

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

OBECNÁ ČÁST

1. Zhodnocení platného právního stavu, včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Navrhovaný zákon má přímý vztah k právní úpravě provedené dosud zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zápisech“). Rozdělení problematiky vedení katastru nemovitostí (dále jen „katastr“) do dvou zákonů má svůj původ v kompetencích bývalého Federálního shromáždění a České národní rady. Právní úprava vlastnictví patřila do působnosti federace, zatímco právní úprava evidování nemovitostí patřila do působnosti republik. Proto byla část týkající se vlastnických a jiných věcných práv upravena pro celé bývalé Československo federálním zákonem a zbylá problematika zákonem České národní rady. Tato roztržičnost právní úpravy do dvou zákonů dosud přetrvává, ač pro to již není žádný důvod.

Právní úprava katastru, zejména oblast týkající se zápisu vlastnických a jiných věcných práv, má úzkou návaznost na celou řadu právních předpisů týkajících se nemovitostí a právních vztahů k nim. Uvést je možno zejména občanský zákoník, obchodní zákoník, občanský soudní řád, exekuční řád, insolvenční zákon, zákon o veřejných dražbách, stavební zákon, vyvlastňovací zákon, atd. Právní úpravu katastru proto nelze chápat izolovaně, ale pouze v souvislosti s těmito předpisy.

Zřízení katastru jako jednotného nástroje pro evidování nemovitostí i právních vztahů k nim spravovaného jedním orgánem se osvědčilo. V našich podmínkách s ohledem na historický vývoj a z něj vyplývající značnou nepřehlednost právních vztahů k nemovitostem (pozemky sloučené do větších půdních celků, nedokončená scelení, neupřesněné příděly) by rozdělení vedení této evidence mezi správní a soudní orgány vyvolalo zřejmě chaos a vedlo by k neustálému nesouladu mezi dvěma různými evidencemi, vedenými dvěma různými orgány. Na mezinárodním poli byl v tomto směru vytyčen obecný požadavek, aby pozemkové evidence byly funkční, důvěryhodné, zápisy do nich aby byly prováděny odborně způsobilými osobami, a aby v případě sporu o správnost provedeného zápisu rozhodoval nezávislý orgán, například soud.

K těmto cílům měla směřovat i právní úprava katastru účinná od 1.1.1993, která se chtěla oprostit od principů, které se neosvědčily při vedení bývalé evidence nemovitostí a vrátit se k zásadám, které se v minulosti osvědčily při vedení bývalého pozemkového katastru a bývalé pozemkové knihy. Další vývoj ukázal, že se to podařilo pouze částečně.

Přehlednosti právní úpravy nepřispívá, že právní úprava katastru je dosud řešena dvěma různými zákony, přičemž problematika řešená těmito zákony se v některých částech prolíná.

Nepříznivě však působí zejména polovičaté uplatnění zásad, na kterých by měla být veřejná evidence nemovitostí založena, aby se na zápisy v takové evidenci bylo možné spolehnout.

Nedostatkem vedoucím k nižší důvěryhodnosti katastru je nedůsledné uplatnění zásady materiální publicity. Tato zásada má chránit toho, kdo jedná v důvěře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru. Dosavadní právní úprava umožňuje skutečnému vlastníkovu nemovitosti, aby se domohl vlastnického práva i na osobě, která nabyla vlastnické právo od osoby, která byla v katastru zapsána jako vlastník. A to i přesto, že skutečný vlastník si v rozporu s ohlašovací povinností ponechal po dlouhou dobu doklady o svém vlastnictví pro sebe,

nepožádal o zápis svého vlastnického práva ve svůj prospěch a nečinně po dlouhou dobu přihlížel, že podle zápisů v katastru je jako vlastník zapsán někdo zcela jiný. Takto může skutečný vlastník, který se o zápis svého vlastnického práva nepostará, rozvrátit celý řetězec nabývacích jednání vycházejících z důvěry v pravdivost zápisů v katastru. Pozdějším nabyvatelům jednajícím v této důvěře pak zpravidla nezůstane nemovitost a někdy jen s obtížemi vymáhají vrácení kupní ceny, kterou za koupenou nemovitost vydali. Právě tak jako nabyvatelé vlastnického práva jednající v dobré víře nejsou chráněni ani nabyvatelé jiných věcných práv k nemovitostem, např. nabyvatelé zástavních práv. Nedostatečné uplatnění zásady materiální publicity je vůči běžné veřejnosti nekorektní i z toho důvodu, že ustanovení § 11 zákona o zápisech budí na první pohled mylný dojem, že tato zásada v našem právním řádu uplatněna je. Proto ti, kdo jednají v dobré víře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru, se mohou dočkat na konci svého jednání nemilého překvapení. Obezřetní investoři, kterým je nedostatečné uplatnění zásady materiální publicity známo, na zápisy v katastru nespolehají a sami prověřují nabývací tituly těch, se kterými jednají, a to nejméně po vydržecí dobu směrem do minulosti. Tím je ovšem oslaben vlastní smysl vedení katastru jako důvěryhodné evidence právních vztahů k nemovitostem.

K uvedenému problému se vyjádřil i Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. II ÚS 349/03 z 1.8.2006, když konstatoval: „Ochrana, jež poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem. Katastr nemovitostí ČR není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém.“.

K uvedené problematice se později vyjádřil Ústavní soud ještě několikrát, a to vždy v tom smyslu, že nedostatečné uplatnění zásady materiální publicity zápisů v katastru je v rozporu se základními principy právního státu. Pro příklad lze uvést ještě alespoň právní větu z nálezu Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. II. ÚS 165/11, která zní: „Jelikož princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti. Osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti. Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence, musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.“.

Problematické je široké uplatnění evidenčního principu při provádění zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Kam vede uplatnění tohoto principu, lze dokumentovat na stavu pozemkové knihy, k jakému byla přivedena od r. 1951 do r. 1964, než byla pro rozpor se skutečným stavem zcela uzavřena. Rovněž při vedení evidence nemovitostí, které bylo založeno výlučně na evidenčním principu, se uplatnění tohoto principu neosvědčilo. Vede totiž ke stavu, kdy práva zapisovaná do katastru vznikají zcela nezávisle na tom, zda je o vzniku těchto práv někdy proveden zápis do veřejné evidence. Zápis se provádí až dodatečně po vzniku těchto práv a jeho provedení je zcela závislé na splnění ohlašovací povinnosti vlastníkem nebo jiným oprávněným. Uplatnění evidenčního

principu vede k tomu, že stav zápisů ve veřejné evidenci neustále zaostává za skutečným stavem věcí, přičemž souladu se skutečností se dosáhne buď s určitým zpožděním, nebo vůbec ne.

Pouze formální je uplatnění zásady priority zápisů. Zápisy se sice provádějí v pořadí, v jakém došel katastrálnímu úřadu podnět pro jejich provedení, z tohoto pořadí však nejsou vyvozeny přiměřené právní důsledky. Naproti tomu při vedení klasické pozemkové knihy je zásada priority uplatňována v úzké souvislosti se zásadou materiální publicity, podle které má být důsledně chráněn každý, kdo ze zápisů ve veřejné evidenci vychází, a to nejen ohledně pravdivosti, ale i ohledně úplnosti provedených zápisů. V praxi by se důsledně uplatňování zásady priority mělo projevovat předpokladem, že navrhovatelé každého zápisu věděli o všech skutečnostech zapsaných do katastru před navrhovaným zápisem a nevěděli o skutečnostech, které před podaným návrhem zapsány nebyly, pokud se neprokáže opak. Současná právní úprava tomu neodpovídá. To vede v obchodním styku k četným překvapením, kdy se domnělý nabyvatel práva dodatečně dozví, že zápisy v katastru nebyly úplné, a proto se oprávněným z právního vztahu nestal, i když jednal v plné důvěře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru. Vede to také k tomu, že nabyvatel koupí nemovitost v důvěře, že na ní nevážnou žádná věcná práva a není zatížena jinými právními vadami a později vyjde najevo, že tomu tak není, pouze právní vady nebyly zapsány v katastru, protože je nikdo katastrálnímu úřadu neohlásil.

Všechny výše uvedené okolnosti zvyšují nejistotu a rizikovost v obchodním styku týkajícím se nemovitostí, při poskytování úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti, apod.

S výjimkou vkladového řízení, v němž je předpokladem povolení vkladu splnění podmínky, že navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, nebyl do nedávné doby ze zásady priority vyvozován ani přirozený závěr, že by právní vztahy zapisované do katastru odvozené od určitého vlastníka měly být zapsány jen potud, pokud na dosavadní zápisy v katastru logicky navazují. Proto se do katastru zapíše zákaz nakládat s nemovitostí vyslovený osobě, která danou nemovitost nevlastní, ve prospěch dědiců se zapsal majetek, který podle katastru zůstavitel nikdy nevlastnil, podle rozhodnutí o vlastnictví vydaného pozemkovým úřadem dle zákona o půdě se zapsal ve prospěch oprávněné osoby majetek, který nikdy nevlastnila povinná osoba, v privatizaci státního majetku se ve prospěch privatizátora podle privatizačních dokumentů zapsal majetek, který nikdy nevlastnil stát, atd. Nesouvislost a nenávaznost zápisů se v těchto případech projevila tím, že vedle nového vlastníka se v katastru ponechal i vlastník původní a vytvářely se tak duplicitní zápisy vlastnictví, vyjadřující právní stav, který je pojmově vyloučen.

Vedle toho, že při všech zápisech dosud není respektována zásada logické návaznosti zápisů v katastru, přispívá k provádění těchto nelogických zápisů i okolnost, že katastrální úřad nemá ze zákona oprávnění důvodnost těchto zápisů posoudit a rozhodnout, zda se zápis provede či nikoli. Výsledek tohoto postupu nepřispívá k jistotě o právních vztazích k nemovitostem.

Zápis záznamem má ještě tu nevýhodu, že se o něm nevede žádné řízení. Provádí se z úřední povinnosti. Osoba pozbývající určité právo podle provedeného zápisu záznamem proto nemá možnost se v případě nesouhlasu s provedeným zápisem bránit v žádném přezkumném řízení. Ani osoba, která se domáhá zápisu záznamem, jehož provedení katastrální úřad z určitých důvodů odmítne, nemá možnost žádné přezkumné řízení vyvolat. Totéž platí i u zápisu poznámek.

Členění zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na zápisy vkladem a zápisy záznamem má i další nevýhodu. Z právního předpisu není vždy zřejmé, zda ten který zápis má být proveden vkladem či záznamem. Pokud později judikatura soudů dospěje k závěru, že určitý typ zápisů se provádí záznamem a podle předcházející právní praxe se tyto

zápisy prováděly vkladem, výrazná škoda nenastane. Rozhodnutí o povolení vkladu se sice stane nicotným právním aktem, zápis je však v katastru proveden a zveřejněn. Provede-li se však v důsledku nejasnosti právního předpisu namísto zápisu vkladem zápis záznamem, vlastnické právo zapsanému vlastníkovu nevznikne. Taková situace může mít pro dotčené osoby velmi nepříznivé důsledky.

Naproti oblasti, která je dnes upravena zákonem o zápisech, nepůsobí právní úprava oblasti, která je dnes upravena katastrálním zákonem, vážnější praktické obtíže. Proto je navrhováno převzetí této právní úpravy bez podstatných věcných změn.

Rovnosti mužů a žen se problematika vedení katastru nijak netýká.

2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

Nový katastrální zákon komplexně upraví problematiku katastru s výjimkou právní úpravy, která je již řešena v novém občanském zákoníku.

Hlavní zásady nové právní úpravy byly schváleny usnesením vlády ze dne 4. ledna 2012 č. 2, kterým vláda schválila věcný záměr nového katastrálního zákona.

S ohledem na novou definici nemovitosti v novém občanském zákoníku bude nově definován předmět evidence v katastru, aby této definici odpovídal. Stavby totiž převážně přestanou být samostatnými věcmi a stanou se součástí pozemku. Jako samostatné věci budou proto stavby evidovány pouze v případě, že nebudou součástí pozemku nebo práva stavby, ale budou i nadále samostatnou věcí. To se týká jednak dočasných staveb, jednak staveb, které se nemohou stát součástí pozemku z toho důvodu, že vlastník stavby a vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, je odlišný. Ani v případě, že se stavby stanou součástí pozemku, a nebude proto možné evidovat je jako samostatné věci a zapisovat k nim práva, informace o těchto stavbách z katastru nezmizí. Informace o těchto stavbách a jejich popis budou vedeny jako informace o pozemku, na kterém jsou tyto stavby postaveny.

Zásada materiální publicity, která zajišťuje, že je možné se na zápisy v katastru spolehnout, a jejíž absence vyvolávala nejistotu na realitním trhu, je v nové právní úpravě řešena především v ustanoveních § 980 až § 986 nového občanského zákoníku. Aby tato zásada mohla být uplatněna bez nebezpečí pro dosavadní vlastníky a oprávněné z jiných věcných práv k nemovitostem, budou se všechna věcná práva do katastru zapisovat výlučně vkladem, tak jak se tomu dělo v době platnosti obecného knihovního zákona, podle kterého byly prováděny zápisy do bývalých pozemkových knih. Tím odpadnou mnohdy dosud nedořešené spory o to, který způsob zápisu se má na jaký případ použít. Ve vkladovém řízení budou listiny, podle kterých se budou provádět zápisy do katastru, podrobeny důkladnější kontrole, než je tomu doposud. Přitom každý účastník vkladového řízení, ať již byl vklad povolen a proveden, nebo ať byl zamítnut, bude mít možnost bránit se v případě nesouhlasu s postupem katastrálního úřadu u nezávislého orgánu, kterým je soud. Tak bude naplněn i požadavek možnosti kontroly činnosti katastrálních úřadů nezávislými orgány. V případě zamítnutí vkladu nabízí obranu účastníkům řízení ustanovení páté části občanského soudního řádu, v případě povolení a provedení vkladu nabízí tuto obranu ustanovení § 986 nového občanského zákoníku. Odpovědný vlastník či oprávněný z jiného věcného práva tak nebude moci být v důsledku uplatnění zásady materiální publicity svého práva zbaven.

Informovanost účastníků vkladového řízení bude zvýšena nad rámec požadavků stanovených správním řádem. Opatřením ke zvýšení informovanosti bude doručování vyrozumění o provedení vkladu přímo těm osobám, které vkladem právo pozbývají nebo jejichž právo se vkladem omezuje i v případech, kdy jsou tyto osoby ve vkladovém řízení zastoupeny zmocněncem na základě plné moci a budou vyrozumívány prostřednictvím tohoto zmocněnce. Toto zvýšení informovanosti nad rámec správního řádu povede k tomu, že i

v případě, že katastrálnímu úřadu budou ke vkladu předloženy podvržené listiny, vyjde tato skutečnost najevo. Kromě toho budou samozřejmě jako dosud k dispozici na internetu informace o průběhu každého řízení.

Nově se uplatní zásada pořadí. A to nejen formálně tím, že zápisy budou prováděny v pořadí, v jakém byly listiny pro zápis doručeny katastrálnímu úřadu. Pořadí zápisů bude mít také praktický dopad, jak o tom svědčí např. § 982, § 986 odst. 2 a další ustanovení nového občanského zákoníku.

Obsah katastru bude rozšířen a přizpůsoben požadavkům, které na katastr po věcné stránce klade nový občanský zákoník. Do katastru se bude zapisovat 15 nových věcných práv k nemovitostem, která dosud neexistovala, a která zavedl nový občanský zákoník. Věcná práva se budou, jak již bylo uvedeno, do katastru zapisovat zásadně vkladem tak, aby kvalita jejich zápisů byla zajištěna v dostatečné míře ve všech případech. Do katastru se bude rovněž zapisovat 19 nových poznámek tak, jak to nově vyžaduje nový občanský zákoník.

Katastr bude nově evidovat i cenové údaje, aby sloužily potřebám orgánů veřejné moci a realitnímu trhu.

Katastr zůstane i nadále veřejný, jak to ostatně předpokládá nový občanský zákoník, který ho označuje jako veřejný seznam. Jedině uplatnění zásady veřejnosti katastru totiž může zaručit, že se každý bude moci o stavu zápisů v katastru kdykoli dozvědět a nebude se moci vymlouvat na to, že o stavu zapsaném v katastru nevěděl (viz též § 980 nového občanského zákoníku). Informovanost bude zajištěna jednak na katastrálních úřadech, na kontaktních místech veřejné správy, ale každý se o stavu zápisů v katastru bude moci přesvědčit i prostřednictvím internetu, a to buď bezplatně nahlížením do katastru, anebo za stanovenou úplatu prostřednictvím dálkového přístupu (ten je pro orgány veřejné moci a pro orgány samosprávy též bezplatný).

Část zákona upravující technickou stránku vedení katastru naproti tomu bude ve své podstatě převzata z dosavadní právní úpravy. Dílčí změny provedené v této části oproti dosavadní právní úpravě budou reagovat především na nové pojmosloví v legislativní oblasti.

Značná pozornost bude věnována elektronizaci katastru. Při vedení katastru budou zrovnoprávněny písemnosti v listinné a elektronické podobě. Nově bude možné vyhotovovat a předkládat v elektronické podobě i geometrické plány. Ve sbírce listin bude každá písemnost vedena v té formě, v jaké byla katastrálnímu úřadu předložena. Tedy to, co bylo předloženo v listinné podobě, bude uchováváno jako listina, to, co bylo předloženo v elektronické formě, bude v této formě i uchováno. Lze počítat i se zvyšujícím se počtem návrhů na zápis doručovaných elektronicky. Tomu napomůže i elektronická verze formuláře návrhu na vklad práva do katastru. Samozřejmě se také počítá s dokončením obnovy katastrálního operátu a tím i s plnou digitalizací souboru geodetických informací.

Všemi těmito opatřeními se katastr stane bezpečným, účinným a moderním nástrojem pro realitní, hypoteční a dražební trh, jak to veřejnost i další instituce včetně Ústavního soudu od správně fungujícího katastru očekávají.

3. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy

Přijetí nového katastrálního zákona je vynuceno přijetím nového občanského zákoníku, který přináší do oblasti katastru nemovitostí rozsáhlé změny. Zásadní změnou je především nová definice pojmu nemovitost a uplatnění zásady superficies solo cedit, podle které je stavba součástí pozemku. Nový občanský zákoník zavádí také mnoho nových věcných práv, která dosud neexistovala, a která se budou zapisovat do katastru. Kromě nových věcných práv nový občanský zákoník zavádí požadavek na zápis mnoha dalších skutečností, které se do katastru

dosud nezapisovaly. Konečně nový občanský zákoník zavádí řadu zásad, které jsou nezbytné pro to, aby katastr plnil úlohu ochrany realitního hypotéčního a dražebního trhu před neočekávanými a nepředvídatelnými skutečnostmi, které bezpečnost realitních transakcí ohrožují. Přebírá totiž řadu zásad, které v minulosti obsahoval například obecný knihovní zákon, a které se zatím plně nepodařilo prosadit do právních předpisů pro vedení katastru. Ve svém souhrnu se jedná o tak rozsáhlé změny, které vyžadují přizpůsobení katastrálních předpisů nové právní úpravě přijetím nového zákona tak, aby katastr plnil úlohu, kterou v moderní společnosti má plnit. Je naprosto nezbytné, aby katastrální zákon nabyl účinnosti ve stejný den jako nový občanský zákoník, jinak by došlo k právnímu rozvratu v celé oblasti týkající se nemovitostí.

4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhované právní úpravy se týká čl. 11 Listiny základních svobod, upravující otázku vlastnictví včetně jeho ochrany, a ústavní zásada ochrany jednání v dobré víře, která v ústavním pořádku České republiky není výslovně uvedena, ale Ústavní soud ji ve svých nálezech označuje jako jeden ze základních atributů právního státu. Současná ochrana obou těchto zásad jde proti sobě, a proto je třeba obě tyto ústavní zásady aplikovat vyváženě. Takové vyvážené řešení týkající se nemovitostí je upraveno již novým občanským zákoníkem. Navrhovaný katastrální zákon uvede realizaci tohoto vyváženého řešení do života. K uvedenému problému se vyjádřil i Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. II ÚS 349/03 z 1.8.2006 (a poté opakovaně), když konstatoval, jak již je uvedeno výše: „Ochrana, jež poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem. Katastr nemovitostí ČR není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém.“. Uvedený ústavní problém navrhovaný katastrální zákon ve spojitosti s novým občanským zákoníkem řeší.

5. Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie

Z práva Evropské unie se na danou oblast vztahují ustanovení Článku 114 Smlouvy o fungování EU, Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/98/ES ze dne 17. listopadu 2003 o opakovaném použití informací veřejného sektoru. Tato směrnice byla do našeho právního řádu implementována již zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, tento zákon se však na poskytování údajů z katastru nevztahuje. Proto byla tato směrnice ve vztahu k poskytování údajů z katastru implementována novelou vyhlášky č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky. Tato novela má číslo 457/2006 Sb.

Oblasti regulované katastrálním zákonem se dotýká i Směrnice Evropského parlamentu a Rady 95/46/ES ze dne 24. října 1995 o ochraně jednotlivců v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů. Tato směrnice byla již v minulosti do právních předpisů o katastru implementována.

Oblasti regulované katastrálním zákonem se týká i Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/2/ES ze dne 14. 3. 2007, o zřízení infrastruktury pro prostorové informace

v Evropském společenství. Tato směrnice byla implementována předpisy vydanými v gesci Ministerstva životního prostředí.

Jiné právní předpisy Evropské unie, judikatura soudních orgánů Evropské unie nebo obecné právní zásady práva Evropské unie se na danou oblast nevztahují.

Navrhovaný katastrální zákon je plně v souladu se závazky, které České republice vyplývají z jejího členství v Evropské unii. Navrhovaná právní úprava přitom nesníží míru implementace právních aktů Evropské unie.

6. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, ani judikatura Evropského soudu pro lidská práva se na danou oblast nevztahují.

7. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí

Nový občanský zákoník přináší řadu podstatných změn při provádění zápisů do katastru nemovitostí. Bude nutné zajistit zápisy 15 nových typů práv k nemovitostem, která současný občanský zákoník neupravuje nebo se nezapisovala do katastru nemovitostí. Zatímco u některých typů práv zřejmě nepůjde o velké počty případů, u jiných, zejména u zápisů nájmu, pachtů zemědělských pozemků či práva stavby lze očekávat až statisíce nových zápisů ročně. Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku k tomu uváděla toto:

„5. Předpokládané hospodářské a finanční dopady

Nepředpokládá se přímý ani nepřímý finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet. Dají se sice předpokládat určité náklady spojené se zřízením nových rejstříků či s nárůstem některých agend, jako například v případě evidence nájmu a pachtů do katastru nemovitostí, nicméně realizace opatření navrhovaných novým občanským zákoníkem bude pokryta výnosem ze správních poplatků za realizaci nově navrhovaných agend.“

Vzhledem k tomu, že nelze přesně určit počet nových zápisů, které vyvolá účinnost nového občanského zákoníku a jejich vývoj v čase, byl proveden propočet nákladů a výnosů správních poplatků pro modelový příklad nárůstu počtu zápisů o 100 000 ročně:

Propočet vychází z dlouhodobého sledování spotřeby času na jednotlivé úkony prováděné katastrálními úřady, ze kterých vyplývá čistá spotřeba času na komplexní zpracování jednoho podání k zápisu do katastru nemovitostí 2,4 hodiny (zahrnuje všechny činnosti od přijetí podání přes zaplombování, oznámení účastníkům řízení, posouzení listiny a rozhodnutí o návrhu, provedení zápisu včetně zákresu do mapy a jeho kontrola, obeslání účastníků řízení, založení dokumentů do sbírky listin a uzavření spisu). Po korekci o neodpracovanou dobu (dovolená, nemocnost, školení) je kalkulováno s fondem pracovní doby na 1 zápis 3 hodiny. Pro zpracování 100 000 nových zápisů vyvolaných novým občanským zákoníkem je tedy třeba kapacita přibližně 150 zaměstnanců ročně. Při současném průměrném platu představují výdaje na plat a související výdaje 400 tis. Kč ročně a ostatní nezbytné náklady na zaměstnance přibližně 100 tis. Kč ročně. Z uvedeného vyplývá, že na zajištění 100 000 nových zápisů práv do katastru nemovitostí je třeba vynaložit 75 mil. Kč.

Všechna práva k nemovitostem, včetně značného počtu zápisů nájmu a pachtů, budou do katastru nemovitostí zapisována vkladem. Zápis vkladem je po zvýšení poplatku od 1.1. 2012

zpoplatněn částkou 1 000 Kč. Výnos ze správních poplatků za 100 000 zápisů tedy lze očekávat na úrovni blíží se 100 mil. Kč, když počet podání osvobozených od správního poplatku se u vkladů práv pohybuje na úrovni necelých 5 %.

Lze předpokládat, že počet nových zápisů bude po účinnosti nového občanského zákoníku narůstat postupně tak, jak se bude veřejnost seznamovat s novými možnostmi zápisů a jak je postupně budou svým klientům doporučovat poskytovatelé právních služeb. Nájem a pacht umožňuje nový občanský zákoník zapsat do katastru nemovitostí na návrh vlastníka nebo nájemce se souhlasem vlastníka. Pokud bude takový zápis proveden, případný kupující nebo zástavní věřitel se z katastru dozvědí o tomto právním vztahu, který může za určitých okolností nemovitost do jisté míry znehodnocovat nebo zhodnocovat, podle toho, jak výhodný se takový dlouhodobý nájemní vztah bude jevit. Sjednané podmínky nájmu či pachtu, pokud bude zapsán v katastru nemovitostí, budou zavazovat i nového vlastníka nemovitosti. Tato skutečnost bude pravděpodobně hrát rozhodující roli ohledně zájmu o provedení zápisu nájmu do katastru nemovitostí. Odhad postupného nárůstu počtu podání k zápisu vyvolaných novým občanským zákoníkem uvádí následující tabulka:

tis. Kč

	2013	2014	2015	2016
Odhad počtu nových zápisů	0	100 000	200 000	300 000
Příjmy za nové zápisy v tis. Kč	0	95 000	190 000	285 000
Výdaje na nové zápisy v tis. Kč	0	75 000	150 000	225 000
Zvýšení výdajů na poštovné v tis. Kč	0	30 000	40 000	50 000
Jednorázové výdaje v tis. Kč	50 000	50 000	0	0

Tabulka zahrnuje také odhad zvýšení výdajů na poštovné. V roce 2014 bude nutné zaslat nově vyrozumění o provedeném zápisu nebo výmazu věcného práva k nemovitosti účastníkům přibližně 300 tis. správních řízení, což představuje zvýšení výdajů na poštovné přibližně o 30 mil. Kč a v dalších letech si každých 100 tis. nových zápisů vyžádá výdaje na poštovné ve výši přibližně 10 mil. Kč. Proti těmto výdajům získá státní rozpočet příjmy ze správních poplatků za zápisy před 1.1.2014 nezaplatněné (přibližně 200 mil. Kč ročně) a za nové zápisy zavedené s účinností nového občanského zákoníku.

Tabulka zahrnuje i jednorázové výdaje na přizpůsobení informačního systému katastru nemovitostí novému občanskému zákoníku a katastrálnímu zákonu a jednorázové výdaje na transformaci dosavadních údajů katastru tak, aby obsah katastru odpovídal novému zákonu. Tyto výdaje lze rozdělit do 2 let, přičemž v roce 2013 před účinností nového občanského zákoníku je třeba uhradit alespoň část prací nezbytných pro řádnou přípravu a otestování změn tak, aby od 1.1.2014 mohl být informační systém bez problémů provozován. Tato příprava má zcela zásadní význam, neboť s účinností nového občanského zákoníku dojde k významným změnám i např. v obsahu výpisů z katastru nemovitostí, kterých je ročně z informačního systému vydáno přes 5 milionů. Dálkový přístup do katastru nemovitostí využívají například banky při poskytování hypotečních úvěrů, notáři a realitní kanceláře jako zásadní podklad pro přípravu zástavních a kupních smluv, i celá veřejná správa jako podklad pro rozhodování ve věcech dotýkajících se území. Je proto nezbytné provést transformaci informačního systému a datové základny tak, aby od 1.1.2014 bezchybně fungoval podle nové právní úpravy. Druhá část plateb za změny v informačním systému může být zadržena do doby, než bude systém zcela vyladěn v ostrém provozu.

K pokrytí zvýšených výdajů státního rozpočtu spojených s realizací navrhovaných změn lze využít část vyšších příjmů ze správních poplatků za vklady do katastru nemovitostí. Odhad jejich vývoje v následujících letech je uveden v tabulce:

tis. Kč

Příjmy za vklady do KN	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Příjmy před zvýšením poplatku	324 000					
Příjmy po zvýšení poplatku		600 000	610 000	620 000	630 000	640 000
Zvýšení příjmů zpoplatněním všech zápisů práv od 1.1. 2014				200 000	200 000	200 000
Zvýšení příjmů za nové zápisy				95 000	190 000	285 000
Příjmy celkem	324 000	600 000	610 000	915 000	1 000 020	1 115 000

Dopady do výdajů státního rozpočtu byly projednány s Ministerstvem financí se závěrem, že je možné je uplatnit až po schválení návrhu zákona. Budou proto předmětem jednání při přípravě návrhu státního rozpočtu na rok 2013. Současně bude upřesněn odhad příjmů státního rozpočtu v kapitole č. 346 Český úřad zeměměřický a katastrální a příjmů státního rozpočtu ze správních poplatků hrazených kolkovými známkami.

Dopady na státní rozpočet vyplývající z nových zápisů v katastru nemovitostí vyvolaných občanským zákoníkem (zejména zápisy nájmu a pachtů) se po projednání s Ministerstvem financí navrhuje řešit nikoli požadavkem na zvýšení výdajů státního rozpočtu podle výše uvedeného odhadu, ale přehodnocením záměru snižování počtu zaměstnanců katastrálních úřadů v souvislosti s postupným dokončováním digitalizace katastrálních map podle usnesení vlády č. 871 ze dne 25. července 2007. Toto usnesení vlády předpokládá snižování počtu zaměstnanců v roce 2014 o 100, v roce 2015 o 100 a v roce 2016 o 300. Navrhuje se postupným dokončováním digitalizace katastrálních map přesouvat zaměstnance na činnosti spojené s novými zápisy práv podle občanského zákoníku. Takový postup poskytne pro nové zápisy práv alespoň minimální kapacity, jejichž potřebu bude možné upřesnit podle skutečného vývoje počtu zápisů. Státní rozpočet namísto úspor ze snižování počtu zaměstnanců získá vyšší příjmy z poplatků za provedené zápisy. O vývoji počtu nových zápisů do katastru nemovitostí a vývoji příjmů za tyto zápisy je navrhováno informovat každoročně vládu při předkládání výročních zpráv Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Jiné finanční dopady do veřejného sektoru, na podnikatele, spotřebitele a občany se neočekávají, s výjimkou dopadů vyplývajících ze zpoplatnění nových úkonů katastrálních úřadů.

Administrativní zátěž podnikatelů nijak nevzroste, naopak díky vyšší informační hodnotě údajů v katastru nemovitostí by měla poklesnout.

Přínosem nového občanského zákoníku a na něj navazující navrhované právní úpravy katastru nemovitostí bude především zavedení zásady materiální publicity, která přináší zásadní zvýšení ochrany nabyvatelů věcných práv, kteří toto právo nabudou od osob zapsaných v katastru nemovitostí. Touto změnou se česká právní úprava v této oblasti stane plně srovnatelnou s Rakouskem, Německem a dalšími západoevropskými zeměmi. V důsledku toho se výrazně zvýší bezpečnost realitních transakcí a již nebude nutné zkoumat nabývací tituly předchozích vlastníků ani pojišťovat se proti nepředvídatelným skutečnostem, o nichž v katastru nebyla uvedena žádná informace. Přínosem aplikace uvedené zásady by mělo být

výrazné snížení počtu soudních sporů majících původ právě v dosavadní absenci této zásady i snížení nákladů na straně účastníků realitních transakcí.

Dalším přínosem navrhované právní úpravy bude významné zvýšení informační hodnoty katastru, ke kterému dojde tím, že se do katastru bude v souladu s novým občanským zákoníkem zapisovat mnoho skutečností, které se do katastru dosud nezapisovaly.

Důsledkem přijetí nového katastrálního zákona nebudou prakticky žádné sociální dopady, včetně dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, ani dopady na životní prostředí.

ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K názvu zákona

Dosavadní název katastrálního zákona, který uváděl, že se jedná o katastr nemovitostí České republiky, již není nutno převzít. Označení republiky, ve které zákon platí, bylo v jednotném federálním státě vynuceno tím, že na Slovensku existoval katastr nemovitostí Slovenské republiky. Po rozdělení federace již není nutné zdůrazňovat, kde zákon platí, protože je zřejmé, že platí na území celého státu.

K § 1

Charakteristika a účel katastru je převzata z dosavadního § 1 odst. 2 a 3 katastrálního zákona s tím, že je zdůrazněno, že katastr je veřejný seznam, což zvýrazní vazbu na nový občanský zákoník. Drobná úprava se týká zjednodušení v tom smyslu, že ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa je samozřejmou ochranou životního prostředí, a proto není třeba ji zvláště zdůrazňovat. Naproti tomu je zpřesněn pojem týkající se daňové a poplatkové problematiky.

K § 2

Vymezení pojmů je v zásadě převzato z dosavadního § 27 katastrálního zákona. Na úvod je přesunuto v souladu se současnými legislativními zvyklostmi. V definici pozemku se stanoví nové typy hranic, a to hranice stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem a hranice rozsahu práva stavby. Pokud se týče hranice práva stavby, není dosud jasné, zda bude zřizováno i k pozemku, s nímž stavba tvoří jeden funkční celek anebo jen k pozemku bezprostředně zastavěnému stavbou. Pro jistotu se do zákona proto vkládá i tato hranice. Nově se v zákoně definuje geometrický plán, jehož definice je doposud jen v katastrální vyhlášce.

K § 3

V důsledku toho, že nový občanský zákoník definuje nemovitost podstatně jiným způsobem, je třeba stanovit, které z nově definovaných nemovitostí podléhají evidenci v katastru. Vymezení evidovaných nemovitostí je přitom takové, aby bylo možné navázat na dosavadní obsah katastru. Potřeba evidovat nadále pozemky a dosud evidované stavby budov, které se nestaly součástí pozemku, je zřejmá. Jako potřebná se jeví i potřeba evidovat i dočasné stavby, které podle definice v občanském zákoníku nejsou součástí pozemku, i když patří vlastníkově pozemku, na kterém je stavba postavena, a kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, a to již s ohledem na vazbu katastru na základní registr územní identifikace, adres a nemovitostí. Zjevná je i potřeba evidovat nadále byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, neboť ty se nestanou součástí pozemku a budou samostatným předmětem právních vztahů. Přitom je nezbytné reagovat na nový občanský zákoník, který počítá s tím, že jednotky, které byly vymezeny ještě v režimu zákona o vlastnictví bytů, budou i nadále existovat v režimu původního zákona. Naproti tomu jednotky vymezené za účinnosti nového občanského zákoníku budou existovat v režimu tohoto zákoníku. Nezbytné je rovněž jako nemovitost evidovat právo stavby, protože lze předpokládat, že jeho součástí bude stavba postavená na základě tohoto práva k pozemku a toto právo je na rozdíl od většiny věcných práv obchodovatelné. Naopak přestává mít smysl evidence rozestavěných budov, neboť ty se stanou v naprosté většině součástí pozemku nebo práva stavby. Smyslu bude postrádat i zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty ve smyslu nového občanského zákoníku budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené. Představa evidence jiných nemovitostí v katastru, např. podzemních staveb se samostatným účelovým určením, je nereálná. Katastr u nás ani nikde ve světě není na evidenci takových staveb

technicky připraven. Pro všechny případy se stanoví možnost evidovat nemovitosti, o kterých to stanoví jiný zákon. Další odstavce § 3 jsou převzaty z dosavadního katastrálního zákona. Jímí stanovená ustanovení se v praxi osvědčila a není třeba na nich nic měnit. Nově je pouze formulováno ustanovení převzaté z odstavce 6 dosavadního zákona, týkající se nemovitostí důležitých z hlediska obrany a bezpečnosti státu. Podle schváleného stanoviska Legislativní rady vlády nelze ponechat odlišný způsob evidence na dohodě orgánů státní správy, ale je nutné stanovit jej přímo v zákoně. Je třeba zdůraznit, že v katastru dosud evidované stavby, které se stanou součástí pozemku, a proto přestanou existovat jako samostatné věci a předměty evidence, z katastru nezmizí. Pouze namísto evidence těchto staveb bude vždy u příslušného pozemku, jehož bude stavba součástí, uvedena informace o tom, jaká stavba je součástí tohoto pozemku. Ustanovení obsahující toto řešení jsou formulována tak, aby se v tomto směru na faktickém obsahu katastru prakticky nic nezměnilo.

K § 4

Ustanovení je v zásadě převzato z § 3 dosavadního katastrálního zákona. V praxi se osvědčilo a není třeba na něm nic měnit. Pouze k požadavku Ministerstva financí bylo doplněno, že katastr obsahuje cenové údaje. Tyto cenové údaje budou vedle bonitovaných půdně ekologických jednotek rozšířeny i o obdobné údaje v zastavěných územích a vedle toho budou vedeny i nové ceny dosažené při prodeji jednotlivých nemovitostí nebo jejich funkčních celků. Rovněž se počítá v budoucnu se zavedením souboru lesních typů. Právní úprava a způsob jejich vedení bude obdobná jako u BPEJ. Vypuštěny naopak jsou souhrnné přehledy o půdním fondu, které nejsou obsahem katastru, ale pouze jedním z výstupů sestavovaných z údajů katastru. V odstavci 2 je nově stanoveno, které osobní údaje se v katastru evidují o fyzických osobách tak, aby je bylo možno jednoznačně identifikovat. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že v katastru není rozlišeno, zda fyzická osoba užívá nemovitost k podnikání či osobní potřebě. Proto není k její identifikaci využíváno IČ ani když je podnikatelem. Fakticky se v tomto směru oproti dosavadnímu stavu nic nemění. Pro katastr (při právním jednání o nemovitostech obecně) je třeba mít jistotu o totožnosti osob, a to zpravidla v časovém odstupu i několika desítek let. Z tohoto úhlu pohledu nemůže vůbec obstát jako identifikátor pouhá adresa místa trvalého pobytu, kterou za svého života skoro každý mění (a mnozí vícekrát) a její změnu velmi často neohlásí. Je to tedy ještě mnohem čtenější jev než změna příjmení, která je i v době klesajícího počtu manželství také stále významným vlivem. Důsledky nejednoznačné identifikace osob v pozemkové knize se závažně projevují do dnešních dnů a tento zákon hledá jejich řešení v přechodném ustanovení, které se týká v katastru nedostatečně identifikovaných osob. Bylo by jistě žádoucí vynutit, aby stejné identifikační údaje byly uváděny i v listinách pro zápis do katastru. Toho však nelze pro nejednotnost předpisů pro vyhotovování různých listin zřejmě plně dosáhnout. Pro úplnost je ustanovení doplněno i o výčet údajů, které se do katastru zapisují o právnických osobách.

K § 5

Ustanovení o obsahu katastrálního operátu je převzato z dosavadního § 4 katastrálního zákona. Nově se stanoví, že součástí sbírky listin jsou i úplná znění prohlášení vlastníka domu, i když podle nich nebyl proveden žádný zápis do katastru nemovitostí. To je vynuceno novým občanským zákoníkem. V souladu s úpravou předchozího ustanovení jsou i zde vypuštěny souhrnné přehledy o půdním fondu.

K § 6

Ustanovení uvádí, že zápisy právních vztahů do katastru se budou provádět třemi způsoby, a to vkladem, záznamem a poznámkou. Tyto pojmy jsou pak definovány. U vkladu a záznamu

je to prostřednictvím práv, která se daným způsobem zapisují do katastru, a u poznámky je to prostřednictvím vztahu zapisované významné informace k evidované nemovitosti nebo v katastru zapsanému vlastníkovi a jinému oprávněnému.

K § 7

Lze očekávat, že rozvoj informačních technologií umožní i využití elektronických písemností pro zápis právních vztahů do katastru. Navržené znění to umožní bez potřeby budoucí novelizace katastrálního zákona. Zvýšená pozornost byla věnována volbě pojmu pro elektronickou podobu tak, aby odpovídala stejnému pojmu užítemu v novém občanském zákoníku. Ten jednoznačně řeší jako elektronický ekvivalent pojem „písemnost“, což je zřejmé zejména z ustanovení § 3026 odst. 1 nového občanského zákoníku, podle kterého platí: „Nevylučuje-li to povaha písemnosti, platí ustanovení tohoto zákona o listině obdobně i pro jinou písemnost bez zřetele na její podobu.“ Pro všechna právní jednání a jiná obdobná jednání, která mají mít písemnou podobu, přitom používá nový občanský zákoník výhradně pojem „listina“. Zároveň se nový občanský zákoník pečlivě věnuje i vysvětlení rozdílů mezi významem pojmů „listina“ a „dokument“. Rozdíl mezi listinou a dokumentem je vysvětlen v důvodové zprávě k vládnímu návrhu občanského zákoníku na str. 442 (k § 122 až 131), kde se uvádí: „opouští se dosavadní termín „zakladatelský dokument“ užívaný zejména stávajícím obchodním zákoníkem, protože slovo „dokument“ značí listinu (doklad) o úkonu, nikoli úkon samotný. Smlouva nebo jiné zakladatelské jednání nejsou dokumentem, dokument je jen dokladem, že se taková jednání udála.“. Navrhované ustanovení tím pro zápisy právních vztahů činí rovnocennou listinnou a elektronickou podobu. Písemnosti pro zápis do katastru tedy mohou být vyhotoveny buď v listinné, nebo elektronické podobě. Požadavek na nemožnost zaměnitelnosti částí listin vyžaduje, aby celek předložený k zápisu do katastru byl vyhotoven kompletně buď v jedné, nebo druhé podobě.

Jednoznačně se stanoví, že týká-li se právo, které má být zapsáno do katastru, jen části pozemku, musí být s listinou spojen i geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Není tak pochyb, že geometrický plán je součástí listiny a nemůže být předložen jen jako příloha návrhu.

K § 8

Ustanovení je v podstatě převzato z § 5 odst. 1 dosavadního katastrálního zákona. Požadavek na jednotný způsob označování nemovitostí v listinách zajistí, že nebude moci při zápisu dojít k jejich záměně za jiné. Je totiž třeba zajistit, aby pro zápis do katastru byly nemovitosti v listinách identifikovány standardními údaji užívanými v katastru. Obecné hledisko pouhé určitosti ke standardnímu označení nepostačuje.

K § 9

Po doručení listiny pro zápis právních vztahů katastrální úřad vyznačí v katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, aby každému při nahlédnutí do katastru bylo jasné, že u dané nemovitosti nastanou určité změny. Ustanovení přebírá dále z dosavadní právní úpravy zásadu pořadí, typickou pro vedení pozemkových evidencí ve všech civilizovaných zemích. Zároveň koriguje ustanovení správního řádu o řízení s předstihem žádosti ve smyslu novely zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem č. 349/2011 Sb. Okamžik bude v souladu s ustanovením správního řádu o řízení s předstihem žádosti měřen na den, hodinu a minutu. Budou-li mít dva návrhy na zápis stejné pořadí, použije se rovněž ustanovení správního řádu řešící případ, kdy předstih žádosti nelze určit, a pořadí těchto žádostí bude stanoveno losem.

K § 10

Právní účinky zápisu právních vztahů do veřejného seznamu jsou stanoveny v občanském zákoníku, popř. v jiných zákonech. Tam, kde má zápisem do katastru právo vznikat, je jedním z právních účinků vznik práva. Právní účinky zápisu stanovené občanským zákoníkem mají ovšem i zápisy, které mají pouze deklaratorní charakter. Těmito právními účinky zápisu je nově občanským zákoníkem stanovená zásada materiální publicity zápisů do katastru, a to jak pozitivní, tak negativní. V důsledku uplatnění této zásady je nově chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru. V souvislosti s uplatněním této zásady je upravena i zásada pořadí, podle které zápisy v lepším pořadí působí proti zápisům provedeným v horším pořadí a nikoli naopak. Tato zásada je standardně uplatňována ve všech civilizovaných zemích a v jejím důsledku se realitní trh nemusí obávat nečekaných a nepředvídatelných překvapení. U zápisu některých práv nastupují i další účinky tak, jak je stanoví občanský zákoník. To platí např. o zápisu nájmu a pachtu, kterým se de facto mění tyto právní vztahy z obligačních tak, že nabývají věcněprávní charakter. Okolnost, že právní účinky zápisu nastávají v době podání návrhu na zápis, lze odůvodnit tím, že prakticky již v okamžiku podání (nejpozději následující pracovní den) je v katastru nemovitostí vyznačena tzv. „plomba“, tedy skutečnost, že návrh na zápis byl podán. Tím je podání návrhu zveřejněno a nikdo nemůže tvrdit, že o podaném návrhu nevěděl. Ustanovení má též zásadní protikorupční charakter, protože katastrální úřad nemůže s okamžikem vzniku právních účinků zápisu manipulovat, neboť je pevně stanoven okamžikem podání návrhu na zápis a nezávisí na tom, jak dlouho bude provedení zápisu trvat.

K § 11

Ustanovení obsahuje výčet věcných práv, která se podle nového občanského zákoníku zapisují do katastru. Tato práva se stejně jako v době pozemkové knihy budou zapisovat výlučně vkladem bez ohledu na to, zda zápis má konstitutivní nebo deklaratorní charakter. Odpadnou tak nekonečné spory o to, jakým způsobem se má určité právo v daném případě zapisovat.

K § 12

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není třeba na něm nic měnit.

K § 13

Je zřejmé, že účastníkem vkladového řízení by měly být pouze osoby, kterých se navrhovaný vklad přímo týká, nikoli osoby, které nemohou výsledek vkladového řízení nijak ovlivnit, přestože by podle širokého pojetí účastníka řízení ve správním řádu účastníkem řízení být mohly. Zachovává se tak dosavadní osvědčená právní úprava.

K § 14

Ustanovení je ve své podstatě převzato z § 4 odst. 3 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění novely č. 349/2011 Sb. Ustanovení obsahuje několik důvodných odchylek od ustanovení správního řádu o náležitostech žádosti. Především nepostačuje jako ve správním řádu označení osoby žadatele, ale je nezbytné i označení ostatních účastníků řízení, kteří návrh nepodali. U fyzických osob přitom nepostačuje datum narození, ale je v souladu s údaji vedenými v katastru třeba uvést rodné číslo. To platí i u fyzických osob, které jsou podnikateli, a u nichž podle správního řádu stačí uvést identifikační číslo. V tomto kontextu je zřejmé, že není vhodné uvést pouze odchylky od správního řádu, neboť takové řešení by bylo velmi nepřehledné. Proto je setrváno u stanovení náležitostí návrhu na vklad jako celku v katastrálním zákoně, což činí právní úpravu

přehlednou. Použitý pojem cizozemec je definován v devizovém zákoně. V případě fyzické osoby je cizozemcem taková osoba, která nemá v České republice trvalý pobyt.

K § 15

Přejímá se dosavadní osvědčená právní úprava s tím rozdílem, že vkladová listina se předkládá pouze v jednom vyhotovení. Výpis z rejstříku se vyžaduje jen v případě, že vkladovou listinou je soukromá listina a výpis z rejstříku si nemůže katastrální úřad obstarat sám v českém jazyce bezplatně dálkovým přístupem. Přílohou mohou být i další listiny, které je třeba posoudit při rozhodování o povolení vkladu. Jedná se např. o souhlas stavebního úřadu s dělením pozemků, o souhlas Ministerstva financí s nakládáním státním majetkem apod. Nad rámec správního řádu se zavádí jako povinná příloha návrhu na vklad procesní plná moc, kterou účastník vkladového řízení uděluje zmocněnci, aby ho zastupoval ve vkladovém řízení. Na této plné moci je vyžadován úředně ověřený podpis zmocnitele. To je nezbytné, aby se eliminovala možnost podvodů, při nichž by katastrálnímu úřadu byla předložena padělaná neověřená plná moc, která by účastníka řízení vyřadila zejména z doručování, takže by se o případné změně v katastru vůbec nedozvěděl. Úředně ověřený podpis zmocnitele na plné moci se nevyžaduje jen v případě, že vklad má být proveden na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala

K § 16

Ustanovení odstavce 1 má zajistit nad rámec správního řádu informování vlastníka o zahájeném vkladovém řízení, a to cestou nezávislou na případném zmocněnci (falzifikát plné moci byl použit ve většině analyzovaných pokusů o podvod). V případě pokusu o podvodné jednání tak bude moci vlastník okamžitě reagovat zpět prostřednictvím datové schránky a katastrální úřad upozornit na skutečnost, že smlouvu neuzavřel a s povolením vkladu nesouhlasí, a tím zabránit provedení vkladu do doby, než se věc vyjasní. Jiným postupem než datovou schránkou nemá smysl takovou informaci rozesílat nejen z ekonomických, ale především z časových důvodů. Vklady práv jsou prováděny zpravidla do dvou týdnů od podání návrhu, takže při obesílání poštou by v mnoha případech byl vklad proveden dříve, než by si účastník obeslání vyzvedl. Toto řešení nebude mít negativní dopad na výdaje rozpočtu, ani na rychlost provádění zápisů do katastru. Zprávy do datových schránek bude generovat informační systém a rozesílat je do datových schránek na základě identifikátorů získaných ze systému základních registrů při ověření identifikačních údajů účastníků řízení.

Podle § 45 odst. 4 správního řádu může žadatel vzít návrh zpět nebo ho zúžit. Nepotřebuje přitom souhlas těch, kteří jsou účastníky řízení, ale návrh nepodali. To se pro vkladové řízení nehodí, neboť podá-li návrh jen jeden z účastníků řízení, může dosáhnout zápisu o podaném návrhu, s nímž mnozí účastníci realitních obchodů spojují významné důsledky (např. uvolnění peněz na základě úvěrové smlouvy, předání nemovitosti apod.). Poté může ten, kdo podal návrh, zmařit celé řízení zpětvzetím nebo zúžením návrhu, aniž by se mohli ti, kteří návrh nepodali, takovému jednání nějak bránit. Proto je pro vkladové řízení upravena možnost obrany i těchto účastníků řízení.

K § 17

Přezkum vkladových listin se rozlišuje podle toho, jestli vkladovou listinou je listina soukromá nebo veřejná. Rozsah přezkumu vkladových listin před rozhodnutím o povolení vkladu u soukromých listin je v zásadě shodný s rozsahem, v jakém byly při zápisech přezkoumávány vkladové listiny při provádění zápisů do pozemkové knihy podle obecného knihovního zákona. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení, ve kterém jsou přezkoumávány pouze listiny, a jedná se o řízení nesporné, nelze zkoumat platnost předložených listin

v plném rozsahu. Lze však zjistit, zda důvod neplatnosti listiny nevyplývá již z jejího obsahu a dalších disponibilních dokumentů. K tomu ostatně měl sloužit i výčet přezkumných důvodů podle dosavadního zákona o zápisech. Při taxativním výčtu těchto důvodů ovšem mnohdy docházelo k tomu, že katastrální úřad z pouhého obsahu listiny zjistil její neplatnost, ale obtížně hledal důvod pro zamítnutí vkladu, pod který by důvod neplatnosti listiny podřadil. Navíc s ohledem na zásadu materiální publicity, založenou občanským zákoníkem (§ 980 a násl.), je nutné, aby přezkumná činnost katastrálního úřadu byla posílena oproti stávající právní úpravě, ve které platí pouze zásada dobré víry. Zatímco nyní může každý zpochybnit zápis v katastru a domáhat se žalobou u soudu nápravy, při plném uplatnění zásady materiální publicity bude mít zápis v katastru přednost před skutečností, a to bude znamenat, že každý se bude moci plně spolehnout na zápis v katastru. Zároveň to povede k tomu, že každý bude mít prvořadý zájem, aby v katastru byly ohledně jeho nemovitostí zapsány správné údaje, tj. údaje odpovídající skutečnosti. Třetí osoby vždy budou vycházet ze zápisu v katastru a nebudou pátrat po skutečném stavu věci, protože zápis v katastru bude mít přednost před skutečností. Realitní trh nebude v nejistotě, že po provedené transakci někdo zpochybní nějaký nabývací titul z minulosti a tím zpochybní i současně v katastru zapsaného vlastníka. Vzhledem k tomu mají právě tak jako za pozemkové knihy být vkladem zapisována i práva na základě rozhodnutí soudů a správních úřadů. Tyto listiny jsou veřejnými listinami. Je třeba zdůraznit, že v žádném případě nebude přezkoumávána věcná správnost těchto rozhodnutí. Bude ovšem přezkoumáváno, zda jsou tato rozhodnutí pravomocná, zda jsou důvodem pro zápis do katastru, zda navazují na dosavadní zápisy apod. Pokud se týká právních jednání sepsaných ve formě notářského zápisu (veřejná listina, o které to stanoví zákon), odpovídá za platnost těchto listin plně stát podle zákona o odpovědnosti státu za nezákonné rozhodnutí a nezákonný úřední postup. Této odpovědnosti se přitom nelze na rozdíl od jiných notářských úkonů žádným způsobem zprostit, a to bez ohledu na zavinění. Stát má potom právo uplatnit regresi vůči notáři, který neplatný notářský zápis sepsal. K tomu viz např. článek JUDr. Petra Vojtky „Odpovědnost notáře za škodu v právním řádu České republiky“, publikovaný v č. 3/2011 časopisu Ad Notam. Pokud je garance za platnost notářských zápisů na takové úrovni, není zde důvod, aby zde docházelo ještě k dalšímu přezkumu ze strany katastrálního úřadu. To vše povede ke zkvalitnění údajů o právních vztazích zapisovaných do katastru. Přezkum všech skutečností podle stavu k době podání návrhu je obsažen již v současné právní úpravě. Je to důležité jednak proto, že k okamžiku podání návrhu nastávají právní účinky vkladu, jednak proto, že znemožňují, aby katastrální úřad manipuloval s časem, vyčkával změnu okolností a tím ovlivnil i výsledek vkladového řízení. Toto opatření má i značný protikorupční náboj. Jedná se přitom o jednu z důležitých a osvědčených zásad pro vedení pozemkové evidence.

K § 18

Ustanovení je v podstatné části převzato z dosavadní právní úpravy ve znění novely zákona o zápisech č. 349/2011 Sb. Rozhodnutí o povolení vkladu se bude i nadále vyhotovovat pouze zápisem ve spisu, a vyhotovením tohoto zápisu nabude právní moci. Pouze v případě, kdy návrhu na povolení vkladu nebude plně vyhověno, vyhotoví se písemné rozhodnutí a právní moci nabude doručením účastníkům řízení. Nově je vedle současných opravných prostředků proti povolenému vkladu vyloučeno i přezkoumání rozhodnutí mimo odvolací řízení a obnova řízení. Toto vyloučení nápravy rozhodnutí o povolení vkladu ovšem neznamená, že by se nesprávně povolenému vkladu nebylo možno bránit. V tomto řízení však není rozhodující povolení vkladu, ale až jeho provedení, s nímž spojují zákony závažné právní účinky. Na to pamatuje občanský zákoník, který ve svém ustanovení § 986 poskytuje tomu, kdo byl ve svém právu dotčen zápisem do katastru, možnost, aby se ve lhůtě do 30 dnů od okamžiku, kdy se o provedeném vkladu dozvěděl, obrátil na katastrální úřad, a požádal o zápis

poznámky spornosti provedeného vkladu. Dalších 60 dnů má na to, aby proti provedenému vkladu podal žalobu u soudu. Pokud soud žalobě vyhoví, dojde nejen k výmazu žalobou napadeného zápisu, ale i k výmazu všech na něj navazujících zápisů v katastru. Obnoví se tak stav katastru před povolením a provedením vkladu. Vzhledem k tomu, že celé řízení je koncentrováno do nejdůležitějšího okamžiku, kterým je provedení vkladu, nebude se již v případě povolení vkladu účastníkům řízení zasílat stejnopis smlouvy s doložkou o povolení vkladu. Tento postup byl pozůstatkem registračního řízení před státním notářstvím, kdy rozhodující pro změnu právních vztahů nebyl zápis do veřejné evidence, ale registrace smlouvy. Nyní je však pro změnu právních vztahů rozhodující provedený vklad. O něm se účastníci nemohou přesvědčit ze smlouvy opatřené jakoukoli doložkou, ale jediné tehdy, bude-li jim oznámeno, jaký konkrétní zápis byl na základě jejich návrhu skutečně proveden. Potřeba vyrozumění o provedeném zápisu je patrná i z § 986 nového občanského zákoníku, neboť právě od tohoto vyrozumění běží významné lhůty při realizaci zásady materiální publicity. Občanský zákoník pamatuje i na případy, kdy se dotýčný o provedeném vkladu nedozví. Aby se však předešlo podobným případům, bude vyrozumění zasíláno osobám, jejichž práva zanikají nebo se omezují, i když jsou zastoupeny na základě plné moci a budou vyrozumívány prostřednictvím zmocněnce. V případě částečného povolení a provedení vkladu dochází k tomu, že je vklad také částečně zamítnut. Proto se vždy vyhotoví a doručí rozhodnutí účastníkům řízení. V takovém případě bude proti částečnému zamítnutí k dispozici žaloba podle části občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, a proti povolené a provedené části postup podle § 986 občanského zákoníku.

K § 19

Pro změnu postupu při zápisu těchto oprávnění není žádný důvod. Úprava je provedena jen taková, aby použité termíny odpovídaly platným právním předpisům. Výjimkou je vypuštění příslušnosti nemovitosti k organizačním složkám právnické osoby, které část resortů v připomínkovém řízení označila jako nepotřebný údaj, protože tyto organizační složky nemohou nabývat žádná práva.

K § 20

Upravuje se, kdo může učinit podání k zápisu záznamem.

K § 21

Ustanovení je ve své podstatě převzato z dosavadní právní úpravy zákona o zápisech ve znění novely č. 349/2011 Sb. Je pouze rozšířeno o povinnost katastrálního úřadu odůvodnit, proč záznam neprovedl a vrátil listinu tomu, kdo ji předložil. Překážkou provedení záznamu přitom jako dosud nebudou takové chyby v psaní a počtech, jako jsou drobné překlipy, pravopisné chyby apod., pokud i přes tyto chyby je určitý a srozumitelný text předložené listiny.

K § 22

Ustanovení o tom, kdo je oprávněn podat návrh na zápis poznámky, je ve své podstatě převzato z dosavadní právní úpravy. Pouze se doplňuje, že rozhodnutí orgánů veřejné moci mohou být zaslány katastrálním úřadům, aniž je na nich vyznačena doložka právní moci či vykonatelnosti. Tím se značně urychlí účinnost opatření zapisovaných poznámkou a nebude docházet k časovému odkladu účinnosti takové poznámky, který by mohl vyvolat ten, koho se poznámka týká, např. tím, že by se vyhýbal doručení. Obdobné opatření se velmi osvědčilo u zápisu daňového zástavního práva a zástavního práva k zajištění odvodu na sociální zabezpečení.

K § 23

Dosavadní poznámky k nemovitostem se budou do katastru zapisovat i nadále. Zde není žádný důvod ke změně. Nově však bude třeba zapisovat poznámky, vynucené novým občanským zákoníkem. Přitom bude nově rozlišeno, které poznámky se zapisují k nemovitostem a které k osobám. Dosavadní právní úprava byla v tomto směru nejednoznačná.

K § 24

Ustanovení o poznámce spornosti je předurčeno zněním § 985 a 986 nového občanského zákoníku. Vedle poznámek spornosti v případě žalob podaných podle těchto ustanovení se bude i nadále zapisovat poznámka spornosti, kdy je napadena u soudu platnost právního jednání v době mezi podáním návrhu na vklad a případným provedením vkladu. Tuto žalobu budou moci podat osoby, které se o tom, že má být podle podaného návrhu proveden vklad, a podají tedy odpovídající žalobu preventivně již před tím, než podání žaloby předvídá ustanovení § 986 nového občanského zákoníku. Poznámka spornosti bude mít v tomto případě pro další případné zápisy v katastru stejný význam jako poznámka zapisovaná podle § 986 nový občanský zákoník.

K § 25

K osobě se budou zapisovat stejné poznámky jako dosud. Pouze je nově výslovně stanoveno, že se uvedené poznámky zapisují k osobě. Vzhledem k tomu, že tyto zápisy mají působnost na území celé České republiky, bude je moci zapsat a vymazat kterýkoli katastrální úřad v České republice. Dosavadní právní úpravu, která stanovila, kterému katastrálnímu má být návrh na zápis nebo výmaz této poznámky doručen, nerespektují zejména soudní exekutoři. Návrh pošlou na kterýkoli katastrální úřad a tyto úřady si podle dnešní právní úpravy musí tento návrh postupovat. To vede ke zvýšeným nákladům na vedení katastru a k tomu, že je zde časová prodleva mezi podáním místně nepříslušnému katastrálnímu úřadu a faktickým provedením zápisu místně příslušným katastrálním úřadem. Informační systém katastru nemovitostí je uzpůsoben tak, že realizaci uvedeného ustanovení umožní. Připouští se rovněž možnost přebírat určité údaje z insolvenčního rejstříku. Zatím se jedná pouze o možnost, ale pokud by se ji podařilo realizovat, zrychlilo by to a zlevnilo provádění příslušných zápisů v katastru.

K § 26

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit.

K § 27

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba mnoho měnit. Jediná změna je odůvodněna tím, že soudní exekutor a insolvenční správce jsou v určitých případech oprávněni navrhnout zápis poznámky, mělo by jim tedy být dáno i právo navrhnout výmaz těchto poznámek.

K § 28

Navrhuje se stanovit, jakým způsobem se provádějí zápisy jiných údajů do katastru. Dosavadní postup při provádění těchto zápisů se tím nemění.

K § 29

Do zákona je nově zařazeno ustanovení o změně hranic katastrálního území. Toto ustanovení je ve své podstatě převzato z dosavadní prováděcí vyhlášky, v praxi je plně funkční a není

třeba na něm nic podstatného měnit. Vzhledem k tomu, že se změnou hranice katastrálního území může souviset změna hranice územního samosprávného celku, považuje se za nezbytné neponechat tuto právní úpravu v prováděcím předpisu, ale stanovit ji přímo zákonem.

K § 30

Do katastru se budou zapisovat i nadále údaje o budovách, a to již s ohledem na provázanost katastru a základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí. Proto je třeba stanovit, jaké doklady je třeba k zápisu údajů o budově předložit. Nová budova nemusí být součástí pozemku, pokud je vystavěna například na základě práva nájmu jako stavba dočasná. Pro tento případ je nutné stanovit, kdo se zapíše jako její vlastník.

K § 31

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba mnoho měnit. Pouze se doplňuje, že určité údaje potřebné pro zápis do katastru může stanovit i jiný právní předpis.

K § 32

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba mnoho měnit. Určité pochybnosti vzbuzuje potřeba údajů o otci, matce a dětech osoby, na níž je směřován dotaz. Na vysvětlení proto uvádíme, že účelem zpracování těchto údajů včetně rodného čísla otce a matky podle § 33 odst. 5 písm. i) a odstavce 6 písm. j) je dohledání nepřesně evidovaného nositele věcných oprávnění, především vlastníka nemovitosti. Tato rodná čísla katastrální úřad nebude z informačního systému evidence obyvatel nebo informačního systému cizinců vyžadovat pravidelně, nýbrž pouze výjimečně, zjistí-li chybu v evidenci identifikačních údajů nositele věcných oprávnění. V takovém případě si katastr nemovitostí vyžádá identifikační údaje potomků lidí se shodným jménem jako nositel věcných oprávnění. Na základě nich v katastru nemovitostí jeho nesprávné identifikační údaje opraví. Pomocí této právní normy je tak lépe naplněn § 5 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně osobních údajů. Záležitost byla projednána a odsouhlasena s Úřadem pro ochranu osobních údajů.

K § 33

Lhůty pro provedení zápisu záznamem a poznámkou jsou převzaty z dosavadní právní úpravy. U zápisu vkladem je nyní stanoveno, že se provede bez zbytečného odkladu po povolení vkladu. Dosavadní lhůta 30 dnů pro provedení vkladu byla ve většině případů zbytečně dlouhá. Pokud je vklad povolen a nebude se vydávat písemné rozhodnutí, je možné jej provést hned.

K § 34

Ustanovení je vynuceno obsahem nového občanského zákoníku.

K § 35

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba mnoho měnit. Doplňuje se pouze poučovací povinnost katastrálního úřadu o možnosti bránit se proti provedení nebo neprovedení opravy chyby.

K § 36

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba v podstatě mnoho měnit. Vypuštěna byla pouze možnost řešit opravou chyby zápisy, které byly provedeny na základě chybně sepsaných listin, v případě opravy těchto listin. Tyto

případy se zejména s ohledem na uplatnění zásady materiální publicity a zásady pořadí v novém občanském zákoníku budou řešit podle jiných ustanovení o zápisech podle tohoto zákona.

K § 37

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba mnoho měnit.

K § 38

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit.

K § 39

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic v podstatě mnoho měnit. Pouze místo pojmu „orgány státní správy“ je užít širší pojem „orgány veřejné moci“. Na jejich povinnostech se v podstatě nic nemění. Pouze se doplňuje, že tyto orgány mají povinnost potvrdit nebo osvědčit údaje, které mají ve správě, je-li to potřebné pro provedení zápisu v katastru. Formálně se sice zase vypouští povinnost orgánů veřejné moci spolupracovat s katastrálními úřady při výkonu státní správy na úseku katastru, tato povinnost však vyplývá již z principu dobré správy, který je všem orgánům veřejné moci uloženo respektovat obecnými předpisy.

K § 40

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba mnoho měnit. Pouze je doplněno řešení případů, kdy při obnově vlastník pozemku zemře. Řešení je převzato ze zákona o pozemkových úpravách, který tímto způsobem také řeší jinak obtížně řešitelné situace.

K § 41

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit.

K § 42

Ustanovení je v podstatě převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic zásadního měnit.

K § 43

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit.

K § 44

Ustanovení je po drobných úpravách převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba mnoho měnit.

K § 45

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit.

K § 46

Ustanovení je v podstatě převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba mnoho měnit. Pouze se vypouští ustanovení o archiváliích, které do této právní úpravy nepatří.

K § 47

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit. Pouze je vypuštěno ustanovení o tom, že geodetické práce je možno vyhotovit v jiném souřadnicovém systému než JTSK. Dnešní technické prostředky již snadno umožňují, aby všechny geodetické práce byly vyhotoveny v tomto systému a již ani dnešní praxe nepřipouští užití jiných než závazných souřadnicových systémů. Rovněž se upravuje ustanovení o geodetických základech v souladu se současným technickým pokrokem.

K § 48

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit. Pouze se vypouští ustanovení o upřesněném přidělovém plánu. Tento plán měl být jakousi náhražkou geometrického plánu, vyhotovenou bez měření a šetření v terénu. Tento nestandardní postup ovšem nebyl v praxi pozemkových úřadů skoro nikdy využit a proto je navrženo jeho vypuštění. Dále se upřeshňují důvody pro vyhotovení geometrického plánu, čímž se v praxi mnoho nemění, protože jsou přesouvány z jiných ustanovení. Nové je určení hranice soudem, které nově upravuje nový občanský zákoník, a k němuž bude také zapotřebí vyhotovit geometrický plán. Geometrický plán může být vyhotoven v listinné či elektronické podobě. Obě podoby jsou rovnocenné. Jako součást předkládaných listin musí být vyhotoven vždy ve stejné podobě, jako je listina sama.

K § 49

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba v podstatě nic měnit.

K § 50

Ustanovení řeší, jakým způsobem se do katastru zavede zpřesnění geodetického a polohového určení.

K § 51

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit.

K § 52

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic podstatného měnit. Pouze se pro poskytování údajů o dosažených tržních cenách stanoví stejné podmínky jako pro poskytování údajů ze sbírky listin, ze kterých lze právě tyto cenové údaje zjistit. Přitom v rámci tohoto režimu poskytování údajů z katastru nebudou muset žadatelé uvádět účel, ke kterému tyto údaje potřebují. Dosud se jednalo o nadbytečnou formalitu, neboť již z § 1 zákona je zřejmé, k jakým účelům je dovoleno údaje katastru použít.

K § 53

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy s tou výjimkou, že se vypouští ustanovení, které uvádělo, že právo k údajům katastru vykonává Český úřad zeměměřický a katastrální. Vztah tohoto úřadu k údajům katastru totiž vyplývá již z obecných předpisů.

K § 54

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit.

K § 55

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit. Pouze je doplněn odstavec 6, který na rozdíl od předchozí právní úpravy řeší souhrnné přehledy o půdním fondu jako výstup z údajů katastru a nikoli jako součást katastrálního operátu. Navíc je třeba zdůraznit, že od 1. 7. 2012 budou spuštěny základní registry, a to včetně základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí. V něm bude naprostá většina informací přejímaných dosud z katastru bezplatně přístupná prakticky komukoli včetně možnosti nahlížet do katastru nemovitostí. Všechny orgány veřejné moci budou povinny tento zdroj informací využívat.

K § 56

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit.

K § 57

Jsou převzaty dosavadní skutkové podstaty deliktů fyzických osob. Pouze se vypouští skutková podstata týkající se poškozování bodových polí, která zde byla uplatněna duplicitně se zeměměřickým zákonem. Ustanovení je přesto formulováno nově tak, aby odpovídalo nově koncipovaným zásadám správního trestání a dnešním legislativním zvyklostem. Pokuta již není stanovena násobkem minimální mzdy, ale maximální částkou vyjádřenou v penězích.

K § 58

Jsou převzaty dosavadní skutkové podstaty deliktů právnických osob a fyzických osob - podnikatelů. Pouze se vypouští skutková podstata týkající se poškozování bodových polí, která zde byla uplatněna duplicitně se zeměměřickým zákonem. Ustanovení je přesto formulováno nově tak, aby odpovídalo dnešním legislativním zvyklostem. Pokuta již není stanovena násobkem minimální mzdy, ale maximální částkou vyjádřenou v penězích.

K § 59

Jsou stanoveny liberační důvody a je doplněno, dokdy je splatná uložená pokuta.

K § 60

Ustanovení je z větší části převzato z osvědčené dosavadní právní úpravy. Nově umožní konvertovat obdobně i elektronické listiny ze sbírky listin při poskytování údajů katastru veřejnosti.

K § 61

Ustanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba nic měnit.

K § 62

Ustanovení odstavce 1 o vedení zjednodušené evidence je v podstatě převzato z dosavadní právní úpravy. Potřeba vedení této evidence skončí až v souvislosti s doplněním všech vlastnických parcel do souboru geodetických informací. K tomu nedojde nejpozději provedením pozemkových úprav, jak uvádí dosavadní zákon, ale i dokončením obnovy

katastrálního operátu přepracováním. K odstranění zjednodušené evidence dochází několika způsoby, ale termín dokončení je závislý na uvolněných prostředcích ze státního rozpočtu.

Ustanovení odstavce 2 vychází z toho, že potřeba přístupu k pozemkovým knihám nepominula, pokud nebyla odstraněna zjednodušená evidence a odblokován bývalý církevní majetek. Teprve až budou tyto záležitosti ukončeny, bude možno pozemkovou knihu přesunout do archivů.

Ustanovení odstavce 3 je převzato z dosavadní právní úpravy ve znění novely č. 349/2011 Sb. a umožní výmaz jinak neodstranitelných zástavních práv převzatých z pozemkové knihy.

K § 63

Ustanovení odstavce 1 vychází z toho, že transformaci mnoha milionů údajů v katastru na novou právní úpravu nelze žádnými myslitelnými prostředky provést v jedné vteřině, ve které stará právní úprava přestane platit a začne platit nová právní úprava. Proto adaptace obsahu katastru na novou právní úpravu vynucenou obsahem nového občanského zákoníku bude prováděna postupně v souvislosti se změnami zapisovanými do katastru, popřípadě postupně z moci úřední.

Ustanovení odstavce 2 řeší postup při doplňování dosud nesledovaného údaje o dočasnosti budov.

Ustanovení odstavce 3 vychází z toho, že požadavky na listinu pro zápis do katastru mohou být splněny až u listin sepsaných po účinnosti nového katastrálního zákona. Ustanovení řeší, jak naložit s listinami sepsanými dříve.

Ustanovení odstavce 4 řeší, jakým způsobem se dokončí zápisy na základě listin předložených katastrálním úřadům k zápisu přede dnem účinnosti nového zákona.

Ustanovení odstavce 5 stanoví, že údaje o dosažených cenách nemovitostí budou v katastru evidovány až u obchodů realizovaných v době účinnosti nového katastrálního zákona.

Ustanovení odstavce 6 vychází ze skutečnosti, že podle nového občanského zákoníku se stavby stanou součástí pozemku pouze v případě, že se jedná o stavby trvalé. Pokud ovšem byla stavba povolena jako dočasná, je v katastru nemovitostí evidována také, aniž by bylo zřejmé, že se jedná o stavbu dočasnou. Dosavadní právní úprava totiž nevyžadovala podchytit údaj o dočasnosti nebo trvalosti stavby v katastru nemovitostí. Aby se předešlo v případě dočasných staveb, u nichž jejich dočasnost nebude známa, nepředvídatelným překvapením na realitním trhu, navrhuje se uvedené přechodné ustanovení.

K § 64

Ustanovení odstavce 1 vychází z toho, že řada osob, zejména v případě práv převzatých z bývalé pozemkové knihy, není označena v katastru dostatečně určitě, takže není možné zjistit jednoznačně tuto osobu. Přesto bude třeba vypořádat se se zápisem práv ve vztahu k těmto osobám a ustanovit jim pro řízení před soudem nebo katastrálním úřadem opatrovníka. Týká a bude se to týkat desítek až stovek tisíc případů, kdy bude například třeba určit podle nového občanského zákoníku, že nemovitost je opuštěna a stává se vlastnictvím státu. Pouhé jméno a přímení nebo název bez dalších údajů je vedeno u 146 974 vlastníků. Dále je v katastru vedeno 31 752 vlastníků narozených před rokem 1910. Vedle toho je řada nemovitostí zapsána na neznámé vlastníky, o nichž nejsou známy přesné údaje. Potřeba uvedeného ustanovení byla navržena také z popudu veřejného ochránce práv, který šetřil případy, kdy nelze pro nedostatečnou identifikaci osob vymazat za současné právní úpravy závady převzaté z pozemkové knihy. Veřejný ochránce práv vyjádřil navrženému opatření plnou podporu.

Ustanovení odstavce 2 upravuje počátek procesu, kterým mají být vyřešeny případy nemovitostí uvedených v předchozím odstavci.

K § 65

Ustanovení reaguje na požadavek řešit problémy s neúplnými zápisy o vlastnicích převzatých z pozemkové knihy, které z tohoto důvodu není možno identifikovat. K vlastnictví nemovitostí těchto osob se zpravidla dlouhodobě nikdo nehlásí, neplatí z nich daně, nepečuje o ně, a tak lze předpokládat, že tyto osoby nevykonávají vlastnické právo ke svým nemovitostem ve smyslu § 1050 odst. 2 nového občanského zákoníku. Po uplynutí 10 let nevykonávání vlastnického práva se tato nemovitost stává vlastnictvím státu, a to podle § 3067 nového občanského zákoníku nejdříve po uplynutí 10 let od účinnosti nového občanského zákoníku. Pokud by nebylo zařazeno toto ustanovení, nebylo by zde žádné jednoduché řešení, jak prokázat opuštění těchto nemovitostí a dosáhnout zápisu vlastnického práva pro stát. Úřad pro zastupování státu by v každém jednotlivém případě musel nejprve žalovat každého zapsaného vlastníka u soudu, aby určil, že vlastníkem opuštěné nemovitosti se stal stát. S problémem těchto nemovitostí se potýkají všichni, kdo potřebují jednat s jejich vlastníkem, ale fakticky nemají jednat s kým, protože vlastník je neidentifikovatelný. To pocítují nepříznivě zejména obce při výstavbě vodovodů, kanalizací a dalších liniových veřejně prospěšných staveb, které je nutno vést přes pozemky neznámých vlastníků. Dosud nebylo možné problém těchto vlastníků řešit pomocí institutu opuštěné nemovitosti, protože za platnosti dnešního občanského zákoníku podle judikatury Nejvyššího i Ústavního soudu bylo možno za opuštěnou nemovitost považovat pouze takovou, jejíž dosavadní vlastník projevil vůli nemovitost nadále nevlastnit. Takový projev vůle neidentifikovatelných osob samozřejmě nebylo možné prokázat. Proto nemovitosti těchto vlastníků zůstávají dosud neřešeny. Navržené řešení umožní, že převzetí těchto nemovitostí státem se stane kultivovaným způsobem teprve poté, co se skutečného vlastníka nemovitosti nepodaří dohledat.

K § 66 a 67

V souvislosti se zrušením dosavadních zákonů o vedení katastru bude nutné zrušit i dosavadní prováděcí předpisy, protože zmocnění pro jejich vydání rovněž zaniknou. Současně je navržené nové zmocňovací ustanovení, které umožní tyto prováděcí předpisy znovu přijmout. Předpokládá se přitom, že vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláška, kterou se stanoví formulář pro podání návrhu na vklad, budou znovu přijaty v dosavadním znění. Katastrální vyhláška bude vycházet z té dosavadní, přičemž do ní budou zapracovány změny vynucené přijetím nových právních předpisů. Nařízení vlády o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí a evidence obyvatel bude zrušeno bez náhrady, protože jeho úlohu přejmou předpisy o základních registrech veřejné správy.

K § 68

Účinnost nového katastrálního zákona bude sladěna s účinností nového občanského zákoníku. Po schválení nového katastrálního zákona bude třeba vydat prováděcí předpisy a provést úpravu informačního systému katastru tak, aby odpovídal požadavkům nového občanského zákoníku, a tuto úpravu také provést.

V Praze dne 15. srpna 2012
předseda vlády

v zastoupení místopředsedkyně vlády a předsedkyně Legislativní rady vlády
Mgr. Karolína Peake, v. r.

ministr zemědělství
Ing. Petr Bendl, v. r.