



Stavba je součástí pozemku, bude
platit do budoucna

TEXT: MARTINA KOZLEROVÁ / FOTO: PROFIMEDIA

NOVÝ KATASTRÁLNÍ ZÁKON

JAK NYNÍ VYPADAJÍ ZÁPISY A JAKÉ DALŠÍ ZMĚNY ZÁKON PŘINÁŠÍ? NOVĚ PLATÍ NAPŘÍKLAD ZÁSADA SUPERFICIES SOLO CEDIT, ODLIŠNÁ DEFINICE NEMOVITOSTI I VĚCNÝCH PRÁV, ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY.

Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí přináší do oblasti katastru nemovitostí rozsáhlé změny, zejména v souvislosti s novým občanským zákoníkem.

Jestliže v současné době platí, že skutečnost má převahu nad katastrem, pak s účinností nového občanského zákoníku bude v katastru zapsaný stav svědčit tomu, kdo nabyde věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu – **materiální publicita**. Jinak řečeno, s účinností nového občanského zákoníku bude možno platně nabýt vlastnické právo od osoby zapsané v katastru nemovitostí, byť by se jednalo o osobu od skutečného vlastníka odlišnou. Obranou skutečného vlastníka proti provedenímu zápisu pak bude právo žádat o vyznačení tzv. poznámky spornosti do katastru, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se o provedení zápisu dozvěděl, nejpozději však ve lhůtě tří let od jeho provedení, a uplatnění práva u soudu. Po uplynutí lhůty dle předchozí věty bude pak právo skutečného vlastníka působit jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.

S ohledem na **novou definici nemovitostí** v novém občanském zákoníku a návratu k historické zásadě *superficio solo cedit*, budou novým katastrálním zákonem nově definovány nemovitosti podléhající evidenci v katastru. Vymezení evidovaných nemovitostí je přitom takové, aby bylo možno navázat na dosavadní obsah katastru. Předmětem evidence tak budou, stejně jako doposud, pozemky v podobě parcel, přičemž stavby budou v katastru jako samostatné věci evidovány pouze v případě, že tyto nebudou součástí pozemku nebo novým občanským zákoníkem nově zavedeného práva stavby. Předmětem evidence budou nadále byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, neboť ty se nestanou součástí pozemků. Předmětem evidence naopak nebudou rozestavěné budovy.

Obsah katastru bude rozšířen a přizpůsoben požadavkům, které

na katastr klade nový občanský zákoník. Do katastru se bude k nemovitostem zapisovat **15 nových práv**, která zavedl nový občanský zákoník popř. která sice existovala, nicméně nebyla do katastru zapisována. Do katastru se tak nově bude zapisovat např. právo stavby, výhrada vlastnického práva, zákaz zcizení nebo zatížení a nepovinně též nájem nebo pacht. Jak tato nová, tak i stávající práva (vlastnické právo, věcné břemeno, zástavní právo a předkupní právo) se do katastru budou zapisovat, jakož i vymazávat výlučně vkladem, a to bez ohledu na to, zda zápis bude mít konstitutivní nebo deklaratorní povahu, čímž sice na jedné straně odpadnou spory o to, jakým způsobem se má určité právo v daném případě do katastru zapisovat, na druhou stranu se však rozšíří okruh případů, které budou podléhat správnímu poplatku. Jestliže např. v současné době výmaz zástavního práva je prováděn záznamem a správnímu poplatku tak nepodléhá, pak od 1. 1. 2014 bude tento prováděn výlučně vkladem, a to za částku ve výši 1000 Kč.

Návrh na **zahájení vkladového řízení** se bude dále obligatorně podávat na stanoveném formuláři s tím, že listina, na jejímž základě bude prováděn zápis práva do katastru, se bude přikládat pouze v jednom vyhotovení. Návrh na zahájení vkladového řízení včetně příslušných příloh bude moci být podán v elektronické podobě splňující zákonem stanovené náležitosti.

VYŠŠÍ INFORMOVANOST

Nově budou účastníci vkladového řízení **informováni** ve fázi po podání příslušného návrhu o tom, že právní vztah je dotčen změnou, a to výlučně cestou datové schránky. Tato nová informační povinnost katastrálního úřadu má za cíl včas upozornit zapsaného vlastníka na případné nakládání s nemovitostmi bez jeho vědomí (např. na základě falzifikátu plné moci). Vzhledem k tomu,



JUDr. Bc. Martina Kozlerová je spolupracující advokát bpv Braun Partners

že k dnešnímu dni jsou datové schránky povinné pro orgány státní moci a právnické osoby (a některé osoby fyzické), cíle této nové informační povinnosti bude dosaženo pouze vůči nim (popř. i vůči těm fyzickým osobám, které mají datovou schránku zřízenou dobrovolně), když všichni v katastru zapsaní vlastníci (tj. nejen ti, kteří mají datovou schránku zřízenou), se o případném nakládání s nemovitostmi bez jejich vědomí dozví až po povolení a provedení vkladu, a to na základě vyrozumění katastrálního úřadu. Bude-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem, bude katastrálním úřadem vyrozuměn nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo na jeho adresu uvedenou v katastru.

Nový katastrální zákon bude komplexně (spolu s novým občanským zákoníkem) upravovat problematiku katastru, přičemž jak je patrné z výše uvedeného, jeho přijetím se zvýší nejen rozsah práv zapisovaných do katastru, ale i informovanost účastníků. Účinností občanského zákoníku pak dojde k obnovení zásady materiální publicity a tím vůči osobám jednajícím v dobré víře k uplatnění pravidla, že co je psáno, to je dáno, ledaže ve lhůtě tří let bude do katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti a zároveň podána žaloba tvrdící opak. &