

Občanský zákoník a katastr nemovitostí

Ostrava 24.dubna 2014
Oldřich Pašek

Hledá se zákon i paskvil roku 2013

Advokátní kancelář Ambruz & Dark Deloitte Legal vyhláší za mediálního partnerství Právního rádce a dalších titulů vydavatelství Economia pátý ročník ankety Zákon roku. V polovině května bude jasné, jaké z nominační radou vybraných předpisů zvolili oslovení podnikatelé a další osobnosti za zákon a paskvil roku 2013.

KATEGORIE ZÁKON ROKU

1. Rekodifikace soukromého práva: nové veřejné registry

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon); zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob
Autor: Český úřad zeměměřický a katastrální, Ministerstvo spravedlnosti ČR

Úspěšné provedení doprovodné legislativy k novému občanskému zákoníku v nových zákonech upravujících veřejné registry na bázi materiální publicity. Zásadní posílení právní jistoty ve statusových otázkách a v nemovitostních transakcích. Nové informační povinnosti katastru. Možnost zápisu řady nových práv k nemovitostem (jako je nájem, pacht, právo stavby, ved-

lejší ujednání, správa svěřenského fondu či vzdání se práva na náhradu škody na pozemku). Sjednocení dvou zákonů týkajících se od r. 1992 katastru nemovitostí a sjednocení zápisů práv vkladem. Sjednocení zápisů všech právnických osob soukromého práva v soudním rejstříku. Zásadní zrychlení rejstříkové agendy umožněním přímých zápisů do rejstříku notáři a umožněním podávání návrhů prostřednictvím datové schránky. I přes objektivně obtížné okolnosti vyvolané pádem vlády a rozpuštěním Poslanecké sněmovny prosazení obou zákonů relativně včas a s ubráněním se nejhorším pozměňovacím návrhům poslanců.

2. Mezinárodní spolupráce při řešení daňových úniků (dohody o výměně informací v daňových záležitostech)

Dohoda mezi vládou České republiky a vládou Guernsey o výměně informací v daňových záležitostech a další podobné dohody s Ostrovem Man, Republikou San Marino, Britskými panenskými ostrovy, Kajmanskými ostrovy, Dánskou repub-



Nový katastrální zákon

- **Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)**

Zrušeny byly

- **Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**
- **Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR**
- **Všechny provádějící předpisy**

Prováděcí předpisy

- Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

Základní změny o nemovitých věcech

Nový občanský zákoník

- Definice nemovité věci
- Stavba je součástí pozemku
- Zásada materiální publicity

Nový katastrální zákon

- Předmět evidování v KN
- Nová práva zapisovaná do KN
- Nový obsah pojmů vklad a záznam
- Nové poznámky zapisované do KN
- Změny ve vkladovém řízení
- Přejícná ustanovení

Definice nemovité věci

Nemovité věci jsou

- pozemky a
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením
- věcná práva k nim,
- 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.

Stavba součástí pozemku

- **Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (§ 506 NOZ)**
- **Nutná změna zápisu pozemku, jehož součástí bude budova.**
- **Přechodné ustanovení - údaje v KN se povedou podle předch. právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou. KÚ jsou oprávněny uvést zápisy v katastru do souladu s tímto zákonem i dříve z moci úřední.(§ 63 odst. 1 NKatZ)**

Zásada materiální publicity

- Je-li právo k věci zapsáno do veř. seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.
- **Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.**

Zásada materiální publicity

- **Možnost obrany, není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem (např. došlo k odstoupení od smlouvy) – po uplatnění práva u soudu se zapíše do KN poznámka spornosti.**
- **Možnost obrany proti provedenému vkladu (ne proti rozhodnutí o povolení vkladu) do 1 měsíce od doručení vyznění o provedeném vkladu požádá dotčený o zápis poznámky spornosti, do dvou měsíců musí podat žalobu k soudu, jinak se poznámka spornosti vymaže, pokud nebyl dotčený vyzněn, lhůta se prodlužuje na 3 roky**

Veřejný seznam (OZ)

- NOZ neobsahuje termín katastr nemovitostí, ale jen obecný termín veřejný seznam (vyjma přechodných ustanovení).
- Do veřejného seznamu se budou provádět zápisy.
- Rozlišení vkladu a záznamu bude obsahovat až katastrální zákon.
- Vkladový princip je zachován.

Předmět evidence KN

V KN se evidují

- pozemky v podobě parcel,
- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- jednotky, vymezené podle občanského zákoníku,
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.,
- právo stavby,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.
- **Evidovat se nebudou podzemní stavby, rozest. budovy, drobné stavby.**

Druhy zápisů

- Zápisy týkající se práv se do KN provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou.
- **Vklad je zápis do KN, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.**
- **Záznam je zápis do KN, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva (vlastníkem je stát nebo samosprávný celek)**
- **Poznámka je zápis do KN, kterým se zapisují významné informace týkají se evidovaných nemovitostí (poznámka k nemovitosti) nebo v KN zapsaných vlastníků a jiných oprávněných (poznámka k osobě).**

Právní účinky zápisů práv

- Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis byl doručen katastrálnímu úřadu
(jakýkoliv návrh práv do KN)

Do KN se vkladem zapisuje

- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno (služebnosti a reálná břemena),
- zástavní a podzástavní právo, budoucí zástavní právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek,
- přídatné spoluvlastnictví,
- správa svěřeneckého fondu,

Do KN se vkladem zapisuje

- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě a zpětného prodeje,
- zákaz zcizení nebo zatížení,
- výhrada práva lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku,
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

Účastník vkladového řízení

- **Účastníkem vkladového řízení je ten,**
- **jehož právo vzniká,**
- **mění se nebo rozšiřuje, a**
- **ten, jehož právo zaniká nebo se omezuje**
- **Účastníkem již není účastník toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do KN, neboť podkladem již nejsou jen smlouvy vkladem.**

Zahájení vkladového řízení

- Zahájení vkladového řízení
- **na návrh (na stanoveném formuláři)**
- **bez návrhu - pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do KN zapisuje vkladem.**

Přílohy návrhu na vklad

- Listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do KN (**jen 1x**) – pokud přiložena není, k návrhu se nepřihlíží
- **Plná moc s úředně ověřeným podpisem** zmocnitele, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem.
- **Výpis z obchodního nebo jiného zákonem** stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce
- **Další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného**
- **právního předpisu.**

Informování o plombě

- O vyznačení, že **právní poměry jsou dotčeny** změnou, katastrální úřad **informuje, nejpozději den** poté, co ke změně došlo, **vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace na adresu uvedenou v KN nebo prostřednictvím datové schránky; pokud o to požádá, KÚ** informuje vlastníka také **elektronicky na emailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. (§ 16 odst. 1 NKatZ)**
- **Účastníky vklad. řízení, kteří mají zřízenu službu sledování změn v KN, informuje prostřednictvím této služby.**

Přezkum vkladové listiny

Přezkum listiny se liší podle toho, zda se jedná

- o soukromou listinu (v podobném rozsahu jako dnes),
- o veřejnou listinu.
 1. splňuje náležitosti listiny pro zápis do KN
 2. její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
 3. navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v KN.
- **Rozhodnout o povolení vkladu lze nejdříve po uplynutí 20 dnů ode dne odeslání informace o provedené plombě!!! (§ 18 odst. 1 NKatZ)**

Ukončení vkladového řízení

- Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, **nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace o vyznačení plomby.**
- V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.

Ukončení vkladového řízení

- Pokud je rozhodnutím, kterým se vklad povoluje, zcela vyhověno návrhu na povolení vkladu, **rozhodnutí se písemně nevyhotovuje.**
- **Záznamem ve spisu rozhodnutí o povolení vkladu práva nabývá právní moci.**
(dnes stejné, i když to není výslovně uvedeno v zákoně)

Ukončení vkladového řízení

- V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění (tzv. změnový výpis z KN) o tom, jaký vklad byl do katastru proveden a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin.
- Vyrozumění má zásadní význam pro uplatňování zásady materiální publicity.
- Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo.

Ukončení vkladového řízení

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný

1. žádný opravný prostředek,
 2. přezkumné řízení,
 3. obnova řízení
 4. ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.
- Výslovně jsou vyloučeny prostředky nápravy podle správního řádu (přezkum a obnova)

Záznam a poznámka

- **Záznamem** se zapisují práva nevěcná, odvozená od vlastnického práva, u nichž je vlastníkem stát nebo územní samosprávný celek
- **Poznámka** se zapisuje k nemovitosti (§ 23) popřípadě k osobě (§ 25)

Poznámka § 23

Okruh poznámek k nemovitosti značně rozšířen, např.

- o výhradě, že upevněný stroj není součástí nemovitosti,
- dovolání se neúčinnosti právního jednání,
- výhradě přednostního pořadí pro jiné právo,
- o přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu,
- výhradě souhlasu se zatížením práva stavby,
- započetí výkonu zástavního práva,
- **ujednání pořadí zástavních práv,**
- **uvolnění zástavního práva,**
- předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM,
- omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti
- s poskytnutím podpory z veř. rozpočtů

Další důležité změny

Nově v KN i **cenové údaje (nové) a údaje pro daňové účely**

- U evidovaných budov údaj, zda se jedná o **dočasnou stavbu**
- **Do sbírky listin se budou ukládat**
 1. **úplná znění prohlášení o rozdělení domu na jednotky**
 2. **dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci**
- Bude se **poskytovat služba sledování změn v KN zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky**

Zeměměřický zákon

- GP v el. podobě ověřen (el. podpis, připojen kvalifikovaný certifikát – platnost aspoň 5 let, čas. razítko),
- lze vyhotovit i stejnopis v listinné podobě.

Společná, přechodná a závěrečná ustanovení

- Nadále trvá možnost pozemky evidovat zjednodušeným způsobem s využitím dřívějších evidencí
- Má se za to, že zástavní práva, jejichž zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, zanikla. Katastrální úřad tato zástavní práva vymaže z katastru na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, k níž je zaniklé zástavní právo zapsáno, sepsaného ve formě notářského zápisu.
- Údaje v katastru se vedou podle dosavadních právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou. Katastrální úřady jsou oprávněny uvést zápisy v katastru do souladu s tímto zákonem i dříve z moci úřední.
- O údajích o budově evidované podle dřívějších právních předpisů se má za to, že se jedná o trvalou stavbu, pokud z údajů katastru nevyplývá, že se jedná o stavbu dočasnou. Doloží-li vlastník této stavby nebo jiný oprávněný, že se jedná o stavbu dočasnou, katastrální úřad tuto skutečnost do katastru doplní.

Společná, přechodná a závěrečná ustanovení

- Listiny sepsané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a splňující náležitosti stanovené předchozími právními předpisy jsou vkladovými listinami, i když nesplňují náležitosti předepsané tímto nebo jiným zákonem. Chybějící náležitosti musí obsahovat návrh na vklad.
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí z listin doručených k zápisu do katastru přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se do katastru **nedoplňují**.
- Vyplývá-li z údajů v katastru, že vlastník pozemku je též vlastníkem stavby, která je na pozemku postavena, přechází vlastnictví ke stavbě nebo k ní vzniká jiné věcné právo současně jako k pozemku i v případě, že by později vyšlo najevo, že stavba není součástí pozemku.

Společná, přechodná a závěrečná ustanovení

Zjišťování dalších údajů o vlastnících nemovitosti

- ČÚZK předá údaje o nemovitosti a o jejím vlastníkovi známé ze zápisů v katastru Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM)
- ÚZSVM předá údaje obci, zveřejní údaje o nemovitostech a o neurčitě uvedených vlastnících na internetových stránkách, obec na úřední desce
- Součástí zveřejnění je i výzva, aby se vlastník přihlásil
- Pokud zjistí ÚZSVM, že zapsaný vlastník nežije, podá **podnět k zahájení řízení o pozůstalosti soudu příslušnému k řízení o pozůstalosti**
- Nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlíží se na ni jako **na opuštěnou.**



Děkuji Vám za pozornost
oldrich.pasek@cuzk.cz