

Novela katastrální vyhlášky

vybraná ustanovení týkající se souboru popisných informací

Pavλίna Trajerová

ČÚZK, odbor řízení územních orgánů

Třebíč, 27. 10. 2022

Novelizace katastrální vyhlášky

- vyhl. č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), úč. od 1. 1. 2014
- dosud novelizována dvakrát
 - vyhl. 89/2017 Sb.
 - vyhl. 301/2019 Sb.
- třetí novela
 - stav: po meziresortním připomínkovém řízení, projednávána v Legislativní radě vlády => nelze vyloučit změny
 - předpokládaná účinnost: **1. leden 2023**

Účel třetí novely

- řešení problémů, které ukázala praxe
- promítnutí nových poznatků z
 - judikatury
 - odborné literatury,vztahujících se k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jiným právním předpisem přijatým v souvislosti s rekodifikací soukromého práva, ale i dalším právním předpisům, včetně evropských
- zatím ne – změny v oblasti stavebního práva
 - kdy: poté, co budou přijaty prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu

Údaje o jednotce - § 13 KatV

- V katastru se o jednotce vymezené podle občanského zákoníku a jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů eviduje mimo jiné
 - b) číslo jednotky, **které je tvořeno číslem popisným nebo evidenčním budovy, ve které se jednotka nachází, podlomením a nejvýše čtyřmístným vlastním číslem jednotky podle listiny nebo pouze vlastním číslem jednotky, nachází-li se jednotka v budově, které nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční; není-li číslo jednotky v listině uvedeno stanoveným způsobem, katastrální úřad jednotku pro účely evidence v katastru přečísluje a o této skutečnosti vyrozumí vlastníky,**
- upraveno:
 - jak má být číslo jednotky tvořeno
 - jak postupovat, je-li tvořeno jinak
 - nesprávný způsob označení – typicky číslem pozemku před podlomením
 - nesprávně zapsané jednotky – potíže s vyhledáváním

Údaje o jednotce - § 13 KatV

- staré případy: byly opakovaně vyhledány a opraveny
- nové případy (v prohlášení vlastníka jednotky označeny odlišně): **nebude překážka povolení vkladu**, bude vydáno **písemné rozhodnutí**, v němž bude přečíslování vyjádřeno → informování účastníků
- **následné převody nebo zřizování věcných práv**, pokud jednotka bude označena v rozporu s údaji katastru, ale v souladu s prohlášením vlastníka: bude-li jednotka označena natolik určitě, že bude **identifikovatelná**, **bude vydáno písemné rozhodnutí** o povolení vkladu, v němž bude jednotka „ztotožněna“ podle údajů v KN

Údaj o zakladateli - § 15 odst. 2 KatV

- v katastru nemovitostí se **nadále nebudou u majetku ve svěřenském fondu evidovat údaje o zakladateli** - dosud § 15 odst. 2 písm. i) KatV
- na žádost Ministerstva spravedlnosti - jeho evidování ve veřejném seznamu je v rozporu s principem neveřejnosti v rejstříkovém zákoně
 - jde o údaj důvěrného charakteru – v neveřejné části evidence svěřenských fondů → nežádoucí jej vést v KN
 - informování katastrálního úřadu o tomto údaji bude do budoucna (novelou katastrálního zákona) řešeno přístupem do neveřejné části evidence svěřenských fondů
- **přechodné ustanovení:** údaj o zakladateli svěřenského fondu vedený v katastru nemovitostí podle dosavadního znění vyhlášky vymaže katastrální úřad **z moci úřední do 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky**

Podlahová plocha jednotky - § 15 odst. 3 KatV

- u **bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku** se nově eviduje

podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru uvedená v listině, která je podkladem pro zápis jednotky do katastru, pokud je v ní tento údaj obsažen

- u souboru bytů a nebytových prostorů se eviduje souhrnná výměra za tento soubor

- u **vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů** se nově eviduje

podlahová plocha jednotky uvedená v listině, která je podkladem pro zápis jednotky do katastru, pokud je v ní tento údaj obsažen,

Podlahová plocha jednotky - § 15 odst. 3 KatV

- požadavek Generálního finančního ředitelství – údaj má význam pro **daňové účely**
- zdroj údaje: **prohlášení vlastníka či jiná listina**, na jejímž základě se jednotky do KN zapisují
 - pokud je v ní tento údaj obsažen
 - **katastrální úřady nebudou přezkoumávat správnost těchto údajů**
- **účinnost odložena – 1. leden 2024**
- u jednotek zapsaných **do 31. 12. 2023** budou údaje o podlahových plochách **doplňovány postupně podle pokynů ČÚZK**

Upozornění na podané dovolání nebo ústavní stížnost... § 21 odst. 1 písm. e)

- na základě potřeby praxe zavedeno nové upozornění – § 21 odst. 1 písm. e)
podané dovolání nebo ústavní stížnost proti rozhodnutí soudu o žalobě proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad
 - neplést si s upozorněním na:
 - podanou žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad
 - podané dovolání nebo ústavní stížnost ve věci, o které se zapisuje poznámka spornosti nebo poznámka podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona

Upozornění na podané dovolání nebo ústavní stížnost...

§ 21 odst. 1 písm. e)

- **Situace:**
 - katastrální úřad zamítne návrh na vklad, je podána **žaloba podle části páté o.s.ř., která je pravomocně zamítnuta**
 - v katastru nedochází k žádnému zápisu
 - **plomba je odstraněna** po pravomocném ukončení vkladového řízení
 - následně je podáno **dovolání** k Nejvyššímu soudu **nebo ústavní stížnost**, čímž dojde ke „**znovuotevření**“ **pravomocně skončeného vkladového řízení**
 - pokud Nejvyšší soud nebo Ústavní soud dospěje k opačnému závěru, dojde ke **zrušení rozhodnutí nižšího soudu** a následně k **povolení vkladu, a to zpětně** s původními právními účinky, aniž by riziko takové změny bylo v katastru signalizováno plombou
 - plomba je totiž odstraněna po pravomocném ukončení vkladového řízení
- možnost „znovuotevření“ pravomocně skončeného vkladového řízení na základě dovolání nebo ústavní stížnosti tak představuje **významný zásah do právní jistoty** při nakládání s nemovitostmi
 - je potřebné, aby o ní byli **případní nabyvatelé věcných práv informováni prostřednictvím upozornění** až do okamžiku, kdy bude možné v dané věci opět vyznačit **plombu**

Souvislost s § 26 odst. 2 - plomba

- v návaznosti na to → do § 26 odst. 2 se vkládá poslední věta:

Bylo-li pravomocné rozhodnutí soudu o povolení nebo zamítnutí vkladu pravomocně zrušeno na základě dovolání nebo ústavní stížnosti, vyznačí katastrální úřad plombu nejpozději následující pracovní den poté, co mu bylo pravomocné rozhodnutí o dovolání nebo ústavní stížnosti doručeno.

- dovolání/ ústavní stížnost → upozornění → pravomocné zrušení rozhodnutí soudu → plomba → pravomocné rozhodnutí o povolení → vklad → odstranění plomby

Upozornění na rozhodnutí soudu, kterým byla vlastníkovi nemovitosti uložena povinnost zdržet se působení imisí § 21 odst. 1 písm. f)

- nové upozornění na **rozhodnutí soudu, kterým byla vlastníkovi nemovitosti uložena povinnost zdržet se působení imisí podle § 1013 občanského zákoníku**
 - **imise** = odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise), které
 - vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a
 - podstatně omezují obvyklé užívání pozemku;
to platí i o vnikání zvířat.
 - do návrhu novely až v meziresortním připomínkovém řízení - MMR
 - důvodem, aby tato povinnost vlastníka uložená soudem byla **veřejně seznatelná**
→ **očekávání, že navrhovaná úprava významně napomůže dodržování právních povinností při poskytování sdíleného ubytování prostřednictvím online platformy**
 - Jak?
 - ubytovatelé, ubytovaní, online zprostředkovatelé si budou moci ověřit, zda vlastník nemovitosti (např. bytové jednotky), který chce poskytovat ubytovací služby, není omezen ve svých vlastnických právech (zejména v užívání věci)
 - pro výkon kontroly orgány veřejné správy
- **ZÁPIS** – na návrh úspěšného žalobce doložený pravomocným rozhodnutím soudu

Upozornění na skutečnost, že jednotka je vymezena v souladu s povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona § 21 odst. 1 písm. g)

- nové upozornění na **skutečnost, že jednotka je vymezena v souladu s povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona**
- do návrhu novely až v meziresortním připomínkovém řízení – Kancelář veřejného ochránce práv
 - na základě jednání veřejného ochránce práv, zástupců Ministerstva spravedlnosti, Ministerstva pro místní rozvoj a Českého úřadu zeměměřického a katastrálního
- dané upozornění bude deklarovat soulad mezi rozhodnutím stavebního úřadu a prohlášením vlastníka o rozdělení domu na bytové jednotky (nebo obdobné listiny) zapisovaným do katastru → **zvýšení právní jistoty při nabývání jednotky**
- důvod:
 - katastrální úřad při zápisu vymezených jednotek do katastru podle prohlášení vlastníka nebo jiné listiny není oprávněn zkoumat, zda zapisovaná jednotka vymezená podle občanského zákoníku odpovídá rozhodnutí stavebního úřadu
 - **nezávislost uplatňování soukromého a veřejného práva**

Upozornění na skutečnost, že jednotka je vymezena v souladu s povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona § 21 odst. 1 písm. g)

Typický příklad:

- vlastník domu realizuje stavbu nebo přestavbu domu bez potřebného povolení stavebního úřadu nebo v rozporu s ním
- počet jednotek přesahuje počet bytů povolených stavebním úřadem
- rozdělí dům prohlášením na bytové jednotky, katastrální úřad to nezkontroluje a jednotky zapíše
- vlastník domu jednotky rozprodá, kupující v dobré víře, že je vše v pořádku – jednotky jsou zapsané do katastru
- stavební začne s novými vlastníky řešit existenci černé stavby
- není shoda na změně občanského zákoníku tak, aby byla definice jednotky opět navázána na rozhodnutí stavebního úřadu → „měkká cesta“
- zápis upozornění – na základě **osvědčení stavebního úřadu, který o to bude vlastníkem domu (jednotky) požádán (pro vlastníky dobrovolné)**
 - předpokládá se tlak veřejnosti na zápis takového upozornění – kupujících, realitního trhu, poskytovatelů hypotečních úvěrů
 - nebude-li zapsáno – signál, že je třeba dbát zvýšené opatrnosti
- **bude se evidovat u každé jednotlivé jednotky**, ne u bytového domu jako celku
- může být zapsáno i jen k některým jednotkám v domě

Cenové údaje

§ 24 odst. 3

- stále častěji se objevují v listinách kupní ceny vyjádřené různými „alternativními“ způsoby

(3) Je-li cenový údaj v listině uveden v cizí měně, vede se v této cizí měně.

- v libovolné měně, bez omezení – v KN nyní dokážeme zapsat nejen běžně obchodovatelné, ale i tzv. ostatní měny (např. vietnamský Dong)

Cenové údaje

§ 24 – odst. 4

(4) Cenový údaj se nevede, pokud je v listině vyjádřen jiným způsobem než konkrétní částkou v penězích nebo pokud jsou části kupní ceny uvedeny v různých měnách.

- dílčí **kupní ceny v různých měnách** se nepřevádí a nesčítají
- pokud je kupní cena **určitelná**, ale není vyjádřena konkrétní částkou v penězích – nevede se vůbec
 - nepřevádí se a nesčítá
 - je-li pouze určen způsob jejího určení podle **§ 2080 občanského zákoníku**
 - příklady: odkaz na obchodní podmínky, ceníky, katalogy, ceny na burzách, cenová arbitráž
- **kryptoměny** nejsou peníze – cena určená v kryptoměně se rovněž neviduje
(v případě platby „kupní“ ceny kryptoměnou se fakticky jedná o směnnou smlouvu – tak by i listina měla být evidována)

Cenové údaje

§ 24 – nové odstavce 5 a 6

(5) Cenový údaj je evidován ve výši uvedené v listině v okamžiku zahájení vkladového řízení a dodatečně se neaktualizuje.

- pokud dojde po vkladu vlastnického práva dodatečně ke změně kupní ceny, cenový údaj se již nemění

(6) V katastru se cenový údaj vede bez daně z přidané hodnoty, lze-li z obsahu listiny tento údaj jednoduše určit.

- příklad: „1.222.300,- Kč a DPH (ve výši...)“ – lze jednoduše určit
- příklad: „2.890.000,- Kč, včetně DPH“ – tento údaj nelze z obsahu listiny jednoduše určit – vede se tak, jak je uvedeno, tedy včetně DPH

Změny obsahu katastru - GP

§ 25 odst. 2

Geometrický plán, který je součástí listiny, je podkladem pro zápis změny, pokud jeho obsah je v souladu s údaji katastru nebo pokud je z technického hlediska způsobilý k zápisu. Za nesoulad s údaji katastru se nepovažuje takový rozdíl mezi údaji katastru a geometrického plánu, který nebrání zápisu změny, nebo jej lze dodatečně odstranit ~~identifikací parcel ve formě veřejné listiny, pokud lze takovou identifikaci parcel vyhotovit~~ **ztotožněním pozemků podle stavu ke dni potvrzení geometrického plánu s pozemky podle stavu ke dni zápisu změny, pokud lze takové ztotožnění provést.**

- novým způsobem se upravuje postup pro situace, kdy **údaje o nemovitostech v geometrickém plánu neodpovídají stavu zápisů, a to v důsledku činnosti katastrálního úřadu** (např. v důsledku provedené revize katastru)
- **upouští se od požadavku na připojení identifikace parcel**

Změny obsahu katastru - listina

§ 25 odst. 3

~~(3) Za nesoulad s údaji katastru se rovněž nepovažuje, jsou-li v listině pozemky označeny parcelními čísly podle stavu platného ke dni uzavření smlouvy nebo ke dni vydání rozhodnutí či vyhotovení jiné listiny, pokud jsou v návrhu na zápis nemovitosti označeny podle stavu katastru platného ke dni podání návrhu na zápis a k listině je připojena identifikace parcel ve formě veřejné listiny, pokud lze takovou identifikaci parcel vyhotovit. Za nesoulad s údaji katastru se rovněž nepovažuje, byla-li smlouva uzavřena nebo rozhodnutí vydáno či jiná listina vyhotovena před a doručena k zápisu po dni vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu a pozemky, které jsou předmětem právního úkonu, lze ztotožnit s pozemky evidovanými v katastru po obnově operátu.~~

(3) Za nesoulad s údaji katastru se rovněž nepovažuje, jsou-li v listině pozemky označeny parcelními čísly podle stavu ke dni uzavření smlouvy nebo ke dni vydání rozhodnutí či vyhotovení jiné listiny, pokud jsou v návrhu na zápis pozemky označeny podle stavu katastru ke dni podání návrhu na zápis a pokud lze pozemky uvedené v listině, na jejímž podkladě má být proveden zápis, ztotožnit s pozemky evidovanými v katastru k okamžiku, kdy návrh na zápis došel katastrálnímu úřadu. Obdobně se postupuje i v případě listin určených k zápisu, ke kterým se podle katastrálního zákona a této vyhlášky návrh na zápis nepředkládá.

Změny obsahu katastru - ztotožnění

§ 25

- **ztotožnění = neformální posouzení**
 - možné jen tehdy, je-li zcela zřejmé, co je předmětem listiny
- o povolení vkladu se rozhodne písemným rozhodnutím, přičemž se v odůvodnění popíše provedené ztotožnění
- při zápisu záznamem či poznámkou se katastrálním úřadům doporučuje provedené ztotožnění pouze popsat v záznamu do spisu

Poznámky

§ 28

- významné změny v úpravě poznámek
- z odůvodnění novely:

*„Významně se doplňují postupy při zápisu poznámek, zejména pak poznámek souvisejících s vedením soudních řízení. Se zápisy takových poznámek jsou totiž spojeny významné právní účinky a také nemalá očekávání žadatelů, upřesnění postupů při jejich zápisu tak **povede nejen k vyšší předvídatelnosti postupů katastrálních úřadů, ale i ke zvýšení naplnění očekávání žadatelů.** Ti totiž se znalostí, jaké skutečnosti katastrální úřad přezkoumává, budou schopni lépe vyhodnotit, jaké listiny mají doložit.“*

- přezkumné podmínky precizovány podle soudní judikatury a odborné literatury

Poznámky

§ 28

- změny v § 28 jsou především reakcí na rozhodnutí NSS sp. zn. **1 As 173/2016-80**, podle kterého by měly katastrální úřady u všech poznámek, a to včetně poznámek vyznačovaných na základě veřejných listin, zkoumat návaznost na stav zápisů
- § 26 katastrálního zákona
*Pro zápis a výmaz poznámky se použijí **přiměřeně** ustanovení o zápisu a výmazu záznamem.*
- Čl. 41 odst. 2 Legislativních pravidel vlády:
*Slova "přiměřeně" ve spojení s odkazem na jiné ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu lze použít výjimečně; vyjadřuje **volnější vztah mezi tímto ustanovením a vymezenými právními vztahy.***
- NSS v tomto rozhodnutí se však otázkou přiměřenosti vůbec nezabýval
- cílem novely vyhlášky je tedy upřesnit, co je a co není přiměřené při zápisu poznámek

Poznámky – obsah listin odůvodňuje zápis

§ 28 odst. 2 – první část

Katastrální úřad zkoumá, zda jsou listiny určené k zápisu nebo výmazu poznámky bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, **zda obsah těchto listin odůvodňuje navrhovaný zápis poznámky** a zda nemovitosti v nich uvedené jsou označeny podle katastrálního zákona. ~~Pokud je podkladem pro zápis poznámky soukromá listina, katastrální úřad postupuje podle části páté a zkoumá návaznost na stav zápisů.~~

- věta druhá není odstraněna, pouze přeformulována a přesunuta do odst. 3

Poznámky – listina odůvodňuje zápis jiné poznámky

§ 28 odst. 2 – druhá část

Je-li návrh na zápis poznámky doložen listinou, která odůvodňuje zápis jiné poznámky, než jaká má být zapsána podle návrhu, vyzve katastrální úřad navrhovatele k odstranění tohoto rozporu; přitom navrhovatele poučí o tom, jaká poznámka a z jakých důvodů může být na základě doložené listiny zapsána. Pokud žadatel neodstraní rozpor ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem, katastrální úřad zápis poznámky neprovede a vrátí navrhovateli listiny předložené k zápisu.

- **netýká se poznámek zapisovaných na základě žalobního návrhu, pokud listinu pro zápis předloží katastrálnímu úřadu soud – viz později**
- **příklad:** poznámka spornosti vs. poznámka podle § 23 odst. 1 písm. o) KatZ

Poznámky – listinu podává soud

§ 28 odst. 2

Pokud v případě poznámky zapisované na základě žalobního návrhu předloží listinu pro její zápis katastrálnímu úřadu soud, zapíše katastrální úřad takovou poznámku, která odpovídá předložené listině.

- pouze v tomto úzkém rozsahu – musí být splněny obě podmínky
 - **jde o poznámku na základě žalobního návrhu**
 - poznámka spornosti
 - poznámka o podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu
 - poznámka o dovolání se neúčinnosti právního jednání
 - **předkládá ji soud**
- **katastrální úřad musí sám vyhodnotit, které poznámce odpovídá předložená listina**

Poznámky – na základě soukromé listiny § 28 odst. 3

Při zápisu poznámky na základě soukromé listiny katastrální úřad rovněž zkoumá, zda navrhovaný zápis poznámky navazuje na dosavadní zápisy v katastru a zda byla prokázána pravost podpisu podle části páté.

- přeneseno z odst. 2 a lehce přeformulováno bez dopadu do obsahu

Poznámky spornosti – návaznost, osoba

§ 28 odst. 4 - první část

Při zápisu poznámky spornosti zápisu podle § 24 odst. 1 věty první a druhé katastrálního zákona katastrální úřad rovněž zkoumá, zda navrhovaný zápis poznámky navazuje na dosavadní zápisy v katastru, zda o zápis žádá osoba k tomu oprávněná podle § 985 nebo 986 občanského zákoníku a zda bylo prokázáno podání žaloby v případech, kdy je to podmínkou zápisu poznámky.

- věta první: Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, **osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu,** zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu.
- věta druhá: Obdobně se zapíše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že **někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno.**

Poznámky spornosti – podle věty druhé § 28 odst. 4 – druhá část

Při zápisu poznámky spornosti zápisu podle § 24 odst. 1 věty druhé katastrálního zákona v případě, kdy žádost o zápis poznámky není doložena žalobním návrhem, katastrální úřad rovněž zkoumá pravost podpisu žadatele podle části páté. To neplatí, pokud je žádost o zápis poznámky učiněna prostřednictvím datové schránky.

- důvod: návrh na zápis poznámky je zde jedinou listinou
- úředně ověřený podpis nebo postup podle § 62 až 64 katastrální vyhlášky (ne, pokud DS)

Poznámky – podle § 23 odst. 1 písm. o) a q) KatZ § 28 odst. 5

Při zápisu poznámek podle § 23 odst. 1 písm. o) a q) katastrálního zákona katastrální úřad rovněž zkoumá, zda navrhovaný zápis poznámky navazuje na dosavadní zápisy v katastru a zda bylo prokázáno podání žaloby.

- poznámka o podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu
- poznámka o dovolání se neúčinnosti právního jednání

Poznámky – veřejná listina

§ 28 odst. 6

V případě, kdy je podkladem pro zápis poznámky veřejná listina, která nenavazuje na dosavadní zápisy v katastru, katastrální úřad o zápisu poznámky vyrozumí vlastníka nemovitosti.

- nenavazuje-li veřejná listina na dosavadní zápisy v katastru, katastrální úřad poznámku zapíše, ale vyrozumí o jejím zápisu vlastníka nemovitosti – nově vyjádřená povinnost pro katastrální úřady

Poznámky – veřejná listina

§ 28 odst. 6

Jak je odůvodněna tato „disproporce“:

- *„Zatímco soukromé listina nemůže vyvolat účinky vůči osobám, které nejsou účastníky právního vztahu touto listinou založeného, u veřejných listin mohou za určitých okolností nastat situace, že taková listina vyvolá účinky ve sféře osoby, která je vlastníkem nemovitosti, ačkoliv není přímo adresátem rozhodnutí“*
 - *např. exekuční příkaz vydaný vůči povinnému, který není vlastníkem postižené nemovitosti – samotná skutečnost, že povinný není vlastníkem, nebrání tomu, aby exekuce prodejem nemovitosti byla provedena*

(z vypořádání připomínek)

Slučování parcel nebo částí parcel

§ 35 odst. 7

Není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo o upozorněních. Sloučení parcel nebrání, jsou-li u parcel evidovány různé údaje o

- a) věcném břemeni, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu; je-li věcné břemeno evidováno k celé parcele, lze tuto parcelu nebo její část sloučit jen při současném vymezení dosavadního rozsahu věcného břemene v geometrickém plánu, pokud to povaha věcného břemene umožňuje,
- b) věcném břemeni, které bylo zřízeno pouze ke stavbě, jež se stala součástí pozemku,
- c) nájmu nebo pachtu,
- d) předkupním právem podle stavebního zákona na části pozemku,
- e) poznámce o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti,
- f) poznámce o stavbě, která není součástí pozemku,
- g) upozornění, pokud to nevyklučuje povaha skutečnosti, na kterou je upozorňováno.

Rozdělení parcely

§ 35 odst. 8

Je-li k rozdělení parcely, u které je zapsána poznámka o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti, nebo poznámka o stavbě, která není součástí pozemku, doloženo potvrzení dotčených osob s úředně ověřenými podpisy o tom, na které oddělované části původní parcely se nachází objekt, který je důvodem pro zápis poznámky, eviduje se poznámka po rozdělení pouze u této části. Obdobně se postupuje v případě, kdy je propachtována nebo pronajata část pozemku.

- neposkytne-li dotčená osoba součinnost, dojde k rozdělení pozemku, ale poznámka bude vyznačena ke všem pozemkům nově vzniklým z pozemku původního

Postup při ověření pravosti podpisů

§ 62

(1) Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda vlastnoruční nebo elektronické podpisy na soukromé listině, které nejsou úředně ověřeny, jsou pravé, to je, zda skutečně náleží osobám v ní uvedeným.

(2) Pravost podpisu a oprávnění jednat jménem zástavního věřitele při zřízení zástavního práva a souvisejících oprávnění sjednaných ve prospěch zástavního věřitele na téže listině katastrální úřad nezkoumá.

(3) Obdobně se postupuje, vyžaduje-li tato vyhláška úřední ověření podpisu.

Postup při ověření pravosti podpisů

§ 62

- **Listiny, kterých se to aktuálně týká:**
 - § 30 odst. 4 - prohlášení vlastníka o tom, že změna fyzického stavu nemovitosti již byla uskutečněna
 - § 35 odst. 3 - souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranice pozemků
 - § 44 odst. 3 písm. b) - písemné prohlášení vlastníků pozemků, že hranice pozemků nebyla jimi měněna, není sporná ani nebyla zpochybněna
 - § 73 odst. 6 - potvrzení oprávněného, že důvody pro zápis poznámky o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva a poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva již pominuly
 - § 73 odst. 13 - potvrzení žalobce, že důvody pro zápis poznámky o dovolání se neúčinnosti právního jednání pominuly

Postup při ověření pravosti podpisů

§ 62

- touto novelou přibude:
 - potvrzení dotčených osob s úředně ověřenými podpisy o tom, na které oddělované části původní parcely se nachází objekt, který je důvodem pro zápis poznámky o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti, nebo poznámka o stavbě, která není součástí pozemku - § 35 odst. 8
- **Nelze dále rozšiřovat i na případy, kdy požadavek úředního ověření podpisu vyplývá z jiného právního předpisu!**
 - např. potvrzení dražebníka o nabytí vlastnictví k předmětu dražby vydražitelem

Obnovení zápisu poznámek při obnovení zápisu věcného práva - § 67 odst. 6

(6) Byl-li do katastru proveden zápis na základě pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné moci, kterým bylo rozhodnuto o vzniku, změně, zániku, promlčení, existenci nebo neexistenci vlastnického nebo jiného věcného práva, obnoví katastrální úřad předchozí zápis vlastnického nebo jiného věcného práva na základě

- a) pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné moci, jímž bylo rozhodnutí, které bylo podkladem zápisu, zrušeno, nebo
- b) pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné moci, jímž byla odložena právní moc nebo vykonatelnost rozhodnutí, které bylo podkladem zápisu, nebo potvrzení orgánu veřejné moci o této skutečnosti.

Společně s obnovením předchozího zápisu vlastnického nebo jiného věcného práva obnoví katastrální úřad i tomu odpovídající zápisy poznámek.

Obnovení zápisu poznámek při obnovení zápisu věcného práva - § 67 odst. 6

- Co jsou to odpovídající zápisy poznámek?
 - **poznámka informující o tom procesu**, v rámci kterého bylo vydáno rozhodnutí, podle kterého byl proveden zápis vymazávaného vlastnického práva (poznámka o probíhajícím soudním nebo vyvlastňovacím řízení)
 - **dříve vyznačené poznámky, které byly v důsledku změny vlastnictví vymazány**, např. o nařízení exekuce či insolvenční...

Věc opuštěná s nedostatečně identifikovaným vlastníkem - § 67 odst. 7

Vlastnické právo státu k nemovitosti, na kterou se podle § 65 odst. 9 katastrálního zákona pohlíží jako na opuštěnou, se zapíše na základě prohlášení Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových o vzniku práva, pokud obsahuje náležitosti podle § 66 odst. 4 písm. a), c), d), e) a f), známé údaje o osobě, v jejíž prospěch je vlastnické právo v katastru dosud zapsáno, a prohlášení o tom, že postupem podle § 65 katastrálního zákona se nepodařilo vlastníka nemovitosti zjistit a že marně uplynula lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná.

Věc opuštěná s nedostatečně identifikovaným vlastníkem - § 67 odst. 7

- **§ 65 odst. 9 katastrálního zákona:** „Nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlíží se na ni jako na opuštěnou; další postup se řídí právními předpisy upravujícími hospodaření s majetkem státu.“
- Jiný právní předpis = **§ 1050 odst. 2 občanského zákoníku**
Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.
- podle důvodové zprávy je smyslem § 65 najít „jednoduché řešení, jak prokázat opuštění těchto nemovitostí a dosáhnout zápisu vlastnického práva pro stát“, aby **ÚZSVM nemusel v každém jednotlivém případě žalovat každého zapsaného vlastníka u soudu**, aby určil, že vlastníkem opuštěné nemovitosti se stal stát

Upozornění na skutečnost, že probíhá řízení o pozůstalosti § 21 odst. 1 písm. h)

- s tím souvisí: nové upozornění **na skutečnost, že probíhá řízení o pozůstalosti**
- bude nově evidováno **v souvislosti s blížícím se koncem lhůty podle § 65 odst. 9 katastrálního zákona**
 - aby bylo zřejmé, že i když v těchto případech již uplynula desetiletá lhůta, ve které měl ÚZSVM zjistit, kdo je osobou, která je v katastru nemovitostí vedena jako tzv. nedostatečně identifikovaný vlastník (tj. osoba, o níž nejsou v katastru veden všechny potřebné identifikační údaje), nelze na nemovitost pohlížet jako na opuštěnou, protože probíhá řízení o pozůstalosti (předpokládání dědicové se snaží situaci řešit)
 - **nic ale nebrání tomu, aby upozornění bylo vyznačeno i v jiných případech, k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být tato poznámka zapsána**

Ověření úmrtí v evidenci obyvatel

§ 70 odst. 1

- Při **výmazu práva**, které je **omezeno na dobu života fyzické osoby** bude možné skutečnost, že oprávněná osoba již nežije, ověřit nejen v základním registru obyvatel, ale i **v evidenci obyvatel**.

Je-li trvání práva omezeno na dobu života fyzické osoby, provede se výmaz tohoto práva na základě prohlášení o zániku práva s náležitostmi podle § 66 odst. 3 písm. a) až d) a f) doloženého úmrtním listem, pravomocným rozhodnutím o skončení řízení o pozůstalosti, rozhodnutím soudu o prohlášení za mrtvého nebo potvrzením příslušného orgánu dokládajícího, že oprávněná osoba již nežije, pokud nelze tuto skutečnost ověřit v základním registru obyvatel.

Ověření úmrtí v evidenci obyvatel

§ 70 odst. 1

- Úprava ustanovení reaguje na skutečnost, že řada osob, jejichž úmrtí je třeba ověřit, **nebyla do registru obyvatel vůbec zavedena, protože v době vzniku registru obyvatel již nežila.**
 - zřízen zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech – úč. od 1. 7. 2010
- Není ale důvod, proč by v těchto případech nemohl katastrální úřad tuto skutečnost ověřit z evidence obyvatel, když pro žadatele je opatření úmrtního listu mnohdy spojeno s nepřekonatelnými překážkami.

Zánik práv zpeněžením

§ 70 odst. 9

Výmaz věcných břemen a dalších věcných práv, která zanikla zpeněžením majetkové podstaty podle insolvenčního zákona, zapíše katastrální úřad na základě potvrzení insolvenčního správce s náležitostmi podle § 66 odst. 3. Na výmaz věcných práv zaniklých podle zákona o konkursu a vyrovnání se věta první použije přiměřeně.

- **§ 300 poslední věta** zákona č. 182/2006, o úpadku a způsobech jeho řešení (**insolvenční zákon**):
Jestliže zpeněžením majetkové podstaty zanikají věcná práva ke zpeněženému majetku, vydá insolvenční správce nabyvateli zpeněženého majetku neprodleně potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Zánik práv zpeněžením

§ 70 odst. 9

Insolvenční zákon

- § 248 odst. 3, § 285 odst. 1, § 285 odst. 4, § 167 odst. 5

Zákon o konkursu a vyrovnání

- menší rozsah práv, která zanikají, než podle insolvenčního zákona
- § 14 odst. 1 písm. j), § 28 odst. 5

Zánik práv zpeněžením

§ 70 odst. 9

Může být potvrzení insolvenčního správce o zániku konkrétních věcných práv obsaženo přímo v textu kupní smlouvy, kterou se majetková podstata převádí?

- zánik věcných práv v § 300 insolvenčního zákona je vázán na zpeněžení, nikoli na nabytí vlastnického práva kupujícím
- § 283 odst. 1 první věta insolvenčního zákona: *Zpeněžením majetkové podstaty se rozumí převedení veškerého majetku, který do ní náleží, na peníze za účelem uspokojení věřitelů.*
- pokud insolvenční správce obdrží finanční protiplnění za zpeněžený majetek před podáním návrhu na vklad, může být prohlášení o zániku konkrétních věcných práv vtěleno přímo do textu smlouvy

Výmaz práv převzatých z pozemkových knih...

§ 70 odst. 10

Výmaz předkupních a dalších obdobných věcných práv, jejichž zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, která jsou zapsána ve prospěch osoby s údaji neumožňujícími její dostatečnou identifikaci, provede katastrální úřad také na základě prohlášení vlastníka o tom, že předkupní nebo jiné obdobné věcné právo je promlčeno, s náležitostmi obdobnými potvrzení o zániku práva.

Výmaz práv převzatých z pozemkových knih...

§ 70 odst. 10

- V KN takových práv evidováno ještě mnoho – v praxi je nemožné tato práva vymazat z KN, komplikují nakládání s takovými nemovitostmi
 - zástavní práva a věcná břemena - § 62 katastrálního zákona
 - nezbytné najít způsob umožňující uvést zápis v KN do souladu se skutečností (z **hlediska pravděpodobnosti** tato práva již dávno nejsou vykonávána)
 - podmínky
 - jde o právo předkupní nebo obdobné věcné
 - převzato z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy
 - ve prospěch nedostatečně identifikovaného oprávněného
- **prohlášení vlastníka** o tom, že předkupní nebo jiné obdobné věcné právo je **promlčeno**, s náležitostmi **obdobnými potvrzení o zániku práva**

Výmaz zástavního práva zaniklé PO

§ 70a odst. 4

Výmaz zástavního práva provede katastrální úřad také na základě prohlášení vlastníka o tom, že zástavní právo je promlčeno, s náležitostmi obdobnými potvrzení o zániku práva, pokud je zástavním věřitelem právnícká osoba a uplynulo 10 let od zániku této osoby po jejím zrušení s likvidací nebo od zániku této osoby po jejím zrušení bez likvidace zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu proto, že majetek je zcela nepostačující. Obdobně se postupuje i u dalších věcných práv k věci cizí.

Výmaz zástavního práva zaniklé PO

§ 70a odst. 4

- výmaz zástavního práva evidovaného ve prospěch zaniklých právnických osob je extrémně problematicky a nečekaně častý
- vývoj názoru
 - **bezpodmínečné dodržování ustanovení § 1379 odst. 2 obč. zák.** – výmaz na základě listiny potvrzené zástavním věřitelem nebo rozhodnutí soudu nebo jiné veřejné listiny
 - potvrzení nebylo možné získat → doporučován **postup podle § 209 odst. 1 obč. zák. (obnovení zápisu zástavního věřitele a jmenování jeho likvidátora)**, který by měl vydat potvrzení, případně by bylo možné jej žalovat o určení, že zapsané zástavní právo zaniklo uhrazením zajištěného dluhu)
- v praxi neúspěšné
 - **soudy odmítají obnovovat likvidaci** pouze z důvodu, že zástavní práva pro zaniklou právnickou osobu nebyla vymazána z KN
 - v případě zániku PO zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu proto, že majetek je zcela nepostačující, se likvidace neprovádí, takže ani není co obnovit
 - vzniku těchto situací bohužel nahrává i to, že po splnění oddlužení je dlužník od placení zbývajících částí pohledávek osvobozen, avšak k zániku těchto pohledávek nedochází

Výmaz zástavního práva zaniklé PO

§ 70a odst. 4

- umožněn výmaz na základě prohlášení vlastníka o promlčení zástavního práva
 - podmínky:
 - zástavní věřitel je (byl) právnickou osobou
 - uplynulo 10 let od zániku této osoby
 - s likvidací nebo
 - bez likvidace zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo
 - bez likvidace zrušením konkursu proto, že majetek je zcela nepostačující
 - náležitosti podle § 66 odst. 3 písm. a) až d) a f) katastrální vyhlášky
- obdobně lze použít i pro výmaz jiných věcných práv

Změna vlastníka upevněného stroje

§ 72 odst. 5

- poznámka podle § 23 odst. 1 písm. p) o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti

Změna údaje o vlastníkovi upevněného stroje nebo jiného upevněného zařízení, které není součástí nemovitosti, se zapíše na základě listiny, která prokazuje převod nebo přechod vlastnického práva ke stroji. Nejsou-li v této listině obsaženy všechny údaje potřebné pro zápis změny poznámky, zapíše se změna na základě souhlasného prohlášení dosavadního vlastníka stroje a nového vlastníka stroje s náležitostmi obdobnými podle § 66 odst. 2.

Změna vlastníka upevněného stroje

§ 72 odst. 5

- dosud nebyla výslovná úprava - postupováno přiměřeně podle ustanovení § 73 odst. 11 katastrální vyhlášky, které upravuje výmaz - mimo jiné na základě **listiny, která prokazuje převod nebo přechod vlastnického práva ke stroji na vlastníka nemovitosti**
- v případě změny vlastníka stroje by se z logiky věci mělo jednat o listinu, která prokazuje převod nebo **přechod vlastnického práva ke stroji, nikoliv ovšem na vlastníka nemovitosti, nýbrž na třetí osobu**
- taková listina však nemusí obsahovat údaje k zápisu do KN potřebné (např. řádné označení nemovitosti) → připouští se možnost doplnit tyto údaje souhlasným prohlášením vlastníka nemovitosti a vlastníka stroje (zařízení)

Výmaz poznámek po vyvlastnění § 73 odst. 7

Poznámky o nařízení výkonu rozhodnutí a o exekučním příkazu se vymažou rovněž na základě potvrzení insolvenčního správce o tom, že účinky nařízení výkonu a účinky vydaných exekučních příkazů zanikly zpeněžením majetkové podstaty, **nebo potvrzení vyvlastňovacího úřadu o tom, že účinky nařízení výkonu a účinky vydaných exekučních příkazů zanikly vyvlastněním...**

- nově přidaná část první věty navazuje na **novelu zákona** č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon **o vyvlastnění**) – zákon č. 403/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- podle **§ 6 zákona o vyvlastnění s účinností od 1. 1. 2021 zanikají** vyvlastněním spočívajícím v odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě nejen práva třetích osob, ale i **účinky nařízení výkonu rozhodnutí a exekučních příkazů**

Výmaz poznámek po zpeněžení a vyvlastnění

§ 73 odst. 7

... Poznámky o nařízení výkonu rozhodnutí a o exekučním příkazu, jejichž účinky zanikly zpeněžením majetkové podstaty nebo vyvlastněním, lze vymazat také na základě ohlášení vlastníka s náležitostmi obdobnými potvrzení o zániku práva podle § 66 odst. 3 písm. a), c) a f).

- úprava v nové druhé větě umožní, aby tyto poznámky mohly být vymazávány při vkladu vlastnického práva **nejen na základě potvrzení insolvenčního správce a vyvlastňovacího úřadu**, ale i na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, a to s náležitostmi obdobnými potvrzení o zániku práva
- **náležitosti**: označení osoby, která potvrzení vydává, nemovitostí a uvedení právních skutečností, které vedly k zániku práva

Přechodná ustanovení - RÚIAN

§ 92a

Katastrální úřad přednostně přebírá údaje o nemovitostech a upozorněních ze základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí, pokud jsou v něm tyto údaje vedeny jako referenční. Postupy stanovené touto vyhláškou pro zápis údajů o nemovitostech a upozorněních se použijí jen tehdy, nelze-li tyto údaje přebrat podle věty první.

Přechodné ustanovení – vzdání se předkupního práva spoluvlastníka - § 97 odst. 4

Katastrální úřad z moci úřední provede výmaz poznámek o vzdání se předkupního práva spoluvlastníka zapsaných podle § 23 odst. 1 písm. zb) katastrálního zákona, ve znění účinném do 30. června 2020.

Přechodné ustanovení – vzdání se předkupního práva spoluvlastníka - § 97 odst. 4

- zákonem č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, bylo **zrušeno obecné předkupní právo spoluvlastníka (úč. 1. 7. 2020)**
- o vzdání se tohoto předkupního práva se před novelou zapisovala do KN **poznámka podle § 23 odst. 1 písm. zb) katastrálního zákona** – ta byla tímto zákonem také **zrušena**
- upraveno tak, aby katastrální úřady byly oprávněny provést výmaz této **obsoletní poznámky z moci úřední**

Co se nevešlo...

- o katastrálním území na území hlavního města Prahy se napříště povede pouze název a číselný kód kraje, nikoli okresu - § 9 odst. 1
 - legislativně – technická úprava související s přijetím zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu
- zpřesnění údajů evidovaných v KN o podílovém fondu, majetku podfondu investičního fondu, majetku svěřenského fondu a o zahraniční právnické osobě - § 14, odst. 3 až 6
 - odlišný způsob dán tím, že zahraniční právnická osoba nebo přidělené IČO a ostatní „fondy“ nejsou právními osobami, ale jinými entitami
- bylo-li předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě sjednáno jako zcizitelné, bude se tento údaj evidovat v KN - § 18 odst. 1
 - dnes už se tak zapisuje (JPV Předkupní právo zcizitelné a Výhrada práva zpětné koupě zcizitelná), bylo ale třeba zakotvit v právním předpisu
- to, jaké údaje se evidují o výhradě práva lepšího kupce a ujednání o koupi na zkoušku, záleží na tom, zda je sjednáno s odkládací nebo s rozvazovací podmínkou - § 18, odst. 1 a 2
 - z hlediska zapisovaných údajů je rozhodující, zda kupující od prodávajícího převezme či nepřevzme nemovitost ve smyslu § 2151 obč. zák., tedy zda dojde ke vkladu vlastnického práva kupujícího do KN již na počátku zkušební doby – to je rozhodující pro stanovení, zda má být podmínka schválení koupě nemovitosti kupujícím povahy rozvazovací či odkládací

Co se nevešlo...

- zpřesňuje se, u kterých upozornění evidujeme také údaje o listině, která byla podkladem zápisu - § 22
 - legislativně technická změna, která souvisí s doplněním nových typů upozornění
- zpřesňuje se, jaké údaje se vedou na listu vlastnictví části C a D - § 23 odst. 2
 - do části C – upozornění, která se bezprostředně vážou k věcným právům k věci cizí vedených v části C
 - v části D – nově: ostatní upozornění, údaj o době trvání svěřenského fondu, informace o uložení dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti
- zpřesňuje se, kdy se odstraňuje plomba, byla-li žaloba proti zamítnutí návrhu na vklad odmítnuta nebo řízení o něm zastaveno - § 26 odst. 2
 - po doručení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba odmítnuta, nebo kterým bylo řízení o žalobě zastaveno
- zrušení úpravy přebírání některých údajů z RÚIAN (nově v přechodném ustanovení § 92a) - § 39
 - zrušen konkrétní výčet a upraveno obecně v přechodném ustanovení – referenční údaj

Co se nevešlo...

- nově upraven výmaz práva koupě na zkoušku a výhrady lepšího kupce v závislosti na tom, zda je uzavřeno s odkládací nebo rozvazovací podmínkou - § 70, odst. 4 a 5
 - souvisí s tím, co již bylo řečeno při evidování těchto práv
- podrobná úprava podzástavního práva, jeho zápisu a výmazu – § 70a odst. 1 až 3
 - určena listina pro případ, že ve smlouvě nejsou obsaženy všechny údaje potřebné pro zápis podzástavního práva
 - stanoveny podrobnosti výmazu zástavního práva, kterým je zajištěna pohledávka, jejímž zastavením vzniklo podzástavní právo zapsané v katastru, na základě soukromé listiny – chráněn podzástavní věřitel (§ 1353 obč. zák.: Zástavní dlužník se zdrží všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele...; je třeba, aby podzástavní dlužník (zástavní věřitel) postupoval při plnění ze zástavní smlouvy v souladu s ustanovením § 1336 obč. zák.)
 - řešen výmaz podzástavního práva při zániku v důsledku postoupení pohledávky zajištěné zástavním právem podzástavnímu věřiteli
- změna vlastnického práva v důsledku realizace zástavního práva v případě propadné zástavy - § 70a odst. 5 a 6
 - upraveno zvláště pro případ, kdy cena byla určena na základě znaleckého posudku, a zvláště pro případ, že nebyla určena na základě znaleckého posudku nebo jiným způsobem zajišťujícím objektivitu jejího určení

Děkuji Vám za pozornost.

