi složitý, neboť na základě zákonných norem je určena pravomoc různým státním orgánům vystupovat v procesních otázkách k určení vlastnictví k nemovitostem. Počet státních orgánů, kterým je dána tato pravomoc se neustále mění v souvislosti s potřebami státu, aby v daných věcech bylo rozhodováno.

⁵¹ ASPI. *Rozsudek Nejvyššího soudu ČR Cdo 811/2000*. Literatura k § 585

Příkladem může být rozhodování pozemkových úřadů v rámci restitučních řízení, které jsou vedeny na základě zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku v platném znění (dále jen „zák. č. 229/1991 Sb.“), kdy pozemkový úřad posuzuje nárok oprávněné osoby na vydání nemovitostí, dále posuzuje jaké nemovitosti budou předmětem vydání a za které bude poskytnuta náhrada. Na základě těchto procesů vzniká oprávněné osobě vlastnictví, které bylo prozkoumáno příslušným správním orgánem a vydáno rozhodnutí, proti kterému se účastníci řízení mohou odvolat v případě, že shledají možnou újmu na svých právech.

Dle ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb. pozemkový úřad schvaluje dohodu mezi povinnou a oprávněnou osobou o vydání nemovitostí podle § 9 odst. 1 uvedeného zákona.

Podle ustanovení § 9 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb. je v pravomoci pozemkového úřadu, nedojde-li k dohodě mezi povinnou a oprávněnou osobou o vydání nemovitostí podle § 9 odst. 1 uvedeného zákona, rozhodnout o vlastnictví oprávněné osoby k předmětné nemovitosti. Povinnou osobou se podle § 5 zákona č. 229/1991 Sb. rozumí stát nebo právnické osoby, které ke dni účinnosti tohoto zákona nemovitost držely, s výjimkou podniků se zahraniční majetkovou účastí a obchodní společnosti, jejichž společníky nebo účastníky jsou výhradně fyzické osoby, nejde-li o majetek nabytý od právnické osoby po 1.10.1990 a cizích státech.⁵²

Vlastnické právo oprávněné osoby vzniká ke dni nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody mezi oprávněnou a povinnou osobou. V této věci svědčí o rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 11. 1997, sp.zn. 3 Cdon 1267/96, kdy „v případě, že povinná osoba uzavře s oprávněnou osobou dohodu o vydání věci podle ustanovení § 9 odst. 1 zák. č. 229/1991 Sb., nabývá oprávněná osoba vlastnictví k vydávané nemovitosti dnem právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení této dohody, vydaného podle § 9 odst. 2 citovaného zákona. To vyplývá z ustanovení § 9 odst. 4 zák. č. 229/1991 Sb., podle něhož „nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, rozhodne o vlastnictví oprávněné osoby k nemovitosti pozemkový úřad“. Je nepochybné, že rozhodnutí pozemkového úřadu o tom, že oprávněná osoba je vlastníkem nemovitosti, nepodléhá vkladu do katastru nemovitostí, neboť jde o nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, které se do katastru zapisuje záznamem. Proto je třeba v případech, kdy oprávněná osoba nabývá vlastnické právo

⁵² ZÁKON č. 229/1991 Sb. O úpravě vlastnických práv vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku v platném znění.

k nemovitostem vydávaným na základě dohody s osobou povinnou (§ 9 odst. 1 zák. č. 229/1991 Sb.) dnem právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody (§ 9 odst. 2 zák. č. 229/1991 Sb.), nikoli až vkladem do katastru nemovitostí.“⁵³

Záznam vlastnického práva do katastru nemovitostí se vyznačení na základě pravomocného rozhodnutí příslušného správního orgánu, v jehož pravomoci je dáno uskutečnit daný správní akt.

V podání katastrální úřad zkoumá:

- zda předložené rozhodnutí je pravomocné,
- zda označené nemovitosti jsou v souladu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí,
- zda převáděné nemovitosti jsou ve vlastnictví státu, v případě vlastnictví jiného oprávněného možnost vyznačení duplicitního zápisu vlastnictví,
- zda uvedené údaje o účastnících souhlasí s údaji vedenými v CRO,
- zda nenastaly skutečnosti bránící převodu nemovitostí např. jiné právní vztahy bránící převodu nemovitostí.

⁵³ VRCHA,P., *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s. 2001. ISBN 80-7201-581-8. Str. 348-349

5. DUPLICITNÍ ZÁPIS VLASTNICTVÍ

Ve výše uvedených kapitolách byly zpracovány jednotlivé akty, na základě kterých se v katastru nemovitostí provádí záznam vlastnického práva. Dále bylo poukázáno na vznik samotného vlastnictví, které se děje mimo činnost katastrálních úřadů, neboť záznamy mají pouze deklaratorní charakter.

Při vzniku práv však může dojít ke skutečnostem, že nezávisle na sobě mohou různé státní orgány rozhodnout anebo mohou nastat takové skutečnosti na základě, kterých je učiněn projev vůle formou prohlášení, o vlastnictví různých subjektů k jedinému předmětu vlastnického práva a tyto listiny jsou předloženy k záznamu do katastru nemovitostí.

Jak již bylo shora uvedeno katastrální úřad nemá v záznamovém řízení rozhodovací pravomoc a nemůže rozhodnout o tom, jaká listina bude v katastru nemovitostí vyznačena a jaká ne, pouze zkoumá dle ustanovení § 8 zák. č. 265/1992 Sb. v platném znění „*zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností*“. V těchto případech musí být proveden zápis obou listin svědčících pro různé vlastníky k jedné nemovitosti současně, tzn. vyznačit duplicitní zápis vlastnictví.

Duplicitní zápis vlastnictví byl v našem právním řádu zaveden novelou vyhlášky č. 190/1996 Sb. provedenou vyhláškou č. 179/1998 Sb. s účinností od 1. 9. 1998. Účinností nové vyhlášky č. 26/2007 Sb. je ustanovením § 45 odst. 3 výslovně stanoveno: „*Je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří katastrální úřad v katastru tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví.*“ Zavedení tohoto institutu si vynutila sama praxe, neboť bylo nutné řešit situace, kdy katastrálnímu úřadu jsou doručeny různé listiny, které právoplatně potvrzují nebo osvědčují vlastnictví k nemovitosti ve prospěch různých osob, přičemž katastrální řad není nadán zákonnou pravomocí rozhodovat, který nabývací titul má přednost a která osoba je skutečným vlastníkem.

Katastrální úřad nemůže sám o sobě podnikat žádné kroky směřující k odstranění duplicitního zápisu vlastnictví. Katastrálnímu úřadu a ni žádnému jinému orgánu státní správy na úseku zeměměřičství a katastru nemovitostí nepřísluší posuzovat jednotlivé nabývací tituly duplicitně evidovaných vlastníků z hlediska jejich platnosti

či určovat, kterému z nich vlastnické právo ve skutečnosti svědčí.⁵⁴

K danému lze citovat i nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 34/97 ze dne 29. 5. 1998, „*kdy v důsledku zavedení nových metod při vedení katastru nemovitostí lze odhalit duplicity, popř. také triplicity v listinách svědčících o vlastnickém právu různých subjektů ke stejným částem zemského povrchu. Katastrální úřady jsou vedeny snahou odstraňovat tyto nežádoucí jevy, nemají však dostatek právních prostředků k jejich řešení. Proto se mohou omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešily buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva), či žalobou na určení vlastnictví.*“

Případy výskytu více listin, kdy každá samostatně svědčí o vlastnictví k téže nemovitosti jinému vlastníku, jsou poměrně časté. Jde většinou o rozhodnutí z dědického řízení nebo dřívější smlouvy registrované státním notářstvím, kdy státní notářství nezjistila skutečný stav vlastnictví a do dědictví zahrnula i parcely, které byly již dříve převedeny na jinou osobu nebo registrovala i smlouvy o převodu od nevlastníka. Obdobné jsou případy rozhodnutí orgánů státní správy či dřívějších hospodářských smluv mezi organizacemi, které nepodléhaly registraci. Společnou příčinou je neúplnost a nepřehlednost evidence vlastnictví v dřívější době. Od roku 1951 do 1964 nebylo knihování listin povinné a neexistoval skutečný přehled o všech uskutečněných převodech. V bývalé evidenci nemovitostí od roku 1964 do 1992 bylo vedení vlastnictví zejména u parcel sloučených do větších půdních celků neúplné a nedůsledné a tyto parcely byly na listech vlastnictví vedeny pouze souhrnnou poznámkou "ostatní pozemky v k.ú. v užívání socialistické organizace", přičemž nebyly označovány parcelním číslem a ani zobrazovány v mapách evidence nemovitostí. V listinách se tyto parcely označovaly často nejednotně, většinou podle parcelních čísel předchozích evidencí bez jednoznačného odlišení, že jde o parcely podle dřívějších pozemkových evidencí a nikoliv podle platné evidence nemovitostí. I samotná identifikace předmětu vlastnictví je v takových případech velmi nepřehledná a často značně ztížená. Důsledky tohoto stavu se odstraňují jen velmi obtížně a pomalu.

V důsledku nezjištění skutečného stavu vlastnictví byly státními orgány vydány nebo registrovány v mnoha případech listiny dokládající přechody nebo převody vlastnictví, i když šlo o převody od nevlastníků, a tyto byly následně zapsány do dřívější evidence nemovitostí, zejména v případech parcel sloučených do větších půdních celků, především v důsledku toho, že právě tyto parcely nebyly řádně

⁵⁴ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Byty a katastr nemovitostí*. Praha: Linde Praha a.s. 8.vydání. ISBN 978-80-7201-727-0. Str. 411

v evidenci nemovitostí vedeny pod jednoznačným parcelním číslem a dřívější střediska geodézie nebyla ani oprávněna tyto listiny přezkoumávat. K obdobné situaci docházelo rovněž i u hospodářských smluv nepodléhajících registraci uzavíraných tehdejšími socialistickými organizacemi.⁵⁵

Další možností vzniku duplicitních nabývacích titulů je souběh činností různých správních orgánů, kdy z jejich činnosti byly vydány správní akty svědčící o vlastnictví k téže nemovitosti pro různé oprávněné osoby (privatizace majetku, restituce).

Pokud jsou katastrálnímu úřadu předloženy listiny svědčící o vlastnictví různých oprávněných osob k téže nemovitosti postupuje katastrální úřad dle ustanovení § 45 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb. kdy vyznačí duplicitní zápis vlastnictví s tím, že *„vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky, s tím, že duplicitní zápis vlastnictví bude v případě sporu o vlastnictví odstraněn na podkladě pravomocného rozhodnutí soudu, nebo v případě shody o vlastnictví na základě uznání provedeného souhlasným prohlášením s obdobnými náležitostmi podle § 40 odst. 3, že vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti prohlašující osobou není zpochybňováno.“*

Toto oznámení má pro duplicitní vlastníky pouze informativní charakter, že nastala takováto skutečnost a jejich vlastnické právo je dotčeno a není možno s ním disponovat do té doby, dokud nebude vlastnické právo jednoznačně určeno. V této situaci katastrální úřad vystupuje pouze jako orgán, který poskytuje informace, poněvadž v jeho pravomoci není rozhodnout o tom, kdo je skutečným vlastníkem.

Na duplicitně zapsaných vlastnících je, aby provedli úkony, které odstraní tento stav. Pokud se vlastníci dokáží dohodnout na svých právech, mohou uzavřít dohodu o uznání práv anebo narovnání (viz odst. IV. 2. H), kdy si uznají vlastnické právo pouze pro jednoho vlastníka. Pokud se vlastníci nedokáží dohodnout je nutné podat určovací žalobu k soudu, který rozhodne o vlastnickém právu. Tento rozsudek bude poté podkladem pro záznam v katastru nemovitostí.

Od zavedení institutu duplicitního zápisu vlastnictví došlo ke změně právního náhledu a možnostem řešení těchto zápisů. Při zavedení bylo jednoznačně dáno, že nemovitosti, ke kterým byl vyznačen duplicitní zápis vlastnictví nemohou být projednány při dědickém řízení. Bohužel zde došlo k situaci, kdy duplicitní zápis vlastnictví byl veden k osobě, která již nežila a jediná možnost nápravy tohoto stavu bylo určení vlastnického práva soudem. Toto bylo v průběhu let změněno a nemovitosti s duplicitně zapsaným vlastnictvím začaly být projednávány v dědickém

⁵⁵ ZÁKON č. 265/1992 Sb.

řízení, pro možnost zjištění žijícího vlastníka, se kterým by bylo možné uzavřít dohodu o narovnání.

Dalším průlom v řešení duplicitního zápisu vlastnictví je jednostranné uznání práva, kdy v ustanovení § 45 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb. je dále uvedeno, že duplicitně zapsané vlastnictví bude odstraněno „*jednostranným prohlášením s obdobnými náležitostmi podle § 40 odst. 3, že vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti prohlašující osobou není zpochybňováno.*“ Do účinnosti této vyhlášky musely prohlášení o uznání práva učinit všichni duplicitně zapsaní vlastníci.

V závěru lze shrnout, že duplicitnímu zápisu vlastnictví se nelze vyhnout, neboť katastr nemovitostí je tak obsáhlý a počet převodů vlastnického práva neustále stoupá, že pravděpodobnost souběhu listin prokazují vlastnictví k jedné nemovitosti pro různé osoby je stále vyšší.

6. POSTUP PŘI ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

V této části své práce, bych se chtěla zabývat alespoň nejdůležitějšími pravidly, která platí při řízení o povolení vkladu věcných práv do katastru nemovitostí a základními pravidly pro postup katastrálního úřadu ve vkladovém řízení.

Na řízení o povolení vkladu práva se vztahuje zákon o správním řízení (zákon č. 500/2004 Sb., správní řád) – **lex generalis**, pokud zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem nestanoví jinak (zák. č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) – **lex specialis**.

6.1 Návrh na vklad

Vkladové řízení představuje specifické správní řízení, které může vyústit v :

- povolení vkladu (výmazu) práva do katastru nemovitostí,
- zamítnutí nebo částečného zamítnutí,
- zastavení řízení .

Vkladovým návrhem je iniciován začátek vkladového řízení. Rozumí se tím výhradně písemný návrh účastníků řízení (účastníci právního úkonu) nebo některého z nich a řízení je zahájeno dnem přijetí (osobně nebo poštou) návrhu podatelnou příslušného (v jehož obvodu se předmětná nemovitost nachází) katastrálního úřadu.

Moment podání – den (hodina ani minuta podání není právně významná pro pořadí návrhů) má důležitý význam, protože jakýkoli další návrh na vklad práva, pokud se týká stejné nemovitosti, může být projednáván až poté, kdy bylo o předcházejícím návrhu pravomocně rozhodnuto. Doba podání má význam i z hlediska skutkového a právního stavu věci, o kterém má být rozhodováno, protože tento stav je v daném okamžiku rozhodující a k jakýmkoli změnám (např. omezení dispozičních práv, smrt jednoho z účastníků), ke kterým by došlo až po podání návrhu na vklad, se nebude přihlížet. Proto také účastníci řízení nemohou v průběhu řízení na svém návrhu nic měnit.

Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem stanoví, co všechno má vkladový návrh obsahovat, a jaké přílohy musí mít. **Návrh na zahájení řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí musí obsahovat :**

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,

- označení účastníků řízení identifikačními znaky,
- označení práv, která mají být zapsána.⁵⁶

Přílohou návrhu musí být především listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno (smlouva, dohoda atd.).

Pokud je účastník právního vztahu (smlouvy) zastoupen procesně, musí být **přílohou návrhu plná moc** (pokud by byl zastoupen hmotně-právně, musí být plná moc součástí smlouvy).

Pokud je účastníkem řízení právnická osoba, musí být **přílohou návrhu výpis z obchodního rejstříku**.

Pokud listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno, není sepsána v českém jazyce, musí být doložen její **úředně ověřený překlad**.

Přílohou musí být i **nabývací titul k předmětu převodu v případě, že jeho účinky nastaly před 1. lednem 1993** (tj. v době, kdy právo k předmětu převodu nebylo konstituováno vkladem do katastru nemovitostí). Je to dáno tím, že do evidence katastru byly převzaty zápisy z bývalé evidence nemovitostí, jejichž povaha byla jen deklaratorní (neosvědčovaly právní vztahy, ale podávaly o nich jen informaci).

Pozornost katastrálního úřadu se soustředí – vedle kontroly úhrady správního poplatku – na náležitosti vkladového návrhu. **Zjistí-li katastrální úřad, že návrh neobsahuje předepsané náležitosti**, či je nesrozumitelný, případně neurčitý, vyzve účastníky, aby ve stanovené lhůtě vytkené vady odstranili, poučí je, jak mají vady odstranit a upozorní je, že pokud toto neučiní bude řízení zastaveno. Nově od letošního roku, podle § 6 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, může účastník řízení kdykoli požádat, aby si katastrální úřad sám obstaral listiny (pokud jsou součástí jeho sbírky listin) prokazující oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu, které jsou jinak povinou přílohou návrhu na vklad. Takže v tomto případě, pokud povolení vkladu brání pouze nepředložení této listiny, vyhotoví se její kopie na náklady účastníka a tato skutečnost již nemůže být důvodem zamítavého rozhodnutí o povolení vkladu.

Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí je obsahově výhradně jen v rukou účastníků právního vztahu, o kterém má být rozhodováno a je možno jej podle názoru Ústavního soudu podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit

⁵⁶ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.. *Katastr nemovitostí po novele*. Praha: Linde 2006. ISBN 80-7201-545-1. Str.264-265

na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.⁵⁷ **Katastrální úřad je podaným návrhem vázán a nemůže povolit víc, než je účastníky požadováno nebo něco jiného, než se v návrhu uvádí, a to ani tehdy, kdyby to obsah smlouvy, o který se návrh opírá, umožňoval.**⁵⁸

Z vlastní vůle tj. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat .

6.2 Přezkumná činnost katastrálního úřadu

Před vydáním rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, nebo o zamítnutí takového návrhu, katastrální úřad realizuje přezkumnou činnost. Přitom je limitován ustanovením § 5 odst.1 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který stanoví do jaké hloubky se mohou podrobovat přezkumu věcné listiny, právní stav účastníků vkladového řízení atd. . Podle uvedeného ustanovení katastrální úřad zkoumá, zda:

- navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v katastru, tzn. zda nemovitostí , které vlastník převádí nebo s nimi jinak nakládá, jsou skutečně v katastru evidovány v jeho vlastnictví,
- navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, tzn. zda práva, jejichž vklad nebo výmaz jsou předmětem návrhu, mají oporu v listině, na základě které se má provést zápis práva do katastru, a jenž je přílohou návrhu,
- právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení změny či zániku jiného práva je určitý a srozumitelný, tzn. že účastníci se musí v přezkoumávané listině vyjádřit tak, aby jejich vůle byla jasně patrná z jejich právního úkonu,
- právní úkon je učiněn v předepsané formě, tzn. písemná forma – písemné vyhotovení a podpisy účastníků, a pro jiné úkony, o nichž to stanoví zákon, je předepsanou formou notářský zápis (rozšíření a zúžení SJM),
- účastníci jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, tzn. například to, zda je prodávající skutečně vlastníkem převáděných nemovitostí, či v případě, že nemovitost převádí jiná osoba než vlastník, je tato oprávněná to učinit, dále se zkoumá způsobilost k právním úkonům u fyzických a právnických osob a nakládání s nemovitostmi ve vztahu k devizovému zákonu,

⁵⁷ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Byty a katastr nemovitostí*. Praha: Linde Praha a.s. 8.vydání. ISBN 978-80-7201-727-0. Str. 429-430

⁵⁸ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.. *Katastr nemovitostí po novele*. Praha: Linde 2006. ISBN 80-7201-545-1. Str.378

- účastníci nejsou omezeni právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se předmětu právního úkonu, kdy se může jednat například o rozhodnutí soudu dle zák.č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, na jehož podkladě je omezeno dispoziční právo vlastníka, zápisem poznámky v katastru nemovitostí,
- k právnímu úkonu účastníka byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu, například souhlas soudu s právním úkonem zákonného zástupce nebo opatrovníka podle § 28 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů .

Všechny uvedené skutečnosti zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad . Opět je nutno zdůraznit, že ke skutečnostem, které nastaly po tomto dni, třebaže nebylo dosud o povolení vkladu rozhodnuto, katastrální úřad nepřihlíží.

Katastrální úřad není oprávněn přezkoumávat platnost předložené věcné smlouvy,⁵⁹ stejně jako neplatnost předcházejícího nabývacího titulu, ani kdyby o jejich neplatnosti (absolutní) nebylo pochyb.

6.3 Rozhodnutí katastrálního úřadu

Nedojde – li k zastavení vkladového řízení , at' již z důvodu:

- že navrhovatel nezaplatí ani po výzvě katastrálního úřadu správní poplatek
- nebo, že navrhovatel neodstraní nedostatky návrhu na základě výzvy katastrálního úřadu
- a nebo, když navrhovatel vezme návrh zpět a ostatní účastníci řízení s tím souhlasí,

vydá katastrální úřad ve věci rozhodnutí. A to buď, jsou-li splněny zákonem stanovené podmínky vkladu, navrhovaný vklad povolí, nebo takový návrh zamítne. *Ohledně možnosti částečného vkladu, se vedly diskuse, ale judikatura se shodla na tom, že částečný vklad lze připustit, pokud je možné oddělit neplatný právní úkon od platného (§ 41 Obč. zák.)*⁶⁰

Rozhodnutí o povolení vkladu práva provádí katastrální úřad zápisem ve spisu (dle § 5 odst. 3 zák. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem). Takové

⁵⁹ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.. *Katastr nemovitostí po novele*. Praha: Linde 2006. ISBN 80-7201-545-1. Str.392

⁶⁰ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Praha: C.H.Beck 2002, ISBN 80-7179-625-5. Str.120.

rozhodnutí je realizováno tím, že katastrální úřad vyznačí na prvopisech smlouvy doložku (dle § 35 odst. 2 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů), která vypadá asi takto:

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice
Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. V – 6983/2008-301
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 1. 8. 2008
Právní účinky vkladu vznikly dnem 30. 6. 2008

K doložce se připojí otisk úředního razítka se státním znakem, datum a podpis oprávněné úřední osoby. Smlouvy opatřené touto doložkou se doručí všem účastníkům řízení.

V případě, že nejsou splněny podmínky, byť i v jediném z uvedených požadavků, musí návrh na vklad práva katastrální úřad zamítnout. O této skutečnosti vydá úřad rozhodnutí o zamítnutí podaného návrhu, které musí splňovat předešlé náležitosti (výrok, odůvodnění, poučení o opravném prostředku). Rozhodnutí je nezbytné doručit všem účastníkům smlouvy. Proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je přípustná žaloba. Tato žaloba se podává ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad k příslušnému krajskému soudu. Soud rozhoduje ve věci samé, a proti rozhodnutí krajského soudu je přípustné odvolání k vrchnímu soudu.

7. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Zástavní právo je věcně právním prostředkem zabezpečení pohledávek a jejich příslušenství. Jeho věcně právní povaha spočívá v tom, že zatěžuje každého vlastníka předmětu zástavy, a to bez ohledu na případné majetkové změny. Předmětem zástavního práva mohou být jak věci movité či nemovité, tak i pohledávky zástavce za jiným dlužníkem. Zástavním právem lze zajisti i pohledávku, která by vznikla v budoucnu. Z hlediska způsobu vzniku rozlišujeme zástavní právo **smluvní**, zástavní právo **zákonné** a zástavní právo **soudcovské**.

7.1 Zástavní právo smluvní

Zástavní právo smluvní je nejběžnější formou zástavního práva a řídí se § 152 – 172 občanského zákoníku v platném znění. Vzniká na podkladě smlouvy uzavřené mezi zástavním věřitelem a vlastníkem předmětu zástavy. Obligatoří náležitostí smlouvy je přesná identifikace předmětu zástavy a výše zajištěné pohledávky. Zástavní právo k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí vzniká vkladem práva.

Není-li pohledávka zajištěná zástavním právem uspokojena včas, má věřitel právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku prodeje zástavy. Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy. Výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti je upraven ustanoveními § 335 a násl. občanského soudního řádu ve znění zák. č. 30/2000Sb. a dalších zákonů.

Zástavní právo smluvní zaniká na základě písemné dohody mezi zástavcem a věřitelem, prodejem zástavy v soudní nebo veřejné dražbě, zpeněžením zástavy v konkurzním řízení apod.

7.2 Zástavní právo zákonné

Orgány státu, zmocněné k tomu právním předpisem, mohou zřizovat za účelem zajištění pohledávky státu zástavní práva.

Nejrozšířenější zástavní právo zákonné je zástavní právo zřízené správcem daně dle zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků v platném znění, (konkrétně v ustanovení § 72), kterým jsou zajišťovány daňové pohledávky a jejich příslušenství.

Zástavní právo zřízené správcem daně vzniká až právní mocí rozhodnutí,

kterým bylo zřízeno. Jiná zajišťovací ustanovení právní předpisy neobsahují. Z toho vyplývá, že zákonné zástavní právo zapíše katastrální úřad záznamem na základě rozhodnutí o jeho zřízení s vyznačenou doložkou právní moci. Se zápisem zástavního práva nebudou dále spojena žádná omezení vlastníka předmětu zástavy.⁶¹

7.3 Zástavní právo soudcovské

Je výkonem rozhodnutí zřízením zástavního práva k nemovitosti, o níž se prokáže, že je ve vlastnictví povinného.

O skutečnosti, že byl podán návrh na zřízení zástavního práva na nemovitost, u níž se prokáže, že je ve vlastnictví povinného vyrozumí soud příslušný katastrální úřad, který o dané skutečnosti učiní zápis poznámkou do katastru nemovitostí.

Výmaz soudcovského zástavního práva provede katastrální úřad na podkladě usnesení soudu o zastavení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva.

Zápis poznámky o návrhu na zřízení soudcovského zástavního práva nemá přímý dopad na oprávnění vlastníka předmětu zástavy s věcí disponovat.

S návrhem na zřízení soudcovského zástavního práva předkládá navrhovatel důkaz o tom, že zástavce/dlužník je vlastníkem předmětu zástavy. Jako důkaz je předkládán aktuální výpis z katastru nemovitostí (LV) a za vlastníka nemovitosti tvořící předmět zástavy je považován ten, kdo je na LV jako vlastník zapsán. Bohužel soud nepřihlíží zpravidla ke skutečnosti, že na LV je plomba upozorňující na již probíhající vkladové řízení a tak se stane, že povolením vkladu práva se zpětně stane vlastníkem někdo jiný, než zástavní dlužník, vůči kterému soudcovské zástavní právo směřuje.

V praxi to znamená, že každý z budoucích vlastníků nemovitosti zatížené soudcovským zástavním právem může být přímým účastníkem exekučního řízení v němž je tato nemovitost předmětem exekuce, aniž by se musel nezbytně dozvědět s jakou právní vadou nemovitost koupil. Zde také spočívá rozdíl mezi výkonem rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva a výkonem rozhodnutí prodejem nemovitosti (nebo také prodeje zástavy). Součástí výkonu rozhodnutím prodejem nemovitosti je také zákaz s nemovitostí disponovat, a tato skutečnost je zapisována do

⁶¹ KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. Praha 2005. ISBN 80-85881-24-1. Str. 43-

katastru nemovitostí již zmiňovanou poznámkou, a není proto možné s nemovitostí disponovat tak, že by se stala předmětem prodeje. Na rozdíl od zřízení soudcovského zástavního práva, které disponovat s nemovitostí nijak neomezuje.⁶²

Proto doporučuji, aby se kupující předem seznámil s majetkovými poměry prodávajícího co do existence pohledávek, k jejichž zajištění nebo vymožení by mohly sloužit nemovitosti v jeho vlastnictví, a to nad rámec informací, které mu k tomuto účelu může poskytnout katastr nemovitostí.

⁶² ZÁKON č. 99/1963. *Občanský soudní řád*. §338b a následující

8. VĚCNÁ BŘEMENA

Věcná břemena jsou věcná práva k cizí věci, která omezují vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.

Jedná se o práva věcná, a tudíž k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu je nutný návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Druhy věcných břemen

Rozeznáváme dva druhy věcných břemen, a to věcná břemena k **osobám** (in personam) a věcná břemena k **věci** (in rem).

Věcná břemena k osobám působí tak, že každý vlastník nemovitosti, která je zatížena věcným břemenem je povinen trpět výkon práva konkrétní osoby. Oprávnění se váže jen ke konkrétní osobě a zanikne vždy smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby, pokud jsou z věcného břemene oprávněnými.

Věcná břemena k věci působí tak, že každý vlastník nemovitosti, která je zatížena věcným břemenem je povinen trpět výkon práva každého vlastníka nemovitosti, která je z věcného břemene oprávněným.⁶³

Vznik věcných břemen

Způsob vzniku práv odpovídajících věcnému břemenu vymezuje občanský zákoník, který upravuje následující způsoby, jakými může vzniknout věcné břemeno:

- a) na základě písemné smlouvy
 - právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí podle ust. § 2 zák. č. 265/1992Sb.
- b) na základě závěti
- c) schválenou dědickou dohodou
- d) rozhodnutím příslušného orgánu
- e) ze zákona
 - převážně se jedná o právo zřizovat účelové stavby nebo zařízení na nemovitostech jiných vlastníků a zajištění k nim přístupu

⁶³ RONOVSÁ, K., JEŘÁBKOVÁ, L., MELZER, F. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: ERA group spol. s r.o.. 2005. 3.vydání. ISBN 80-7366-024-5. Str.58-60

- rozlišujeme dvě možnosti jejich vzniku, a to kdy věcné břemeno vzniká již přímo účinností právního předpisu, který jeho vznik upravuje nebo v případě, že právní předpis vznik věcného břemene umožňuje, a to v určitých případech a za předpokladu vzniku daných podmínek
- f) vydržením
- pokud je právo nepřetržitě vykonáváno po dobu deseti let a déle a oprávněný z tohoto práva je v dobré víře, že mu toto oprávnění patří
 - vydržené právo je katastrem nemovitostí zapisován záznamem za podmínek stanovených ust. §35 vyhl. č. 190/1996 Sb. v platném znění, tj. na podkladě koncesu mezi nabyvatelem práva a subjektem z tohoto práva povinným, co do existence podmínek, za kterých toto právo vzniká nebo soudním rozhodnutím o tom, že podmínky k vydržení byly splněny.

Vznik věcného břemene není tedy spojován s okamžikem účinnosti právního předpisu, ale s okamžikem vzniku skutečností, které právní předpis s jejich vznikem spojuje.

Obsah a předmět věcných břemen může být v průběhu jejich trvání měněn, a to na základě dohody mezi oprávněným a povinným z věcného břemene nebo rozhodnutím oprávněného orgánu. V tomto případě je oprávněným orgánem soud, který může svým rozhodnutím věcné břemeno omezit ale také i zrušit. Ke změně předmětu věcného břemene může dojít případně i v souvislosti s dělením nebo slučováním pozemků, dělením stavby atd.⁶⁴

Zánik věcného břemene

Věcná břemena **zanikají**:

- ze zákona v případě, že jsou splněny předpoklady, které jsou v zákoně uvedené
- v důsledku trvalých změn, kdy věcné břemeno již nemůže plnit svoji funkci
- smrtí nebo zánikem oprávněného – u věcných břemen in personam
- soudní dražbou (§ 337 h občanského soudního řádu)
- prohlášením konkurzu v případě, že tato břemena vznikla za nápadně nevýhodných podmínek v posledních dvou měsících před konkurzem a týkají se

⁶⁴ BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J., HALLEROVÁ, A., SKÁLA, M., VITULOVÁ, N.

Věcná práva břemena od A do Z. Linde Praha 2005. 3.aktualizované vydání. ISBN 80-7201-572-9.

majetku patřícího do konkurzní podstaty

- rozhodnutím oprávněného orgánu, např. soudu, stavebního úřadu apod.
- na základě smlouvy uzavřené mezi oprávněným a povinným z věcného břemene. V takovém případě však zaniká věcné břemeno výmazem vkladu práva podle ustanovení § 2 zák. č. 265/1992 Sb. v platném znění
- splynutím, pokud změnou právních poměrů se oprávněný stane vlastníkem nemovitosti, se kterou je spojena povinnost věcného břemene
- uplynutím doby (věcná břemena lze zřizovat i na dobu určitou)
- splněním rozvazovací podmínky
- promlčením v případech, kdy právo z věcného břemene není oprávněným po dobu delší 10 let vykonáváno, eventuelně pokud povinným není po tuto dobu povinnost splněna a oprávněný své právo neuplatnil u soudu.⁶⁵

Věcné břemeno neznámá a zároveň nemůže způsobit omezení práva nakládat s věcí zatíženou věcným břemenem. Vlastník věci může kdykoli a na kohokoli věc převést, zatížit ji zástavním právem atd. Tím se zásadně liší věcné břemeno od předkupního práva i s věcně-právními účinky, neboť to zcela zjevně omezuje svobodu volby vlastníka převést věc na libovolný subjekt.⁶⁶

9. VKLAD PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ A PROBLÉMY S TÍM SPOJENÉ NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

Obecně lze stanovit, že vlastnické právo k nemovitostem lze nabýt smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu, ze zákona nebo na základě jiných skutečností, stanovených právní předpisem (např. originální nabytí, vydržení, atd.). Podle způsobu nabytí vlastnického práva lze hovořit o **přechodu** nebo **převodu** práva, přičemž **smluvní převody** vlastnických práv výrazně převládají, a proto je jim nutno věnovat značnou pozornost.⁶⁷

⁶⁵ KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. Praha 2005. ISBN 80-85881-24-1. Str. 49-50

⁶⁶ RONOVSÁ K., JEŘÁBKOVÁ L., MELZER F., *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: ERA group spol. s r.o. 2005 3.vydání. ISBN 80-7366-024-5. Str.59

⁶⁷ ZÁKON č. 40/1964 Sb. *Občanský zákoník*. § 132, 133

K převodu práv dochází na podkladě převodních smluv, a pokud je předmětem převodu nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, právo přechází (vzniká) vkladem do katastru nemovitostí.

Počet případů, kdy vlastnická práva vznikají převodem na základě smluv, nad ostatními výrazně převyšuje, jelikož vlastnická práva založená smluvním převodem vznikají až vkladem do katastru, věnuje právní úprava tomuto druhu vzniku práv zvláštní pozornost.

Z hlediska právních jistot ve vlastnických vztazích je nezbytné, aby o existenci právních vztahů k nemovitostem byla vedena náležitá evidence požívající výsadu materiální publicity. Materiální publicitu vždy zabezpečovaly veřejné knihy (nejznámější je Kniha pozemková) a v současné době ji zajišťuje Katastr nemovitostí.

Právní praxe se sjednotila na názoru, že oblast věcných práv je taxativně vymezen občanským zákoníkem, což znamená, že jiná práva než v zákoně vymezená, nelze mezi stranami upravovat jako práva věcná.⁶⁸

Vkladové řízení a praxe

Právní úprava katastru nemovitostí účinná od 1. ledna 1993 se chtěla vrátit k zásadám, které se uplatňovaly v minulosti při vedení pozemkového katastru a pozemkových knih a zkvalitnit tak údaje vedené v katastrálních operátech nejen co se týká spolehlivosti, ale i pravdivosti a úplnosti zápisů právních vztahů v katastru.

Posouzení do jaké míry se to daří, bych ponechala odborníkům, ale myslím si, že institut vkladu práva do katastru tomu napomáhá. Především na tom mělo zásluhu obnovení intabulačního principu u zápisů vkladem, jehož uplatňováním se zajišťuje soulad mezi zápisy v katastru a skutečností. Přesto i zde jsou vidět některé problémy spojené s institutem vkladu.

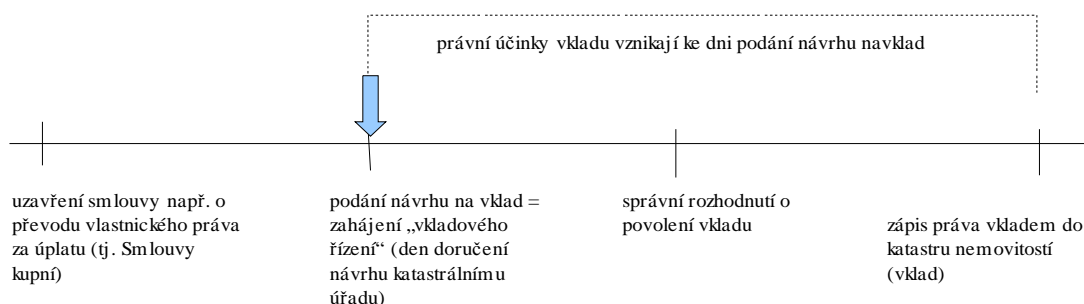
Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, není soudy a katastrálními úřady v praxi jednotně uplatňován a vykládán.

O tom svědčí stanovisko ke sjednocení sporných výkladových otázek, které přijalo občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2000 sp. zn. Cpjn 38/98. To například sjednotilo výklad v otázce podání vkladového návrhu podle dohody o vypořádání SJM po uplynutí tří let od zániku SJM. *Byl-li návrh na vklad vlastnického*

⁶⁸ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví*. Praha: Panorama 1985. 1.vydání ISBN 11-009-86. Str. 9

práva nebo jiného věcného práva do katastru nemovitostí podle dohody o vypořádání společného jmění manželů, nelze vklad povolit [§ 5 odst.1 písm. e) zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů]; to neplatí, jestliže návrh na vklad byl podán v průběhu soudního řízení (o vypořádání SJM) zahájeného ještě před uplynutím předemtné tříleté lhůty.⁶⁹

Velice zásadním a prakticky velmi relevantním problémem je otázka, k jakému okamžiku nastávají účinky vkladu práva, kdy se vlastně kupující stane vlastníkem kupované nemovitosti. Zákon zde zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem užívá poměrně komplikovanou právní konstrukci **zpětného účinku vkladu práva**. Podle §2 odst.3 uvedeného zákona vznikají právní účinky vkladu na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému orgánu. Ovšem hned na první pohled je toto ustanovení v rozporu s ustanovením občanského zákoníku, kde se dle §133 odst. 2 vlastnické právo nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Tento rozpor je však jen zdánlivý, neboť uvedené ustanovení občanského zákoníku nemá za cíl stanovit časové účinky vkladu, nýbrž pouze stanovuje, že k nabytí tohoto práva je zapotřebí vkladu do katastru nemovitostí. Tudíž vklad práva má zpětné účinky, a to k okamžiku podání návrhu na vklad.



Tab.1: Zpětné účinky vkladu práva⁷⁰

Vlastnické právo se tedy nabývá jakoby zpětně. **Problém** celé situace je, že se nabyvatel dozví skutečnost, že byl vlastníkem až poté, co byl vklad proveden. To sebou může přinášet i praktické problémy jako např. pojištění dané nemovitosti či při různých případech i odpovědnosti.

Jinou otázkou může být, když na základě smlouvy **převáděná nemovitost je stejnou smlouvou zároveň zatížena jiným věcným právem**. Přitom tato smlouva

⁶⁹ VRCHA,P., *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s. 2001. ISBN 80-7201-581-8. Str. 545

⁷⁰ RONOVSÁ K., JEŘÁBKOVÁ L., MELZER F., *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: ERA group spol. s r.o. 2005 3.vydání. ISBN 80-7366-024-5. Str.95

může mít více účastníků – převodce, nabyvatele a zástavního věřitele. Pokud se zřízením zástavního práva souhlasí jak převodce, tak i nabyvatel je nesporné, že katastrální úřad vklad vlastnického i zástavního práva povolí.

Jiná situace může nastat, jestliže převodce zatíží nemovitost v den převodu vlastnického práva jinou smlouvou sám, bez souhlasu nabyvatele. Pokud by se tak mělo stát v den podání návrhu na vklad na základě smlouvy převodní, kdy převodce již vlastnické právo pozbývá, mám za to, že případná akceptace tohoto postupu katastrálním úřadem, by mohla vést k nežádoucím důsledkům. Proto posouzení této otázky je velmi složité a netroufám si na ni dát jednoznačnou odpověď.

Pojmem intabulační doložka, se rozumělo podle dřívějších platných předpisů - § 32 knihovního zákona č. 95/1871 ř.z.:

- a) *zevrubné označení nemovitostí nebo práva , ve příčině kterých má býti vykonán vklad ,*
- b) *výslovné prohlášení toho, jehož právo se má omeziti, zatížití, zrušiti nebo na někoho jiného převésti, že svoluje ve vklad.*⁷¹

Tento odevzdací princip, a tím i požadavek na výslovný souhlas s navrhovaným zápisem, který byl aplikován u soukromých listin, dnešní právní úprava nevyžaduje.

Částečnou podobu můžeme nalézt v návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práva, jenž musí obsahovat označení práv, která mají být do katastru zapsána.⁷²

Kdyby došlo k návratu užívání institutu intabulační doložky u vkladového řízení, dosavadní vlastník (nebo jiný oprávněný) by si při udělení výslovného svolení s navrhovaným zápisem plně uvědomil dosah svého právního jednání a posílil by se tím i odevzdací princip u práv k nemovitostem.

Byl – li vklad práva do katastru povolen, žádné správní rozhodnutí o této skutečnosti se účastníkům nedoručuje. Jen z doručené smlouvy, opatřené vkladovým razítkem vyplývá, že vklad navrhovaných věcných práv byl povolen. *Účastník řízení se totiž z tzv. vkladové doložky nedozví, která práva byla skutečně intabulována, takže s doručením věcné smlouvy opatřené příslušnou doložkou lze stěží dovozovat splnění povinnosti oznámení rozhodnutí účastníkům; z povahy věci sice vychází , že byla všechna práva zavkládována, avšak účastník si takovou informaci není s to ověřit přímo z této doložky.*⁷³

⁷¹ ZÁKON č. 95/1871 ř.z.. § 32 obecného knihovního zákona

⁷² BAREŠOVÁ, E., *Intabulační doložka a zápis věcných práv do katastru nemovitostí*. Právní rozhledy, č. 4/1998., Str. 176-177

⁷³ VRCHA, P., *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde Praha, a.s. 2001. ISBN 80 - 7201-581-8. Str. 274

Řešením dané situace by mohlo být, že pod doložkou by se doplnil výčet práv zapsaných podle návrhu na vklad, jsou-li v listině sjednána ještě jiná práva, která nejsou navrhována k zápisu do katastru nemovitostí. Nebo jiným řešením by bylo zasílání výpisu z katastru, ze kterého je nepochybné, jaký vklad do katastru byl proveden.

ZÁVĚR

Problematika právních vztahů k nemovitostem je v současné době stále velmi aktuálním a diskutovaným tématem. Snahou této práce je přispět k vysvětlení základních pojmů a principů při nabývání vlastnického práva k nemovitostem. Objasnit vznik, změnu a zánik věcných práv a jejich evidenci, a také dlouhou cestu, která vedla až ke vzniku Katastru nemovitostí.

V jednotlivých kapitolách byly zpracovány jednotlivé akty, na základě kterých se v katastru nemovitostí provádí záznam vlastnického práva. Dále bylo poukázáno na vznik samotného vlastnictví, které se děje mimo činnost katastrálních úřadů.

Značná pozornost byla věnována nejdůležitějším pravidlům, která platí při řízení o povolení vkladu věcných práv do katastru nemovitostí a základním pravidlům pro postup katastrálního úřadu při vkladovém řízení.

Závěrem bych ještě ráda doporučila, aby se každý kupující předem seznámil s majetkovými poměry prodávajícího, především co do existence pohledávek, k jejichž zajištění nebo vymožení by mohly sloužit nemovitosti v jeho vlastnictví, a to i nad rámec informací, které mu k tomuto účelu může poskytnout katastr nemovitostí.

Věřím, že tato práce bude kvalitním přínosem nejen ke studijním účelům, ale zároveň pomůže více se zorientovat na trhu s nemovitostmi.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Literární zdroje

1. BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. Praha: ASPI Publishing, 2004. 106 s. ISBN 80-7357-003-3
2. BAREŠOVÁ, E., *Intabulační doložka a zápis věcných práv do katastru nemovitostí*. Právní rozhledy č. 4/1998. 218 s.
3. BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3 vydání. Praha: C.H.Beck 2002. 744 s. ISBN 80-7179-625-5
4. BAUDYŠ, P., *Katastr a nemovitosti*. 1. vydání. Nakladatelství Beck 2003. 308 s. ISBN 80-7179-824-X.
5. BIČOVSKÝ, J., *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Linde Praha, a.s. 2002. 336 s. ISBN 80-7201-348-3
6. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J., HALLEROVÁ, A., SKÁLA, M., VITULOVÁ, N. *Věcná práva břemena od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha 2006. 332 s. ISBN 80-7201-565-6.
7. DVOŘÁK, J., SPÁČIL, J., *Společné jmění manželů v teorii a judikatuře*. ASPI 2007. 252 s. ISBN 80-7357-262-1
8. HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., *Občan a vlastnictví*. 1. vydání. Praha: Panorama 1985. 488 s. ISBN 11-009-86.
9. KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4.vydání. Praha 2005. 91 s. ISBN 80-85881-24-1.
10. KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí po novele*. 7. vydání. Nakladatelství Linde Praha, a.s. 2001. 416 s. ISBN 80-7201-154-5.
11. KUBA, B., OLIVOVÁ, K., *Katastr nemovitostí po novele*. 9. vydání. Linde Praha, a.s. 470s. ISBN 80-7201-545-1
12. KUBA, B., OLIVOVÁ, K., *Byty a katastr nemovitostí*. 8. vydání. Nakladatelství Linde Praha a.s.. 544 s. ISBN 978-80-7201-727-0
13. PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. České Budějovice: VŠERS 2006. 188 s. ISBN 80-86708-16-0.
14. RONOVSÁ, K. JEŘÁBKOVÁ, L., MELZER, F., *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. 3. vydání. Brno: ERA group spol. s r.o. 2005. 145 s. ISBN 80-7366-024-5.

15. SPÁČIL, J., *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. C.H.Beck. 2002. 261 s. ISBN 80-7179-385-X
16. VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2001. 496 s. ISBN 80-7201-581-8.
17. ZÁKON č. 344/1992 Sb. *Katastrální zákon*. Praha: Computer Press 2003. 130 s. ISBN 80-251-0025-1.
18. ZÁKON č.40/1964 Sb. *Občanský zákoník*. Praha: Computer Press 2001. 250 s. ISBN 80-251-0446-X.
19. ZÁKON č. 500/2004 Sb. *Správní řád*. Praha: Computer Press 2005. 64 s. ISBN 80-251-0544-X.
20. ZÁKON č. 50/1976 Sb., *Stavební zákon*. Praha: Computer Press 2004. 216 s. ISBN 80-251-0455-9.

Elektronické zdroje

1. Portál *Katastru nemovitostí*, dostupné na www.cuzk.cz
2. ZÁKON č. 77/2002 Sb. *O akciové společnosti České dráhy*.
3. ZÁKON č. 99/1963 Sb., *Občanský soudní řád v platném znění*.
4. ZÁKON č. 95/1871 Sb., *Obecný knihovní zákon*.
5. ZÁKON č. 92/1991 Sb. *O podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby veřejnou dražbou v platném znění*.
6. ZÁKON č. 172/1991 Sb. *O přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí v platném znění*.
7. ZÁKON č. 229/1991 Sb. *O úpravě vlastnických práv vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku v platném znění*.
8. ZÁKON č. 183/2006 Sb. *O územním plánování a stavebním řádu*.
9. ZÁKON č. 50/1976 Sb. *O územním plánování a stavebním řádu*.
10. ZÁKON č. 26/2000 Sb. *O veřejných dražbách v platném znění*.
11. ZÁKON č. 265/1992 Sb. *O zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*.
12. ZÁKON č. 359/1992 Sb. *O zeměměřických a katastrálních orgánech*.
13. ZÁKON č. 254/2001 Sb. *Vodní zákon (zákon o vodách)*.

ABSTRAKT

NAGY, P. *Nabývání vlastnického práva k nemovitostem a problémy s tím spojené: bakalářská práce*. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2009. 67 s. Vedoucí bakalářské práce JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.

Klíčová slova: nemovitost, katastr nemovitostí, vlastnické právo, pojem „záznam“, duplicitní záznam, dědické řízení, společné jmění manželů, podílové spoluvlastnictví, návrh na vklad, zástavní právo, věcná břemena, problémy s pojené s vkladem práva do katastru nemovitostí.

Bakalářská práce řeší celý proces při nabývání vlastnického práva k nemovitostem a přispívá k objasnění některých nezbytných právních kroků, základních pojmů a zkratk. Vysvětluje vznik vlastnického práva a zdůrazňuje důležitost katastru nemovitostí, kterému je věnována značná pozornost. Cílem této práce je poukázat na možné problémy při nabývání vlastnického práva k nemovitostem, a co nejpřesněji charakterizuje, jak jim co nejsnadněji předcházet.

ABSTRACT

NAGY, P. *Acquiring proprietary rights to real estate and associated problems: Bachelor's Thesis*. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2009. 67 s (College of European and Regional Studies)
Bachelor's Thesis Tutor: JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.

Key words: real estate, real estate cadastre, proprietary rights, the “entry” concept, duplicate entry, inheritance proceedings, community property of spouses, divided co-ownership, application for entry into the land register, liens, rights in rem, problems connected with the entry of rights in the land register.

This Bachelor's Thesis addresses the entire process of acquiring the ownership rights to real estate and throws light on the explication of various indispensable legal steps, various basic legal concepts and abbreviations. The thesis explains the creation of the proprietary rights and emphasizes the importance of a real estate cadastre as a subject of considerable attention. The objective of this thesis is to call attention to potential problems that may occur in the course of acquiring the proprietary rights to real estate, and provides examples to prevent their occurrence in a simple manner as possible.