

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Diplomová práce

**Organizace a úkony veřejné správy na úseku
katastru nemovitostí**

Vít Růžička

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Katedra správního práva

Diplomová práce

**Organizace a úkony veřejné správy na úseku
katastru nemovitostí**

Vít Růžička

Vedoucí práce: doc. JUDr. Martin Kopecký, CSc., pověřený vedoucí katedry správního práva

Studijní program: M6805 Právo a právní věda

Studijní obor: Právo

Prohlašuji, že tuto práci na téma: *Organizace a úkony veřejné správy na úseku katastru nemovitostí*, jsem vypracoval sám. Veškerou použitou literaturu a další zdroje jsem řádně zpracoval v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznam použité literatury a zdrojů.

Rád bych poděkoval doc. JUDr. Martin Kopecký, CSc. za jeho odborné vedení a poskytnutí rad a připomínek. Dále bych rád poděkoval dalším, kteří mě podporovali během studia a při psaní této práce.

Obsah

1.	Úvod.....	1
2.	Znaky evidence nemovitostí	3
2.1.	Pojem „katastr nemovitostí“	3
2.2.	Funkce katastru nemovitostí	4
2.3.	Základní zásady vedení katastru nemovitostí	4
3.	Historie vývoje evidence nemovitostí.....	6
3.1.	Rustikální katastr.....	6
3.2.	Rustikální tereziánské katastry.....	9
3.3.	Josefínský katastr	10
3.4.	Stabilní katastr.....	11
3.5.	Pozemkový katastr	13
3.6.	Zemské desky.....	14
3.7.	Gruntovní knihy	16
3.8.	Pozemkové knihy	16
3.9.	Horní a železniční knihy	17
3.10.	Jednotná evidence půdy.....	18
3.11.	Evidence nemovitostí	19
3.12.	Vývoj katastru nemovitostí po roce 1993.....	20
4.	Organizace veřejné správy na úseku katastru nemovitostí.....	21
4.1.	ČÚZK.....	22
4.1.1.	Dílčí působnosti jednotlivých odborů a sekcí ČÚZK	23
4.2.	Zeměměřičský úřad	27
4.3.	Zeměměřičské a katastrální inspektoráty	28
4.3.1.	Vnitřní organizace ZKI podle vzorového organizačního řádu.....	30
4.4.	Katastrální úřady	31
4.4.1.	Působnost některých vedoucích zaměstnanců KÚ	32

4.4.2.	Působnost organizačních útvarů KÚ	34
5.	Správní řízení na úseku katastru nemovitostí	36
5.1.	Řízení o povolení vkladu	36
5.1.1.	Zahájení vkladového řízení	36
5.1.2.	Průběh vkladového řízení.....	39
5.1.3.	Rozhodnutí ve vkladovém řízení.....	41
5.2.	Oprava chyby v katastrálním operátu	42
5.3.	Obnova katastrálního operátu	44
5.3.1.	Obnova katastrálního operátu novým mapováním.....	46
5.3.2.	Obnova katastrálního operátu přepracováním.....	46
5.3.3.	Obnova katastrálního operátu převzetím výsledků pozemkové úpravy	47
5.3.4.	Řízení o obnově katastrálního operátu	47
6.	Úkony prováděné mimo správní řízení.....	48
6.1.	Řízení o záznamu	48
6.2.	Zápis poznámky	51
6.2.1.	Poznámka spornosti zápisu	52
6.2.2.	Poznámka k osobě.....	53
7.	Řízení podle páté části občanského soudního řádu	53
7.1.	Náležitosti žaloby.....	54
7.2.	Řízení o žalobě.....	55
7.3.	Rozhodnutí ve věci.....	56
8.	Odvolání podle správního řádu.....	57
8.1.	Rozhodnutí o odvolání	59
9.	Závěr	61
10.	Seznam použité literatury a dalších zdrojů.....	63
11.	Resumé.....	65

Příloha č. 1: Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru	67
Příloha č. 2: Útvary ČÚZK	68
Příloha č. 3: Organizační schéma Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj.....	69

1. Úvod

Katastr nemovitostí je dnes neodmyslitelnou součástí nejen hospodářského života. Každý o něm již dozajista slyšel, ale určitě se nedá říct, že by každý věděl, jak vznikl, k čemu slouží a jakým způsobem funguje. V této práci se pokusím odpovědět na tyto otázky. Abychom pochopili způsob, jakým katastr nemovitostí funguje, musíme určit znaky, které taková evidence vykazuje. Této problematice se budu věnovat hned na začátku samotné práce, jelikož popis obecných znaků je základem, o který se budu v dalších částech práce opírat. Takovými znaky rozumím funkce katastru nemovitostí a základní zásady, podle kterých je z dnešního pohledu účelné vést evidenci nemovitostí.

V další části se soustředím na historický vývoj evidence nemovitostí v Českých zemích. Je zajímavé, že evidování nemovitostí se nevyvíjelo jednotně, ale ve dvou více méně nezávislých liniích vytvořených pro různé účely. To může být s ohledem na dnešní stav věci překvapivé. Snad ještě překvapivější je fakt, že ke sjednocení těchto linií došlo v nedávné minulosti. Jednotlivé historické evidence budu popisovat samozřejmě v chronologickém pořadí, ale jednotlivé linie odděleně od sebe, abych je jasně vymezil. Zároveň se pokusím v tomto historickém exkurzu nastínit, kterak byly postupně naplňovány jednotlivé znaky evidence nemovitostí, čímž logicky propojím tuto část práce s předchozí a vylíčím, jak vznikl současný katastr nemovitostí.

Za katastrem nemovitostí nestojí pouze katastrální úřady se svými pracovišti, se kterými přichází většinou běžný občan do styku, ale obsáhlý úřední aparát v čele s ústředním správním úřadem Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním, který zaštiťuje celý resort. V následující části práce se pokusím alespoň teoreticky pomocí jednotlivých působností popsat celou organizaci resortu.

Zároveň si touto částí chci vytvořit teoretický základ pro následující části, ve kterých se budu věnovat vybraným (podle toho, jak se s nimi může v praxi běžný občan setkat) úkonům a možnostem obrany proti nim. Vzhledem k tomu, že se jedná o problematiku velmi širokou, popíšu pouze nejdůležitější řízení vedená katastrálními úřady. Bude nutné zohlednit, že katastrální úřady vedou kromě řízení, jejichž výsledkem je správní rozhodnutí, i řízení, jejichž výsledek má spíše charakter neregulativního správního úkonu. Vzhledem k tomu, že v rámci jedné

práce nelze popsat všechna řízení, která jsou vedena katastrálními úřady, zvolím příklady tak, abych vystihl alespoň rámcově úkony katastrálních úřadů.

Závěrečné pasáže se budou věnovat některým procesním prostředkům, kterými disponují účastníci řízení za účelem nápravy nepříznivého rozhodnutí. Konkrétně se budu zabývat odvoláním podle správního řádu a žalobou podle páté části občanského soudního řádu. Odvolání jsem vybral kvůli jeho běžnosti a obecné využitelnosti, zatímco žalobu podle páté části občanského soudního řádu kvůli tomu, že se jedná o jedinou možnou nápravu pravděpodobně nejdůležitějšího rozhodnutí v celém resortu, totiž rozhodnutí o povolení vkladu.

Téma práce jsem se zvolil kvůli vlastní zkušenosti s prací v oboru. V rámci různých vedlejších výdělků jsem se rámcově seznámil s katastrem nemovitostí a zeměměřičstvím. Tímto jsem získal zájem o katastr nemovitostí a rozhodl jsem se prohloubit své vědomosti o něm i z právní stránky věci. Při studiu pramenů jsem zjistil, že existuje mnoho publikací, které se věnují obsahu katastru nemovitostí, ale málo týkajících se právní stránky věci a řízení. Proto jsem se rozhodl na toto téma zpracovat svou diplomovou práci.

2. Znak evidence nemovitostí

Svou práci začínám pojednáním o jednotlivých znacích evidence nemovitostí. Demonstruji vývoj evidence do současné podoby právě na tom, jak byly postupně ustanovovány jednotlivé znaky, až dosáhla současného stavu.

2.1. Pojem „katastr nemovitostí“

Nejdříve je potřeba definovat pojem katastr a určit jeho původ. Název katastr pravděpodobně pochází z latinského *capitastrum*, která se skládá ze dvou slov a to *caput* (hlava) a *tastrum* (listina). Volně přeloženo *capitastrum* znamená listinu uspořádanou podle hlav (ať už se jedná o hlavu ve smyslu jednotlivce, nebo označení literární hlavy jako kapitoly). Zkomolením slova *capitastrum* tedy došlo ke vzniku slova katastr. Toto zkomolení není samozřejmě českým unikátem a projevuje se v mnoha dalších jazycích v různých formách (kadaster - holandština, kadaster - estonština, cadastre - angličtina).¹

Dále je možné poukázat na akustickou podobu s řeckým „castró“ (kreslit, vykreslit), ale s přihlédnutím k faktu, že původní katastry trpěly absencí mapových podkladů, můžeme usoudit, že tato podoba je čistě náhodná.

Katastrem se tedy označuje nástroj, který stručně a přehledně sepisuje a popisuje zvláštní vlastnosti věcí, osob nebo práv. Můžeme například hovořit o katastru voličů, lavinovém nebo právě katastru nemovitostí. V současné době se místy i ve sdělovacích prostředcích setkáváme se zjednodušeným užíváním pojmu katastr, jímž je myšlen právě katastr nemovitostí. Katastr můžeme zpravidla chápat jako veřejnoprávní institut, který shromažďuje, třídí, eviduje a aktualizuje informace o jevech, které jsou jeho obsahem a kvůli kterým byl zřízen. Katastr musí být sestaven logickým způsobem, který dovoluje spolehlivou orientaci. Společnými vlastnostmi všech katastrů jsou tedy úplnost, stejnorodost, přehlednost a aktualizovatelnost (katastr by mělo jít snadno a přesně udržovat, aby informace v něm uvedené byly v souladu se skutečným stavem).² Tyto požadavky na katastr nebyly vždy samozřejmostí a právě během vývoje evidence nemovitostí nebyly často aplikovány. Jediná vlastnost, která při evidování nemovitostí do katastrů byla přítomna od samého počátku, byla s nejvyšší pravděpodobností stejnorodost.

¹ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 10-11. ISBN 978-80-247-2318-1.

² BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 10-11. ISBN 978-80-247-2318-1.

Po objasnění pojmu katastr, je nutné definovat, co je nemovitost. Nový občanský zákoník³ (dále jen NOZ) říká: *Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*⁴ Tato definice se v průběhu let měnila, ale nemovitými věcmi jsou stále víceméně ty samé. Jediným významným zvratem bylo porušení zásady *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě) zavedením tzv. středního občanského zákoníku⁵, kdy budovy přestaly být součástí pozemku a staly se samostatnými nemovitostmi. NOZ se však svou úpravou tuto zásadu opět uvedl v život.

Katastr nemovitostí tedy rozumíme veřejnoprávní institut, který určitým způsobem spravuje informace o svém předmětu, tedy nemovitostech.

2.2. Funkce katastru nemovitostí

Základními funkcemi katastru jsou funkce evidenční, informační a ochranná. Tyto funkce společně s vlastnostmi katastru prošly svým historickým vývojem a ne vždy byly naprosto samozřejmé.

Evidenční funkcí se rozumí samo základní poslání katastru nemovitostí, tedy polohově popsat a geometricky určit jednotlivé zapisované nemovitosti a zaznamenat práva, která se k nim vztahují. Katastr nemovitostí je dnes veřejný informační systém a přístup k jeho informacím má každý. Ochrannou funkcí je myšleno, že pouze řádné vedení evidence nemovitostí může být předpokladem k účinné právní ochraně evidovaných práv.⁶

2.3. Základní zásady vedení katastru nemovitostí

Podobně jako předchozí i zásady vedení evidence nemovitostí prošly v historii svým vývojem do dnešní podoby, jak další část této práce ukáže. Mezi tyto zásady patří konstitutivní princip (jinak také intabulační), zásada legality, oficiality, dispoziční, veřejnosti, veřejné dobré víry a komplexnosti.

³ Zákon č. 89/2012 Sb.

⁴ § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

⁵ Zákon č. 141/1950 Sb.

⁶ PEKÁREK, M. a PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 212. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 318. ISBN 80-210-3238-3.

Intabulační zásada není univerzálně použitelná na celý úsek vedení katastru nemovitostí. Zákon spojuje účinek vzniku, zániku nebo změny některých práv a povinností pouze s určitými formami zápisu do katastru, tedy zápis do katastru je jejich podmínkou.

Zásada legality je obecným požadavkem pro jakoukoliv správní činnost, kterou samozřejmě vedení katastru nemovitostí je. Touto zásadou se vyjadřuje, že struktura, vedení a správa katastru nemovitostí může být provozována pouze na základě zákona. S touto zásadou úzce souvisí též zásada enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí, jež je opakem základní zásady soukromého práva, tedy zásady legální licence. Dále se zásadou legality úzce souvisí zásada oficiality. Přestože katastr nemovitostí eviduje soukromoprávní vztahy, sám má povahu veřejnoprávní. Jedná se o základní informační systém o nemovitostech a právních vztazích k nim, který slouží jak individuálním zájmům, tak zájmům veřejným. Správa a vedení katastru je úkolem státu, který také nese podstatnou část nákladů⁷ (toto je snad jediná skutečnost, která platí od počátků evidence nemovitostí).

Nejdůležitější informace jsou do katastru nemovitostí zapisovány na základě návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Toto podání je většinou zcela v dispozici účastníků právního vztahu, z něhož plynou práva, která mají být zapsána. Takto se ve vedení katastru nemovitostí odráží dispoziční zásada. Nutno ovšem podotknout, že některé zápisy se provádějí z úřední povinnosti.

Zásada veřejnosti (formální publicity) znamená oprávnění každého nahlížet do katastru nemovitostí a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy. Jednání v souladu s informacemi obsaženým v katastru nemovitostí zakládá vyvratitelnou domněnku jednání v dobré víře v tom smyslu, že informace uvedené v katastru odpovídají skutečnému stavu. Toto je odraz zásady veřejné dobré víry (zásada materiální publicity).

Projevem zásady komplexnosti je schopnost katastru nemovitostí poskytovat široký okruh informací o zapsaných nemovitostech. Nicméně na druhou stranu je potřeba říci, že ne všechny nemovitosti se do katastru zapisují.⁸

⁷ PEKÁREK, M. a PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 245-246. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 318. ISBN 80-210-3238-3.

⁸ PEKÁREK, M. a PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 249. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 318. ISBN 80-210-3238-3.

Výše uvedený seznam zásad není vyčerpávající, ale jedná se o nejdůležitější zásady vedení katastru nemovitostí. Jako další lze jmenovat zásadu priority, přehlednosti, závaznosti a zásadu souladnosti údajů uvedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem.

3. Historie vývoje evidence nemovitostí

Vzhledem k tomu, že historie evidence nemovitostí není hlavním tématem této práce, nebudu se jí věnovat příliš podrobně a pouze se pokusím vystihnout okolnosti vzniku výše popsaných charakteristik evidence nemovitostí a její postupný vývoj, který vedl až ke vzniku moderního katastru nemovitostí.

Na historii evidence nemovitostí je zajímavé, že se vyvíjela ve dvou liniích a do jednotného institutu se tyto linie spojily až poměrně nedávno v roce 1964. Jedna z linií sloužila majetkoprávním účelům a byla reprezentována tzv. „veřejnými knihami“ (zemské desky, pozemkové knihy a další). Jedná se o starší linii, jejíž počátky sahají do 13. století. Druhou linií jsou tzv. „pozemkové katastry“, které sloužili především k fiskálním účelům (zejména k vybírání daní a poplatků). Během vývoje pozemkových katastrů docházelo k rozvoji technických zásad vedení evidence nemovitostí (mapování, způsoby měření apod.), zatímco vývojem veřejných knih docházelo k upevnování dnes běžných právních zásad užívaných při vedení katastru. Tyto linie koexistovaly nezávisle na sobě a je poměrně překvapivé, že se navzájem začaly ovlivňovat až v druhé polovině 19. století.

Ve výkladu historie začnu vývojem linie „pozemkových katastrů“.

3.1. Rustikální katastr

Období vzniku rustikálních katastrů spadá do doby po třicetileté válce. Třicetiletá válka měla katastrofický dopad na české země. Uvádí se, že během ní zemřelo 30% - 60% obyvatelstva Čech, Moravy a Slezska. Pravidelné daně byly v této době placeny pouze prostým obyvatelstvem, tudíž takový úbytek rolníků představoval znatelnou ztrátu pro státní (dvorské) pokladny. Vrchnost odevzdávala daně do státního rozpočtu v podstatě pouze dle vlastního uvážení⁹,

⁹ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 22. ISBN 978-80-247-2318-1.

většina daňové zátěže tak ležela na zdecimovaném obyvatelstvu. Hlavní příjem státního rozpočtu byla přímá daň z pozemků, a to z pozemků rustikálních.

Půda se dělila na dominikál a rustikál. Dominikál patřil šlechtě a byl jí přímo spravován. Ke správě dominikálu si mohla šlechta najmout dělníky, ale levnější a využívanější způsob bylo využití roboty, kdy každý poddaný měl povinnost odvést vrchnosti 150 dnů bezplatné práce ročně. Rustikál byla půda, která sice také patřila vrchnosti, ale byla spravována poddanými, dělena na statky (grunty) a dědičně pronajatá poddaným (sedlákům, gruntovníkům). Největší rozdíl mezi nimi tkví v tom, že z dominikálu se žádné daně neplatily a ještě po dlouhou dobu platit nebudou.

Koncem třicetileté války zůstává v českých zemích mnoho vyhořelých a opuštěných usedlostí, které byly vzhledem k úbytku obyvatelstva ponechány ladem. Pozemky náležící k těmto usedlostem si šlechta bez jakýchkoliv skrupulí zapojovala do svých panství – dominikálu. Stát (koruna), vzhledem k neúčinné výkonné moci a nízké vymahatelnosti práva, nebyl schopen uplatňovat právo odúmrti.¹⁰ Za této situace zasahuje král Ferdinand III., který začal ukládat daně bez souhlasu zemského sněmu, k čemuž tradičně souhlas potřeboval. Tímto zásahem uvedl král věci konečně do pohybu.

Reakce stavů na sebe nenechala dlouho čekat. Sněm roku 1652 ustanovil komisi, která měla pravomoci i po dobu, po kterou sněm nezasedal. Dále bylo nařízeno vyhotovit nové krajské seznamy poplatníků. Tyto seznamy měly být přezkoumány vizitačními komisemi, které měly za úkol očitě shlédnout všechna pole, přepočítat dobytek, zjistit počet poddaných a statků, a to pro každé panství. Bylo nutné uvádět zvlášť pusté grunty, aby bylo možno uplatnit právo odúmrti. Vznikly nové berní jednotky – osedlosti. Ty definovaly osedlého jako „*hospodáře na gruntu osedlého, který přes polovici svých rolí vskutku osívá a vrchnosti své robotuje robotou potažní*“.¹¹ Základ daně však nezávisel pouze na výměře lánu patřících k osedlosti, ale i na pracovní kapacitě.

Jednalo se o dobře zamýšlené dílo, ale díky několika faktorům výrazně ztratilo na kvalitě. Výměra byla určována v korcích¹². Problém spočíval v tom, že

¹⁰ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 22. ISBN 978-80-247-2318-1.

¹¹ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 23. ISBN 978-80-247-2318-1.

¹² Kořec nebo také strych – objemová míra (následně i plošná) o objemu přibližně 93 litrů.

korec není jednotkou plošnou, nýbrž objemovou. Tedy výměra se určovala, přesněji řečeno odhadovala, podle toho, jak velká plocha se dala osít pomocí jednoho korce. Ale méně úrodná půda (chudší) se musela osívat více korci a tím pádem se z ní platila větší daň. Další potíž korců je to, že v zásadě existovaly dva základní druhy (vrchovatý a na vrchu zarovnaný) a k tomu ještě určité druhy korců místních. Největším neduhem při vytváření těchto soupisů byl naprostý nedostatek času, který bude však i v budoucnu bude největším nepřítelem vytváření evidencí nemovitostí pro fiskální účely. Kvůli spěchu při vytváření soupisů se podařilo vyšetřit pouze největší nesrovnalosti. Většina údajů byla přejímána z urbářů nebo dokonce evidencí vrchnostenských úředníků.

Tímto způsobem byla roku 1654 (dva roky poté, kdy na ni byly zahájeny práce) vytvořena evidence, která vešla ve známost jako První berní rula neboli První rustikální katastr. Poprvé v historii se objevuje pojem katastr. Není příliš překvapivé, že vrchnost při vytváření těchto soupisů šidila a jednou přisvojenou půdu do dominikálu nepustila. Nicméně přínosem První berní ruly bylo zavedení právního charakteru půdy. Půda jednou zapsaná v této evidenci byla už provždy nesvobodná a zdanitelná. Mohla být vyňata pouze koupí s příslušným poplatkem ve prospěch státu. Proti údajům uvedeným v berní rule bylo možné podávat stížnosti a vzhledem k výše uvedenému není překvapivé, že se hromadily.

Přes zvýšení počtu stížností nedošlo k nápravě. Špatné rozvržení daňové povinnosti těžce dolehlo na část poddaných, v důsledku čehož někteří opustili usedlosti a tím došlo ke snížení daňových odvodů. Reflektující současnou situaci, prosadil hrabě Kinský v letech 1683 a 1684 dvě zásadní reformy. V zásadě se jednalo především o zohlednění jakosti, nebo chcete-li úrodnosti, půdy. Po uvedení reforem v život spatřila světlo světa Druhá berní rula nebo také Druhý rustikální katastr. Úprava trochu uklidnila poplatníky, přestože odstranila pouze nejkřiklavější nespravedlnosti. Časem se nesprávné rozvržení daňové povinnosti samo ukázalo, především tím, že přetížené poplatníky hospodářsky ničilo. Neúnosná daňová povinnost měla mimo jiné za důsledek mnohé selské bouře a rolnická povstání.

Ze znaků uvedených na začátku můžeme u berních rul uvažovat pouze stejnorodost. Vzhledem k faktu, že se jedná o evidenci nemovitostí, berní ruly zcela určitě plnily funkci evidenční. Z moderních právních zásad byly naplněny zásada legality a zásada oficiality. Dále bychom mohli vzít v potaz zásadu

souladu údajů se skutečným stavem. Naplnění této zásady bylo zcela jistě proklamovaným záměrem (otázkou je nakolik si to vrchnost ve skutečnosti přála), ale pro výše popsané nedostatky zůstala spíše přáním nebo dobrým úmyslem.

3.2. Rustikální tereziánské katastry

Počátkem 18. století začalo být zřejmé, že výběr daně podle Druhé berní ruly nebyl vhodný. Úpravou výběru a tudíž i aktualizací berní ruly se zabýval zemský sněm. Ten zvolil jedenáctičlennou rektifikační komisi, které měla dohlížet na přiznávání veškeré půdy – rustikální i dominikální. Přiznání dominikální půdy bylo do té doby neslýchané a setkalo se s velkou nevolí napříč vrchnostenským spektrem. Dominikál však nebyl přiznáván z důvodů výběru daní, ale spíše za účelem lepšího a přesnějšího vymezení rustikální půdy. Stavby nakonec podporovaly nové dílo, protože císař Karel VI. začal předepisovat daně časově omezenými patenty, čímž se cítily být ohroženy na svých privilegiích. Paradoxně se tímto stavby dostaly do situace, kdy právě ony potřebovaly podrobný soupis půdy k ochraně svých výsad. Práce následně probíhaly do roku 1729, kdy skončily očitě vizitace. Vysoké náklady vynaložené na práce však nezajistily kvalitu výsledku. Ukázalo se, že bez spolehlivého podložení mapovými podklady nebude nikdy možné daně vybírat spolehlivě a spravedlivě.¹³

Císař Karel VI. byl postaven před neobvyklý problém. Byl posledním mužem v habsburské linii a smířil se s tím, že syna už mít nebude. Aby zajistil nástupnictví svého rodu, potřeboval souhlas všech zemských sněmů, aby po něm mohla nastoupit na trůn jeho nejstarší dcera. Tak spatřila světlo světa tzv. pragmatická sankce, díky níž mohla po Karlově smrti v roce 1740 nastoupit na trůn Marie Terezie I.

Vláda Marie Terezie se už od počátku nesla mimo jiné v duchu reformy správního aparátu říše. Královna nicméně nejevila o katastrální reformu přílišný zájem a práce na ní probíhaly setrvačností z doby vlády Karla VI. Roku 1747 Marie Terezie podepisuje výsledky reformy, která vchází ve známost jako Třetí berní rula nebo také První tereziánský katastr rustikální.

¹³ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 29-31. ISBN 978-80-247-2318-1.

Reforma přinesla nová a do té doby nevídaná pravidla. Operát přestal být státním tajemstvím¹⁴ a zároveň poprvé v historii mohli dostat držitelé půdy výpisy z evidence. Tímto byla do budoucna jednou pro vždy zavedena zásada formální publicity (byť jen v omezené míře).¹⁵

Téměř ihned po ustanovení Třetí berní ruly započaly práce na novém katastru. Důležitou postavou této reformy byl hrabě Haugwitz. Ten měl pro nový výběr daní mnoho nových požadavků, mezi nimiž byl výběr daní z dominikální půdy a schvalování daní zemskými sněmy na desetiletá období. Práce na reformě byly dokončeny roku 1755, přičemž v život byla uvedena roku 1757. Výsledkem byl Druhý tereziánský katastr nebo také Třetí berní rula. Nutno podotknout, že sama panovnice nebyla s výsledkem spokojena a považovala ho za provizorium. Po právní stránce Třetí berní rula nepřinesla nic nového, ale poměrně podrobně popsala pozemky co do jejich kvality a berní hodnoty.¹⁶

Společně s Druhým tereziánským katastrem vstupuje v platnost Exaequatorium dominicale, Vyrovnání panské nebo také Panský katastr. Velkým průlomem bylo nové zdanění panské půdy (dominikálu), ze které se dříve daně neodváděly. Panský katastr zavedl mimo jiné ještě jednu významnou skutečnost a to, že pouze půda v něm uvedená mohla být zapsána do zemských desek, o nichž však bude řeč později.

Druhý tereziánský katastr a Panský katastr tvoří dohromady tzv. Katastr tereziánský. Dohromady takto zavádí úplnost a stejnorodost. Plní funkci evidenční a informační a naplňuje zásady legality, oficiality, veřejnosti, komplexnosti a formální publicity. Nicméně stále neexistuje mapový podklad a ukazuje se, že bez něj není řádná a kvalitní evidence možná.

3.3. Josefínský katastr

Je znám také jako Josefský katastr (záleží na tom, zda je pojmenováván podle doby, nebo podle panovníka). S trochou nadsázky je možné říci, že se jedná

¹⁴ Vzhledem k tomu že v této době byla vojska povětšinou tvořena profesionálními žoldněři, tak evidence sloužící k výběru daní byla předmětem žárlivě strážného státního tajemství. Kdyby potenciální nepřítel znal tyto údaje, mohl poměrně snadno odhadnout vojenskou potenci celé země. Proto byly daňové údaje do této doby pečlivě utajeny.

¹⁵ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 31. ISBN 978-80-247-2318-1.

¹⁶ PEKÁREK, M. a PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 204. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 318. ISBN 80-210-3238-3.

o revoluční dílo mezi katastry. Nicméně se skrývá ve stínu svého mladšího bratra, který změnil stav evidence nemovitostí k nepoznání.

Základem pro vytvoření Josefského katastru byl Nejvyšší patent císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy.¹⁷ Kromě několika právních úprav tento patent obsahuje především úpravu technických postupů pro zeměměřiče. Přelomovou právní úpravou představuje zavedení rovnoprávnosti dominikální a rustikální půdy. Dále tento patent zavedl jako základ pro vyměřování daně jednotku katastrální obec. Z právních principů byla rozšířena zásada veřejnosti, protože v předchozí úpravě měli právo na výpisy evidence pouze držitelé půdy, zatímco od nynějška bylo umožněno nahlédnout do evidence každému.

Katastr byl dokončen a práce na něm ustaly roku 1789. Je zajímavé, že i když pro potřeby této evidence probíhalo mapování a zaměřování terénu zeměměřiči, obsahem tohoto operátu přesné mapy nejsou. Jedinou grafickou součástí operátu byly polní náčrty, na kterých byly nepřilíš přesně zachyceny polní tratě. Ostatní části obsahovaly pouze slovní popisy a názvy pozemků, podobně jako tomu bylo u všech předchozích katastrů.

Po smrti Josefa II. nastoupil na trůn Leopold II. Stavby vycítily, že nový panovník je povolný k leccakým ústupkům a mimo jiné si vymínily reformu Josefského katastru. Tak vznikl hybrid mezi dvěma předchozími katastry. Daně se vybíraly podle Druhého tereziánského katastru, což opět zavedlo rozdíl mezi dominikální a rustikální půdou, ze které se platily odvody vyšší. Základem pro výpočet daně však zůstaly výměry zjištěné z Josefského katastru. Tato úprava vstoupila v účinnost roku 1793 a je známá jako Tereziánsko – Josefský katastr. Z právního i technického hlediska se jedná ale o hybrid, který nepřinesl nic nového. Tento stav trvá do roku 1846, kdy vzniká stabilní katastr. Přínosem Tereziánsko – Josefského katastru je zkušenost, že touto cestou nelze jít dál, což bylo předpokladem pro vybudování monumentálního katastrálního díla.

3.4. Stabilní katastr

Jedná se o impozantní precizně provedené dílo. Stabilní katastr je prvním moderním katastrem na našem území. Právní základ pro jeho vytvoření byl dán již v roce 1806, respektive v roce 1810 (zřízení Dvorské komise pro úpravu daně

¹⁷ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 41. ISBN 978-80-247-2318-1.

pozemkové), avšak práce na něm byly zahájeny až v roce 1817, kdy začalo samotné vyměřování. Dvorská komise v mezidobí prováděla přípravné práce, při kterých se analyzovaly zkušenosti jak z tuzemských katastrů, tak ze zahraničí. Za povšimnutí stojí fakt, že samotné přípravné práce trvaly déle, než práce na jakémkoliv předchozím katastru. Celá příprava stabilního katastru byla náročná nejen po technické, ale i po politické stránce. Panovník chtěl rychle vidět hmatatelné výsledky, což musela komise řešit vědoma si svého důležitého úkolu. Císař František I. byl však uchválen příslibem vojenského mapování celé země, které mělo proběhnout společně s mapováním pro účely katastru. Komise tím vyřešila hned dva problémy, totiž získala nevídané množství času, které evidenci půdy nikdy před tím věnováno nebylo, a zároveň získala pro polní práce vysoce vzdělané a kvalifikované vojenské zeměměřiče.

Poprvé v našich dějinách byla při katastrálním mapování použita metoda „od velkého k malému“, která se používá dodnes. Mapování započalo vytvořením trigonometrické sítě¹⁸, která se dále zahustila, a k ní se potom „připojovaly“ jednotlivé katastrální obce, ve kterých byly vyměřeny konkrétní pozemky s topografickým označením. Pozemky byly označeny parcelními čísly. Číselné řady byly dvě – pro stavební pozemky a pro ostatní pozemky. Tento způsob označování byl použit už v Josefském katastru. Mapy byly obecně vedeny v měřítku 1:2880¹⁹, přičemž v případě potřeby (zastavěné území) mohlo být použito měřítko dvakrát podrobnější – 1:1440. Druhy pozemků (les, orná půda, vodní plocha,...) byly v mapách vyznačeny barevně.

Práce byly dokončeny na Moravě roku 1851 a v Čechách v roce 1853. Přestože se jedná o grandiózní dílo, které vneslo do katastrální praxe mnoho technických výtvarků (mapování, trigonometrická soustava, zásada od velkého k malému,...), z právního hlediska nepřineslo nic nového, ale byla navržena rovnost půdy.

Doba však předběhla katastrální operát a způsobila, že katastr nemohl být tak stabilní, jak si jeho tvůrci představovali. Roku 1848 bylo zrušeno poddanství,

18 Trojúhelníková síť směrově nebo úhlově, popř. i délkově zaměřená, se stabilizovanými vrcholy (VÚGTK Terminologický slovník zeměměřičství a katastru nemovitostí. [online]. [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: https://www.vugtk.cz/slovník/5614_canevas-m-trigonometrie).

¹⁹ Pro nás zvláštní měřítko vzniklo kvůli používaným jednotkám, jelikož základní jednotkou nebyly metry nýbrž sáhy. Zobrazované území na jednom listu mapy bylo velké 1000 x 800 sáhů (což odpovídá zhruba 1896 x 1517m). Vzhledem ke snaze o návaznost se toto měřítko používá dodnes.

což způsobilo zvýšený pohyb pracovní síly. Probíhající průmyslová revoluce si vymínila změnu způsobu využívání půdy. Důsledkem byla skutečnost, že stabilní katastr neodpovídal skutečnému stavu už v okamžiku, kdy byl dokončen. Roku 1869 je zákonem nařízena reambulace katastru. Do map se měl doplnit skutečný stav jednorázovým zaměřováním a zakreslením. Proces trval v letech 1869 až 1881. Vzhledem k nedostatečným prostředkům a nízké kvalifikovanosti pracovníků však dosáhla reambulace nevalného výsledku.²⁰

Stabilní katastr se dostal do svízelné situace. Řešení přinesl zákon z roku 1883, podle kterého měly být mapy průběžně aktualizovány tak, aby byl zajištěn soulad údajů v katastru se skutečným stavem. Katastr měl být dále v souladu s pozemkovými knihami (viz níže). Každý převod nemovitostí musel být oznámen katastrálním měřičským úřadům, které byly zřízeny pro potřebu vedení katastru.

Až na konci 19. století katastr naplňoval všechny moderní znaky – úplnost, stejnorodost, přehlednost a aktualizovatelnost. Vzhledem k tomu, že stabilní katastr byl stále nástrojem fiskálním, postrádal ochrannou funkci. Společně s aktualizovatelností se zavádí zásada souladu se skutečným stavem a podrobným mapováním je naplněna zásada přehlednosti. Zásady legality i oficiality jsou naplněny úplně. Zásada intabulační sice naplněna nebyla, ale významným pokrokem bylo zavedení povinnosti nahlásit každý převod nemovitosti.

3.5. Pozemkový katastr

Po První světové válce byl v souvislosti se vznikem Československa recepční normou přebrán právní řád Rakouska – Uherska (mimo jiné). Tím pádem byl přebrán i v nezměněné podobě evidovaný stabilní katastr. Během První světové války však bylo vedení stabilního katastru zanedbáváno a rozsáhlá pozemková reforma týkající se šlechtického majetku správnosti katastru rovněž neprosperovala. Dalším problémem, se kterým se nově vzniklé Československo muselo potýkat, byla roztržičnost právního řádu, jelikož vzniklo spojením tří zemí²¹ s různými právními řády.

Pro potřeby evidence nemovitostí byl vydán unifikační předpis (zákon číslo 177/1927 Sb. z. a n.). Tento zákon ruší všechny dosavadní právní normy

²⁰ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 72. ISBN 978-80-247-2318-1.

²¹ Čechy a Morava (rakouské zákony), Slovensko a Podkarpatská Rus (Uherské zákony), Horní Slezsko (pruské zákony).

týkající se katastru. Nicméně přejímá užitečná ustanovení ze zákona číslo 83/1883 Ř. z.²² Účinností tohoto zákon vzniká pozemkový katastr. Význam evidovaného stabilního katastru však není zapomenut, jelikož pozemkový katastr na něj v mnohém navazuje a používá jeho údaje.

Zákon stanovil veřejnost pozemkového katastru. Katastr měl být zároveň udržován v souladu se skutečným stavem a veřejnými knihami. Vedení katastru bylo svěřeno katastrálním měřičským úřadům, které podléhaly úřadům finanční správy.

Do roku 1938 se jednalo o spolehlivé těleso. Později ale údržba nebyla vlivem Druhé světové války dostatečná a událostí bezprostředně následujících (konfiskace, odsun, kolektivizace...). Díky tomu stav katastru významným způsobem neodpovídal skutečnému stavu a po roce 1956 se přestal udržovat úplně. Formálně však byl zrušen až zákonem číslo 46/1971 Sb.²³

Při hodnocení pozemkového katastru je nutno vyzdvihnout, že mapování podle pravidel stabilního katastru proběhlo i v zemích, kde do této doby stabilní katastr nebyl, a to v poměrně krátkém čase.

Zde přeruším svůj výklad o fiskální linii evidence nemovitostí a zaměřím se na linii veřejných knih.

3.6. Zemské desky

Jedná se první dochovaný druh veřejných knih na našem území. Dobou jejich vzniku je 2. polovina 13. století. Vedle zemských desek byly ještě vedeny desky dvorské, které sloužily k zápisu lenních statků.²⁴ První historicky doložený záznam v zemských deskách je z roku 1278.

Zemské desky vedl zemský soud a sloužily jako jeho úřední knihy, do kterých se původně zapisoval pouze průběh řízení. Koncem 13. století však začala politickou scénou stále více ovlivňovat šlechta (později stavý) a role krále ustupovala. Tou dobou se do desek začaly zaznamenávat také vklady privilegií a majetkových práv. Šlechta desky používala k zajištění svého výsostného

²² BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 88. ISBN 978-80-247-2318-1.

²³ PEKÁREK, M. a PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 186. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 318. ISBN 80-210-3238-3.

²⁴ PEKÁREK, M. a PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 196. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 318. ISBN 80-210-3238-3.

postavení a zároveň jako svůj archiv. To vedlo k zavedení několika druhů desek. V 16. století to byly desky půhonné (nástupci nejstarších desek)²⁵, dále desky trhové (pro zápisy majetkoprávní povahy), desky zápisné (pro zápisy dluhů a pohledávek) a desky památné (pro zápis šlechtických privilegií). Zápisy v zemských deskách měly být zachovány pro věčnou paměť, ale dne 2. června 1541 zemské desky shořely při požáru Prahy. Dochovala se pouze kniha půhonná pro roky 1316 až 1325. Rozhodnutím soudu z roku 1541 byly zavedeny nové zemské desky.²⁶ Soud se však z katastrofy poučil a nařídil, aby se nové desky psaly dvojmo, čímž vznikala kopie, která byla uložena na Karlštejně.

Právní zásady týkající se zemských desek se po staletí vyvíjely, ale některé platily už od samotného založení. Mezi ně patří zásada formální publicity, neboť každý mohl do desek nahlížet a pořizovat si z nich opisy. Dále platila zásada „zemské desky nemůže nikdo přesvědčit“. Jedná se vlastně o zásadu materiální publicity, tedy právně existovalo pouze to, co bylo v deskách zapsáno, a vše, co v deskách zapsáno nebylo, mohlo být bráno v pochybnost. Dále platila zásada volnosti – k zápisu do zemských desek nesměl být nikdo nucen, nicméně s rostoucím významem zemských desek pro potřeby objasňování otázek vlastnictví k nemovitostem nechávali účastníci zápisy sami provádět. Nejdůležitějším principem byl princip intabulační. Vkladu do desek bylo zapotřebí k platnému nabytí vlastnictví k nemovitostem.²⁷

Největším deficitem zemských desek byla jejich nepřehlednost. Záznamy v nich byly psány v chronologickém pořadí do jedné knihy, což stěžovalo (ne-li přímo znemožňovalo) jakoukoliv orientaci v nich.

Do vývoje zemských desek zasáhly významně dva patenty Josefa II. Tím prvním z roku 1783 se mimo jiné do zemských desek přestaly zaznamenávat soudní procesy, čímž se z nich staly čistě pozemkové knihy pro svobodný majetek²⁸. Druhý patent z roku 1784 zavedl hlavní knihy deskové. V nich se v jedné rubrice evidovaly změny vlastníků a v druhé zadlužení²⁹. Opisy listin se

²⁵ Název odvozen od spojení „pohnati před soud“ – zapisoval se průběh soudních řízení

²⁶ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 122. ISBN 978-80-247-2318-1.

²⁷ PEKÁREK, M. a PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 197. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 318. ISBN 80-210-3238-3.

²⁸ Majetek spadající do dominikálu - svobodný majetek šlechty.

²⁹ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 123. ISBN 978-80-247-2318-1

shromažďovaly v instrumentální knize, ze které se později roku 1849 stala sbírka listin.

Evidence právních vztahů k šlechtickému statku (případně dřívějšímu šlechtickému statku) pokračovala samostatně do roku 1950. Vedení této evidence mělo být postupně převedeno do pozemkových knih. Takový přenos byl však uskutečněn pouze ve velmi malém rozsahu, protože zápisy do pozemkových knih přestaly být prováděny.³⁰

3.7. Gruntovní knihy

V českých zemích jsou zaváděny v 16. století. Sloužily vrchnosti k evidování právních poměrů, které se týkaly poddanských nemovitostí. Jedná se tedy o evidenci, která nemá celostátní působnost, nýbrž pouze lokální. Vrchnosti tyto evidence vyhotovovaly za účelem upevnění postavení vůči poddanským nemovitostem. V 18. století přešla agenda vedení této evidence z vrchnostenských úřadů na obecné soudy.

Obdobný charakter měly tzv. urbáře. Do urbářů si vrchnost nechávala do roku 1650 zapisovat veškeré své držebnosti, především požitková práva. Mimo to zde byly uváděny držebnosti poddaných a jejich povinnosti vůči vrchnosti (robota, naturální dávky,...). Urbáře neplatily za příliš validní, neboť v dobách, kdy byly pořizovány, byla gramotnost poddaného obyvatelstva prakticky nulová. Byly zde tedy důvodné pochybnosti o schopnosti poddaných uzavřít s vrchností písemnou smlouvu. Díky tomu nebylo možné použít urbáře až na výjimky u soudu jako důkaz.³¹

Urbáře a gruntovní knihy neznamenal pro vývoj evidence nemovitostí zásadní přínos, nicméně mluvíme-li o vývoji evidence jako takové, bylo by chybou se o nich alespoň nezmínit.

3.8. Pozemkové knihy

Rozlišujeme na pozemkové knihy v širším slova smyslu, jimiž jsou pozemkové knihy (v užším slova smyslu) a zemské desky, a na pozemkové knihy v užším slova smyslu. V následujícím pojednání se budu věnovat pozemkovým knihám v užším slova smyslu.

³⁰ PEKÁREK, M. a PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 197. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 318. ISBN 80-210-3238-3.

³¹ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 125. ISBN 978-80-247-2318-1

K zřízení pozemkových knih došlo na základě knihovního zákona číslo 95/1871 Ř. z. Následně byly přijaty říšské nebo zemské doplňující předpisy. Pozemkové knihy sloužily k evidenci všech práv týkajících se nemovitostí, pokud nebyly evidovány v zemských deskách, horních nebo železničních knihách. Pro potřeby evidence veřejného statku (silnice, řeky, ulice,...) byl veden zvláštní seznam pro každou obec. Pozemkové knihy vedly okresní soudy na rozdíl od zemských desek, které byly vedeny soudy krajskými.

Pozemkové knihy se skládaly z hlavní knihy a sbírky listin, dále pak z katastrální mapy, osobního a věcného rejstříku, seznamu veřejného statku a parcel zapsaných v jiných knihách a z knihovní spisovny. Pro každé katastrální území byla vedena jedna pozemková kniha.³²

Při vedení pozemkových knih se používaly veškeré moderní principy evidence nemovitostí. Byla užita především zásada intabulační, dispoziční, legality, přehlednosti, přednosti, materiální i formální publicity, zásada souladu se stabilním (později pozemkovým) katastrem a další. Zásada souladu se stabilním (pozemkovým) katastrem se dnes už samozřejmě nepoužívá, neboť obě linie vývoje evidence jsou sjednoceny do jedné. Stabilní katastr byl ovládán zásadou souladu údajů se skutečným stavem, čímž byla tato zásada vtělena i do pozemkových knih.

3.9. Horní a železniční knihy

Horní knihy vznikly na základě zákona číslo 146/1854 Ř. z. (horní zákon). Nemovitosti podle občanského zákoníku z roku 1811³³ se do horních knih zapisovaly spíše výjimečně. Tato evidence sloužila k zapisování tzv. horních oprávnění. Tím bylo právo dobývat nerosty, které bylo zákonem označeno za nemovitost. Pozemky a budovy sloužící k těžbě mohly být do horních knih zapsány pouze v případě, že měly stejného vlastníka jako horní oprávnění a ten si přál knihovní spojení. V důsledku znárodnění dolů roku 1945 pozbyly horní knihy významu.³⁴

³² PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. a BLÁHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, s. 185-186. ISBN 978-80-7380-253-0.

³³ Vyhlášen 1.6.1811 patentem Františka I. č. 946 Sb. z. a n., všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie – ABGB)

³⁴ PEKÁREK, M. a PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 202-203 Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 318. ISBN 80-210-3238-3.

Dalším speciálním druhem veřejných knih jsou knihy železniční, které vznikly na základě zákona číslo 70/1874 Ř. z. Železniční právo mohlo být do knihy vloženo pouze ve prospěch toho, kdo získal pro dotyčnou dráhu koncesi. Takové osobě pak bylo přiznáno vyvlastňovací právo ve veřejném zájmu. Rozdílem od pozemkových knih byl fakt, že železniční těleso nebo jeho ucelený úsek byl evidován jako samostatné knihovní těleso, přestože zpravidla probíhalo přes více katastrálních území. Provádění zápisů do železničních knih bylo ukončeno zákonem číslo 22/1964 Sb. (o evidenci nemovitostí).

3.10. Jednotná evidence půdy

Události po Druhé světové válce zapříčinily zcela nový přístup k evidenci nemovitostí. Na dalších skoro 50 let je prolomeno mnoho do té doby používaných právních zásad. Prolomení intabulačního principu zapříčinilo rozchod údajů v pozemkových knihách a v pozemkovém katastru se skutečným stavem. Vlastnictví se nabývalo už smlouvou samotnou, nikoliv zápisem. Nutno podotknout, že vlastnictví mohlo přejít na jiný subjekt i jiným způsobem než smlouvou. Dále bylo upuštěno od zásady superficies solo cedit, jelikož občanský zákoník³⁵ výslovně stanovil, že budova není součástí pozemku. K této zásadě se navrátil až nový občanský zákoník z roku 2012.

Pro potřeby socialistického hospodářství nebylo důležité, kdo půdu vlastní, nýbrž kdo ji obhospodařuje. Díky tomu roku 1956 vznikla Jednotná evidence půdy (dále jen JEP). Za své vzala zásada legality, protože JEP nebyla zřízena zákonem, ale toliko usnesením vlády č. 192 ze dne 25.11.1956. Správa JEP spadala pod pravomoc Ústřední správy geodezie a kartografie. Půda byla evidována podle skutečného užívání, nikoliv podle vlastnických vztahů.

Vznik JEP znamenal konec pro užívání pozemkového katastru a zápisy do pozemkových knih byly prováděny pouze fakultativně. V letech 1951 – 1964 soukromá práva k nemovitostem nepodléhala žádné systematické evidenci.³⁶ Lze si představit následky, které tento zásah měl v následujících dobách. Z dnešního pohledu, právního i technického, je nutno říci, že JEP znamenal ve vývoji evidence nemovitostí krok, ne-li skok, zpět a zapříčinil problémy, se kterými se katastrální úřady potýkají dodnes.

³⁵ Zákon číslo 141/1950 Sb.

³⁶ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. a BLÁHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, s. 188. ISBN 978-80-7380-253-0.

3.11. Evidence nemovitostí

Roku 1964 nabylo účinnosti více zákonů, které byly klíčové pro další vývoj evidence nemovitostí. Byl to občanský zákoník (č. 40/1946 Sb.), notářský řád (č. 95/1963 Sb.) a zákon o evidenci nemovitostí (č. 22/1963 Sb.). Ani nová právní úprava však nezaložila komplexní evidenci práv k nemovitostem.

Definitivně byly ukončeny i fakultativní zápisy do pozemkových knih, které byly zaarchivovány a dány do úschovy státnímu notářství společně s knihami železničními a horními. Občanský zákoník stanovil novou úpravu nabývání vlastnického práva. Vlastnické právo k nemovitostem předcházelo registraci smlouvy státním notářstvím. Vznik smlouvy byl závislý na rozhodnutí státního notářství.³⁷ Toto tvrdé pravidlo bylo zdánlivě zmírněno zákonem číslo 131/1982 Sb., který stanovil, že vznik vlastnictví je vázán na účinnost smlouvy, ale ta nabývá účinnosti registrací státním notářstvím. Státní notářství byla zrušena ke dni 31.12.1992.³⁸

Správou evidence nemovitostí byly pověřeny okresní orgány geodézie a kartografie. Byly evidovány veškeré nemovitosti s uvedením druhů pozemků, výměr a způsobu využívání. Provádění zápisů do evidence nemovitostí probíhalo na základě ohlašovacího principu a zápisy měly pouze deklaratorní charakter. Součástí evidence nemovitostí měla být i evidence právních vztahů. Nelze však opomenout, že od roku 1951 byla narušena kontinuita vedení jakékoliv evidence. Tento problém řešilo tzv. komplexní zakládání evidence nemovitostí. Orgány geodézie a kartografie tedy zapisovaly do evidence nové změny právních vztahů, dále pak právní vztahy dosud nevyznačené, kde bylo využito údajů v již nevedeného pozemkového katastru, JEP a veřejných knih.³⁹

Evidence nemovitostí mezi roky 1964 – 1992 a registrace smluv státním notářstvím byly posledním vývojovým krokem před vznikem dnes známého katastru nemovitostí. Změna politického a hospodářského systému započatá v roce 1989 přinesla zřejmou nutnost změny v přístupu k evidování nemovitostí, neboť dosavadní způsob byl jasně nedostatečný. Proto byl vytvořen katastr nemovitostí a katastrální úřady, které byly pověřeny jeho správou jako

³⁷ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. a BLÁHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, s. 189. ISBN 978-80-7380-253-0.

³⁸ tamtéž

³⁹ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. a BLÁHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, s. 188. ISBN 978-80-7380-253-0.

specializované správní orgány. Snad jediným přínosem vývoje JEP a vývoje po roce 1964 v oblasti evidence nemovitostí bylo splynutí fiskální linie s linií veřejných knih do jednotné evidence.

3.12. Vývoj katastru nemovitostí po roce 1993

Společenské i hospodářské změny po roce 1989 měly dopad na drtivou část právního systému a ani úprava evidování nemovitostí se jim nevyhnula. Zákon ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zřídil s účinností k 1.1.1993 katastr nemovitostí. Tímto zákonem byla zrušena dosud fungující evidence nemovitostí. Zároveň byl však operát evidence nemovitostí použit jako základ katastru nemovitostí. Stejným dnem nabyl účinnosti i zákon ČNR č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, jímž byl zřízen Český úřad zeměměřičský a katastrální jako ústřední orgán státní správy zeměměřičství a katastru nemovitostí, katastrální úřady mající za úkol vykonávat správu katastru nemovitostí a zeměměřičské a katastrální inspektoráty, které kontrolují výkon správy katastru nemovitostí prováděné katastrálními úřady a dalšími k tomu oprávněnými osobami.⁴⁰ Zeměměřičský úřad byl zřízen až novelou – zákonem č. 107/1994 Sb.

Obvyklou praxí v jiných zemích však bylo, že vedením veřejných knih, tedy evidováním soukromoprávních vztahů k nemovitostem, nebyly pověřeny orgány moci výkonné. Podobně tomu bylo u nás před Druhou světovou válkou. Tato činnost spadala do působnosti soudů, které pak i rozhodovaly spory z těchto vztahů. Na druhou stranu lze předpokládat, že specializovaný katastrální úřad povede katastr nemovitostí (a s ním i evidenci soukromoprávních vztahů) lépe než soud, nebo alespoň dojde k personální úspoře při k řádném vedení obou linií, bude-li je spravovat týž orgán. Šalamounským řešením této problematiky je zavedení principu, že katastrální úřad je orgánem pouze evidenčním (což si mnoho lidí neuvědomuje) a vkladové řízení je nesporné, a tudíž veškeré řešení sporů zůstává v působnosti soudů. Díky tomu ani není zasažena dělba moci.

Pro katastr nemovitostí a hlavně pro jeho uživatele je důležitý rok 2001. V tomto roce byl zprovozněn Informační systém katastru nemovitostí (ISKN), čímž byly postupně zpřístupňovány informace z katastru nemovitostí široké

⁴⁰ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 11. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

veřejnosti pomocí internetu. Tento systém dnes již považovaný za samozřejmý je nadále rozvíjen.⁴¹

Poslední velkou reformu organizace zaznamenal tento resort 1.1.2004, kdy nabyla účinnosti novela zákona o zeměměřičských a katastrálních orgánech⁴² – zákon číslo 175/2003 Sb. Jedná se o zbrusu novou a u nás do té doby nevídanou organizaci správních orgánů, které se osvědčila a v dnešní době je kopírována i v ostatních resortech. Do této doby byly katastrální úřady v každém okrese. Touto novelou však byly úřady v okresech zrušeny a zbyly pouze katastrální úřady v krajích (kterých je dnes 14). V okresech (ne ve všech) však zůstala detašovaná pracoviště těchto katastrálních úřadů.⁴³ Tuto formu místní organizace dnes kromě jiných převzala finanční správa.

Katastr nemovitostí se dnes snaží navázat na osvědčené právní zásady zavedené stabilním katastrem, pozemkovým katastrem a veřejnými knihami. Dále je nutné podotknout, že byla vyvinuta velká snaha o napravení škod na vedení evidence nemovitostí z let 1938 až 1992, kdy díky historickým událostem nebylo možné vést evidenci úplně a kontinuálně. Tato práce se setkala s úspěchem, nicméně i dodnes lze v katastru nemovitostí najít komplikace způsobené v oněch dobách.

4. Organizace veřejné správy na úseku katastru nemovitostí

Ústředním správním úřadem pro úsek katastru nemovitostí je Český úřad zeměměřičský a katastrální (dále jen „ČÚZK“). Jako takový je uveden mezi ústředními orgány státní správy v kompetenčním zákoně⁴⁴. Do § 2 odstavce 1 byl však doplněn bod 2 až zákonem o zeměměřičských a katastrálních orgánech, kterým byl ČÚZK zřízen⁴⁵. Na základě tohoto zákona vznikla celá soustava orgánů státní správy pro úsek katastru nemovitostí. Soustava je tvořena ČÚZK, Zeměměřičským úřadem jako dalším správním úřadem zeměměřičství s celostátní působností (sídlem v Praze), zeměměřičskými a katastrálními inspektoráty a

⁴¹ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 13-14. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

⁴² Zákon číslo 359/1992 Sb.

⁴³ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. a BLÁHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, s. 193. ISBN 978-80-7380-253-0.

⁴⁴ Zákon č. 2/1969 Sb. kompetenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁵ Zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

katastrálními úřady. Dále byl zřízen Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický (dále jen VÚGTK). „Ústav je jedinou vědecko-výzkumnou základnou resortu ČÚZK. Od roku 2007 je podle zákona č. 341/2005 Sb. zapsán MŠMT ČR do rejstříku veřejných výzkumných institucí. Jako veřejná výzkumná instituce byl zřízen 1. ledna 2007 zřizovací listinou ČÚZK č.j. 2700/2006-22 ze dne 13. června 2006.“⁴⁶

4.1. ČÚZK

Jedná se o ústřední správní úřad, který má celostátní působnost a není podřízen žádnému jinému správnímu úřadu. V čele ČÚZK stojí předseda, který je jmenován i odvoláván vládou. Výběr, jmenování i odvolání předsedy se řídí zákonem o státní službě. Místopředseda zastupuje předsedu v případě jeho nepřítomnosti v plném rozsahu. Je jmenován předsedou ČÚZK, který také stanovuje rozsah jeho pravomoci a působnosti. Sídlem ČÚZK je ze zákona Praha⁴⁷. Organizační strukturu celého resortu názorně popisuje příloha číslo 1. Ředitel sekce zeměměřičství a katastru nemovitostí je vždy zároveň místopředsedou ČÚZK.⁴⁸

Působnost úřadu vyplývá ze zákona⁴⁹. Činností ČÚZK je například jednotná správa katastru nemovitostí, budování a údržba bodových polí a dokumentace výsledku zeměměřičských činností. ČÚZK dále koordinuje výzkum v zeměměřičství a katastru nemovitostí ČR a systém vědeckotechnických informací pro tyto oblasti, zajišťuje a koordinuje mezinárodní spolupráci v zeměměřičství a katastru nemovitostí ČR, řídí Zeměměřičský úřad, inspektoráty a katastrální úřady, nestanoví-li zákon jinak. Uvedl jsem pouze demonstrativní výčet věcí, které spadají do působnosti ČÚZK.

Působnost ČÚZK je svým způsobem velmi různorodá. Kvůli tomu je úřad organizačně členěn na jednotlivé útvary. Organizaci jednotlivých útvarů přehledně zobrazuje příloha číslo 2. Ze schématu jasně vyplývá, že předsedovi ČÚZK jsou přímo podřízeni ředitelé jednotlivých sekcí (mezi nimi i místopředseda – viz výše), dále interní auditor, ředitel sekretariátu předsedy,

⁴⁶ Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický: úvodní stránka. [online]. [cit. 2015-03-18]. Dostupné z: <http://www.vugtk.cz/>.

⁴⁷ § 1 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁸ Článek 6 Statutu ČÚZK č.j. 2840/2004-11.

⁴⁹ § 3 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

ředitel personálního odboru, ředitel ekonomického odboru, ředitel odboru kontroly a dohledu a vedoucí samostatného oddělení legislativy. Místopředsedovi jsou podřízeni ředitelé odboru řízení územních orgánů a odboru informatiky. Ředitelé útvarů spadajících do sekce centrální databáze katastru nemovitostí jsou podřízeni řediteli této sekce. Tímto způsobem, byť zprostředkovaně, jsou všichni pracovníci podřízeni předsedovi ČÚZK.⁵⁰

Stálými poradními orgány předsedy jsou porada vedení ČÚZK a Krizový štáb ČÚZK. Porada vedení Úřadu je poradním orgánem předsedy pro projednávání zásadních otázek řízení a činnosti resortu, dále k projednávání otázek běžného řízení a správy resortu, vyžadujících kolektivní posouzení. Členy porady vedení ČÚZK jsou předseda, místopředseda, ředitelé jednotlivých odborů, ředitel sekretariátu předsedy a vedoucí samostatného oddělení legislativy. Porada jedná ve věcech zásadních otázek týkajících se řízení a činnosti resortu ale i otázek běžných, které ovšem vyžadují kolektivní schválení. Krizový štáb Úřadu je pracovním a poradním orgánem předsedy pro zabezpečení řešení krizových situací nebo jiných závažných situací týkajících se bezpečnosti v resortu. Členy jsou ředitelé sekcí, ředitelé odborů, ředitel sekretariátu předsedy a bezpečnostní ředitel.⁵¹ Organizační řád ČÚZK dále umožňuje vedoucím pracovníkům ve všech stupních řízení svolávat a řídit pracovní porady.

4.1.1. Dílčí působnosti jednotlivých odborů a sekcí ČÚZK

Působnost ČÚZK je Organizačním řádem rozdělena mezi předsedu, jednotlivé sekce a oddělení. Předseda například zastupuje ČÚZK navenek, rozhoduje o zpracování návrhů právních předpisů a návrhů usnesení vlády České republiky, rozhoduje o konečném stanovisku ČÚZK k obdobným návrhům předloženým ČÚZK představiteli jiných ústředních správních úřadů, rozhoduje o všech záležitostech, které jsou jemu vyhrazeny předpisy nebo které si vyhradil, vydává v rámci své působnosti opatření předsedy a mnoho dalších záležitostí podle Organizačního řádu. Předseda odpovídá za svojí činnost Úřadu vlády České republiky.⁵²

⁵⁰ Organizační řád ČÚZK č.j. 5799/2003-11.

⁵¹ Článek 3 tamtéž

⁵² Článek 10 tamtéž

Útvar interního auditu provádí interní audit ČÚZK⁵³. Dále zejména zpracovává plány interního auditu, předává předsedovi zprávy o svých zjištěních z provedených auditů s doporučením k přijetí opatření, organizuje a provádí veřejnosprávní kontroly podle zákona o finanční kontrole ve správních úřadech podřízených Úřadu a zpracovává roční zprávy o výsledcích finančních kontrol.⁵⁴ Termín „veřejnosprávní“ může být zavádějící, nicméně se jedná o legislativní zkratku použitou zvláštním zákonem⁵⁵.

Sekretariát předsedy především zabezpečuje administrativní činnost předsedy a místopředsedy a ředitele sekce zeměměřictví a katastru nemovitostí, eviduje a rozepisuje úkoly vyplývající z usnesení vlády České republiky a z rozhodnutí předsedy, řeší případy náhrad škod způsobených nesprávným úředním postupem nebo nezákonným rozhodnutím, včetně zastupování ČÚZK v soudních sporech, shromažďuje a vyhodnocuje informace ze sdělovacích prostředků o činnosti resortu a koordinuje poskytování informací o resortu, zajišťuje všeobecnou právní agendu a provádí část vnitřní kontroly ČÚZK, zajišťuje činnost podatelny Úřadu, včetně příjmu elektronických podání a vede spisovnu ČÚZK. Přestože se nejedná o vyčerpávající výčet působnosti, je z uvedeného patrné, že toto oddělení je esenciální pro praktický život celého resortu.⁵⁶

Taxativní výčet působnosti personálního odboru v Organizačním řádu je značně dlouhý. Zjednodušeně se můžeme říci, že vede personální agendu zaměstnanců ČÚZK, ředitelů jednotlivých správních úřadů podřízených ČÚZK a ředitele VÚGTK. Personální odbor dále metodicky usměrňuje personální činnost správních úřadů podřízených ČÚZK a personální činnost VÚGTK.⁵⁷

Jak už název napovídá, ekonomický odbor se zabývá ekonomikou a financemi resortu. Zpracovává návrh 346. kapitoly státního rozpočtu a zároveň zpracovává i státní závěrečný účet kapitoly 346 státního rozpočtu. Dále vytváří návrh rozpisu rozpočtu mezi jednotlivé správní úřady ČÚZK podřízené a VÚGTK. V neposlední řadě spravuje nemovitosti, se kterými je ČÚZK oprávněn nakládat. Z výše uvedených příkladů vyplývá, že do působnosti ekonomického

⁵³ Podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁴ Článek 11 Organizačního řádu ČÚZK č.j. 5799/2003-11.

⁵⁵ § 3 Zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁶ Článek 12 Organizačního řádu ČÚZK č.j. 5799/2003-11.

⁵⁷ Článek 13 tamtéž

odboru spadá nejen správa financí ČÚZK (i když většinou vypracovává pouze návrhy, které musí následně schválit další orgán), ale i správa nemovitostí. Ekonomický odbor je podobně jako sekretariát základním pilířem pro fungování celého resortu.⁵⁸

Odbor kontroly a dohledu především metodicky řídí činnost zeměměřičských a katastrálních inspektorátů na úseku kontroly výkonu státní správy katastru nemovitostí katastrálními úřady, dohlíží na plnění věcných úkolů katastrálními úřady a dodržování obecně závazných a vnitroresortních předpisů. Do jeho působnosti spadá i další metodické řízení pracovníků zeměměřičských a katastrálních inspektorátů. Dále provádí namátkové kontroly, vyřizuje stížnosti, podání a oznámení, jež jsou adresována ČÚZK, a v neposlední řadě rozhoduje ve správním řízení o odvoláních proti rozhodnutím zeměměřičských a katastrálních inspektorátů a Zeměměřičského úřadu.⁵⁹

Samostatné oddělení legislativy zajišťuje legislativní činnost ČÚZK. Dále se vyjadřuje k návrhům jiných správních úřadů a spolupracuje s nimi na úseku legislativy týkající se zeměměřictví a katastru nemovitostí nebo mající k němu přímý vztah. Jako poslední bych uvedl, že vede sbírku právních předpisů a aktualizuje seznam vnitřních předpisů vydaných ČÚZK v rámci řízení podřízených správních úřadů.⁶⁰

Ředitel sekce zeměměřictví a katastru nemovitostí, který je zároveň i místopředsedou ČÚZK, zastupuje předsedu v jeho nepřítomnosti v plném rozsahu, kromě činností, které si předseda vyhradil. Dále organizuje a řídí záležitosti týkající se zeměměřictví a katastru nemovitostí, odpovídá za přípravu návrhů resortních technických předpisů v oboru zeměměřictví a katastru nemovitostí, řídí a koordinuje činnost jemu podřízených odborů a schvaluje metodické pokyny a stanoviska vydávaná ČÚZK na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí. Do jeho působnosti patří i další záležitosti, které však v porovnání s těmito nedosahují stejné důležitosti.⁶¹

Do působnosti všech výše uvedených sekcí a oddělení spadají navíc ty záležitosti, které jim svěřil předseda ČÚZK.

⁵⁸ Článek 14 Organizačního řádu ČÚZK č.j. 5799/2003-11.

⁵⁹ Článek 15 tamtéž

⁶⁰ Článek 16 tamtéž

⁶¹ Článek 17 tamtéž

Odbor řízení územních orgánů má dle své působnosti především za úkol metodicky řídit a koordinovat plnění úkolů katastrálních úřadů a Zeměměřičského úřadu při výkonu státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí.⁶²

Odbor informatiky především zpracovává a zabezpečuje realizaci informační strategie oboru zeměměřictví a katastru nemovitostí, koordinuje resortní informační systémy, řídí a koordinuje rozvoj a údržbu ISKN (Informační systém katastru nemovitostí), metodicky řídí a koordinuje součinnost zaměstnanců katastrálních úřadů při rozvoji a údržbě ISKN a spolupracuje s organizačními útvary ČÚZK, správními úřady a právníckými osobami v rozsahu své působnosti.⁶³ Nutno podotknout že v dnešní době závislosti na informačních technologiích může dojít (a místy dochází) k paralýze či ztížení práce celého resortu, pokud odbor informatiky nezvládne dostatečně plnění svých úkolů.

Do působnosti odboru řízení územních orgánů a odboru informatiky spadají záležitosti, kterými je pověřil ředitel sekce zeměměřictví a katastru nemovitostí.

Ředitel sekce centrální databáze katastru nemovitostí řídí, koordinuje a kontroluje činnost jemu podřízených útvarů, spolupracuje s organizačními útvary ČÚZK, správními úřady a právníckými osobami v rozsahu své působnosti a rozhoduje o provozně nezbytných odstávkách informačních systémů, které neovlivňují provoz katastrálních úřadů, a předkládá návrhy přerušování provozu informačních systémů, které činnost katastrálních úřadů ovlivní. Dále do jeho působnosti spadají záležitosti, kterými ho pověřil předseda ČÚZK.⁶⁴

Sekretariát sekce centrální databáze katastru nemovitostí mimo jiné vede korespondenci související se službami externím uživatelům ISKN, zajišťuje administrativní činnosti ředitele sekce centrální databáze katastru nemovitostí a odborů jemu podřízených, zajišťuje informační a organizační práce v rámci sekce centrální databáze katastru nemovitostí a za sekci centrální databáze katastru nemovitostí poskytuje sekretariátu předsedy aktuální podklady pro uveřejnění na internetových stránkách ČÚZK.⁶⁵

Úkolem odboru provozu centrální databáze katastru nemovitostí je zabezpečování fungování a nepřetržitého provozu ISKN jako komplexu

⁶² Článek 18 Organizačního řádu ČÚZK č.j. 5799/2003-11.

⁶³ Článek 19 tamtéž

⁶⁴ Článek 20 tamtéž

⁶⁵ Článek 21 tamtéž

programových a technických prostředků resortu. Za tímto účelem koordinuje činnost a poskytuje podporu administrátorům katastrálních úřadů. Ostatní záležitosti spadající do působnosti tohoto odboru dle Organizačního řádu jsou vlastně konkretizací této primární.⁶⁶

Odbor služeb uživatelům má za úkol v rámci své působnosti mimo jiné provozně zabezpečovat aplikaci dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí, zejména administraci zákaznických účtů a správu přístupu uživatelů k aplikaci dálkového přístupu, poskytovat údaje z katastru nemovitostí v elektronické podobě, zabezpečovat podporu uživatelům ISKN a udržovat aktuální obsah webových stránek ČÚZK.⁶⁷

Odbor správy dat se zabývá dle Organizačního řádu různými záležitostmi, které spočívají ve správě dat a technickými procesy, které je nutné provádět k řádnému plnění úkolů tohoto odboru. Dále spolupracuje s ostatními odbory a sekcemi resortu nejen formou odborných školení a konzultační činnosti a koordinuje a kontroluje činnosti a datové toky ISKN, které přesahují rámec jednoho pracoviště resortu.⁶⁸

4.2. Zeměměřičský úřad

Zeměměřičský úřad zřízen se zákonem číslo 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Dle tohoto zákona se jedná o tzv. jiný správní úřad zeměměřičství s celostátní působností.⁶⁹ Pojem „jiný správní úřad zeměměřičství s celostátní působností“ je interpretačně problematický. Termín zeměměřičství samozřejmě poukazuje alespoň na oblast věcné působnosti. Podobně tomu je s termínem celostátní působnost, který zcela jistě určuje působnost místní. Nicméně termínem jiný správní úřad chtěl zákonodárce pravděpodobně naznačit skutečnost, že Zeměměřičský úřad má stejně jako ČÚZK celostátní působnost a jeho věcná působnost se týká stejné sféry, ale nejedná se na rozdíl od ČÚZK o ústřední správní úřad. Termín jiný správní úřad se v tomto zákoně objevuje i u dalších úřadů zřízených tímto zákonem, ale můžeme se domnívat, že je nadbytečný.

⁶⁶ Článek 22 Organizačního řádu ČÚZK č.j. 5799/2003-11.

⁶⁷ Článek 23 tamtéž

⁶⁸ Článek 24 tamtéž

⁶⁹ § 2 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Jak už jsem poznamenal výše, místní působnost Zeměměřičského úřadu je celostátní. Stejně jako u ČÚZK je sídlem Zeměměřičského úřadu Praha. Věcná působnost je vymezena zákonem. Zeměměřičský úřad vykonává správu geodetických základů České republiky; rozhoduje o umístění, přemístění či odstranění měřických značek základního bodového pole, včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole; vykonává správu základních státních mapových děl a tematických státních mapových děl stanovených ČÚZK; vede databázové soubory bodů bodového pole evidovaných v technických jednotkách; vykonává správu základní báze geografických dat České republiky; vede Ústřední archiv zeměměřictví a katastru, který je specializovaným archivem a archivem zvláštního významu; provádí zeměměřičské činnosti na státních hranicích v dohodě se správcem dokumentárního díla státních hranic; projednává porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zvláštního zákona; plní další úkoly na úseku zeměměřictví, kterými ho pověří ČÚZK.⁷⁰ Z takto taxativně vymezené působnosti vyplývá, že Zeměměřičský úřad je zaměřen spíše technicky. Přestože je jeho úloha v udržování mapových podkladů katastru nemovitostí klíčová, běžný občan se do jakéhokoliv kontaktu s tímto úřadem dostane spíše výjimečně. Příkladem může být projednávání přestupků a jiných správních deliktů na úseku zeměměřičství.⁷¹

4.3. Zeměměřičské a katastrální inspektoráty

Jedná se o více úřadů, které jsou organizovány podle místní působnosti, ale věcnou působnost mají všechny totožnou. Pro každý kraj (většinou ale pro víc) je zřízen samostatný zeměměřičský a katastrální inspektorát (dále jen ZKI). Neexistuje tedy pouze „zeměměřičský inspektorát“ nebo „katastrální inspektorát“.

ZKI jsou dle zákona řízeny ČÚZK.⁷² Statut ZKI stejně jako zákon říká, že jsou přímo řízeny ČÚZK. Dále však také stanoví, že ředitele ZKI jmenuje předseda ČÚZK.⁷³ Organizační řád ČÚZK při dělení působnosti nepočítá s přímým řízením, ale metodickým řízením. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že ČÚZK prostřednictvím svých odborů vykonává metodické řízení ZKI a přímé

⁷⁰ § 3a Organizačního řádu ČÚZK č.j. 5799/2003-11.

⁷¹ Dle § 17a respektive § 17b zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

⁷² § 3 písmeno d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

⁷³ Článek 1 odstavce 3 a 7 Statutu zeměměřičských a katastrálních inspektorátů Č.j. 1393/2002-22.

řízení ZKI musí být svěřeno řediteli, neboť jinak by ředitelé ZKI neměli z hlediska Statutu zeměměřičských a katastrálních inspektorátů žádné pravomoci.

Obdobně jako ostatní úřady v rezortu bylo ZKI zřízeno zákonem číslo 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Tento zákon mimo jiné i určuje jejich místní a věcnou působnost.

Do úkolů ZKI spadá kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí ČR katastrálními úřady, dohled na ověřování výsledků zeměměřičských činností využívaných pro katastr nemovitostí ČR a státní mapové dílo, předkládání návrhů na opatření k odstranění nedostatků zjištěných při kontrole, rozhodování o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů, předkládání návrhů na odejmutí úředního oprávnění podle zvláštního zákona⁷⁴, projednávání porušení pořádku na úseku zeměměřičství podle téhož zákona a nakonec plnění dalších úkolů, kterými jsou ZKI pověřeny ČÚZK.⁷⁵

Z uvedeného výčtu záležitostí, které spadají do věcné působnosti ZKI, je zřejmé, že dohlíží nejeden na práci katastrálních úřadů, ale i na činnost soukromých geodetů.

Z hlediska místní působnosti je zřízeno sedm jednotlivých ZKI. Těmi jsou ZKI v Brně, který vykonává svou působnost pro Jihomoravský kraj, Zlínský kraj a Vysočinu, ZKI v Českých Budějovicích vykonávající svou působnost pouze pro Jihočeský kraj (jako jediný vykonává působnost pouze pro jeden kraj), ZKI v Liberci, který vykonává působnost pro Liberecký a Ústecký kraj, ZKI v Opavě, který vykonává svoji působnost pro Olomoucký a Moravskoslezský kraj, ZKI v Pardubicích vykonávající působnost pro Pardubický a Královéhradecký kraj, dále ZKI v Plzni vykonávající působnost pro Plzeňský a Karlovarský kraj a nakonec ZKI v Praze vykonávající působnost pro hlavní město Prahu a kraj Středočeský.⁷⁶ Za povšimnutí stojí, že ZKI kopírují víceméně podobně jako krajské soudy svou místní působností starší organizací krajů (samozřejmě s výjimkou ZKI v Praze, neboť existuje samostatný krajský soud pro Středočeský kraj – Krajský soud v Praze a samostatný krajský soud pro hlavní město Prahu – Městský soud v Praze).

⁷⁴ zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁵ § 4 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁶ Příloha číslo 1 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

4.3.1. Vnitřní organizace ZKI podle vzorového organizačního řádu

Vzorový organizační řád ZKI je závazný pro jednotlivé úřady, které mají povinnost přijmout vlastní organizační řád podle vzorového.⁷⁷ Proto vycházím při popisu organizace z tohoto předpisu.

Na stanoveném úseku státní správy působí ZKI prostřednictvím ředitele a oddělení kontroly a dohledu. Vedoucím zaměstnancem je ředitel ZKI a jeho zástupce, který je současně vedoucím oddělení kontroly a dohledu. Jak jsem výše uvedl, ředitele jmenuje a odvolává předseda ČÚZK. Zástupce ředitele jmenuje a odvolává ředitel se souhlasem předsedy ČÚZK.⁷⁸

Za plnění svých úkolů odpovídá ředitel předsedovi ČÚZK. Ředitel ZKI především odpovídá za dodržování obecně závazných právních předpisů, vnitroresortních předpisů, opatření a vnitřních předpisů a řídí personální, organizační a technické zabezpečení činností ZKI a jeho rozvoj, včetně pracovního hodnocení zaměstnanců a jejich vzdělávání.⁷⁹ Organizační řád uvádí samozřejmě mnoho dalších úkolů, které jsou ovšem víceméně konkretizací těchto obecných.

Vedoucí oddělení kontroly a dohledu (a zároveň zástupce ředitele) zastupuje úřad na základě zmocnění ředitelem a odpovídá mu za činnost oddělení kontroly a dohledu. Jeho hlavní úlohou je vedení oddělení kontroly a dohledu.⁸⁰

Dalšími osobami důležitými pro činnost ZKI jsou inspektoři, kteří mají za úkol plnit úkoly náplně pracovní činnosti dle jejich popisu. Dle organizačního řádu tyto úkoly spadají do různých oblastí, jimiž jsou: i) Specializované úkoly související s kontrolou rozhodovací činnosti katastrálního úřadu, s rozhodovací činností ZKI a tvorbou vnitroresortních předpisů (např. kontrola dodržování právních předpisů katastrálními úřady při rozhodovací činnosti, kontrola dodržování právních předpisů při řízení o povolení vkladu věcných práv do katastru nemovitostí ČR rozhodování o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů, a mnoho dalších), ii) Obnova katastrálního operátu (např. kontrola výsledků činností při obnově katastrálních operátů novým mapováním, vyjadřování se k projektům pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním

⁷⁷ Článek 1 odst. 4 Vzorového organizačního řádu ZKI Č.j. 1394/2002-22, ve znění dalších dodatků.

⁷⁸ Vzorový organizační řád ZKI Č.j. 1394/2002-22, ve znění dalších dodatků.

⁷⁹ Článek 10 Vzorového organizačního řádu ZKI Č.j. 1394/2002-22, ve znění dalších dodatků.

⁸⁰ Článek 11 tamtéž

a přepracování, kontrola budování a obnovy zhušťovacích bodů a bodů podrobného polohového bodového pole,...), iii) Státní mapové dílo, iv) Katastr nemovitostí (např. kontrola zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí a dodržování lhůt stanovených pro jejich zápis, kontrola provádění revize údajů katastru nemovitostí, kontrola zavedení výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí,...) a v) Ostatní činnost (např. vydávání služebních průkazů a úředních průkazů ke vstupu na nemovitosti, provádění dohledu na ověřování výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro katastr nemovitostí a státní mapové dílo, kontrola součinnosti katastrálních úřadů se Zeměměřickým úřadem při vedení a využívání dokumentace geodetických základů,...).⁸¹ Inspektoři dohromady tvoří oddělení kontroly a dohledu a jsou podřízeni zástupci ředitele ZKI a řídí se jeho pokyny při výkonu funkce.

4.4. Katastrální úřady

Podobně jako výše uvedené i katastrální úřady (dále jen KÚ) byly zřízeny zákonem číslo 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Organizace místní působnosti katastrálních úřadů prošla určitým vývojem a je novým modelem moderní organizace správních orgánů, který je dnes přejímán.

Na rozdíl od ZKI KÚ svojí místní působností nekopírují kraje existující do 31.12.1999, ale jsou zřízeny pro každý současný kraj (vyšší územní samosprávný celek). KÚ je čtrnáct a každý z nich sídlí v krajském městě.⁸² Počet jednotlivých katastrálních pracovišť je 97.

Dle zákona do věcné působnosti KÚ spadá sedm okruhů. Jedná se o výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky, výkon správy zhušťovacích bodů a podrobných polohových a výškových bodových polí, projednávání porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona, schvalování změny pomístního názvosloví a zabezpečování činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví, schvalování změny hranic katastrálních území a výkon správy základních státních mapových děl stanovených ČÚZK. Posledním okruhem jsou úkoly, kterými ČÚZK pověřil KÚ.⁸³

⁸¹ Článek 12 Vzorového organizačního řádu ZKI Č.j. 1394/2002-22, ve znění dalších dodatků.

⁸² Příloha číslo 2 k zákonu č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

⁸³ § 5 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Katastrální úřad je řízen předsedou, který je jmenován a odvoláván předsedou ČÚZK.⁸⁴ Co se problematiky řízení přímého a metodického týče, i zde by mohl díky znění zákona vzniknout obdobný problém, jako tomu bylo u ZKI (viz strana 28-29).

Popsat slovy organizaci KÚ by bylo velmi složité a nepřehledné. Proto odkazují na přílohu číslo 3 (jedná se pouze o příklad, jelikož různé KÚ mohou mít mírně odlišnou organizační strukturu, ale v podstatných rysech jsou totožné). I takto přehledné schéma však může vyvolat otázky, konkrétně v oblasti různých označení odbor, oddělení a sekce. K tomuto Vzorový organizační řád uvádí, že organizační struktura KÚ může mít nanejvýš čtyři stupně, kterými jsou ředitel KÚ, sekce, odbor a oddělení.⁸⁵ Jedná se vlastně o označení útvaru, podle toho kolik v něm je systematizovaných míst a dále jestli je možné nebo je nutné zřídit v rámci takového útvaru útvary s nižším počtem míst.

Jménem KÚ jedná jeho ředitel. V případě jeho nepřítomnosti za KÚ jedná zástupce ředitele KÚ. Tím je vedoucí organizačního útvaru na nejvyšší úrovni (sekce, není-li pak odbor, není-li pak oddělení), který je přímo podřízen řediteli. Ředitele KÚ dále zastupují ředitelé jednotlivých katastrálních pracovišť, kteří ho zastupují ve věcné a místní působnosti katastrálního pracoviště. Ředitel KÚ si může vyhradit úkony, při kterých nemůže být zastoupen.⁸⁶

Vnitřní organizace KÚ je rámcově upravena Vzorovým organizačním řádem katastrálního úřadu, který jednotlivé KÚ používají jako vzor pro přijetí vlastních organizačních řádů. Od toho se mohou do určité míry odchýlit.

4.4.1. Působnost některých vedoucích zaměstnanců KÚ

Ředitel KÚ jedná jménem KÚ, a jednak je mu svěřena řada dalších úkolů. Odpovídá především za dodržování obecně závazných právních předpisů a předpisů ČÚZK a řídí organizační, technické a personální zabezpečení činnosti KÚ. Dále za úřad komunikuje s ČÚZK ohledně plnění různých úkolů a rozpočtu. Ředitel předkládá předsedovy ČÚZK návrh na zřízení, zrušení, případně změnu místní působnosti katastrálního pracoviště a následně rozhoduje na základě jeho stanoviska. V neposlední řadě schvaluje vnitřní předpisy KÚ, schvaluje podle

⁸⁴ § 1 odst. 3 Statutu Katastrálních úřadů č.j. 5893/2003-22, ve znění dalších dodatků.

⁸⁵ Článek 2 odst. 2 Vzorového organizačního řádu katastrálního úřadu č.j. 13700/2010-22 ve znění dalších dodatků.

⁸⁶ Článek 10 Vzorového organizačního řádu katastrálního úřadu č.j. 13700/2010-22 ve znění dalších dodatků.

obecně závazných právních předpisů uplatnění nároku na náhradu škody a k tomu podle potřeby ustanovuje komise jako svůj poradní orgán, rozhoduje po předchozím souhlasu ČÚZK o obnově katastrálního operátu novým mapováním a o činnostech při správě zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového a pověřuje ředitele KP k provádění právních úkonů a činností. Ředitel KÚ má ještě mnoho dalších úkolů, které se týkají personálního obsazení KÚ a úkolů, týkajících se ekonomického života úřadu.⁸⁷

Vedoucí kanceláře úřadu řídí a organizuje kancelář úřadu, za což odpovídá řediteli KÚ. Mimo to do jeho působnosti spadají i další úkoly, jako zastupování úřadu ve věcech, v kterých byl pověřen ředitelem KÚ a spolupracování s dalšími orgány veřejné a státní správy dle pokynů ředitele KÚ. Dále je odpovědný za dodržování právních předpisů, předpisů ČÚZK a KÚ při výkonu činnosti kanceláře. Mezi jeho povinnosti patří i zastupování KÚ v soudních sporech. Dále působí jako mluvčí ve vztahu k veřejnosti, zajišťuje vyřizování stížností, podnětů a oznámení podle správního řádu a žádostí podle zákona o svobodném přístupu k informacím. V poslední řadě odpovídá za agendu kanceláře.⁸⁸

Dalším vedoucím pracovníkem je vedoucí technického útvaru, který tento útvar řídí a za jeho činnost odpovídá řediteli KÚ. V rámci své činnosti může zastupovat KÚ navenek dle pokynů ředitele. K jeho nejdůležitějším úkolům patří zajišťovat dodržování technických předpisů a kvality výsledků činností technického útvaru, dodržování metrologických předpisů na technickém útvaru, technickou podporu pro oblast řízení, personalistiky a ekonomiky KÚ a provoz elektronické pošty. Vedoucí technického útvaru tedy odpovídá za technický provoz KÚ. Mimo jiné projednává a organizuje technické záležitosti společně s ostatními technickými pracovníky v resortu, pokud přesahují působnost KÚ.⁸⁹

Poslední vedoucí pracovník tohoto výčtu je ředitel katastrálního pracoviště. Podobně jako všichni ostatní je odpovědný za svoji činnost řediteli KÚ. Touto činností je řízení a organizování činností vykonávaných katastrálním pracovištěm. Dle Vzorového organizačního řádu se jedná například o zajišťování, organizování a realizování opatření k plnění věcných úkolů KÚ zabezpečovaných katastrálním pracovištěm, rozhodování ve věci porušení pořádku na úseku

⁸⁷ Článek 15 Vzorového organizačního řádu katastrálního úřadu č.j. 13700/2010-22 ve znění dalších dodatků.

⁸⁸ Článek 16 tamtéž

⁸⁹ Článek 17 tamtéž

katastru nemovitostí, o opravě chyby v katastrálním operátu, o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu, poskytování informací podle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a rozhodování o odmítnutí žádosti, pověřování zaměstnance KÚ v rámci katastrálního pracoviště formou popisu jejich pracovních činností a mnoho dalších. Ředitel katastrálního pracoviště si může dále písemně atrahovat rozhodnutí či činnosti v jakékoliv kompetenci jemu podřízených organizačních útvarů a zaměstnanců.⁹⁰

4.4.2. Působnost organizačních útvarů KÚ

Působnost kanceláře KÚ je členěna Vzorovým organizačním řádem do sedmi úseků, podle nichž jsou následně jednotlivé úkoly tematicky seřazeny. Prvním je úsek dodržování obecně závazných právních předpisů, předpisů ČÚZK a vnitřních předpisů KÚ. Do tohoto úseku například patří zastupování KÚ při soudních jednáních, sledování a kontrolování dodržování obecně závazných právních předpisů (i dalších předpisů), vyhodnocování kontroly a příprava návrhů opatření, vyřizování stížností oznámení a podnětů fyzických a právnických osob a další. Druhým úsekem je personalistika. Podle názvu je zřejmé, že sem spadají úkoly v oblasti zaměstnaneckých poměrů apod. Obsah třetího úseku je obdobně zřejmý, neboť se jedná o úsek platů zaměstnanců. S oběma předchozími úzce souvisí úsek ekonomické činnosti. Patří sem však i úkoly, jako je vymáhání pohledávek KÚ soudní cestou, zajištění financování provozu rekreačního zařízení KÚ a jiné. V pořadí pátý úsek se věnuje organizaci a kontrole. Do tohoto úseku spadají úkoly související s přípravou a shromažďováním rozborů, statistik, zjištění a hodnocení k plnění věcných úkolů KÚ, vedení evidence resortních předpisů, vnitřních předpisů KÚ a ostatních závazných písemností ČÚZK a KÚ, organizace ověřování a zavádění nových pracovních postupů a technologií v rámci KÚ a další. Následujícím je úsek dalších odborných účinností, kam patří např. zabezpečování činnosti požární ochrany a zajištění agendy úředních razítek používaných KÚ. Posledním je úsek hospodářské správy, do něhož spadá především zajišťování v souladu s potřebami KÚ (jejich rozpočtem) zásobování materiálem, drobným hmotným majetkem apod. a další úkoly, které s tím souvisí,

⁹⁰ Článek 18 Vzorového organizačního řádu katastrálního úřadu č.j. 13700/2010-22 ve znění dalších dodatků.

např. vedení skladového hospodářství a agendy nájemních smluv (mnoho katastrálních pracovišť působí v budovách, které nepatří KÚ).⁹¹

Do působnosti interního auditora na základě pověření ředitelem KÚ spadá přezkum a vyhodnocování přiměřenosti a účinnosti řídicí kontroly a prověření správnosti vybraných operací. Dále pak finanční audity, audity systémů a audity výkonu podle § 28 až § 31 zákona č. 320/2001 Sb. (zákon o finanční kontrole) ve znění pozdějších předpisů.⁹²

Působnost technického útvaru je podobně jako u většiny ostatních popsána poměrně bohatě. Jedná se o útvar, který zajišťuje technické záležitosti úřadu, které se právní problematiky příliš netýkají. Celá působnost je členěna do okruhů, jimiž jsou obnova katastrálního operátu novým mapováním, obnova katastrálního operátu přepracováním katastrální mapy, převod číselného vyjádření analogové mapy do digitální podoby a činnosti v bodových polích. Technický útvar dále zajišťuje součinnost KÚ s obdobnými útvary dalších úřadů v resortu.⁹³

Působnost jednotlivých katastrálních pracovišť je členěna jinak, než je tomu u ostatních útvarů. To je způsobeno tím, že katastrální pracoviště vykonává působnost celého KÚ ve svém obvodu, je-li to účelné. Nicméně pro zachování zásady legality je působnost katastrálních pracovišť taxativně vymezena organizačními řády podle jednotlivých úseků. Katastrální pracoviště na úseku právních vztahů k nemovitostem vyznačuje v protokolu vkladů a záznamů doručení listin v pořadí, ve kterém byly doručeny (zásada priority), zakládá řízení, vyznačuje plomby a další údaje o průběhu řízení; rozhoduje o návrzích na povolení vkladu, o zamítnutí vkladu nebo výmazu práv k nemovitostem do katastru nemovitostí; zasílá oznámení o provedené opravě chyby v katastrálním operátu nebo o tom, že oprava na návrh nebyla provedena, protože se nejedná o chybu, pokud se týká práva k nemovitostem, popřípadě rozhoduje v dané věci ve správním řízení; a mnoho dalších. Dalším úsekem je aktualizace katastrálních operátů. Mezi tyto úkoly kromě technických záležitostí spadá především potvrzování geometrických plánů, vkládání údajů potvrzovaného geometrického plánu do katastrální mapy, zajišťování námitkového řízení při obnově katastrálního operátu novým mapováním nebo přepracováním a další. Úkoly

⁹¹ Článek 20 Vzorového organizačního řádu katastrálního úřadu č.j. 13700/2010-22 ve znění dalších dodatků.

⁹² Článek 21 tamtéž

⁹³ Článek 22 tamtéž

svěřené katastrálním pracovištím se také týkají personalistické agendy nebo informačních záležitostí.⁹⁴

KÚ tedy ve většině případů zprostředkovává styk veřejnosti s katastrem nemovitostí, i když ty jsou pouze vrcholkem ledovce v rámci celé organizace resortu.

5. Správní řízení na úseku katastru nemovitostí

Následující kapitola se věnuje jednotlivým řízením, která vede KÚ. Vzhledem k rozsahu resortu, který se katastru nemovitostí věnuje, jsem se rozhodl v této práci nezabývat se řízeními, která vedou jiné orgány (např. řízení o přestupcích vedená Zeměměřičským úřadem). Vzhledem k tomu, že katastrální zákon se nevyjadřuje k použití správního řádu, platí pro veškerá řízení podle něho obecná zásada subsidiarity dle § 180 zákona číslo 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (správní řád).

5.1. Řízení o povolení vkladu

Jedná se o řízení, které je nejtypičtějším pro celý úsek katastru nemovitostí. Vkladem se provádí nejzásadnější změny v katastru nemovitostí. Dle § 6 katastrálního zákona⁹⁵ se vkladem zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Vkladem se do katastru nemovitostí zapisuje vznik, změna a zánik práv dle § 11 zákona číslo 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Jedná se například o vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, přídatné spoluvlastnictví, nájem a pacht (požadají-li o zápis vlastník nebo oprávněná nájemce nebo pachtýř). Z tohoto zkráceného výčtu je zřejmé, že vkladem se kromě vlastnictví samotného zapisují i práva k užívání nemovitostí a práva, která na nemovitosti vážnou a tím ji zatěžují.

5.1.1. Zahájení vkladového řízení

Vkladové řízení bychom mohli popsat jako řízení, které se zahajuje na návrh (žádost dle správního řádu) a je nesporné. Zde se projevuje výše uvedený fakt, že katastrální úřady jsou pouze evidenčními úřady a tudíž nikdy nerozhodují o hmotném právu, což je výsadou soudů. Vkladové řízení je zahájeno doručením

⁹⁴ Článek 23 Vzorového organizačního řádu katastrálního úřadu č.j. 13700/2010-22 ve znění dalších dodatků.

⁹⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

návrhu na vklad místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Katastrální zákon toto explicitně neuvádí, nicméně toto vyvozují z ustanovení § 44 správního řádu.

Samotný návrh může mít dvě vnější formy. Musí být písemný a to v listinné podobě nebo elektronický. V případě, že se právo, které je navrhované k zápisu, týká pouze části pozemku, musí být společně s listinou předložen geometrický plán, na jehož základě se následně v případě povolení vkladu zanesou změna do katastru nemovitostí.⁹⁶ Návrh na vklad musí být podán na formuláři, který je předepsán vyhláškou číslo 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Vzor tohoto formuláře je uveden v příloze této vyhlášky. Na formuláři nemusí být rozhodnutí soudu nebo exekutora (rozhodnutí samotné je potom vkladovou listinou a návrh samotný neexistuje), který rozhodl nebo potvrdil právo, které má být zapsáno do katastru nemovitostí. Zde je dle mého názoru prolomena jinak dispoziitivní zásada zahájení vkladového řízení, protože KÚ postupuje sice na základě podnětu, ale nikoliv ze strany účastníka a tedy z úřední povinnosti.

Návrh na vklad musí obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je určen. Zde vyvstává otázka, jaký by měl být postup KÚ poté, co mu dojde návrh na vklad, ve kterém bude špatně označený KÚ nebo případně označený KÚ místně nepříslušný. Dle mého názoru by v případě, že bude KÚ označen špatně, měl KÚ postupovat podle § 37 odstavce 3 respektive § 45 odstavce 2 správního řádu a vyzvat navrhovatele k odstranění vad. V případě označení místně nepříslušného KÚ by měla být situace stejná, neboť se stále jedná o špatné označení KÚ. Dalo by se i uvažovat o postoupení KÚ, který je v návrhu uveden, nicméně pak by se KÚ, kterému byl návrh postoupen, dostal do svízelné situace, pokud by musel postoupit tento návrh zpět, ovšem stále s chybou. Za povšimnutí stojí, že katastrální zákon požaduje správné označení KÚ, nikoliv katastrálního pracoviště. Z toho lze vyvozovat, že nesprávné označení katastrálního pracoviště není vadou a takové pracoviště návrh pouze postoupí místně příslušnému, přičemž řízení samotné je tímto zahájeno.

Další náležitostí návrhu je uvedení účastníků řízení. Navrhovatel musí uvést u fyzických osob jejich jména, příjmení, rodná čísla a adresy trvalého pobytu (pro cizince platí jiná identifikační pravidla). O právnických osobách je

⁹⁶ § 7 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

nutno uvést jejich název, sídlo a identifikační číslo, je-li přiděleno. K tomuto katastrální zákon v § 13 říká, že účastníkem řízení je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje a na druhé straně ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje. K otázce vymezení účastníků se vyjádřil Ústavní soud⁹⁷ usnesením, v němž konstatoval, že pro vymezení účastníků řízení není možné použít obecné ustanovení správního řádu, neboť by to bylo proti smyslu zvláštní úpravy, která má předejít případným sporům o účastnících. Otázkou je, jak má KÚ postupovat v případech špatně vymezených účastníků. Dle mého názoru by bylo účelné, kdyby vyznamenal správního účastníka (je-li mu znám např. z vkladové listiny) a v řízení pokračoval. Zákon však uvádí, že zjistí-li KÚ jakékoliv nedostatky v návrhu na vklad, vyzve účastníky řízení k doplnění, kteří pokud tak neučiní do 14 dnů od doručení výzvy, KÚ řízení zastaví.⁹⁸

Posledními dvěma náležitostmi návrhu je vymezení práv k nemovitostem, která mají být do katastru zapsána (popř. vymazána) a dále podpis navrhovatele. V případě zjištěného nedostatku v obou případech KÚ bude postupovat dle správního řádu a vyzve navrhovatele k doplnění.

K návrhu musí být vždy přiložena alespoň jedna příloha. Touto přílohou je listina, z níž vyplývá navrhovaný vznik, změna nebo zánik práva, tedy na jejímž základě má být vklad proveden. Pro takovou listinu je zavedena legislativní zkratka „vkladová listina“.⁹⁹ Případné vady této vkladové listiny jsou nezhojitelné a KÚ vklad neprovede¹⁰⁰. Z judikatury dále vyplývá, že smlouva, která je vkladovou listinou, musí být uzavřena před podáním návrhu na vklad.¹⁰¹ V případě absence vkladové listiny KÚ k návrhu nepřihlíží a o tomto vyrozumí navrhovatele.¹⁰²

Katastrální zákon počítá i s dalšími přílohami. Jedná se o plnou moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele v případě, že je navrhovatel zastoupen zmocněncem. Zákon sice uvádí „*je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem*“, ale toto ustanovení by bylo v tomto znění nesmyslné, neboť navrhovatel nemůže vědět, zda bude jiný účastník zmocněncem zastoupen.¹⁰³

⁹⁷ Usnesení Ústavního soudu z 30.5.2000, sp. zn. I. ÚS 620/99.

⁹⁸ § 15 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

⁹⁹ § 15 odst. 1 písmeno a) tamtéž

¹⁰⁰ Rozsudek Městského soudu v Praze z 28.11.1997, sp. zn. 33 Ca 109/97.

¹⁰¹ Rozsudek Nejvyššího soudu z 26.1.2004, sp. zn. 30 Cdo 4817/2008 .

¹⁰² § 15 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹⁰³ Srov. § 15 odst. 1 písmeno b) tamtéž

Katastrální zákon v § 15 počítá ještě s dalšími přílohami (např. geometrický plán), které jsou však obligatorní pouze v určitých konkrétních případech.

5.1.2. Průběh vkladového řízení

Vkladové řízení je zahájeno doručením návrhu na vklad příslušnému KÚ. Tento orgán nemovitost „zaplombuje“ (vyznačí v katastru u nemovitosti plombu, která značí, že nemovitost je dotčená změnou). Tím zabrání provádění dalších změn vzhledem k dotčené nemovitosti, čímž je zaručeno dodržování zásady priority. Pro vydání rozhodnutí platí obecná lhůta 30 dní dle § 71 odstavce 3 správního řádu.

KÚ vyrozumí účastníky o probíhajícím řízení. Vzhledem k problematickému výkladu § 16 katastrálního zákona se ustanovila následující pravidla pro vyrozumívání osob. Vyrozumívají se pouze osoby, jejichž práva mají být dle návrhu na vklad změněna nebo mají zaniknout či vzniknout. Po vyznačení plomby KÚ zjistí, zda tyto osoby mají zřízenou službu pro sledování změn v katastru nemovitostí. V případě, že mají, jsou tyto také osoby vyrozumění prostřednictvím této služby. Pokud tuto službu zřízenou nemají, jsou takové osoby vyrozuměny prostřednictvím konvenčních prostředků a to doporučeným dopisem nebo pomocí datové schránky, přičemž je preferována datová schránka.¹⁰⁴

Katastrální zákon umožňuje zpětvzetí návrhu na vklad navrhovatelem jako projev dispoziční zásady. S ohledem na ochranu práv dalších účastníků řízení je ke zpětvzetí však potřeba jejich souhlas. Zpětvzetí znamená zastavení řízení. Navrhovatel také může návrh na vklad zúžit. I s tím úkonem musí souhlasit ostatní účastníci, nesouhlasí-li, KÚ rozhodne o původním návrhu.¹⁰⁵ Rozšíření návrhu na vklad je nepřípustné. A to jak z toho důvodu, že není katastrálním zákonem umožněno, tak z praktického, jelikož by takové rozšíření nabořovalo zásadu přednosti. Chtěl-li by navrhovatel návrh rozšířit, musel by vzít zpět návrh původní a podat nový, případně podat nový k současnému v širší zamýšleného rozšíření.

Při posuzování vkladové listiny KÚ zkoumá různé skutečnosti, podle toho zda se jedná o soukromou listinu, veřejnou listinu nebo rozhodnutí soudu (exekutora). Největší pozornost je věnována listinám soukromým. Základním

¹⁰⁴ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 69-70. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁰⁵ § 16 odst. 2 a 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

kritériem je požadavek, aby vkladová listina splňovala náležitosti pro vklad do katastru nemovitostí. Nemovitosti musí být označeny podle § 8 katastrálního zákona¹⁰⁶. Tato vada je v praxi nejčastějším důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad. Pokud takto nemovitosti, k nimž se zapisované právo vztahuje, označeny nebudou, KÚ má za to, že takovému návrhu na vklad nelze vyhovět. To ovšem nezpochybňuje platnost listiny jako takové.¹⁰⁷¹⁰⁸ Obsah vkladové listiny musí odůvodňovat vklad navrhovaného práva a vkladová listina musí mít předepsanou formu.¹⁰⁹ Úřad dále přezkoumává, zda některý z účastníků není omezen právními předpisy v nakládání s nemovitostí. Současně je však také přezkoumáváno, jestli může nabyvatel práva toto právo nabýt.¹¹⁰ Dle nového občanského zákoníku¹¹¹ má vlastník právo se svým vlastnictvím nakládat libovolně v mezích právního řádu. Nutno podotknout že taková omezení jsou spíše výjimečná. Obvykle se i tak nejedná o zákaz absolutní a k prolomení takového zákazu bývá zpravidla potřeba souhlas další osoby. KÚ tedy zkoumá, zda je takový souhlas doložen a není-li, KÚ by měl takový návrh na vklad zamítnout.¹¹² Poslední zkoumaný požadavek zohledňuje návaznost zápisů v katastru nemovitostí¹¹³. Řetězec jednotlivých vkladů představuje historii, jak bylo s nemovitostí nakládáno. Požadavek návaznosti je jedním ze základních pilířů udržování údajů v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem, tudíž návaznost by neměla být nikdy přerušena a návrh na vklad, který by zakládal porušení návaznosti, má být zamítnut. Porušení návaznosti je zhojitelné, doloží-li navrhovatel současně s návrhem další listiny, které by případnou logickou mezeru vyplňovaly.¹¹⁴

Přezkum veřejných listin je nepopsatelně jednodušší, neboť se přezkoumává pouze, zda listina splňuje náležitosti pro vklad do katastru

¹⁰⁶ Pozemek zpravidla parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží.

¹⁰⁷ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 131-132. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹⁰⁸ K listině je například potřeba dodat další listinu, která konkretizuje údaje v původní, a podat nový návrh na vklad.

¹⁰⁹ § 17 odst. 1 písmeno b) a c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹¹⁰ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 157. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹¹¹ § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹¹² BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 74-75. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹¹³ § 17 odst. 1 písmeno g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹¹⁴ § 17 odst. 1 písmeno g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

nemovitostí, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a jestli je dodržen požadavek návaznosti. V případě veřejných listin je dále zkoumáno, zda jakýkoliv účastník nebyl omezen v nakládání předmětnou věcí v době podání návrhu na vklad dle údajů obsažených v katastru nemovitostí.¹¹⁵ U soudních rozhodnutí, která jsou podána jako podnět k zahájení vkladového řízení, KÚ pouze přezkoumává, zda splňují náležitosti listiny pro zápis do katastru. Dále by měl úřad zkoumat i to, zda je rozhodnutí závazné pro osoby, v jejichž prospěch svědčí právo dosud v katastru nemovitostí zapsané.¹¹⁶ Druhá podmínka § 17 odstavce 4 katastrálního zákona se může jevit jako konflikt mezi mocí výkonnou a soudní, když KÚ přezkoumává takovým způsobem soudní rozhodnutí.

Při přezkumu vkladových listin i ostatních náležitostí vychází KÚ z listin, které jsou mu předloženy účastníky (případně soudem či soudním komisařem) ke vkladovému řízení. Dále vychází z údajů dosud zapsaných v katastru nemovitostí, z agendového informačního systému evidence obyvatel a z agendového informačního systému cizinců a rozhoduje na základě dalších informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti a dalšími účastníky vkladového řízení. Skutečnosti jsou zkoumány podle stavu, ve kterém byly v okamžiku podání návrhu na vklad.¹¹⁷ Řízení vykazuje tedy především znaky projednací zásady.

5.1.3. Rozhodnutí ve vkladovém řízení

Shledá-li KÚ, že jsou splněny podmínky pro provedení vkladu, povolí ho a provede. Povolení vkladu nesmí však proběhnout během 20 dnů od vyrozumění účastníků řízení o jeho zahájení. Zákon neumožňuje jakékoliv zkrácení této lhůty. Shledá-li KÚ, že podmínky splněné nejsou, návrh na vklad zamítne.¹¹⁸ Pokud se rozhodnutím vyhovuje návrhu v celé šíři, nevyhotovuje se písemně. Takové rozhodnutí se zaznamená do spisu, čímž nabude právní moci. Pokud se vklad zamítá nebo není povolen celý, je nutno vyhotovit písemné rozhodnutí a doručit ho účastníkům. Právní moci toto rozhodnutí nabude doručením posledního účastníku. V případě, že byl vklad proveden (i když bylo návrhu plně vyhověno), vyrozumí KÚ účastníky o tom, jaký vklad byl proveden.¹¹⁹

¹¹⁵ § 17 odst. 2 a 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹¹⁶ § 17 odst. 4 tamtéž

¹¹⁷ § 17 odst. 5 tamtéž

¹¹⁸ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 208-209. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹¹⁹ § 18 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů

Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek řádný ani mimořádný. Nápravy se může poškozená osoba domáhat až po provedení vkladu. Prostředkem nápravy by v tomto případě měla být žaloba na určení práva.¹²⁰

Proti rozhodnutí, jímž se návrh na vklad zamítá, není rovněž možné podat žádný řádný ani mimořádný opravný prostředek. Zákon však výslovně umožňuje podat žalobu podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Lhůta pro podání této žaloby je 30 dnů od doručení zamítavého rozhodnutí. Vkladová řízení týkající se téže nemovitosti se přerušují do doručení konečného rozhodnutí soudu KÚ ve věci vkladu.¹²¹

Vzhledem k charakteru řízení zamítavé rozhodnutí o návrhu na vklad nezakládá překážku věci rozhodnuté a je možné ho podat znovu. Teoreticky by vedené řízení mohlo vytvářet překážku litispendence, nicméně vzhledem k plombování a zásadě přednosti nemá tato překážka šanci na reálné uplatnění, neboť o předmětné nemovitosti nemůže být vedeno žádné jiné vkladové řízení, natož pak to samé.

5.2. Oprava chyby v katastrálním operátu

Zařadění pasáže týkající se opravy chyb do kapitoly, která se věnuje správním řízením, může působit překvapivě. Pravdou je, že první fáze provádění opravy chyby není správním řízením, nicméně se může tento postup ve správním řízení později přeměnit.

Řízení o opravě chyby může být zahájeno jak na návrh vlastníka, případně jiného oprávněného, tak z moci úřední KÚ. Účelem tohoto řízení je oprava chyb, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru nemovitostí, nebo nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím právním předpisem.¹²² Je nutno podotknout, že oprava chyby není opravným prostředkem proti rozhodnutím KÚ a ani jí tak nelze použít. Jedná se o jeden z prostředků, jehož pomocí se uvádí v život zásada souladu údajů se skutečným stavem.

¹²⁰ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 87-88. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹²¹ § 18 zákona odst. 5 a 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹²² § 36 odst. 1 písmena a) a b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

Má-li se zahájit řízení na podnět vlastníka nebo jiné oprávněné osoby, musí takový návrh splňovat určité požadavky. Z podnětu musí být patrné, kdo jej činí a zároveň čeho se domáhá. Musí být jasně určeno, jaký údaj je chybný a zároveň musí být uveden údaj správný.¹²³

Možnosti opravy chyby jsou omezené. Hlavním limitem je především to, že opravou chyby nelze zavádět do katastru nemovitostí nové údaje. Opravou chyby se dají nahrazovat pouze chybné údaje, aby byl udržen soulad se skutečným stavem. Z výše uvedeného tedy plyne, že opravou chyby se nedají v žádném případě zakládat nové právní vztahy.

Jsou-li splněny podmínky (řádný podnět, chyba skutečně existuje), KÚ provede opravu chyby do 30 dnů od doručení podnětu. V odůvodněných případech je možné tuto lhůtu prodloužit na 60 dní.¹²⁴ Toto prodloužení by se mělo používat spíše výjimečně vzhledem k obecným zásadám činnosti správních orgánů¹²⁵. KÚ oznámí vlastníkovi, případně i jinému oprávněnému, že provedl opravu chyby (ať byla provedena na základě podnětu nebo z moci úřední), nebo že oprava chyby provedena nebyla, protože se nejedná o chybu. Dotčené osobě začíná běžet lhůta 30 dnů od doručení oznámení o neprovedení nebo provedení opravy chyby, ve které může KÚ oznámit, že s provedením respektive neprovedením opravy chyby nesouhlasí. O tomto možném postupu musí být dotčená osoba KÚ poučena. Až v případě, že s postupem KÚ ohledně opravy chyby dotčená osoba takto nebude souhlasit, zahajuje se správní řízení podle správního řádu.

Správní řízení se tedy zahajuje dnem, kdy je KÚ doručen nesouhlas. Je na místě posoudit, jestli je takový nesouhlas žádostí ve smyslu správního řádu, nebo se jedná o pouhý podnět správnímu orgánu, aby zahájil správní řízení z moci úřední. Ze znění katastrálního zákona sice doslova nevyplývá řešení této otázky, nicméně vzhledem k tomu, že se vyjádřením nesouhlasu domáhá vydání správního rozhodnutí ve věci, dá se očekávat, že toto rozhodnutí bude vydáno ve správním řízení na návrh. Na vyjádření nesouhlasu tedy musí být kladeny požadavky dle správního řádu jako na jakoukoliv jinou žádost dle § 37. Dále je

¹²³ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 287. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹²⁴ § 36 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹²⁵ Především zásada ekonomičnosti dle § 6 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění následujících předpisů.

nutné podotknout, že tento nesouhlas může vyjádřit pouze osoba, které je dotčenou osobou (viz výše). Nebude-li nesouhlas splňovat výše uvedené požadavky a osoba, která ho namítla, žádost nedoplní v lhůtě stanovené KÚ dle § 45 odstavce 2 správního řádu, KÚ řízení zastaví dle odstavce 3 téhož ustanovení (s přihlédnutím k § 66 správního řádu).¹²⁶ Poslední otázkou zůstává, jestli musí dotčená osoba ve svém nesouhlasu uvést nové skutečnosti, pro které je opravovaný údaj chybný. Dle mého názoru toto nutné není. Pokud by toto totiž bylo podmínkou, pak by při neuvedení nových skutečností KÚ řízení zastavil pro nepřijatelnost a původně namítané argumenty by nemohly být přezkoumány v opravném řízení.

Řízení samotné probíhá podle správního řádu bez významných odlišností. KÚ vyrozumí o probíhajícím řízení účastníky (vlastník nemovitosti, u níž se opravuje chyba a další osoby, mající k předmětné nemovitosti nějaká práva). KÚ musí vydat rozhodnutí v obecné lhůtě 30 dnů od zahájení řízení dle § 71 odstavce 3 správního řádu. V řízení se uplatňuje vyšetřovací zásada. KÚ tedy není vázán návrhy účastníků a je povinen opatřit si všechny podklady k rozhodnutí, aby nebyly o zjištěném skutkovém stavu důvodné pochybnosti. Před vydáním rozhodnutí umožní KÚ účastníkům seznámit se s podklady pro rozhodnutí a případně jim umožní navrhnout další důkazy. Nakonec KÚ v řízení vydá zamítavé rozhodnutí nebo rozhodnutí, jímž se návrhu vyhovuje. Rozhodnutí musí být odůvodněno. V případě že se oprava chyby rozhodnutím povoluje, musí v něm být uvedeno, jaký je nový stav po opravě chyby.

Proti rozhodnutí o opravě chyby je možné podat odvolání k ZKI dle místní příslušnosti určené umístěním předmětné nemovitosti. Dále je možné využít i mimořádných opravných prostředků, jako je návrh na obnovu řízení, případně je možné navrhnout přezkum rozhodnutí dle správního řádu¹²⁷. Po vyčerpání řádných opravných prostředků je samozřejmě rovněž možné podat žalobu ve správním soudnictví.

5.3. Obnova katastrálního operátu

V pojednání o obnově katastrálního operátu se pokusím vyhnout řešení technických otázek, tedy jakými technickými prostředky se provádí, a soustředím

¹²⁶ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 288-289. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹²⁷ § 94 a následující zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu, ve znění následujících předpisů.

se na otázky právní, tedy jak probíhá samotný proces a jak je možná se právně bránit proti jeho výsledkům. Podobně jako oprava chyby se obnova katastrálního operátu v první fázi neprovádí ve správním řízení, ale námitky proti ní se ve správním řízení vyřizují.

Ze zákona může probíhat obnova katastrálního operátu trojím způsobem a to novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací a na základě výsledků pozemkové úpravy. Při obnově novým mapováním vzniká nová mapa společně s celým novým operátem. Přepracování souboru geodetických informací zachovává stávající operát, nicméně grafická mapa se převede do mapy digitální nebo digitalizované. Obnova provedená na základě výsledků pozemkových úprav dá vzniknout novému katastrálnímu operátu, do něhož je převzat výsledek pozemkové úpravy. Obnova se provádí zpravidla v rozsahu jednoho katastrálního území. Takto se činí z důvodu zachování soudržnosti celého území.¹²⁸ Můžeme si představit situaci, kdy se bude provádět obnova ve větším rozsahu než je jedno katastrální území (například je-li do pozemkové úpravy zapojeno více katastrálních území). Situace opačná, kdy by se prováděla obnova jenom na části katastrálního území, zákonem výslovně vyloučena není, ale jedná se o postup značně nepraktický. V praxi se však provádí v případech, kdy je z obnovy vyňata zastavěná oblast. Obnovu katastrálního operátu je možné zahájit pouze z moci úřední nikoliv na návrh.

Ze znění zákona není jasné, jestli k obnově katastrálního operátu KÚ přistoupit musí, anebo zda se jedná správní uvážení. V případě pozemkových úprav je těžko představitelné, že by KÚ obnovu neprovedl. Otázkou však zůstává, jak tomu je v ostatních případech. Možné vodítko by mohl poskytnout § 41 katastrálního zákona, který uvádí za jakých podmínek KÚ přistoupí k obnově pomocí nového mapování. Z kategorického vyjádření, že KÚ k obnově „přistoupí“, s přihlédnutím k zásadě dobré správy usuzuji, že provedení obnovy je povinností KÚ. Ale posouzení, zda nastaly okolnosti podle § 41 katastrálního zákona, je zřejmě správním uvážením.

¹²⁸ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 145-146. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

5.3.1. Obnova katastrálního operátu novým mapováním

Obnova novým mapováním je náročná a finančně velmi nákladná záležitost. Vzhledem k tomu se použije pouze tam, kde není možné použít obnovu přepracováním. KÚ vede průběžně protokol, do kterého zaznamenává činnost při obnově. Zahájení obnovy zveřejní KÚ s předstihem 6 měsíců na své úřední desce v případě, že se bude vztahovat k celému katastrálnímu území. V případě, že se bude vztahovat pouze k části, zveřejní se s předstihem dvou měsíců. Datum zahájení obnovy KÚ sdělí dotčeným obcím nejméně 30 dní předem. Obce datum následně zveřejní na svých úředních deskách.

Zjišťování průběhů hranic probíhá šetřením v terénu tudíž v souladu se skutečným stavem. Samotné zjišťování hranic provádí komise složená ze zaměstnanců KÚ, zástupců obce a orgánů určených KÚ (např. stavební úřad). Zjišťování probíhá za účasti vlastníků nemovitostí a dalších oprávněných.¹²⁹ O výsledcích zjišťování se sepíše protokol. Tento protokol podepíše i vlastníci dotčených nemovitostí, čímž stvrdí svůj souhlas se zjištěnými hranicemi. V případě, že nesouhlasí, označí se hranice za spornou. Průběh sporné hranice může být následně řešen soudem. Tento postup odráží zásadu, že KÚ je pouze evidenčním orgánem, tudíž nemá pravomoc určit, kudy hranice vede.

5.3.2. Obnova katastrálního operátu přepracováním

Oznámení o provádění obnovy přepracováním musí být vyvěšeno na úřední desce KÚ dva měsíce předem. Oznámení je také zasláno obci, jíž se obnova týká, která následně toto zveřejní. Katastrální zákon ani katastrální vyhláška¹³⁰ pro tento případ neuvádí lhůtu, ve které má obec oznámení vyvěsit na své úřední desce, proto se zřejmě analogicky použije lhůta 30 dnů, jako je tomu u oznámení o provádění obnovy novým mapováním. Při přepracování nevzniká fakticky nové mapové dílo, ale dosavadní mapové dílo je převedeno do počítačového souboru, což umožňuje další vedení katastrální mapy pomocí výpočetní techniky.¹³¹

¹²⁹ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 297. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹³⁰ Vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

¹³¹ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 148. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

5.3.3. Obnova katastrálního operátu převzetím výsledků pozemkové úpravy

Smyslem pozemkové úpravy je nové prostorové a funkční uspořádání pozemků, které se během ní scelují, dělí nebo mění, aby byla zajištěna jejich např. dopravní dostupnost. Je zde snaha o vytvoření co nejlepších podmínek pro hospodaření s pozemky.¹³²

Převezme-li KÚ výsledky pozemkové úpravy, nahradí dosavadní údaje v katastru nemovitostí novými. Tímto způsobem vznikne nový katastrální operát. Při převzetí výsledku pozemkových úprav se nepoužijí ustanovení o námitkách, protože veškeré námitky proti novému stavu účastníci pozemkové úpravy uplatňují již v řízení o pozemkové úpravě.¹³³

5.3.4. Řízení o obnově katastrálního operátu

Svým charakterem obnova katastrálního operátu do jisté míry připomíná opatření obecné povahy. Z dalšího je patrné, že nejen svým charakterem, ale i způsobem jakým je přijímána.

KÚ vyloží po dobu nejméně 10 dnů soubor nových geodetických a popisných informací (výsledek obnovy) v dotčené obci k veřejnému nahlédnutí. Vzhledem k množství informací nepostačuje úřední deska, a tudíž zveřejnění bude muset probíhat jiným způsobem. Obec však na úřední desce alespoň 30 dní předem zveřejní, kdy a kde bude nový katastrální operát vyložen. Platnosti nabude nový katastrální operát dnem, který stanoví KÚ, přičemž musí hledět výše uvedených lhůt. Aby byla zajištěna ochrana práv vlastníků a jiných oprávněných osob, které nemají bydliště v dotčené obci, KÚ je vyzoomí nejpozději 30 dnů před vyložením o výše uvedených skutečnostech. Vlastníci a jiné oprávněné osoby mohou podávat proti novému katastrálnímu operátu námitky ve lhůtě 15 dnů od jeho vyložení.

O těchto námitkách rozhoduje KÚ ve správním řízení. Platnost nového katastrálního operátu je podmíněna tím, aby bylo o všech námitkách pravomocně rozhodnuto. KÚ může vyhlásit nový katastrální operát jako platný i v případě, že o všech námitkách ještě pravomocně rozhodnuto nebylo, ale taková skutečnost

¹³² JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 299. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹³³ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 149. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

musí být v katastru u dotčené nemovitosti vyznačena formou záznamu. Poté, co rozhodnutí o námitce nabude právní moci, KÚ tento záznam vymaže.

Zákon ani katastrální vyhláška nestanoví žádné zvláštní obsahové náležitosti na námitky. Vzhledem k tomu, že se vlastně jedná o žádost podle správního řádu, musí tedy námitka obsahovat náležitosti podle § 37 odstavce 2 a podle § 45 odstavce 1 správního řádu. Musí z ní být tedy patrné, kdo ji činí, které věci se týká a čeho se domáhá. Dále musí být v námitce uvedeni účastníci řízení, kteří jsou žadateli známí. Proti rozhodnutí o námitce je možné podat odvolání ke ZKI, jelikož se jedná o klasické správní řízení.

6. Úkony prováděné mimo správní řízení

Do katastrálního operátu se těmito úkony zanášejí údaje, které mají informační charakter především ve vztahu k uživatelům katastru nemovitostí. Význam těchto informací spočívá především v ochraně práv třetích osob. U práv, která se oznamují následujícími řízeními, neplatí intabulační charakter.

6.1. Řízení o záznamu

Nejdříve je potřeba vyjasnit, co se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem. Zapisuje se jím příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu¹³⁴, správa nemovitostí ve vlastnictví státu (dnes se již jedná o prázdnou množinu)¹³⁵, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy, majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.¹³⁶

Z výše uvedeného je patrné, že záznam se vztahuje k nemovitostem, které spadají do vlastnictví nějaké veřejnoprávní korporace a že určuje, která osoba odlišná od takové samosprávné korporace je oprávněna nemovitost užívat a

¹³⁴ Podle zákona č. 77/1997Sb. o státním podniku, ve znění následujících předpisů.

¹³⁵ Tuto činnost vykonával Pozemkový fond České republiky. Vzhledem k tomu, že byl zrušen k 1.1.2013 a jeho působnost v tomto ohledu převzal Státní pozemkový úřad, správu nemovitostí ve vlastnictví státu již žádná státní organizace nevykonává. (BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 91-92. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.).

¹³⁶ § 19 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

spravovat. Kromě tohoto se ustanovení o záznamu přiměřeně použije na zapisování jiných dalších údajů, které se nezapisují vkladem nebo poznámkou.¹³⁷

Aktivně legitimovaný k podání návrhu na záznam je ten, kdo má na tomto záznamu právní zájem. Dále pak orgán veřejné moci případně územní samosprávný celek, který o zapisovaném právu rozhodl nebo je osvědčil.¹³⁸ Ve formulaci zákona je použit nejasný pojem „ten, kdo má na záznamu právní zájem“. Takovou osobou bude vždy orgán moci výkonné a územní samosprávný celek dle § 20 katastrálního zákona. Právní zájem by dále mohla mít např. osoba oprávněná z věcného břemena, z práva stavby, nájemce apod.¹³⁹

Stejně jako tomu je u návrhu na vklad, i k návrhu na záznam musí být přiložena listina, ze které vyplývá právo, jež má být zapsáno.¹⁴⁰ Vzhledem charakteru zapisovaných práv lze očekávat značnou různorodost těchto listin. Často se bude jednat o zřizovací listiny organizací, které takovou listinou tato práva nabývají zároveň se svým zřízením.¹⁴¹

Povolení a provedení záznamu není správním rozhodnutím (nezakládá, nemění ani nezrušuje práva nebo povinnosti). Díky tomu se pro úpravu řízení nedá použít část druhá a třetí správního řádu. Nicméně § 177 odstavce 2 správního řádu nabízí postup, který říká, že nelze-li postupovat podle druhé a třetí části správního řádu, bude se postupovat podle části čtvrté. Toto platí samozřejmě pouze v případě, že zvláštní zákon nestanoví něco jiného, což ovšem není případ záznamu. Pro řízení o záznamu se tedy použije čtvrtá část správního řádu, která částečně vádí v život i druhou a třetí část¹⁴². Mimo to se samozřejmě dle § 177 odstavce 1 použijí obecné zásady činnosti správních orgánů dle § 2 až § 8 správního řádu.

Samotné řízení o záznamu probíhá velmi podobně jako řízení o vkladu. Pro řízení se stejně tak použijí ustanovení § 6 až § 10 katastrálního zákona. Nejpozději následující pracovní den po přijetí návrhu se vyznačí u předmětné nemovitosti v katastru nemovitostí plomba. Co se přezkumu záznamových listin (listiny přiložené k návrhu na záznam, podobně jako vkladové listiny přiložené

¹³⁷ § 28 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹³⁸ § 20 odst. 1 tamtéž

¹³⁹ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 256. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹⁴⁰ § 20 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹⁴¹ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 97. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁴² § 154 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů

k návrhu na vklad) týče, je KÚ plně vázán § 21 katastrálního zákona, kde je stanoven rozsah přezkumu, který KÚ nesmí překročit.

Prvním zkoumaným kritériem je aktivní legitimace osoby, která podala návrh (viz výše). Dalším požadavkem na listinu je, aby byla bez chyb v psaní, počtech a dalších zřejmých nesprávnostech. Tento požadavek není drakonickým opatřením proti osobám neznajícím gramatiku nebo aritmetiku. Aby byla chyba důvodem pro zamítnutí, musí být způsobilá změnit význam celého textu nebo jej učinit nesrozumitelným. Případná chyba v počtech nesmí být obyčejnou chybou, ale měla by mít nějaké důsledky i v právní rovině (samozřejmě kromě zamítnutí návrhu na záznam). Problematické by mohlo být vymezení pojmu „dalších zřejmých nesprávností“. Jedná se posuzování záznamové listiny především s ohledem na § 8 katastrálního zákona, který ustanovuje požadavek na řádné označování předmětných nemovitostí. Dalším podobným nedostatkem by mohla být absence geometrického plánu pro případ, že by se záznam vztahoval pouze k části pozemku. Posledním kritériem je návaznost návrhu na dosavadní stav údajů v katastru nemovitostí.¹⁴³

V případě, že KÚ neshledá v záznamové listině žádné chyby, záznam provede. V opačném případě záznam neprovede a záznamovou listinu vrátí návrhovateli a písemně mu sdělí důvody, proč nebylo možné záznam provést. Nicméně katastrální zákon umožňuje další postup podle § 37 odstavec 1 písmeno c) a § 39 písmeno b). Podle těchto ustanovení může KÚ vyzvat vlastníky (popřípadě jiné oprávněné) nebo orgány veřejné moci, aby doplnili chybějící údaje a napravili vady.¹⁴⁴

Zde vyvstává otázka, zda je tímto řízením u konce a po odstranění vad začíná nové, nebo řízení pokračuje dál. Osobně bych se přikláněl k druhé variantě. V této otázce je totiž klíčová vyznačená plomba. V případě, že by se řízení končilo, bylo by potřeba plombu odstranit a tím pádem pokračovat v dalších řízeních k předmětné nemovitosti. To by mohlo mít za důsledek zmaření mnoha následujících návrhů, které předpokládali kladné vyřízení záznamu, z důvodu nenavazování návrhu na dosavadní údaje v katastru nemovitostí. Po odstranění vad je možné záznam provést.

¹⁴³ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 258. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹⁴⁴ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 98-99. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

Vzhledem charakteru záznamu není možné proti němu podat žádný opravný prostředek dle správního řádu a není možné kvůli němu podat žalobu ve správním či občanském soudnictví. K případné opravě by se dal použít nový návrh na záznam, případně návrh na opravu chyby.

6.2. Zápis poznámky

Poznámkou se k nemovitosti zapisují údaje dle § 23 katastrálního zákona. Jedná se například o informaci o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti, žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu, zahájení pozemkových úprav, stavbě, která není součástí pozemku a zákazu nakládat s nemovitostí.¹⁴⁵ Z výše uvedeného je patrné, že tímto způsobem se v katastru nemovitostí evidují skutečnosti, které ztěžují nakládání s nemovitostí a omezují výkon vlastnického práva. Poznámka však nemá konstitutivní charakter, nýbrž pouze deklaratorní. Zápis poznámky jako takový vlastníka nikterak neomezuje.¹⁴⁶

Pro podání podnětu na zapsání poznámky je aktivně legitimovaný soud (na základě rozhodnutí nebo oznámení), správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovací úřad, pozemkový úřad, soudní exekutor, dražebník, insolvenční správce či ten, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. V případě, že se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci.¹⁴⁷

Co se týče řízení o zápisu poznámky, katastrální zákon v § 26 odkazuje na přiměřené použití řízení o záznamu a to jak pro zápis, tak pro výmaz. Proti poznámce nejsou přípustné žádné opravné prostředky. Nicméně komentář ing. Baudyš ke katastrálnímu zákonu odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 4 Aps 4/2011, který uvádí, že ochrany proti provedení nebo neprovedení poznámky do katastru nemovitostí se dá domáhat ve správním soudnictví prostřednictvím řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu.¹⁴⁸¹⁴⁹ Osobně ovšem nespátřuji důvod, proč by tento

¹⁴⁵ § 23 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹⁴⁶ Usnesení Ústavního soudu ze dne 18.11.2009, sp. zn. I. ÚS 1032/09.

¹⁴⁷ § 22 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹⁴⁸ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 120. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

postup nebyl možný aplikovat i pro případ provedeného nebo neprovedeného záznamu. Vzhledem k dikci zákona při zapisování poznámky postupuje KÚ z úřední povinnosti.

KÚ poznámku vymaže na základě rozhodnutí nebo oznámení stejných orgánů, které byly k podání podnětu k zapsání aktivně legitimovány. K výmazu může dát dále podnět ten, v jehož zájmu má být poznámka vymazána, pokud pominuly důvody pro ni.¹⁵⁰

6.2.1. Poznámka spornosti zápisu

Namítá-li někdo rozpor údajů zapsaných v katastru nemovitostí a skutečného stavu, má možnost navrhnout KÚ, aby do katastru zapsal poznámku spornosti údajů. Věcná práva navrhovatele musí být sporným údajem dotčena a navrhovatel musí prokázat, že své právo uplatnil u soudu. Stejně tak může zaznamenání poznámky spornosti zažádat ten, kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného. V poslední řadě poznámku spornosti KÚ zapíše na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce. Žalobce však musí doložit, že podal žalobu o určení, ve které tvrdí, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.¹⁵¹

Zápis poznámky spornosti nevytváří překážku k dalšímu zapisování vkladů do katastru nemovitostí k předmětné nemovitosti, je-li tento zápis poznámky řízením o předběžné otázce v rámci vkladového řízení. Ustanovení § 24 odstavce 2 katastrálního zákona je tedy speciální úpravou k § 64 správního řádu, podle něhož by se jinak postupovalo.¹⁵²

Vyhoví-li soud žalobě, kvůli které je zapsána poznámka spornosti, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí. Po výmazu všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu dotčeným osobám.¹⁵³ Pravděpodobně není důvod, proč by KÚ vymazával poznámku spornosti pouze v případě, že soud vyhoví žalobě. V případě, že rozhodne v meritu věci a žalobě nevyhoví, čímž vytvoří překážku věci rozhodnuté, nevidím

¹⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. ledna 2012, sp. zn 4 Aps 4/2011-68.

¹⁵⁰ § 27 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹⁵¹ § 24 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹⁵² BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 115. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁵³ § 24 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

důvod, proč by měla být poznámka spornosti stále zaznamenána, stala-li se takto bezpředmětnou. Jinak vzhledem k tomu, že se osoby pouze vyrozumívají, nevede se o výmazu poznámky spornosti žádné správní ani jiné řízení.¹⁵⁴

6.2.2. Poznámka k osobě

Kromě zápisu poznámky k nemovitostem umožňuje katastrální zákon v § 25 zapsat poznámku k osobám. Taková poznámka bude poté uvedena u dané osoby na všech listech vlastnictví v celé České republice, ve kterých se tato osoba vyskytuje jako vlastník nebo spoluvlastník.¹⁵⁵

Poznámka zapsaná k osobě může obsahovat údaje o vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek, usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce, vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, rozhodnutí o prohlášení konkursu, nebo jiném rozhodnutí, podle kterého osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její přesně nevymezenou částí.¹⁵⁶ Jedná se tedy o skutečnosti, které vlastníkově nemovitosti, ke kterému je poznámka zapsána, nějakým způsobem znemožňují s nemovitostí nakládat. Dle mého názoru je zapisování takových poznámek do katastru nemovitostí v konfliktu s ochranou soukromí, na druhou stranu ochrana zájmů dalších osob, které by chtěly nějak právně jednat s takto omezeným vlastníkem, pravděpodobně převažuje.

Poznámku k osobě zapíše (vymaže) jakýkoliv KÚ, kterému je doručena listina pro zápis (výmaz). Zákon však dává KÚ možnost zapsat poznámku i z moci úřední, a to v případě, že důvody pro zapsání poznámky zjistí z informačního systému insolvenčního rejstříku.¹⁵⁷

7. Řízení podle páté části občanského soudního řádu

V této kapitole bych se rád zabýval poměrně netypickým prostředkem nápravy rozhodnutí správního orgánu, jakým je žaloba podle páté části

¹⁵⁴ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 115. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁵⁵ BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 116. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹⁵⁶ § 25 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹⁵⁷ § 25 odst. 2 a 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

občanského soudního řádu (dále jen OSŘ)¹⁵⁸. Jak jsem poznamenal výše, evidování veřejných knih bylo svěřeno soudům, neboť soudy rozhodovaly o sporech, které se týkaly vlastnictví nemovitostí. Bylo tedy vhodné, aby též orgán zároveň vedl i evidenci práv k nemovitostem. Tento pořádek nejen u nás trval značnou dobu. Nicméně po událostech druhé poloviny 20. století dochází ke změně. Je spojena linie evidování nemovitostí za účelem fiskálním s linií veřejných knih. Správa tehdy takto vzniklého katastru nemovitostí byla svěřena nově zřízené soustavě správních úřadů. Vzhledem k intabulačnímu principu tak bylo svěřeno rozhodování o soukromoprávních věcech, kterými vlastnictví k nemovitostem bezpochyby je, správním úřadům. Vzhledem k důležitosti těchto práv je však nutné, aby ochranu takovým záležitostem poskytovaly soudy. Těmto právům mohou soudy poskytovat ochranu právě prostřednictvím řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Nutno podotknout, že toto řízení může být vedeno toliko proti rozhodnutí KÚ ve vkladovém řízení, a to pouze pokud KÚ vydal v tomto řízení zamítavé rozhodnutí, k čemuž budu další pojednání usměřňovat.

7.1. Náležitosti žaloby

K podání žaloby je aktivně legitimovaná osoba, která tvrdí, že rozhodnutím správního orgánu byla dotčena na svých právech. Z toho vyplývá, že tato osoba nemusela být účastníkem předcházejícího správního řízení. K pojmu žaloba je nutno říci, že se nejedná o obecnou žalobu dle § 79 odstavce 1 OSŘ, kterou se žalobce domáhá hmotněprávního nároku, ale jedná se o návrh, kterým se žalobce domáhá přezkumu správního rozhodnutí.¹⁵⁹ Žalobce musí splnit ještě jednu podmínku, kterou je vyčerpání dostupných opravných prostředků. To ovšem není případ řízení o vkladu, neboť tam zákon žádné nepřipouští.

Žaloba musí obsahovat běžné náležitosti dle § 42 odstavce 3 OSŘ. Podle tohoto ustanovení musí být z žaloby patrné, kterému soudu je určena, kdo ji podává, které věci se týká a čeho se žalobce domáhá. Žaloba musí být rovněž podepsána. Dále musí obsahovat zvláštní náležitosti dle § 246 odstavce 2 OSŘ. Jedná se o označení účastníků předcházejícího správního řízení, rozhodnutí správního orgánu (to musí být doručeno ve stejnopise společně s žalobou),

¹⁵⁸ Zákon č. 99/1963 Sb., ve znění následujících předpisů.

¹⁵⁹ WINTEROVÁ, A. *Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice*. 6. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2011, s. 412. ISBN 978-80-7201-842-0.

vyličení skutečností svědčících o včasnosti podání žaloby a zdůvodnění žalobce, jakým způsobem bylo zasaženo do jeho soukromých práv správním rozhodnutím. Žalobce musí v žalobě dále uvést důkazy na podporu svých tvrzení. Pro další řízení je klíčové, jakým způsobem žalobce vymezí požadovaný rozsah přezkumu správního rozhodnutí, neboť soud je tímto rozsahem vázán. Posledním požadavkem na žalobu je petit, tedy návrh soudního rozhodnutí.¹⁶⁰ Žaloba musí být obecně podána ve lhůtě dvou měsíců od doručení správního rozhodnutí. V případě vkladového řízení však katastrální zákon stanoví, že lhůta pro podání této žaloby je 30 dnů. Zmeškání této lhůty nelze prominout a je důvodem pro odmítnutí žaloby.

Žaloba obecně nemá odkladný účinek na právní moc ani vykonatelnost správního rozhodnutí. Nicméně je možné, aby jí soud takový účinek na žádost žalobce přiznal. V případě podání žaloby proti rozhodnutí ve vkladovém řízení je však přiznání odkladného účinku bezpředmětné, neboť řízení vedené KÚ týkající se stejné nemovitosti jsou do doručení rozsudku přerušena ze zákona¹⁶¹. Žalobce, který by navrhoval odložení vykonatelnosti nebo právní moci, tudíž nemůže být poškozen na svých právech.

7.2. Řízení o žalobě

K řízení je obecně věcně příslušný okresní soud. Je-li však žaloba podána proti zamítnutí ve vkladovém řízení, příslušný je soud krajský.¹⁶² Příslušnost místní se určuje podle umístění nemovitosti, které se týkalo předmětné vkladové řízení.

Podle OSŘ je účastníkem řízení ten, kdo podal žalobu a dále ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem. V případě vkladového řízení je obtížné si představit, že by mohl podat žalobu někdo jiný než účastník tohoto řízení, tudíž se dá prohlásit, že účastníky řízení před soudem budou zpravidla účastníci původního vkladového řízení. Je nutné podotknout, že žalovaný KÚ není účastníkem řízení před soudem.¹⁶³ Proto případné označení žalovaný KÚ je pouhé zjednodušení pro označení KÚ, který zamítl návrh na vklad. Zjistí-li soud, že je zde účastník řízení, který se řízení zatím neúčastní, usnesením ho do řízení

¹⁶⁰ SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J. a ŠÍNOVÁ, R. a kol.: Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 796-797. ISBN 80-740-0506-2.

¹⁶¹ § 18 odst. 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

¹⁶² § 249 zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění následujících předpisů.

¹⁶³ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 232-233. ISBN 978-80-7201-934-2.

příbere.¹⁶⁴ Okruh účastníků je po celé trvání řízení před soudem neměnitelný a je totožný s okruhem účastníků v řízení před správním orgánem. Výjimkou z tohoto pravidla je případné procesní nástupnictví a to univerzální sukcesí a singulární sukcesí.¹⁶⁵

Obsahuje-li žaloba zákonem stanovené náležitosti, soud si v rámci přípravy řízení vyžádá od žalovaného KÚ potřebné spisy, stejnopisy žaloby doručí účastníkům kromě žalobce, stejnopis žaloby rovněž doručí žalovanému KÚ, aby se k žalobě vyjádřil.¹⁶⁶

Řízení podle páté části OSŘ obsahuje zásadu koncentrace řízení. Účastníci řízení mohou uvádět rozhodné skutečnosti a navrhopvat důkazy do skončení přípravného jednání nebo do skončení prvního jednání v případě, že přípravné jednání nebylo nařízeno. Soud může dále dát účastníkům přiměřenou lhůtu k doplnění svých tvrzení a důkazů. K později tvrzeným skutečnostem a důkazům se přihlíží pouze v případě, že zpochybňují důvěryhodnost již provedených důkazů, nastaly až po skončení prvního jednání, nebo je nemohl účastník bez své viny včas uvést. O tomto musí být účastníci řádně poučeni.¹⁶⁷

Soud není vázán skutkovým stavem, který zjistil správní orgán. Může vzít za svá skutková zjištění správního orgánu, což soudu ale nebrání, aby znova provedl důkazy již jednou provedené správním orgánem.¹⁶⁸ Je tedy možné provést dokazování v celém rozsahu, nicméně soud je vázaný návrhy účastníků.

7.3. Rozhodnutí ve věci

Za splnění určitých podmínek může soud žalobu odmítnout. Jedná se o opožděnost žaloby (není dodržena obecná dvouměsíční lhůta, v našem případě lhůta 30 dní), nedostatek aktivní legitimace nebo nepřípustnost. Důvodem nepřípustnosti může být například to, že žalobce nevyčerpal opravné prostředky, což je ovšem v případě žaloby proti zamítnutí vkladu nemyslitelné, protože proti tomuto rozhodnutí žádné opravné prostředky použít nelze.¹⁶⁹ K odmítnutí žaloby soud nemusí nařizovat jednání.

¹⁶⁴ § 250a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění následujících předpisů.

¹⁶⁵ SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J. a ŠÍNOVÁ, R. a kol.: Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 810. ISBN 80-740-0506-2.

¹⁶⁶ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. s. 240. ISBN 978-80-7201-934-2.

¹⁶⁷ § 250d odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění následujících předpisů.

¹⁶⁸ § 250e tamtéž

¹⁶⁹ SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J. a ŠÍNOVÁ, R. a kol.: Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 818-820. ISBN 80-740-0506-2.

Soud dále může řízení zastavit v případě, že žalobce vezme zpět návrh, kterým bylo zahájeno řízení před správním orgánem (v našem případě návrh na vklad). Aby bylo zpětvzetí účinné, musí s ním souhlasit i ostatní účastníci řízení. V tomto případě se opět nemusí nařizovat jednání.¹⁷⁰ Pokud soud zastaví řízení z jiného důvodu, samotné rozhodnutí správního orgánu zůstane nedotčeno.

Soud žalobu zamítne, dospěje-li k závěru, že správní orgán rozhodl o sporu nebo o jiné právní věci správně¹⁷¹. K tomuto ustanovení je potřeba dodat, že celé řízení před soudem nenavazuje na řízení před správním orgánem a tudíž má samostatnou povahu. Tedy je možné proti němu podat odvolání dle OSŘ. Co se formy tohoto rozhodnutí týče, soud by měl rozhodovat rozsudkem, jelikož se jedná o rozhodnutí ve věci a zákon výslovně nestanoví, že by měl rozhodovat usnesením.¹⁷²

Konečně rozsudkem soud nahradí rozhodnutí správního orgánu v případě, že shledal žalobu důvodnou a dospěje-li soud k závěru, že ve věci by mělo být rozhodnuto jinak, než rozhodl správní orgán. Tento rozsudek nahrazuje rozhodnutí správního orgánu.¹⁷³ Při zběžném pohledu by toto mohlo odporovat § 12 katastrálního zákona, který říká, že vklad lze provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí KÚ o jeho povolení. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí soudu nahrazuje rozhodnutí správního orgánu, tak rozhodnutí soudu je de facto rozhodnutím KÚ pro potřeby tohoto ustanovení. Právní mocí rozsudku však ještě nedochází k zápisu práva. Ke vkladu dojde až v okamžiku, kdy příslušný KÚ vklad provede na základě rozsudku.¹⁷⁴

8. Odvolání podle správního řádu

V poslední kapitole zmíním odvolání podle správního řádu. Odvolání podle správního řádu je možné použít proti širšímu okruhu rozhodnutí KÚ než žalobu podle páté části OSŘ. Jedná se vlastně o všechny správní rozhodnutí s výjimkou rozhodnutí ve vkladovém řízení. Z výše uvedených je tedy možné

¹⁷⁰ § 250h zákona č. 99/1963 Sb., ve znění následujících předpisů, občanský soudní řád.

¹⁷¹ § 250i tamtéž

¹⁷² SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J. a ŠÍNOVÁ, R. a kol.: Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 824. ISBN 80-740-0506-2.

¹⁷³ WINTEROVÁ, A. *Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice*. 6. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2011, s. 413. ISBN 978-80-7201-842-0.

¹⁷⁴ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. s. 247. ISBN 978-80-7201-934-2.

podat odvolání proti rozhodnutí v řízení o opravě chyby a v řízení o námitce. Jako další bych mohl uvést například rozhodnutí o přestupku na úseku katastru nemovitostí.

Správní řád a správní řízení vychází ze zásady dvojí instance. Účastníci tudíž mají právo na přezkum rozhodnutí, které není dle jejich názoru správné. Odvolání může být podáno v zásadě proti jakémukoliv správnímu rozhodnutí, pokud zákon nestanoví jinak, jak tomu je například u rozhodnutí ve vkladovém řízení. Správní rozhodnutí je potřeba vnímat v co nejširším slova smyslu jako individuální správní akt, kterým správní orgán řeší právní postavení konkrétního adresáta.¹⁷⁵

Jak jsem podotkl výše, právo na odvolání mají toliko účastníci řízení. Účastník se však nesmí předem práva na odvolání vzdát a nesmí podat odvolání po zpětvzetí jiného v téže věci. Taková odvolání jsou nepřípustná a měla by být zamítnuta odvolacím orgánem. Odvolání je potřeba podat v obecné lhůtě 15 dnů od doručení rozhodnutí orgánu prvního stupně. Nedodržení této lhůty má opět za následek zamítnutí.

Odvolání má obdobné obsahové náležitosti jako každé podání dle správního řádu. Musí z něj být patrné, kdo jej činí, které věci se týká a co navrhuje¹⁷⁶. V odvolání by měl odvolatel dále uvést, v čem spatřuje nezákonnost případně nesprávnost napadeného správního rozhodnutí nebo řízení, které napadá¹⁷⁷. Odvoláním lze napadnout celou výrokovou část napadeného rozhodnutí nebo jenom její část.¹⁷⁸ Pokud v odvolání není rozsah určen, má se za to, že odvolání napadá celé rozhodnutí z důvodu nezákonnosti. Odvolací orgán bude přezkoumávat věcnou správnost (správné využití správního uvážení) pouze v případě, že to odvolatel navrhne. Odvolatel může uvádět v odvolání nové skutečnosti a navrhopvat nové důkazy, nicméně k nim bude přihlédnuto pouze v případě, že tyto skutečnosti nebo důkazy nemohl bez své viny uplatnit dříve v řízení před orgánem první instance¹⁷⁹.

¹⁷⁵ JEMELKA, L., PONDĚLÍČKOVÁ, K. a BOHADLO, D. Správní řád: komentář. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 341-342. ISBN 978-80-7400-401-8.

¹⁷⁶ § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění následujících předpisů.

¹⁷⁷ § 82 odst. 2 tamtéž

¹⁷⁸ HENDRYCH, D. Správní právo: obecná část. 8. vyd. Praha: C.H. Beck, 2012, s. 384. Právnícké učebnice (C.H. Beck). ISBN 978-80-7179-254-3.

¹⁷⁹ § 82 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění následujících předpisů.

Odvolání se podává ke správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal v prvním stupni. Tedy v našem případě se odvolání podává u KÚ, který v prvním stupni rozhodoval. Ten zašle stejnopis všem účastníkům (kromě odvolatele) a vyzve je k vyjádření. K tomu jim dá přiměřenou lhůtu, která však nesmí být kratší než 5 dnů. Správní orgán smí doplnit řízení dle okolností. Jedná se především o doplnění dokazování v reakci na vyjádření účastníků a námitky uvedené v odvolání. Správní orgán může odvolání plně vyhovět a to zrušením nebo změněním napadeného rozhodnutí (autoremedura). Tímto postupem však nesmí být způsobena újma žádnému z dalších účastníků, nebo s tím musí souhlasit. I proti takovému rozhodnutí je možné podat další odvolání, vůči kterému je opět možné použít tento autoremedurní postup.¹⁸⁰ Výše uvedené úkony správní orgán prvního stupně neprovádí v případě, že doručené odvolání je opožděné nebo nepřípustné. Při provádění výše uvedených úkonů musí mít správní orgán na paměti, že spis společně se svým stanoviskem musí postoupit (devolutivní účinek odvolání) odvolacímu orgánu ve lhůtě 30 dnů od doručení odvolání. V případě odvolání proti rozhodnutí KÚ je odvolacím orgánem místně příslušné ZKI dle sídla KÚ. Při přezkumu rozhodnutí je odvolací orgán vázán rozsahem odvolání (viz výše).

8.1. Rozhodnutí o odvolání

Vzhledem k tomu, že i samotné odvolání je žádostí podle správního řádu, není vyloučen postup podle § 43 správního řádu. Dle tohoto ustanovení může správní orgán věc usnesením odložit a řízení o žádosti vůbec nezahajovat. Jedná se o situace, kdy žádost zjevně není žádostí (a nelze ani použít výzvu k doplnění dle § 45 odstavce 2 správního řádu) nebo nelze zjistit, kdo ji učinil. Dále je možné, že k projednání žádosti není příslušný žádný správní orgán. V tomto případě je možné věc také odložit. Je zřejmé, že odložení nebude typický způsob, kterým se odvolání vyřizuje, ale vyloučit ho nemůžeme.

Odvolací orgán odvolání zamítne v případě, že bylo podáno opožděně nebo je nepřípustné. V těchto případech dále zkoumá, zda jsou dány podmínky pro případné přezkumné řízení nebo obnovu řízení. Stejně tak odvolací orgán odvolání zamítne v případě, že napadené rozhodnutí shledá správným, čímž napadené rozhodnutí potvrdí.

¹⁸⁰ JEMELKA, L., PONĎĚLÍČKOVÁ, K. a BOHADLO, D. Správní řád: komentář. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 365-367. ISBN 978-80-7400-401-8.

Zjistí-li odvolací orgán skutečnost, pro kterou nelze v řízení pokračovat, napadené rozhodnutí zruší a celé řízení zastaví. Obdobně napadené rozhodnutí zruší, nebo zruší jeho část, a věc vrátí k dalšímu projednání správnímu orgánu, který rozhodl v prvním stupni. A to v případě, že napadené rozhodnutí nebo jeho část je v rozporu s právními předpisy. Správní orgán je při pokračování v řízení vázán právním názorem odvolacího orgánu. Takto odvolací orgán postupuje především v případě, že nemůže rozhodnutí změnit, nebo by to bylo vzhledem k vadám neúčelné.¹⁸¹

Pokud odvolatel vezme odvolání zpět, odvolací orgán řízení zastaví. Řízení je samozřejmě zastaveno pouze v případě, že v konkrétním řízení vezmou zpět své odvolání všichni odvolatelé. Nutno podotknout že odvolání je možné vzít zpět do vydání rozhodnutí ve věci odvolacím orgánem. Jakékoliv pozdější zpětvzetí je neúčinné.¹⁸²

Konečně může odvolací orgán rozhodnutí změnit a to buď celé, nebo jeho část. Tato možnost je limitována skutečností, že odvolací orgán nesmí takovým rozhodnutím založit účastníkovi novou povinnost, která mu nebyla uložena rozhodnutím orgánu prvního stupně. V tomto případě by totiž byla takovému účastníkovi „odebrána jedna instance“, přesněji řečeno byla by mu odebrána možnost se odvolat, jelikož odvolání proti rozhodnutí o odvolání je nepřípustné.

¹⁸¹ HENDRYCH, D. Správní právo: obecná část. 8. vyd. Praha: C.H. Beck, 2012, s. 387-388. Právnícké učebnice (C.H. Beck). ISBN 978-80-7179-254-3.

¹⁸² JEMELKA, L., PONĎĚLÍČKOVÁ, K. a BOHADLO, D. Správní řád: komentář. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 384. ISBN 978-80-7400-401-8.

9. Závěr

Ve své práci jsem se zaměřil na úsek státní správy, která se zabývá katastrům nemovitostí. Na toto téma jsem se pokusil podívat jiným způsobem, než jakým ho pojmají jiní autoři. V rámci práce jsem se snažil minimalizovat technické aspekty a soustředit se především na právní stránku věci. Během studia pramenů jsem zjistil, že se jedná o problematiku značně širokou, která neumožňuje prozkoumat celé téma v rámci diplomové práce. Kvůli tomu jsem se zaměřil pouze na vybrané problémy, jelikož se domnívám, že tento přístup je účelnější než prosté shrnutí velkého množství faktů.

Může být překvapující, že jsem do této práce zařadil pojednání o historii evidence nemovitostí. Domnívám se však, že tento fenomén nelze zkoumat bez základní znalosti jeho minulosti. Historie odhaluje, které metody se ukázaly jako neúčelné, ale rovněž obsahuje mnoho dalších postupů, které se osvědčily a využívají se dodnes. Je proto vhodné přijmout toto ponaučení, jelikož důsledky omylů při vedení evidence nemovitostí se většinou neukázaly hned, ale až v okamžiku, kdy byla jakákoliv náprava jen velmi špatně proveditelná a škody příliš citelné. Dějiny zároveň ukazují, že zavedení a následná správa katastru nemovitostí není jednoduchou záležitostí a vyžaduje značné množství času a kvalifikované péče. Proto si myslím, že pojednání o historii bylo nezbytné.

Další část mé práce je zaměřená na organizaci veřejné správy na úseku katastru nemovitostí. Domnívám se, že se zdařilo alespoň rámcově vymezit jednotlivé správní úřady, které spadají do resortu. Všechny orgány jsem popisoval pomocí místní a věcné působnosti. Je důležité si uvědomit, že pro funkci katastru nemovitostí jsou v zásadě nutné dva okruhy činnosti. Jedním je činnost technická, druhým činnost právní. Účelem kapitoly o organizaci resortu bylo vymezit, kterak se jednotlivé úřady na těchto činnostech podílejí a zároveň popsat jednotlivé vztahy mezi nimi. Soudím, že i tento účel práce se podařilo naplnit.

V pojednání o řízeních jsem byl postaven před otázku, která řízení vybrat k podrobnějšímu popisu. Rozhodl jsem se pro ta řízení vedená katastrálními úřady, která jsou charakteristická pro celý resort a zároveň klíčová pro komunikaci veřejnosti s celým resortem. Konkrétně jsem se zaměřil na řízení o povolení vkladu, řízení na opravu chyby a řízení na obnovu katastrálního operátu. Všechna tato řízení jsou buď sama správními řízeními, nebo jimi mohou stát

v rámci opravných prostředků. Z řízení, která nejsou správními, jsem zvolil řízení o záznamu a poznámce. Všechna vybraná řízení spojuje jejich vztah k běžnému životu veřejnosti.

Celou práci zakončuji pojednáním o nejdůležitějších opravných prostředcích. Jedná o řízení podle páté části OSŘ a odvolání podle správního řádu. Odvolání je běžný procesní úkon, který je všeobecně známý. Na druhé straně žaloba podle páté části OSŘ není tak běžná, jedná se o ne příliš četný prostředek obrany proti rozhodnutí, který stojí za bližší prozkoumání.

Domnívám se, že katastru nemovitostí není věnován dostatek pozornosti. Kromě toho, že se jedná o zásadní institut, obsahuje i mnoho příkladů pro studium správního práva. Doufám, že se mi podařilo nastínit některé dílčí otázky problematiky katastru nemovitostí. Tato zkušenost mě podpořila v zájmu o téma a rád bych na něj v budoucnu navázal. Zároveň mě potěší, bude-li tato práce inspirovat další v zájmu o katastr nemovitostí.

10. Seznam použité literatury a dalších zdrojů

BUMBA, J. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

PEKÁREK, M. a PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, 400 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 318. ISBN 80-210-3238-3.

PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. a BLÁHOVÁ, I. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0.

BAUDYŠ, P. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, 393 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2.

WINTEROVÁ, A a kol. Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice. 6. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2011, 711 s. ISBN 978-80-7201-842-0.

SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J. a ŠÍNOVÁ, R. a kol.: Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, 1424 s. ISBN 978-80-7400-506-0.

JEMELKA, L., PONDĚLÍČKOVÁ, K. a BOHADLO, D. Správní řád: komentář. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011, 690 s. ISBN 978-80-7400-401-8.

HENDRYCH, D. Správní právo: obecná část. 8. vyd. Praha: C.H. Beck, 2012, 792 s. Právnické učebnice (C.H. Beck). ISBN 978-80-7179-254-3.

Usnesení Ústavního soudu ze dne 30.5.2000, sp. zn. I. ÚS 620/99.

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28.11.1997, sp. zn. 33 Ca 109/97.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.1.2004, sp. zn. 30 Cdo 4817/2008 .

Usnesení Ústavního soudu ze dne 18.11.2009, sp. zn. I. ÚS 1032/09.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. ledna 2012, sp. zn 4 Aps 4/2011-68.

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

Zákon č. 2/1969 Sb. kompetenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění následujících předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění následujících předpisů.

Zákon č. 77/1997Sb. o státním podniku, ve znění následujících předpisů.

Zákon č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění následujících předpisů.

Vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Statut ČÚZK č.j. 2840/2004-11.

Organizační řád ČÚZK č.j. 5799/2003-11.

Statut zeměměřičských a katastrálních inspektorátů Č.j. 1393/2002-22.

Vzorový organizační řád ZKI Č.j. 1394/2002-22, ve znění dalších dodatků.

Statut Katastrálních úřadů č.j. 5893/2003-22, ve znění dalších dodatků.

Vzorový organizační řád katastrálního úřadu č.j. 13700/2010-22 ve znění dalších dodatků.

Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický: úvodní stránka. [online]. [cit. 2015-03-18]. Dostupné z: <http://www.vugtk.cz/>.

ČÚZK: Struktura resostu. [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx>.

ČÚZK: Organizační struktura úřadu. [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/O-uradu/Struktura-uradu.aspx>.

ČÚZK Katastrální úřad pro Jihočeský kraj: Organizační struktura. [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Jihocesky-kraj/O-uradu/Organizacni-struktura.aspx>.

VÚGTK Terminologický slovník zeměměřičství a katastru nemovitostí. [online]. [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: https://www.vugtk.cz/slovník/5614_canevas-m-trigonometrique

11. Resumé

The theme of my thesis is organization and acts of public administration in the section of cadastre of the real estates. It is a relatively wide issue just for scope of one thesis. Considering this fact my primary intention is provide a general insight in the issue for a potential reader. I have decided to put the summary of basic principles and demands laid on the administration of nowadays real estate's evidence at the beginning of the work. I have also explained the origin of the notion "cadastre".

Maybe a little surprisingly I have joined a part about history of real estate registration in Bohemia countries. I tried to show how the principles of administration evolved through the time up to the present form. It was also necessary to highlight the fact that real estate's evidence was split into two separate evolutionary lines which were united in the early nineties. One line dealt with evidence for tax purposes and the second one contained evidence of ownership. It is important to realize that the unification of both lines formed current real estate's cadastre which is nowadays considered as obviousness.

Next part is dedicated to the organization of public administration. It is a really complicated issue because there are many organs of public authority involved in the whole section. There is the Czech Office for Surveying, Mapping and Cadastre, the Surveying office, the Surveying and Cadastre Inspectorate and of course the Land Registry Office. I have tried to describe these offices on the grounds of their scope and jurisdiction. I have also tried to outline basic relationships between them.

All the remaining parts are dealing with chosen proceedings on the section of real estate cadastre. First of all I have chosen few issues with which the Land Registry Office has dealings. There is treatise about proceeding guided as administrative proceedings, namely proceedings about the deposit into the cadastre, error correction and cadastre operate restoration. It is necessary to mention that error correction and cadastre operate restoration proceedings do not begin as administrative proceedings but it may happen that they turn into it. The following part consists of proceedings which are not conducted as administrative proceedings. They are proceedings about Record and Note.

Last two parts describe proceedings whose purpose is correction of results of the above mentioned procedures. First of them is Proceeding under the fifth part of Civil Procedure (Act no. 99/1963 Coll.). In general it is an untypical procedure but in the area of the Real Estate's Cadastre it is one of the most important remedy. It is interesting that these proceedings are lead by court not administrative authority. The second remedy is the Appeal under the Administrative Act (Act no. 500/2004 Coll.) which is, on the other hand, the most often used remedy in administrative law.

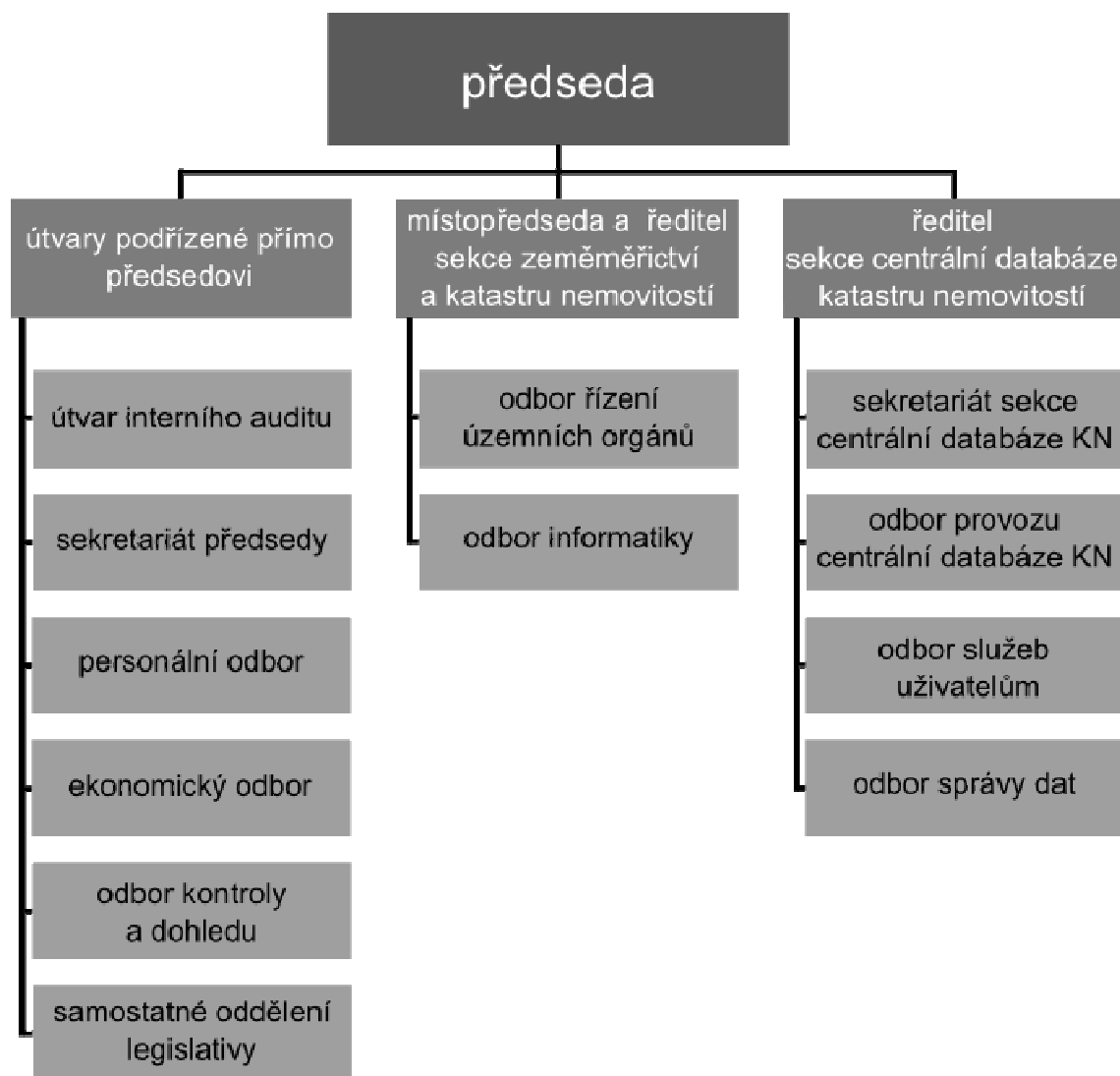
Příloha č. 1: Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru



183

¹⁸³ ČÚZK: Struktura resortu. [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx>.

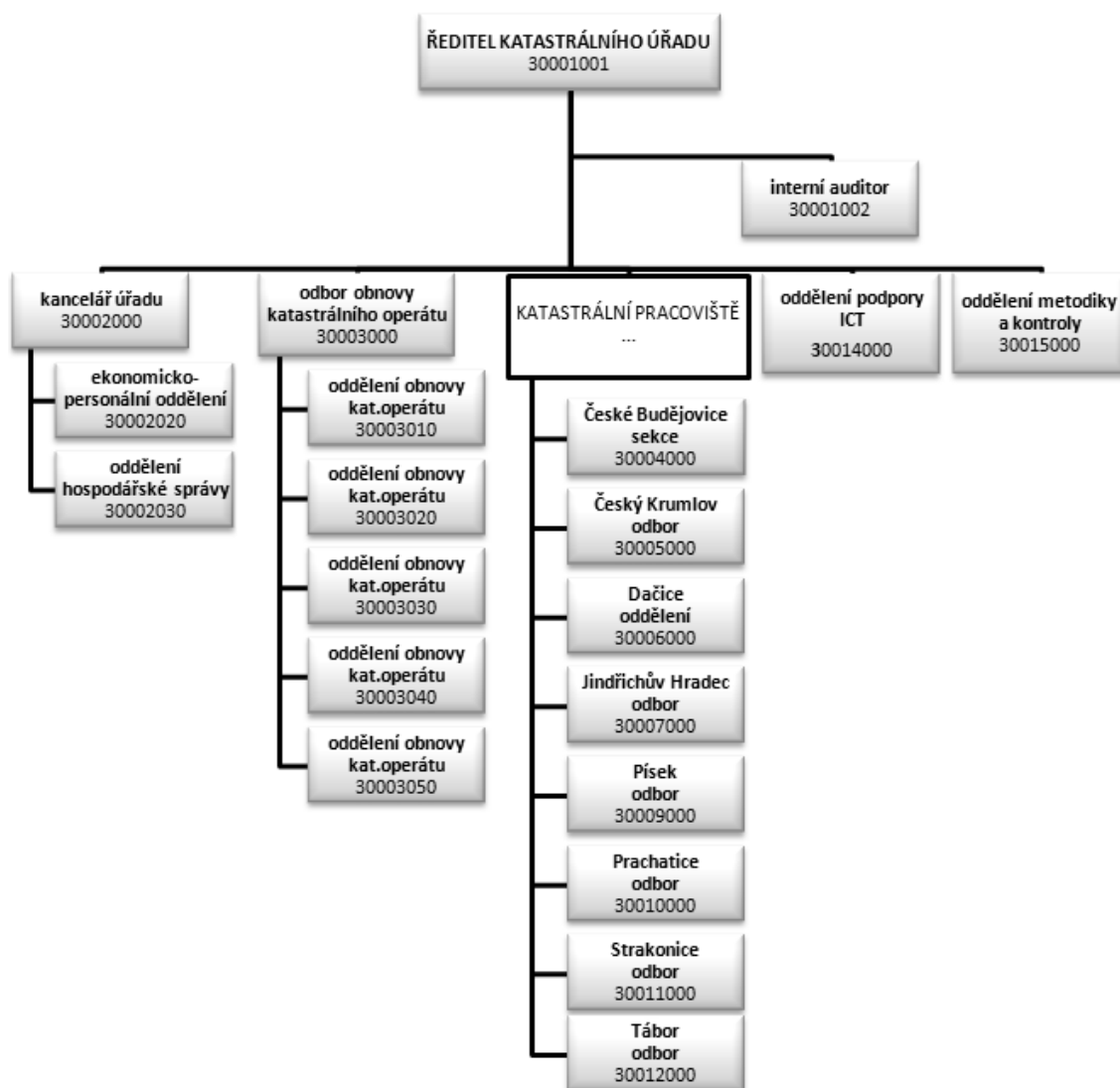
Příloha č. 2: Útvary ČÚZK



184

¹⁸⁴ ČÚZK: Organizační struktura úřadu. [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/O-uradu/Struktura-uradu.aspx>.

Příloha č. 3: Organizační schéma Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj



185

¹⁸⁵ ČÚZK Katastrální úřad pro Jihočeský kraj: Organizační struktura. [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Jihocesky-kraj/O-uradu/Organizacni-struktura.aspx>.