

Právnická fakulta Masarykovy univerzity

PrF: PR Právo

Katedra občanského práva



Rigorózní práce

**Význam zápisů v katastru nemovitostí pro zajištění
ochrany vlastnického práva**

(analýza české a anglické právní úpravy)

Mgr. Veronika Navrátilová

2012/2013

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci na téma: „*Význam zápisů v katastru nemovitostí pro zajištění ochrany vlastnického práva (analýza české a anglické právní úpravy)*“ zpracovala sama. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použila k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury.

V Ostravě dne 20. 10. 2012

.....

Veronika Navrátilová



Acknowledgement

I would like to take the opportunity to express my deepest gratitude and appreciation to professors of the University of Oxford Law Faculty, Mr Mike Macnair MA (Oxon), BCL, DPhil, Mr Roger Smith MA (Cantab) and Mr Michael Ashdown MA (Cantab), BCL, DPhil, for their endless patience, valuable advice and continuous guidance throughout my research.

Motto:

„A cadastre is a tool to cure a lack of legal security because it creates clearness the security itself must come from the land-law.“

Katastr nemovitostí je prostředkem nápravy nedostatku právní jistoty, protože vyjasňuje právní vztahy, právní jistota samotná však musí pramenit v pozemkovém právu.

Jo Henssen

Seznam zkratek

Listina	<i>Listina základních práv a svobod</i> , vyhlášená usnesením předsednictva ČNR ze dne 16.12.1992 Sb. jako součást ústavního pořádku České republiky pod č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.,
OZ	Zákon č. 40/1964 Sb., <i>občanský zákoník</i> , ve znění pozdějších předpisů,
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., <i>občanský soudní řád</i> , ve znění pozdějších předpisů,
Zápisový zákon	Zákon č. 265/1992 Sb., <i>o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem</i> , ve znění pozdějších předpisů,
Katastrální zákon	Zákon č. 344/1992 Sb., <i>o katastru nemovitostí České republiky</i> , ve znění pozdějších předpisů,
SŘ	Zákon č. 500/2004 Sb., <i>správní řád</i> , ve znění pozdějších předpisů,
Katastrální vyhláška	Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (<i>katastrální zákon</i>), ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2009 Sb.,
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., <i>občanský zákoník</i> ,
NKZ	Návrh nového zákona o katastru nemovitostí,
KN	Katastr nemovitostí,

ČR

Česká republika,

LRA 2002

Land Registration Act 2002, ve znění pozdějších předpisů,

LRA 1925

Land Registration Act 1925, ve znění pozdějších předpisů,

LPA 1925

Law of Property Act 1925, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah

Obsah	7
Úvod	10
1 Právní zakotvení ochrany vlastnického práva	13
1.1 Vnitrostátní právní úprava	13
1.2 Právní úprava v Anglii	15
1.2.1 Pojem vlastnictví v anglickém právu	15
1.2.2 Neoddělitelné „vlastnictví“ pozemku a budovy	17
1.2.3 Zakotvení ochrany „vlastnictví“ v anglických právních předpisech	18
1.2.4 Obrana vlastnického práva (žaloby)	19
1.3 Mezinárodní právní úprava	19
2 Historické kořeny některých problémů	21
3 Zásady důležité pro ochranu vlastnického práva	26
3.1 Některé z významných zásad občanského práva	26
3.2 Zásady uplatňované při zápisech do katastru nemovitostí	27
3.3 Zásady uplatňované při zápisech do katastru nemovitostí v Anglii	30
4 Katastr nemovitostí Anglie	34
4.1 Historie	34
4.1.1 Domesday mapování	36
4.1.2 Ordnance Survey	37
4.2 Her Majesty's Land Registry	39
4.3 Registrace právního titulu kupujícího	40
4.3.1 Typy věcných práv k nemovitostem	40
4.3.2 Formy či stupně registrovaných právních titulů fee simple	42
4.4 Důsledky první registrace vlastníka nemovitosti	43
4.5 Registrační dispozice	45
4.5.1 Převod nemovitosti	45
4.5.2 Nájem na dobu delší než sedm let	46
4.5.3 Právní zátěž nemovitosti (hypotéky)	47
4.5.4 Věcná břemena (právo průchodu)	47
4.6 Efekt registrace	48
4.7 Nedostatek dobré víry kupujícího	50
4.8 Následky špatné víry nabyvatele jde-li o druhořadá věcná práva	52

4.9 Podvod a konstruktivní trust.....	53
4.10 Nároky osobní povahy.....	54
4.11 Přednostní věcná práva.....	56
4.11.1 Skutečná držba.....	58
4.11.2 Ochrana kupujících, kteří provádějí průzkum právního titulu prodávajícího ...	60
5 Problémy v katastru nemovitostí vztahující se k nedostatečné ochraně vlastnického práva	62
5.1 Ochrana dobré víry poskytovaná podle § 11 zák. č. 265/1992 Sb.....	62
5.2 Ochrana dobré víry třetích osob v Anglii.....	66
5.2.1 Ochrana dobré víry v přesnost mapového operátu katastru nemovitostí v Anglii	67
5.3 Omezení dispozičního práva vlastníka nemovitosti stavem zápisů v katastru nemovitostí	67
5.3.1 Duplicitní zápisy vlastnického práva k nemovitostem.....	67
5.3.2 Pozemky neznámých vlastníků.....	77
5.4 Důsledky zpětných účinků vkladu ke dni doručení návrhu na vklad	78
5.4.1 Jak si zabezpečit provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.....	78
5.4.2 Ochrana poskytovaná průzkumnými certifikáty v Anglii.....	79
5.4.3 Přejedání nebezpečí poškození a zničení nemovitosti a přechod práva na užitky	81
5.4.4 Pojištění převáděné nemovitosti.....	82
5.4.5 Důsledky odstoupení od kupní smlouvy až po provedení vkladu do katastru nemovitostí a jeho vliv na práva třetích osob nabytá v dobré víře.....	83
5.4.6 Nabytí vlastnictví od nevlastníka.....	88
5.4.7 Nabytí vlastnictví od nevlastníka v Anglii	92
5.4.8 Potencionální ohrožení práva kupujícího institutem soudcovského zástavního práva k nemovitostem (v době od podání návrhu na vklad do jeho provedení).....	93
5.4.9 Přednostní práva vzniklá v době mezi uzavřením kupní smlouvy a provedením vkladu vlastnického práva do katastru v Anglii.....	97
5.5 Technické nedostatky ohrožující vlastnické právo	99
5.5.1 Absence lhůty k předložení „starých“ smluv (uzavřených do 1. 1. 1993) a doposud nepředložených rozhodnutí správních úřadů.....	100
5.5.2 Problematika neurčitých právních podání	100
5.5.3 Absence zákonného požadavku ověřených podpisů na kupní smlouvě k nemovitostem	101
5.5.4 Zápis vlastnického práva vkladem, nebo záznamem?	102
5.5.5 Obnova katastrálního operátu a řízení o opravě chyby v katastru	105
5.5.6 Restituční zákonodárství.....	107
5.5.7 Zajišťovací převod práva.....	107
6 Zákon č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem	110

7	Návrh nového katastrálního zákona	121
8	Jak bránit své vlastnické právo	137
8.1	Odstranění duplicitních zápisů	137
8.1.1	Žaloba na určení vlastnického práva	138
8.2	Vydržení	139
8.2.1	Vydržení contra tabulas	141
8.3	Vydržení v Anglii	142
9	Jak bránit své vlastnické právo v Anglii (náprava či administrativní změna provedeného zápisu)	146
9.1	Důvody pro změnu či nápravu zápisů v katastru	146
9.1.1	Zaregistrování nesprávné osoby	147
9.1.2	Padělání podpisu na převodní smlouvě a jiné problémy	148
9.2	Rozsah dopadu institutu nápravy chyby	149
9.2.1	Vlastník či jiný oprávněný „v držbě“ (the proprietor in possession)	149
9.2.2	Význam slovního spojení „v držbě“	150
9.2.3	Rozhodování o provedení změny zápisu	152
9.2.4	Právní následky provedení nápravy chyby	152
9.3	Odškodnění	154
9.3.1	Právo na odškodnění	155
9.3.2	Padělání	155
9.3.3	Přednostní věcná práva a odškodnění	157
9.3.4	Omezení z hlediska výše odškodnění a času	157
9.3.5	Význam odškodňování	158
10	Zhodnocení pozemkové registrace v Anglii	161
	Závěr	163
	Resumé	167
	Seznam použitých pramenů	170

Úvod

Právo vlastnit majetek patří mezi základní práva člověka a proto je právě zajištění jeho ochrany jedním ze stěžejních úkolů státu. Ochrana vlastnictví je z důvodu své společenské významnosti zakotvena již v Listině základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku České republiky.

V této práci se budu věnovat zejména specifickým ochraně vlastnictví k nemovitostem, a to především preventivní ochraně vlastnictví, kterou by měl vlastníkům poskytovat a zaručovat katastr nemovitostí. Nemovitostmi jsou většinou, na rozdíl od věcí movitých, věci značné finanční hodnoty a nedostatečnou ochranou vlastnického práva k nim může jejich vlastníkům vzniknout velmi velká majetková a mnohdy i psychická újma.

Katastr nemovitostí hraje v procesu nabývání a v případě právní deklarace vzniku a nabytí vlastnického práva k nemovitostem svoji nezastupitelnou a velice významnou roli; jeho významné postavení musí proto odrážet i kvalita právní úpravy zápisu vlastnických i jiných věcných práv do této evidence. Právní úprava zapisování by měla především usilovat o ochranu dobré víry a právní jistoty zúčastněných osob a jejím prostřednictvím přispívat k ochraně vlastnického práva, bohužel tomu tak za všech okolností není. Ochranou funkcí katastru nemovitostí považuji za jednu z nejdůležitějších jeho funkcí vůbec, naneštěstí právě při jejím naplňování katastr nemovitostí velmi často selhává a podílí se tak na vzniku řady problémů ohrožujících vlastnické právo.

Právě tato problematika je v současné době velmi diskutovaným tématem, a to v souvislosti se změnami, které s sebou přinese NOZ a připravovaný nový katastrální zákon; i to je (kromě např. nedostatku právnické literatury věnující se tomuto tématu) jedním z důvodů, proč jsem si vybrala toto téma jako náplň své rigorózní práce. Na připravované legislativní změny se pokouším podívat i pohledem komparativní analýzy s právní úpravou ekvivalentní problematiky v právním systému Anglie a Walesu. Ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska se můžeme setkat celkem se třemi zcela odlišnými právními systémy, právní systém Anglie a Walesu je tak pouze jedním z těchto tří. Skotské právo je zcela odlišné (jeho základem je římské právo), stejně tak i právo Severního Irska. V této souvislosti bych proto chtěla upozornit čtenáře na to, že tam, kde se v této práci pro jednoduchost zmiňuji pouze o právní úpravě v Anglii, platí samozřejmě to samé pro právní úpravu dané problematiky ve Walesu.

Srovnání naší právní úpravy s anglickou právní úpravou jsem zvolila zejména z důvodu jejich odlišnosti. Domnívám se, že inspiraci k provádění legislativních změn je důležité hledat i v právních řádech zemí s výrazně odlišnou právní kulturou, protože právě v ní je možné nalézt podněty k zavedení nových netradičních právních institutů do naší právní úpravy. Navíc bych byla velmi ráda, kdyby má rigorózní práce byla přínosem pro české občany, kteří se v rámci jednotného vnitřního trhu Evropské unie (který umožňuje volný pohyb kapitálu) rozhodnou investovat do nemovitostí na území Anglie či Walesu a mohli by se z neznalosti temnější právní úpravy katastrální problematiky zbytečně dostat do problémů.

Cílem této práce tak je kromě kritické analýzy nedostatků současné právní úpravy *de lege lata*, rovněž i porovnání naší a anglické právní úpravy. Také na základě tohoto porovnání se pokouším dojít k návrhům legislativních změn naší právní úpravy *de lege ferenda*. Součástí této práce je rovněž vymezení základních pojmů, institutů a zásad vztahujících se k zápisu práv do katastru nemovitostí.

Co se týče vědeckých metod, které jsou při zpracovávání této práce užity, jde o komparaci, dedukci, indukci, analýzu a syntézu. Hlavními a nejčastěji používanými metodami výkladu v mé práci jsou metoda deskriptivní, metoda kriticko-analytická a metoda kompilační. Z výkladových přístupů je potom v mé práci využit výklad jazykový, výklad logický, výklad systematický, výklad historický a výklad teleologický.

Jako podklad pro zpracování této práce mi posloužila především aktuální i historická znění právních předpisů České republiky a Spojeného království Velké Británie a Severního Irska (konkrétně Anglie a Walesu), dostupná česká a anglická právnícká literatura, odborné články publikované na internetu, case law a judikatura českých soudů, která je důležitá nejenom pro vyplňování mezer v právní úpravě a výklad neurčitých právních pojmů, ale také pro zhodnocení fungování aktuální právní úpravy v praxi.

Co se týče anglického pozemkového práva, představoval pro mě hlavní zdroj informací (kromě anglických právních předpisů a case law) rukopis knihy Property Law, který mi zaslal její autor, pan profesor Roger Smith. Profesor Roger Smith je odborníkem na pozemkové právo (zejména na katastrální problematiku) – je to jeden z největších znalců této problematiky v Anglii a Walesu.

Zcela nepostradatelnými pro dokončení této rigorózní práce pak byly rovněž internetové konzultace, které mi poskytli profesori z Oxfordské univerzity: pan Roger

Smith MA (Cantab), pan Mike Macnair MA (Oxon), BCL, DPhil a pan Michael Ashdown MA (Cantab), BCL, DPhil.

Na závěr považuji za důležité upozornit čtenáře na jednu poměrně zásadní skutečnost, a to, že se pojmy, které používám v kapitolách pojednávajících o anglické právní úpravě, nemusí vždy zcela shodovat s tím, co pod ně zařazuje česká právní teorie. Jedná se především o pojem „věcná práva“, který se dle mého názoru nejvíce blíží tomu, co mají angličtí právníci na mysli, referují-li o „*interests*“. Anglický výraz „*interests*“ by se dal rovněž přeložit jako „nároky“, avšak spojení „věcná práva“ do přeloženého textu zapadá daleko lépe. Stejně tak i použití pojmu vlastnictví není úplně přesné, proč tomu tak je se čtenář dozví v příslušné kapitole této práce. Další odchylku od české právní terminologie představuje užívání slovního spojení „registrace právního titulu k nemovitostem“, toto spojení v anglickém právu neznámá, že se do katastru zapisuje pouze právní titul (právní důvod) nabytí věcného práva, jakým je např. kupní smlouva, naopak je v Anglii používáno ke zdůraznění uplatňování zásady materiální publicity. Právní termín *title* v Anglii označuje především „balík“ práv vlastníka k určitému předmětu vlastnictví. Spojení „registrace právního titulu k nemovitostem“ (*registration of title*) se tak snaží zdůraznit v zásadě nezadatelný nárok registrovaného vlastníka nemovitost vlastnit (narozdíl od předchozího registračního systému *deeds registration system* – kdy se jednalo právě o pouhou registraci právních dokumentů, která nezadatelnost nároku registrovaného vlastníka neprokazovala a mohla být poměrně lehce soudně zpochybněna). Uvedená nezadatelnost je příznačná pro Torrensův systém registrace právních titulů, přičemž v Anglii platí jeho modifikovaná verze. Navíc jde o v anglické právní literatuře ustálené slovní spojení a proto jsem se jej rozhodla zachovat tak, jak jeho překlad v reálu skutečně zní.

1 Právní zakotvení ochrany vlastnického práva

1.1 Vnitrostátní právní úprava

Zakotvení ochrany vlastnického práva můžeme nalézt jak v pramenech práva vnitrostátního původu, tak v pramenech práva mezinárodního.

Základ pro právní úpravu ochrany vlastnictví v České republice je obsažen v článku 11 Listiny základních práv a svobod, tím je zaručena ochrana vlastnického práva na ústavní úrovni. Tento článek ve svém prvním odstavci stanoví právo každého vlastnit majetek, dále pak stanoví jednotnost institutu vlastnictví i jeho ochrany. Právo vlastnit majetek má každý bez rozdílu a tato bezrozdílnost platí rovněž pro jeho obsah a ochranu (Listina, čl. 11 odst. 1). Tímto ustanovením se tak Listina vypořádává s druhy a formami vlastnického práva, které byly rozlišovány v dobách komunistického režimu. Podle preferencí v poskytování ochrany upravoval tehdejší právní řád vlastnictví socialistické společenské, osobní a vlastnictví soukromé. Uvedené rozlišování se zaužívalo natolik, že ještě v dnešní době slýcháme, že někdo nabyt byt do osobního vlastnictví. Článek 11 dále upravuje zákaz zneužití vlastnického práva a skutečnost, že s vlastnictvím jsou spojena nejenom práva, ale i povinnosti vlastníků. Dalo by se říci, že výkon vlastnického práva je chráněn do té chvíle, než začne nepříznivě a nezákonně zasahovat do práv a oprávněných zájmů druhých.

Velmi důležitý je pro ochranu vlastnického práva odstavec čtvrtý tohoto článku, v tomto odstavci jsou obsaženy základní podmínky, které musí být vždy naplněny k nucenému omezení vlastnického práva, či k vyvlastnění. Vyvlastnění je pak možné jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu (Listina, čl. 11 odst. 4).

Právní zakotvení ochrany vlastnického práva najdeme rovněž i v § 126 občanského zákoníku, který stanoví zákaz zásahů do vlastnického práva a možnost vlastníka i oprávněného detentora podat proti narušiteli reivindikační žalobu. Dalším ustanovením občanského zákoníku, které se věnuje ochraně vlastnického práva je § 128, odstavec první tohoto paragrafu počítá s možností použití vlastníkově věci ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu, nelze-li dosáhnout účelu jinak, pouze na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu, a to i proti vůli vlastníka, odstavec druhý tohoto paragrafu blíže vymezuje podmínky pro vyvlastnění a omezení vlastnického práva, což je možné pouze za splnění základních podmínek daných Listinou, avšak navíc jen pokud žádaného účelu nelze dosáhnout jinak a jen pro tento účel.

Nový občanský zákoník však oproti stávající úpravě navíc obsahuje ještě stanovení výše poskytované náhrady. „*Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen. Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.*“ (§ 1039 NOZ). Uvedené ustanovení představuje dle mého názoru přínosnou změnu.

Podmínky stanovené v Listině jsou potom konkretizovány ještě i v § 3 zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Tento paragraf upřesňuje podmínky, které je nutno splnit k zásahu do vlastnického práva k nemovitostem. Vyvlastnění se připouští jen pro účel stanovený zvláštním zákonem, dále tento paragraf stanoví subsidiaritu institutu vyvlastnění, který nelze využít, lze-li požadovaného účelu dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem (zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě).

S institutem vyvlastnění se setkáváme také v § 170 zákona o územním plánování a stavebním řádu. Tento paragraf určuje zákonné účely vyvlastnění při odnímání vlastnických práv k pozemkům nebo ke stavbám potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření. Jde-li o omezení vlastnického práva, neměli bychom zapomenout na odstavec druhý tohoto paragrafu, který stanoví možnost odejmutí či omezení práva k pozemku či ke stavbě za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo ke stavbě; jedná se tedy o omezení vlastnického práva jedné osoby ve prospěch zajištění nezbytných podmínek k výkonu vlastnického práva osoby jiné (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 170).

Podobnou úpravu obsahuje i OZ, který ve svém paragrafu 135c kromě úpravy nakládání s neoprávněnou stavbou upravuje i oprávnění soudu uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby zřízením věcného břemene za náhradu, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva *ke stavbě*. Za nedostatek stávající právní úpravy zajištění nezbytné cesty v občanském zákoníku považuji dikci zákona, která používá pouze pojem *stavba*; pokud tedy na pozemku vlastníka žádná stavba není, je vlastník nucen si na něm alespoň nějakou stavbu „pro formu“ postavit, aby se u soudu mohl dovolat výše uvedené soukromoprávní ochrany. Nový občanský zákoník v § 1029 už místo pojmu *stavba* pracuje se souslovím *věci nemovité* (což je pojem podstatně širší) a poskytuje tak ochranu i vlastníkům nezastavěných pozemků.

1.2 Právní úprava v Anglii

1.2.1 Pojem vlastnictví v anglickém právu

Pojetí vlastnického práva k nemovitostem v anglické právní úpravě se oproti tomu našemu výrazně liší. To co v Anglii vlastník ve skutečnosti vlastní je právní nárok k pozemku tj. právo k pozemku na určité časové období. Existují dva takové právní nároky (Law of Property Act 1925, § 1, první odstavec): tzv. *fee simple absolute in possession* a *term of years absolute*.

Fee simple absolute in possession je léno (fee = feudum), které je prosté (simple), což znamená, že trvá tak dlouho, dokud má držitel prostého léna příbuzné způsobilé k dědění. Pokud vlastník nemá žádné příbuzné způsobilé k dědění a nesesal-li ani poslední vůli, tak léno připadne jako tzv. odúmrt' nadřazenému lennímu pánovi – obvykle, avšak ne vždy, Koruně. Léno je absolutní v tom smyslu, že není podmíněné (např. v 19. století bylo časté podmínit právo k půdě tím, že se leník stal římským katolíkem.). *In possession* znamená, že právo počíná existovat ihned (samotným držením pozemku), ne až někdy v budoucnosti. *Fee simple absolute in possession* můžeme z praktických důvodů považovat za ekvivalent k vlastnickému právu. Není tedy překvapující, že registrace *fee simple* leží v samém srdci registračního systému.

V minulosti byly rozlišovány i jiné formy lén – *fee tail* (léno s omezenou dědickou posloupností): toto léno mohlo být zděděno pouze potomky zůstavitele, dále existovalo *determinable fee* (přerušitelné léno), které trvalo dokud nenastala určitá rozhodující událost. Avšak *fee tail* bylo zrušeno a *determinable fee* může existovat pouze ve spojení s institutem svěřenectví.

Term of years absolute je nájmem na pevný časový úsek (*locatio conductio rei* v římském právu). Narozdíl od římského práva však může nájemce své právo vynutit proti všem včetně právních nástupců pronajímatele. Navzdory užití slova „*absolute*“ mohou být nájmy podmíněné a nebo vznikat i v budoucnu. Před rokem 1925 neexistoval žádný limit, který by stanovoval, jak dlouho může nájemní vztah trvat. Podle LPA 1925 může být jistota za půjčení peněz vytvořena k neregistrovaného pozemku zřízením nájmu na 3000 let, tento zákon však již zahrnuje velmi dlouhé nájmy pod *fee simple*.

Z toho plyne, že to co je v anglickém katastru registrováno je pouze vlastnictví pozemků, kdy právo k nim náleží bezprostředně Koruně (pozemky na nichž se nacházejí vládní budovy, armádní základny atd.). V ostatních případech je v katastru registrován

pouze právní nárok k pozemku (prosté léno - *fee simple*, nájem pozemků na dobu delší než 7 let, nebo nájem budoucí, popřípadě nájem nesouvislý – *timesharing* anebo právní zátěž pozemku – např. zástavní právo). Krátkodobé nájmy nevyžadují registraci, ale váží kupujícího nehledě na to, že registrovány nejsou. Jedná se o kompromisní řešení, protože existují doslova miliony jednoletých nájmu a pokud by tyto nájmy musely být registrovány byl by katastr přetížen. Je tedy možné představit si a není to také žádnou zvláštností, že jsou současně registrovány čtyři právní nároky k jednomu pozemku: (1) prosté léno - *fee simple*, (2) hypotéka k *fee simple*, (3) nájem na dobu 99 let a (4) hypotéka k tomuto nájmu. Na tomto místě bych chtěla uvést srovnání s českou právní úpravou, ve které nelze uzavřít nájem na dobu 99 let. Ačkoli sjednání délky nájmu přesahujícího délku lidského života nečiní nájemní smlouvu neplatnou, má za následek, že taková smlouva je v zájmu zachování rovnosti smluvních stran považována za smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou. Jedním z právních následků potom je, že tuto smlouvu lze vypovědět zásadně kdykoli bez omezení důvodů.¹

To co kupující ve skutečnosti kupuje je tedy právní nárok k pozemku – pokud je to *freehold* kupuje *fee simple* (prosté léno). Jelikož *fee simple* trvá až do doby, kdy již neexistuje žádný způsobilý dědic, mohlo by být téměř stejně dobře chápáno jako trvalé panství nad věcí (vlastnictví - *dominium*). Protože se stejně jako *dominium* stává *bona vacantia* (statkem odumřelým – to co se nestalo dědictvím) a náleží do korunního pokladu státu tehdy, když už není nikdo, kdo by ho zdědil. Rozdíl lze spatřovat pouze v tom, že v ojedinělých případech stále existují vazalové koruny, kterým odúmrtí připadne namísto státu (Koruny).

Pokud tedy koupím pozemek v Anglii - *freehold land* (ničím neomezené „vlastnictví“ nemovitosti), nestávám se jeho vlastníkem, ovšem nejsem ani pouhým nájemcem pozemku Koruny ve smyslu nájemce, který musí platit nájemné a jehož držba k určitému datu automaticky skončí, získám feudální pronájem území Koruny, nebo ojediněle, pronájem území některého ze soukromých vazalů Koruny.

Ve středověku existovalo široké spektrum druhů nájmu, které v sobě zahrnovaly různorodé služby poskytované lennímu pánu – rytířská služba; střežení hradu; formy vojenské služby; milodary kostelu; sloužení mše v kostele; zřízení lenního břemene k pozemku (u rolníků), roční placení nájemného – *burgage* (u obyvatel města); nevolnictví (u nesvobodných rolníků). Většina z nich však do dnešní doby postupně vymizela.

¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

V období reformace v letech 1530-1550 byly nájemy za sloužení mše a milodary poskytované klášterům vyvlastněny Korunou. S přijetím *Tenures Abolition Act* roku 1660 byly všechny vojenské nájemy přeměněny v nájemy pozemků s lenním břemenem. Ve stejné době byl zrušen i nevolnický osobní status. Nesvobodné nájemy (také nazývané pachty – *copyhold*) a zbylé kostelní nájemy za milodary byly přetvořeny v pozemky s lenními břemeny po přijetí *Law of Property Act* roku 1925. Ročně placená léna (*burgages*) byly v 17. a 18. století anglickými právníky vykládány jako formy pozemků s lenním břemenem (*socage*). Všechny zbylé druhy nájmů jiné než *socage* tvoří několik případů slavnostních forem feudálních práv držby vykonávaných příslušníky aristokracie (např. službou poskytování rukavic pro korunovaci královny).

1.2.2 Neoddělitelné „vlastnictví“ pozemku a budovy

V Anglii platí zásada *superficies solo cedit* (ve významu: stavba je součástí pozemku). „Vlastnictví“ každé budovy je spojeno s vlastnictvím pozemku pod ní. Uvedené platí i pro mobilní domy, které jsou pevně spojeny se zemí, a to především trvalým spojením s vodovodním potrubím a vodovodním řádem. To znamená, že pokud na určitém pozemku stojí blok bytů, tak *fee simple* k celému bloku bytů bude náležet držiteli *fee simple* pozemku. Ale může se stát, že všechny byty budou někomu pronajaty např. na 99 let, potom bude mít v katastru každý z těchto nájmů zvlášť registrovaný právní titul. V tomto smyslu zde nalézáme nepřímý ekvivalent práva *superficies*: nájem je zde právem *in rem* stejně jako je i *superficies* (právo vybudovat svou stavbu na cizím pozemku či registrovat ji odděleně od pozemku na němž stojí). Žádný přímý ekvivalent práva *superficies* však v Anglii nenajdeme.

Protože budova přináleží k pozemku a tvoří s ním jeden celek, není tedy možné zřídit ani žádný zajišťovací institut k domu, který by se současně nevztahoval i k pozemku. V případě, že existuje hypotéka k domu, vztahuje se tato hypotéka i k pozemku, na němž tento dům stojí. Avšak, v případě, že existuje právo dlouhodobého nájmu domu (nebo bytu ve větší budově), je možné zřídit zástavní právo k tomuto nájmu jako k samostatnému právnímu nároku). V tomto případě, pokud je pozemek registrovaný, bude nutné i *fee simple*, nájem a zástavní právo k nájmu nechat zaregistrovat. Hypotéky a věcná břemena nejsou pro kupujícího závazná, pokud nebyly zaregistrovány v katastru nemovitostí (až na výjimky).

V Anglii neexistuje ani žádný přímý ekvivalent procesní námitky *exceptio doli* (námitka proti tomu, kdo žaluje poškozeného) držitele v dobré víře, aby mohl získat nazpět cenu budovy, kterou na cizím pozemku vybudoval, a to i tehdy, když skutečný vlastník práva k pozemku povzbudil držitele ve výstavbě dané stavby.

Je však možné, aby *bona fide* držitel pozemku využil institutu „vlastnického estoppelu“ a zabránil tak jeho vlastníkov, aby ho získal zpět. Institut „vlastnického estoppelu“ je úzce propojen se zásadou equity. Oprávněný držitel může rovněž uplatnit pozdně klasický římskoprávní institut *ius tollendi* (jedná se o právo odejmout ze zhodnocené věci vše, o co věc vylepšil, zakotvuje ho i česká právní úprava v § 131 OZ).

Z výše uvedeného vyplývá, že se česká právní úprava po nabytí účinnosti NOZ, který zásadu *superficies solo cedit* zavádí (§ 506 odst. 1 NOZ), přiblíží právní úpravě dané problematiky v Anglii (a Walesu). Nová právní úprava však zavádí i právo stavby (§ 1240 a násl. NOZ), které zásadu *superficies solo cedit* bude *de facto* mírně prolamovat.

1.2.3 Zakotvení ochrany „vlastnictví“ v anglických právních předpisech

Technicky vzato, vlastnictví (v tom pravém slova smyslu) je v anglickém právu pouze vlastnictví královského území, všichni ostatní mají feudální nájmy tohoto královského území (nebo nezávislého soukromého území patřícímu vazalům Koruny, kteří jsou současně lenními pány, např. Vévoda z Cornwallu - Princ z Walesu). Proto neexistuje žádný zákon, který by zajišťoval ochranu vlastnictví; Law of Property Act z roku 1925 pouze reguluje třídu majetkových práv, která sice mohou existovat, ale tento zákon pozitivně nedeklaruje právní ochranu žádného z nich.

Základním dokumentem, který zakotvuje ochranu „vlastnického práva“ (*cum grano salis*) v Anglii je *Human Rights Act 1998* (ten inkorporuje Evropskou Úmluvu, a to její první protokol, čl. 2). Dalším důležitým zákonem je *Land Registration Act 2002* (dále jen LRA 2002), který se zabývá registrovanými pozemky (neregistrované pozemky tvoří samostatný systém). Tento zákon je výsledkem rozsáhlých legislativních prací přípravného legislativního orgánu nazývaného Law Commission (Právní výbor). Jedná se o nezávislý orgán právní reformy zřízený britskou vládou k tomu, aby vytvářel návrhy v oblasti právních reforem.

1.2.4 Obrana vlastnického práva (žaloby)

V Anglii existují tři základní druhy „vlastnických“ žalob:

- a) Pokud squatter obsadí pozemek nebo pokud nájemce odmítne vyklidit pozemek po skončení nájemního vztahu, je možné využít žaloby na zpětné získání držby nemovitosti.
- b) Pokud někdo vstupuje na cizí pozemek bez povolení, je možné žalovat pro přestupek nedovoleného přecházení (stejně tak to platí pro nedovolené hnaní dobytka).
- c) V případě, že aktivity prováděné na sousedícím pozemku či stav tohoto pozemku nepříznivě zasahuje do užívání jiného pozemku (znečišťováním, zaplavováním, ohrožováním budov kořeny stromů atd.), je možné podat žalobu pro nepřípustné obtěžování (negatorní žalobu), jedná se zde opět o přestupek.

Je důležité povšimnout si, že neexistuje žádná žaloba založená na vlastnickém právu. Žaloba na zpětné získání držby nemovitosti je založena na předchozí držbě. Žaloba pro nedovolené přecházení a pro nepřípustné obtěžování se zakládá na (přímém či nepřímém) zasahování do držby existující.

1.3 Mezinárodní právní úprava

Z pramenů práva mezinárodního původu jsou pro oblast ochrany vlastnictví nejdůležitější Všeobecná deklarace lidských práv a Dodatkový protokol (č. 1) k Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Všeobecná deklarace lidských práv je nezávazný právní dokument schválený Valným shromážděním Organizace spojených národů roku 1948, který obsahuje nejznámější katalog lidských práv. Všeobecná deklarace lidských práv zakotvuje právo každého vlastnit či spoluvlastnit majetek v prvním odstavci článku 17, odstavec druhý pak obsahuje zákaz svévolného zbavení majetku.

Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod je jednou z nejdůležitějších mezinárodních smluv o lidských právech, jimiž je Česká republika vázána. Tato mezinárodní smlouva zavazuje své signatáře k zaručení standardní západoevropské úrovně ochrany lidských práv. Tato úmluva je pod záštitou Rady Evropy a nabyla účinnosti 3. září 1953. Česká a Slovenská Federativní republika podepsala Úmluvu 21. února 1991 a

formálně ratifikována byla 18. března 1992. Úmluva jako jedna z mála podobných smluv o lidských právech ustanovila instituci, na kterou se mohou obrátit občané signatářských států, kterým nebyla poskytnuta ochrana příslušnými orgány jejich domovského státu; touto institucí je Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku. Katalog základních práv obsažený v této Úmluvě byl značně rozšířen čtrnácti později přijatými dodatkovými protokoly, z nichž je pro ochranu vlastnického práva nejdůležitější dodatkový protokol č. 1 přijatý v Paříži roku 1952.²

Dodatkový protokol č. 1 k Evropské úmluvě vymezuje právo na ochranu majetku hned na začátku, v článku prvním. Tento článek stanoví právo každého pokojně užívat svůj majetek, dále se zde zakazuje zbavení majetku, není-li tak učiněno ve veřejném zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Odstavec druhý tohoto článku potom umožňuje státu zasahovat do nakládání s tímto majetkem na základě zákonů, jejichž přijetí považuje stát za nezbytné pro úpravu jeho užívání v souladu s obecným zájmem a pro zajištění placení daní a jiných poplatků nebo pokut.

² Iuridictum. *Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod* [online]. publikováno 30. 9. 2010, [citováno 14. 6. 2011]. Dostupný z:
<http://iuridictum.pecina.cz/w/%C3%9Amluva_o_ochran%C4%9B_lidsk%C3%BDch_pr%C3%A1v_a_z%C3%A1kladn%C3%ADch_svobod>.

2 Historické kořeny některých problémů

Evidence nemovitostí byla českými panovníky zavedena především za účelem správného výběru daní.³ Panovníkovi poskytovala náležitý přehled o vlastnících pozemků, které podléhaly zdanění. Zajištění ochrany a jistoty věcných práv k nemovitostem je pouze její pozdější přidanou hodnotu, se kterou dřívější právní úprava nepočítala. Jako důkaz této omezené funkce evidování nemovitostí může posloužit i název tehdejších zákonů z let 1883 a 1921 „o evidenci katastru daně pozemkové“.⁴ První berní katastr (známý pod pojmem rustikální katastr) platil v letech 1656-1684 a měl zajistit výběr daní od poddaných na spravedlivějším a věcnějším základě (se zdaněním pozemků šlechty ovšem počítal až katastr Josefínský).⁵

Základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny až nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I. z roku 1817 „O dani pozemkové a vyměření půdy“. Základ tvořil přesný soupis a geodetické vyměření půdy tzv. stabilní katastr založený na vědeckých základech velkoměřítkového mapového díla. Většina platných katastrálních map na území České republiky vychází právě z měřického operátu tehdejšího stabilního katastru; tyto mapy jsou platné na cca 70 % území našeho státu. Problémem stabilního katastru bylo jeho rychlé zastarávání, protože nebyl průběžně udržován. Jeho jednorázové uspěchané doplnění (tzv. reambulace) v letech 1869-1881 mělo na kvalitu původního díla velmi negativní vliv.

Roku 1871 byl přijat obecný knihovní zákon a v roce 1874 zákon o založení nových pozemkových knih. Pozemkové knihy byly stanoveny jako veřejné. Tyto zákony také zavedly intabulační princip. Právě princip intabulace a přísných formálních pravidel pro zápis zajišťoval vysoký soulad evidovaných údajů se skutečným stavem. Katastr daně pozemkové byl pozměněn zákonem o pozemkovém katastru a jeho vedení v roce 1927 na pozemkový katastr a od té doby začal podstatně měnit svůj původně daňový účel na účel právní a hospodářský.

Přesnost a spolehlivost tohoto katastru trvala především do roku 1938. V pozdější době byla údržba katastru zanedbávána a po roce 1945 se evidované údaje začaly do

³ BUMBA, J. *Zeměměřičské právo-zeměměřičství a katastr v technicko-právních souvislostech*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství Linde Praha, a. s. 2004. S. 10. 201 s. ISBN 80-7201-510-9.

⁴ BENEŠ, F. *Intabulační princip pomůže katastru nemovitostí* [online]. publikováno 12. 6. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/116791-intabulacni-princip-pomuze-katastru-nemovitosti.html>>.

⁵ KYSILKA, K. *Příručka české genealogie* [online]. publikováno 2010, [citováno 20. 6. 2011]. Dostupný z: <<http://www.genea.cz/informace/stara-genea/genealogicka-prirucka/>>.

značné míry dostávat do rozporu se skutečností. Skončení 2. světové války bylo ve znamení konfiskací, navazujícího přidělového řízení a zásadních změn vlastnických práv k nemovitostem. Ochrana vlastnického práva byla ohrožena zejména prolomením intabulačního principu, vlastnické právo přecházelo na přidělce dnem, kdy se chopil držby. Nesoulad právního stavu se stavem skutečným byl obrovský. Přídělové řízení bylo navíc kombinováno s již započatým řízením scelovacím, kdy přidělový operát nebyl založen jednotně. Dlouhá léta platné principy knihovního práva nebyly dodržovány a v zapisování docházelo k hrubým nepřesnostem. K nápravě v té době vzniklých chyb a nedostatků, způsobených zejména nezaměřením přidělů, nezobrazením nových hranic v katastrálních mapách a nedokončením započatých scelovacích řízení, nedošlo dodnes.

Tzv. střední občanský zákoník, který vstoupil v platnost roku 1951, se odpoutal od staletími prověřené zásady římského práva *superficies solo cedit*, když stanovil, že stavba není součástí pozemku. Intabulační princip zápisů do pozemkových knih byl nadobro opuštěn. Vlastnictví bylo nabýváno ze samotné smlouvy, ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo jiného orgánu veřejné správy, či pouhým převzetím držby nemovitosti. Úpadek významu a spolehlivosti zápisů v pozemkových knihách i v pozemkovém katastru byl tak dovršen. V této době neexistoval zájem o evidování soukromých práv k nemovitostem.⁶ Nabytí vlastnického práva k nemovitostem mělo být do pozemkové knihy zapisováno až následně, ale jelikož zápisy v této evidenci byly pro vznik vlastnického práva bezvýznamné, prováděly se značně neúplně.⁷

K plánování socialistické zemědělské výroby nebylo nutné znát, kdo půdu vlastní, ale kdo ji obhospodařuje, proto byl pozemkový katastr v letech 1956 až 1960 nahrazen Jednotnou evidencí půdy. Evidovány byly pouze faktické užívací vztahy. Záznamy z tohoto období obsahují velmi mnoho mezer a nepřesností. Evidence byla vedena pomocí evidenčních listů, které byly vystaveny každému uživateli půdy bez ohledu na právní titul užívání. Vlastnický vztah byl evidován pouze tehdy, pokud byl pozemek v užívání samotného vlastníka.⁸ Navíc často docházelo k převodu vlastnického práva ve prospěch

⁶ Pozemky.cz. Katastr nemovitostí – stručná historie [online]. [citováno 20. 6. 2011]. Dostupný z: <<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>>.

⁷ BAUDYŠ, P. Katastr a nemovitosti. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 17. s. 305, ISBN 978-80-7400-304-2.

⁸ NOVOTNÁ, I. Právní okénko[online]. publikováno 2. 3. 2009, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.tretivek.cz/200903/pravni-okenko-6/>>.

státu, aniž by tento převod byl zobrazen v pozemkových knihách či později v evidenci nemovitostí.⁹

Počátkem 60. let, kdy došlo ke stabilizaci nového režimu, dospěl i tento režim k tomu, že je nezbytné řádně evidovat, komu patří která nemovitost. Jelikož ale uvedení pozemkové knihy a pozemkového katastru do souladu se skutečností nebylo pro jejich obrovský rozsah a stavem skutečným možné, bylo konstatováno, že bude efektivnější založit evidenci novou. Tato nová evidence nemovitostí byla zřízena v roce 1964 zákonem č. 22/1964 Sb. Tato evidence převzala a o evidenci vlastnických vztahů rozšířila operát Jednotné evidence půdy. Současně se stal účinným i nový občanský zákoník, který zrušil institut vydržení.¹⁰ Navíc nová právní úprava definitivně opustila intabulační princip v tom smyslu, že zápisy přestaly mít konstitutivní charakter.¹¹ Proto je dnes možné, že se vedle současných majitelů zapsaných v katastru nemovitostí, k vlastnictví nemovitosti přihlásí někdo další, kdo svůj nárok opírá o řadu let starou smlouvu či správní rozhodnutí z tohoto období.¹² O tom, že byl například dům předmětem převodních smluv či rozhodnutí některého úřadu za doby totality, nemusí mít současní majitelé ani ponětí a jejich vlastnické právo, tak může být zpochybněno.¹³

Aby byla smlouva o převodu vlastnictví k nemovitostem účinná, bylo nutné ji nechat zaregistrovat státním notářstvím.¹⁴ Pokud se předmětná nemovitost nabývala do socialistického vlastnictví, pak se tak dělo na základě smlouvy a ke vzniku vlastnického práva k ní nebyla tedy třeba ani její registrace. Zákon o evidenci nemovitostí sice stanovil ohlašovací povinnost ve vztahu k zápisu do této evidence, avšak socialistické organizace její splnění velmi často opomíjely.¹⁵

Někdy dokonce byly státními orgány vydávány nebo registrovány také listiny dokládající převody vlastnictví, i když se jednalo o převody od nevlastníků a ty byly

⁹ PEJŠEK, V. *Nabytí vlastnického práva k nemovitosti vydržením* [online]. publikováno 12. 5. 2004, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://pravniradce.ihned.cz/c1-14355520-nabyti-vlastnickeho-prava-k-nemovitosti-vydrzenim>>.

¹⁰ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 17. s. 305, ISBN 978-80-7400-304-2.

¹¹ NOVOTNÁ, I. cit. dílo.

¹² CVRČEK, M. *Vlastnictví nemovitostí může být zpochybněno* [online]. publikováno 12. 9. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://ekonomika.ihned.cz/c1-22010760-vlastnictvi-nemovitosti-muze-byt-zpochybno>>.

¹³ Veřejný ochránce práv. *K pozůstatkům totalitního období* [online]. publikováno 28. 08. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <http://www.ipravnik.cz/cz/aktuality/ap_4/pd_9/rbsearchsource_articles/txtexpresion_nemovitosti/art_3479/verejny-ochrance-prav-k-pozustatkum-totalitniho-obdobi.aspx>.

¹⁴ Pozemky.cz. *Katastr nemovitostí – stručná historie* [online]. [citováno 20. 6. 2011]. Dostupný z: <<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>>.

¹⁵ PEJŠEK, V. cit. dílo.

následně zapisovány do dřívější evidence nemovitostí, proto řada listin předkládaných k záznamu neosvědčovala a dodnes neosvědčuje skutečný právní stav.¹⁶ Evidovány byly především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení zemědělské výroby. Evidování vlastnických a jiných právních vztahů k nemovitostem mělo být součástí Evidence nemovitostí; k tomu bylo ale nutné potřebnou systematickou evidenci právních vztahů založit. Zakládání této aktuální evidence nemovitostí probíhalo od roku 1962 do roku 1988.¹⁷ Do této evidence se však nezapisovalo vlastnictví ke konkrétním zemědělským a lesním pozemkům sloučeným do větších půdních celků a užívaných socialistickými organizacemi.¹⁸ Tyto pozemky byly na listech vlastnictví označeny pouze poznámkou „ostatní pozemky v užívání soc. org.“, aniž by bylo uvedeno vlastnické právo osob ke konkrétním pozemkům.¹⁹

Obnova demokratických politických poměrů v roce 1989 přinesla nezbytně nutnou novou právní úpravu. Byl zřízen katastr nemovitostí České republiky, který spojuje funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru.²⁰ Došlo k obnovení intabulačního principu, ovšem pouze částečnému. Částečný intabulační princip znamená, že údaji závaznými pro právní úkony týkající se evidovaných nemovitostí jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, ale není jím údaj o vlastníkově nemovitosti (Katastrální zákon, § 5 odst. 1). Dále se tato neúplnost intabulačního principu projevuje v tom, že vklad do katastru nemovitostí je v případě smluvního převodu podmínkou pouze vzniku vlastnického práva k nemovitostem, avšak zánik vlastnického práva již dalším zápisem (výmazem) v katastru podmíněn není.²¹

Vedle tohoto principu, uplatňujícího se při zápisech vlastnického práva vkladem, dosud přetrvává možnost evidence vlastnického práva záznamem tehdy, když dochází k nabytí vlastnictví jinak než právním úkonem. Z uvedených skutečností vznikají často spory o to, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti.²²

¹⁶ CIGÁNKOVÁ, E., ULICHÝ, D. *Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti* [online]. publikováno 22. 4. 2008, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>>.

¹⁷ Pozemky.cz. *Katastr nemovitostí – stručná historie* [online]. [citováno 20. 6. 2011]. Dostupný z: <<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>>

¹⁸ PEJŠEK, V. „cit dílo“.

¹⁹ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 17. s. 305, ISBN 978-80-7400-304-2.

²⁰ Pozemky.cz. *Katastr nemovitostí – stručná historie* [online]. [citováno 20. 6. 2011]. Dostupný z: <<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>>.

²¹ PICEK, R., PICKOVÁ, K. *Ochrana dobré víry při nabytí nemovitosti až na druhém místě?* [online]. publikováno 15. 9. 2011, [citováno 20. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-dobre-viry-pri-nabyvani-nemovitosti-az-na-druhem-miste-76776.html>>.

²² PEJŠEK, V. cit. dílo.

Katastr nemovitostí ČR 1. 1. 1993 zcela převzal značně nepřesný a neúplný operát předchozí Evidence nemovitostí. Bylo proto nutné především překlenout jeho obsahovou neúplnost (chyběly zde zejména soukromé pozemky dříve užívané socialistickými organizacemi). K jistému „zalepení mezer“ byla proto založena zjednodušená evidence pozemků. Takto evidované pozemky nejsou zobrazeny v platných katastrálních mapách.²³ Státní správa katastru nemovitostí byla zákonem svěřena katastrálním úřadům. Tyto orgány státní správy byly zřízeny pouze jako určité provizorium po dobu stabilizace soudnictví přetíženého rostoucím počtem restitučních žalob; nemají proto postavení tehdejšího státního notáře ani postavení soudu a z toho důvodu se jako správní orgán mohou věnovat rozhodovací činnosti pouze ve velmi omezené míře.²⁴ Co se týče právní úpravy, stal se jejím základem zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Postup při provádění zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí je pak upraven zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

²³ Pozemky.cz. *Katastr nemovitostí – stručná historie* [online]. [citováno 20. 6. 2011]. Dostupný z: <<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>>.

²⁴ FOUKAL, M. *Jak si zajistit vlastnické právo* [online]. publikováno 15. 5. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/114994-jak-si-zajistit-vlastnicke-pravo.html>>.

3 Zásady důležité pro ochranu vlastnického práva

3.1 Některé z významných zásad občanského práva

Za nejvýznamnější občanskoprávní zásadu, týkající se ochrany vlastnického práva, považují zásadu *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*. Jedná se o Ulpianovu zásadu, která znamená, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než tolik kolik sám má. Stejně tak nikdo nemůže být o své vlastnické právo připraven tím, že jeho věc zcizí někdo, kdo k tomu není legitimován. Proto by mělo být povinností toho, kdo vlastnické právo nabývá, přesvědčit se, zda právo nabývá od osoby k převodu oprávněné. V dnešní době tato zásada platí pouze částečně; je oslabena zejména zájmem na ochraně práv nabytých v dobré víře (*iura quaesita*) a ochraně právní jistoty. Tento princip neplatí pro přechod vlastnického práva. Ve veřejné dražbě se např. vlastnické právo nabývá originárně - příklepem licitátora, tudíž zanikají všechny právní vady dražené věci, tedy i všechna věcná práva třetích osob. Za případnou škodu pak odpovídá stát. Ochrana je zaručena i nabyvatelům v dobré víře, kteří získali věc od nepravého dědice (§ 486 občanského zákoníku).²⁵

S ohledem na to, že je vlastnické právo nabýváno především smlouvou, nelze dále nezmínit zásadu *pacta sunt servanda* (smlouvy je třeba dodržovat). Tato zásada má svůj původ opět v římském právu a jedná se o další zásadu připisovanou římskému právníkovi Ulpianovi. Je významná nejen ve smluvním právu vnitrostátním, ale uplatňuje se i v právu mezinárodním (Vídeňská úmluva). Porušení smlouvy je porušením práva viz např. judikát Ústavního soudu spisové značky IV ÚS 201/96.

Další občanskoprávní zásada *iura quaesita* se týká ochrany subjektivních práv nabytých v dobré víře (*bona fide*). V této zásadě se projevuje zejména snaha o zachování právní jistoty a naplnění legitimního očekávání nabyvatelů. Tato zásada tvoří jeden z pilířů právního státu. Na území České republiky došlo k největším zásahům do této zásady po roce 1918, kdy německé a maďarské obyvatelstvo na našem území pozbylo své rovnoprávnosti s Čechy a stalo se menšinou. K dalšímu porušování této zásady došlo v letech 1948–1950 (tzv. právníká dvouletka), v této době byla odňata ochrana téměř všem právům našich občanů. Po roce 1989 byla tato zásada porušena naopak zachováním nabytých práv držitelům moci za komunistického režimu (presumovala se jejich dobrá víra

²⁵ Iuridictum – Encyklopedie o právu. *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* [online]. publikováno 6. 8. 2009, [citováno 27. 6. 2011]. Dostupný z: http://iuridictum.pecina.cz/w/Nemo_plus_iuris_ad_alium_transferre_potest_quam_ipse_habet.

při nabytí), jimž byl majetek bývalých emigrantů administrativně přidělen nebo prodán za symbolickou cenu.²⁶

Z pohledu ochrany vlastnického práva velmi významnou zásadu představuje také zásada ochrany dobré víry (*bona fides*) účastníků právních vztahů, a to zejména ve vztahu k jejich právům plynoucím ze smlouvy. Příslušná ustanovení zákona mají být vykládána tak, aby nevznikla škoda tomu, kdo jednal v dobré víře. Protipól této zásady představuje zásada *nemo turpitudinem suam alegare potest* (nikdo nemůže mít prospěch ze zneužití či porušení práva či z nejednání v dobré víře); platí, že z bezpráví právo nevznikne (*ius ex iniuria non oritur*).

Mezi další zásady významné pro ochranu vlastnického práva patří zásada *neminem laedere* (nikomu neškodit), každý je povinen chovat se tak, aby nikoho nepoškodil na jeho právech. Na druhou stranu však platí zásada *neminem laedit, qui iure suo utitur* (nikomu neškodí ten, kdo vykonává své právo), je však zakázáno zneužití výkonu práva - výkon práva záměrně za účelem poškození jiného (§3 odst. 1 občanského zákoníku). Zákaz zneužití práva vychází z Hedemanovy koncepce vlastnického práva, která spojuje s vlastnictvím nejen práva ale také povinnosti.²⁷ Zákazu zneužití práva ve vztahu k zablokování majetku v průběhu výkonu exekuce se týká nálezný Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2081/10 ze dne 5. 8. 2010. V neposlední řadě patří mezi zásady přispívající k ochraně vlastnického práva zásada prevence (předcházení ohrožování či porušování práv) a zákaz odepření spravedlnosti (*denegationis iustitiae*) v případě, že již k ohrožení či porušení vlastnického práva došlo.

3.2 Zásady uplatňované při zápisech do katastru nemovitostí

Jednou z nejdůležitějších zásad uplatňovaných při zápisu do katastru nemovitostí je *zásada intabulace*. Tato zásada se však vztahuje pouze na zápisy věcných práv formou vkladu. Platí, že ke vzniku, změně nebo zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitostem dojde až vkladem do katastru nemovitostí (na základě povolení vkladu), a to ke dni podání návrhu na vklad.

Naopak u práv, která se do katastru zapisují záznamem se uplatní *zásada evidenční*. Zápis do katastru má v tomto případě pouze deklaratorní povahu. Pro věcná práva

²⁶ Iuridictum – Encyklopedie o právu. *Iura quesita* [online]. publikováno 9. 11. 2006, [citováno 27. 6. 2011]. Dostupný z: <http://iuridictum.pecina.cz/w/Iura_quaesita>.

²⁷ Sagit. *Obsah vlastnického práva* [online]. publikováno 1. 5. 2004, [citováno 27. 6. 2011]. Dostupný z: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_220.htm>.

evidovaná záznamem platí institut ohlašovací povinnosti. Tato povinnost zahrnuje povinnosti vlastníků, dalších oprávněných osob, obcí a státních orgánů zasílat katastrálním úřadům v určených lhůtách listiny prokazující vznik nebo zánik vlastnického nebo jiného věcného práva nebo jiné zapisované skutečnosti. Právní úprava však zcela postrádá účinnou sankci, což vede k nejistotě o skutečném právním stavu evidovaných nemovitostí. Ohlašovací povinnost také souvisí se zásadou souladu údajů vedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem. Tato souladnost je dále zajišťována stanovením povinnosti katastrálním úřadům provádět revize katastru nemovitostí a opravovat chyby v katastrálním operátu.

Pokud jde o zápisy věcných práv vkladem, uplatní se zde navíc *zásada priority*. Pořadí zápisů právních vztahů k nemovitostem se řídí dobou, v níž došel návrh na vklad nebo listina k provedení záznamu katastrálnímu úřadu. Důsledkem aplikování této zásady je instrument tzv. plomby, kterou katastrální úřad zapíše v případě, že jsou právní vztahy k nemovitosti dotčeny nějakou změnou. Právní účinky vkladu vznikají ke dni podání návrhu na vklad a pořadí zápisů v katastru nemovitostí se stanoví podle doby, kdy byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad nebo listina jako podklad záznamu nebo poznámky. Katastrální úřad pak zahájí řízení týkající se žádosti ve stejné věci, která mu přišla první. V případě, kdy by mu bylo více žádostí doručeno ve stejný okamžik, dostane přednost ta z nich, která byla dříve podána k poštovní přepravě, pokud pořadí žádostí nelze zjistit ani tímto způsobem, rozhoduje o tom, který návrh na vklad dostane přednost losování, o němž se sepíše protokol (SŘ, § 145, odst. 1).

Další pro právní jistotu významnou zásadou je *zásada veřejnosti* (formální publicity). Katastr je veřejný, každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlédnout a pořídit si z něho opisy, výpisy nebo náčrty. Veřejnost lze omezit pouze ze zákonem stanovených důvodů. Katastr je navíc povinen na požádání poskytnout jím vedené údaje, dokumenty, v nichž jsou obsaženy. Tyto jsou pak veřejnými listinami prokazujícími evidovaný stav v katastru k okamžiku jejich vyhotovení.

Se zásadou veřejnosti katastru je úzce spjata *zásada úplné materiální pravdy*. Z této zásady vyplývá povinnost každého vědět to, co je v katastru zapsáno, ale naopak i to, co tam zapsáno není, což může být problém. Nic na tom nemění ani fakt, že se člověk nemůže o tom, co zapsáno není, z katastru nemovitostí dozvědět, přednost bude mít vždy skutečný

stav. Pokud zápisy v katastru neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem.²⁸

Další zásadou spojenou s katastrem nemovitostí je *zásada materiální publicity* neboli *zásada veřejné dobré víry*, blíže se jí budu zabývat v samostatné kapitole.

Jako další typickou zásadu můžeme zmínit i *zásadu legality*. Tato zásada znamená, že katastrální úřad je při své činnosti vázán právními předpisy a musí postupovat v souladu s nimi a způsobem, který je v nich naznačen. Například je katastrální úřad v řízení o povolení vkladu povinen zkoumat právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, „z hledisek, která jsou taxativně vypočtena v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Předmětem zkoumání katastrálního úřadu proto nejsou všechny aspekty platnosti posuzovaného právního úkonu (srovnej zejména § 37 a násl. obč. zák.), ale jen ty z nich, které jsou v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. uvedeny.“²⁹

Vkladové řízení je dále vázáno *zásadou dispoziční*. Tato zásada znamená, že zápisy, mohou být v tomto typu řízení provedeny jen na návrh oprávněné osoby. Katastrální úřad se navíc v řízení o povolení vkladu může zabývat pouze těmi právy, která byla účastníky ke vkladu navržena.³⁰ Ke vkladovému řízení se dále vztahuje *zásada úplatnosti*, která v sobě zahrnuje povinnost nabyvatele práva uhradit za jeho vklad do katastru nemovitostí správní poplatek.

U záznamu naopak platí *princip oficiality* (vyjadřuje veřejnoprávní charakter katastru) spojený s již zmíněnou ohlašovací povinností.³¹ Katastrální úřad listiny na základě kterých, má být záznam proveden (stejným způsobem jako listiny vkladové) z úřední povinnosti přezkoumávat nesmí.

Na závěr bych ještě chtěla zmínit *zásadu závaznosti* údajů stanovených v § 20 katastrálního zákona pro právní úkony. Mezi další, pro zápis významné, zásady pak patří *zásada přehlednosti*, *zásada komplexnosti* (jedná se o soupis velkého množství informací o nemovitostech), *zásada rychlosti* a *zásada hospodárnosti* správního řízení.

²⁸ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 11. 1998, sp. zn. 5 Cmo 646/97, PR 4/1999.

²⁹ Sjednocující stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98.

³⁰ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a. s., 2006, S. 60. s. 424. ISBN 80-7357-190-0

³¹ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Podle stavu k 1. 5. 2005 Praha : Nakladatelství Linde Praha, a. s., 2004. S. 65-66. 469 s. ISBN 80-7201-545-1.

3.3 Zásady uplatňované při zápisech do katastru nemovitostí v Anglii

LRA 2002 obsahuje radikální změny oproti předchozí právní úpravě, a to zejména co se týče institutu vydržení a zavedení elektronického převodu pozemků (e-conveyancing). LRA 2002 rovněž velmi podstatně změnil základní principy registrace pozemků v Anglii. Hodně problematických otázek diskutovaných v judikátech bylo novou právní úpravou výslovně vyřešeno. Judikatura však stále neztrácí svůj význam, protože ilustruje způsob, jak pravděpodobně bude tato nová právní úprava soudem aplikována.

Zásada veřejnosti katastru

Po dlouhou dobu byl registr uzavřen veřejnosti. Tato diskrétnost byla odůvodněna zejména zájmem na ochraně soukromí při převádění nemovitostí. V průběhu let se však stala přežitkem, anglický katastr se ve své neveřejnosti lišil stále zřetelněji od katastrů jiných zemí. Ke změně tohoto stavu došlo Land Registration Actem 1988, který katastr nemovitostí otevřel veřejnosti. Dnes je přístup veřejnosti do katastru nemovitostí a také k dokumentům, na které se v něm odkazuje, zakotven v LRA 2002, § 66. Avšak přístup k dokumentům může být omezen zejména tehdy, obsahují-li citlivé obchodní informace.³²

Otevření registru má několik výhod. Hlavně umožňuje identifikovat vlastníky nemovitostí. To může být důležité jednoduše k tomu, aby případný zájemce o koupi věděl komu adresovat svou nabídku. Ale pravděpodobně nejpodstatnější význam má veřejnost katastru pro e-conveyancing (elektronický převod nemovitostí), to je uskutečnitelné pouze tehdy, bude-li zajištěn obecný přístup ke katastru; veřejnost katastru je tedy jedním z úhelných kamenů reformy představené Actem 2002.³³

Registrační systém je decentralizovaný a je založený na oblastních registrech. Ačkoli může být nahlížení provedeno osobně, je daleko častější jeho provádění prostřednictvím pošty nebo elektronicky.

Zásada priority (přednosti)

Jednou ze základních zásad katastru nemovitostí Anglie je zásada priority (*priority rule*). Tuto zásadu můžeme najít v § 28 LRA 2002. Zásada priority stanoví, že přednost věcného práva není dotčena žádnou pozdější „obyčejnou“ dispozicí, bez ohledu na to, zda tato

³² LRR, rr 136-137 („škodlivou informaci“ definuje r 131). V roce 2007 přinutil zájem na bezpečnosti katastru k omezení online přístupu k dokumentům.

³³ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

dispozice byla zapsána do katastru nemovitostí či nikoli (avšak tato přednost musí ustoupit prioritě registračních dispozic³⁴ - § 29).

Předpokládejme, že osoba A zřídí trust (svěření) ve prospěch osoby B, která se nepostará o jeho zápis do katastru nemovitostí. Následně, osoba A prodá předkupní právo osobě C. Osoba C prozkoumá katastr a zjistí, že právní titul osoby A je zřejmě nezatížený. C se postará o ochranu svého předkupního práva zapsáním poznámky. Ačkoli tedy osoba C udělala vše, co je v jejích silách, bude její předkupní právo na základě zásady přednosti zatíženo beneficiálními právy osoby B a s největší pravděpodobností bude bezcenné. Jinak by tomu ale bylo pokud by se v případě osoby C jednalo o registrační právní dispozici (např. převod pozemku, ta by nezapsané právo osoby B překonala).

Je neuspokojivé, že anglický registrační systém neposkytuje žádnou ochranu osobám nabývajícím věcná práva, která nespádají pod registrační právní dispozice. Jak ale poznamenal Právní výbor, bude toto riziko překonáno zavedením povinného elektronického zápisu věcných práv. Většina práv bude potom muset být zapsána do katastru, aby byla způsobilá subjekt C právně zavazovat (protože v opačném případě nebudou tato práva vůbec existovat). To však není dostatečná odpověď na tento problém, protože stále budou existovat určitá práva (jako třeba trust v našem příkladě), která pravděpodobně budou ležet mimo dosah pravidel pro elektronický zápis.³⁵

Zásada materiální publicity

Dobrá víra v pravdivost zápisů v katastru nemovitostí je chráněna. Podle § 58 LRA 2002 platí, že když X je zaregistrovaný jako vlastník určitého pozemku, potom X je vlastníkem tohoto pozemku, i když by jinak jeho vlastníkem nebyl. Tato zásada je ale poměrně narušována institutem nápravy chybného zápisu v katastru (*rectification*), kterému se budu věnovat později.

V ČR v současné době zásada úplné materiální publicity uzákoněna není. NOZ však již zásadu materiální publicity zakotvuje, a to jak pozitivní tak negativní (zejména v ustanoveních § 980 až § 986).

³⁴ Takové právní dispozice s nemovitostmi, které jsou perfektní až provedením jejich registrace. Tyto dispozice jsou taxativně vyjmenovány v § 27 LRA 2002.

³⁵ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

Zásada intabulační či evidenční?

Tento problém je diskutabilní. Právní Výbor prohlásil, že LRA 2002 byl krokem od registrace evidenční k registraci konstituující. Ale není zcela jasné, jestli tomu tak v praxi skutečně je.

Situaci komplikuje také fakt, že LRA 2002 byl navržen tím způsobem, aby jeho fungování bylo perfektní, až po úplném zavedení elektronické registrace a elektronického převodu nemovitostí. Ale tento projekt byl odložen na neurčito, protože elektronický katastr nedokázal zajistit systémovou bezpečnost.

Na jednu stranu katastr konstituuje vlastnictví – zápis vlastnického práva není pouhou deklarací jeho existence (nejde-li např. o první registraci či vydržení). Uvedené však platí pouze pro zápis *freeholds* („vlastnictví“) a nájmu na dobu delší než 7 let, oba tyto instituty podléhají samostatnému zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Na stranu druhou se však tento princip netýká druhořadých věcných práv. Tato práva (např. osobní právo průchodu) jsou registrována pomocí poznámky uvedené u registrovaného zatíženého „vlastnického“ nebo nájemního práva. Tato poznámka nemá konstitutivní účinky, ale pouze zaručuje, že pokud dojde k prodeji „vlastnického“ práva či práva nájmu k danému pozemku, tak tato práva budou vázat i kupujícího.

3 základní principy pozemkové registrace

Registrační systém podpírají tři principy: zrcadlový princip, závěsový princip a pojišťovací princip. Tyto principy položil Theodore Ruoff, který byl jmenován vedoucím katastrálním úředníkem roku 1963.

- Zrcadlový princip (*mirror principle*) – znamená, že všechny pro právní titul podstatné fakty je možné z registru vyčíst. Katastr by měl odrážet precizně, úplně a nesporně podstatné skutečnosti týkající se právního titulu.
- Závěsový princip (*the curtain principle*) – znamená, že se kupující nemusí dívat za závěs, myšleno „za katastr“. Katastr by měl být výhradním a konečným zdrojem informací pro potenciální kupce.
- Pojišťovací princip (*the insurance* nebo *guarantee principle*) – znamená, že pokud vyjde najevo, že v důsledku lidského pochybení (někdy i bez ohledu

na něj) došlo k zapsání vadného titulu, potom má poškozená osoba (či osoby) nárok na peněžité odškodnění.³⁶

Avšak tyto tři principy jsou určitými ideály, které se v čisté podobě prakticky nevyskytují. Bylo by špatné myslet si jednak, že registrace byla zamýšlena k tomu, aby uvedla tyto principy v život nebo dokonce, že by bylo vhodné, aby tomu tak bylo. Existují různé faktory, které odůvodňující odlišné postoje k tomuto problému. Přednostní věcná práva (*overriding interests*) jsou zřetelnou výjimkou z působnosti těchto principů, kupující je vázán existencí této právní zátěže navzdory tomu, že tato není z katastru zjistitelná; poškozené osobě v tomto případě nepřísluší žádné odškodnění.³⁷

³⁶ MAYER, P., PEMBERTON, A. *A Short History of Land Registration in England and Wales* [online]. London: HM Land Registry. 2000. [citováno 10. 10. 2010]. Dostupný z: <<http://www.landreg.gov.uk/assets/library/documents/bhist-lr.pdf>>.

³⁷ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

4 Katastr nemovitostí Anglie

4.1 Historie

Roku 1857 *Královský výbor pro registraci právních titulů* navrhl systém registrace spravovaný centrálním registrem s oblastními úřady sídlícím v Londýně. Land Registration Act (přijatý roku 1862) byl předložen lordem kancléřem Richard Bethellem, prvním baronem Westbury. Tento zákon upravoval registraci *freeholds* („vlastnického práva“ k pozemkům). Nový registrační systém se do značné míry inspiroval systémem, který byl prosazen v Jižní Austrálii premiérem této britské kolonie, sirem Robertem Torrensem.

Brent Spencer Follett (první vedoucí katastrální úředník) otevřel první katastrální úřady v Lincoln's Inn Fields (Londýn) 15. října 1862. Pan Follett měl v té době k dispozici pouze 6 zaměstnanců a dostával plat 2 500 liber ročně.³⁸

Z počátku nebyla registrace povinná a pokud byl pozemek zaregistrován neexistovala povinnost registrovat následné transakce. Tudíž bylo možné, že osoba registrovaná jako vlastník daného pozemku zůstala v katastru zapsána jako jeho vlastník, i když již vlastníkem tohoto pozemku nebyla. Po přijetí *Land Transfer Act* (1875) následovalo sedm dalších pokusů o přijetí Land Registration Acts, všechny však byly neúspěšné.³⁹

Velmi významnou se z hlediska katastrální problematiky ukázala zpráva sira Charlese Brickdalea týkající se systému registrace pozemků v Německu. V roce 1897 lord kancléř Hardinge Giffard, první hrabě z Halsbury, ovlivněn touto zprávou, inicioval přijetí *Land Transfer Act* (1897), který přinesl do nakládání s pozemky prvek povinné registrace. K uspokojení zákonných požadavků bylo počítáno i s možností vetovat tento zákon v jednotlivých hrabstvích.

Londýnský výbor hrabství se přiklonil k myšlence povinné registrace a hlasoval pro ni roku 1899. Tento krok vedl k velké expanzi pozemkového katastru. V této době byly také poprvé v katastrálních úřadech zaměstnány ženy a došlo k zavedení nových technologií pro vedení katastru (ve formě psacích strojů). V roce 1913 byla v Lincoln's Inn Fields dokončena stavba nového ústředí pozemkového katastru.

Roku 1925 byly přijaty dva nové katastrální zákony: *Law of Property Act* a *Land Registration Act*. Rozšíření povinné registrace iniciované vládou bylo odloženo na deset

³⁸ Essex University research. *British Labour Statistics: Historical Abstracts*, 1886-1968 [online]. publikováno 28. 8. 2012, [citováno 29. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://privatewww.essex.ac.uk/~alan/family/N-Money.html#DoEP>>.

³⁹ MAYER, P. *Ten Chief Land Registrars*. London. (1996).

let, ale Eastbourne a Hastings se staly územími s povinnou registrací dobrovolně. V roce 1925 vláda předpověděla, že celá Anglie a Wales budou podléhat povinné registraci kolem roku 1955, ale ve skutečnosti tento proces trval mnohem déle.⁴⁰

V roce 1940 po stodevadesátém třetím náletu na střední Londýn byl pozemkový registr evakuován do hotelu Marsham Court, tak aby mohl pokračovat ve své obvyklé pracovní činnosti. Roku 1950 (88 let po svém založení) zaevidoval pozemkový registr svůj miliontý právní titul.

Poválečný nárůst počtu majetkových vztahů k nemovitostem vyvolal dramatický vzrůst počtu návrhů na registraci věcných práv. To postupně zpomalilo rychlost registračního procesu. Aby se katastr vypořádal s touto vzrůstající pracovní zátěží, byl otevřen katastrální úřad v Tunbridge Wells (v roce 1955) a další katastrální úřad v Lytham St. Annes (roku 1957). Roku 1963, 101 let po založení pozemkového katastru, zaregistroval svůj dvoumiliontý právní titul. Nové katastrální úřady byly zřízeny v Gloucesteru (1964), Stevenage (1964), Durhamu (1965) a Harrow (1965).

Záznamy v pozemkovém katastru nebyly v tomto období veřejně přístupné a jejich zpracování vyžadovalo namáhavé psaní na psacím stroji a ruční vytváření plánů s využitím malířských štětců a inkoustu. Kopie veškerých materiálů musely být vytvářeny ručně. Pozemkový katastr si ponechával originály, jejich kopie byly sešívány za pomoci jehly a niti do velkých certifikátů. Tyto certifikáty byly vytvářeny jako nepopíratelný důkaz vlastnictví pozemku. Certifikáty byly natolik významné, že jejich falšování bylo klasifikováno jako trestný čin.

Roku 1986 začal Plymouthský katastrální úřad jako vůbec první katastrální úřad vést registr v elektronické podobě. Třebaže si certifikáty stále ještě podržely svoji důležitost, v té době computerizace dramaticky zvýšila efektivitu pozemkového katastru a jejím cílem bylo zavedení povinné registrace v celé Anglii a Walesu.

V roce 1990 byla zavedena povinná registrace v celé Anglii a Walesu a byl zaregistrován desetimiliontý titul, v tomto roce byl rovněž katastr nemovitostí poprvé zpřístupněn veřejnosti.

Ačkoli se nyní povinná registrace rozšířila na celé území Anglie a Walesu, povinnosti registrace podléhaly pouze úplatné převody pozemků (koupě-prodej). Uvedené představovalo vážnou překážku rozvoje registračního systému v celé Anglii a Walesu a v roce 1998 byly zavedeny nové důvody pro registraci, které velmi významně zvýšily

⁴⁰ PEMBERTON, A. *HM Land Registry - An Historical Perspective*. London: HM Land Registry. (1992).

tempo registrace pozemků. Tyto registrační důvody zahrnovaly darování pozemků, jejich zdědění či zatížení zástavním právem.

Land Registration Act 2002 ponechává systém registrace v podstatných charakteristikách nezměněný, ale umožňuje plánované zavedení elektronického převodu vlastnických práv k pozemkům, který bude založen na využívání elektronických podpisů.

Roku 2005 bylo v Plymouthském International Business Park otevřeno nové sídlo Oddělení informačních systémů na zatím nejvyšší dosažené technické úrovni (s pětistý zaměstnanci).⁴¹

4.1.1 Domesday mapování

Kniha Domesday (den sčítání) byla prvním a na dlouhou dobu také jediným moderním podkladem metodicky sebraných pozemkových záznamů. Je uchovávána ve dvou svazcích v Public record office v Londýně. Byla sestavena dvacet let poté, co Normané porazili Anglosasy v bitvě u Hastingsu (roku 1066), jako inventář zdrojů říše, kterou William I porazil. Mapování bylo natolik podrobné, že neexistoval kousíček půdy či dokonce vůl, kráva nebo prase, který by nebyl zapsán v tomto výnosu. Mapování zahrnovalo i ocenění půdy natolik pečlivé a podrobné, že by obstálo i v porovnání s oceněním pozemku vypracovaným novodobým znalcem povoláním k oceňování nemovitostí.⁴²

Kniha Domesday byla souborem faktických údajů pořízených především pro daňové účely.

Mapování se týkalo celé Anglie s výjimkou čtyř hrabství na severu a Londýna, Winchesteru a některých dalších měst. Tento průzkum byl nařízen roku 1085 a byl dokončen následujícího roku, což představuje velmi krátký časový úsek ve srovnání např. s dobou (40 let), kterou zabrala tvorba velko-měřítkových Ordnance map.

Jména vlastníků, území, nájem pozemků, kvalita orné půdy, luční pastviny, lesíky, počet nájemců a nevolníků byly zaznamenány stejně dobře jako např. počet a druh hospodářských zvířat. Důraz na sepsání hospodářských zvířat v té době není překvapující, tento majetek byl tehdy daleko cennější než majetek nemovitý. Skutečná hodnota stád

⁴¹ MAYER, P., PEMBERTON, A. *A Short History of Land Registration in England and Wales* [online]. London: HM Land Registry. 2000. [citováno 10. 10. 2010]. Dostupný z: <<http://www.landreg.gov.uk/assets/library/documents/bhist-lr.pdf>>.

⁴² GARNIER *History of the English Landed Interest*. S. 153. Citováno v: ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 112 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>

převyšovala hodnotu pastvin skoro v takové míře, jako hodnota bankéřových zlatých cihel převyšuje hodnotu sejfu, ve kterém jsou uloženy. Ale největší důkaz podhodnocení nemovitého majetku ve středověku můžeme vidět v nepřesnosti pozemkových měr.^{43 44}

4.1.2 Ordnance Survey

Bylo to jakobitské povstání ve Skotsku roku 1745, co vyvolalo potřebu souhrnné mapy, která by nesloužila pouze vojenským účelům, ale také účelům efektivní občanské správy a rozvoje Skotské vysočiny. Celý příběh je blízký každému, kdo má zkušenosti s kmenovými oblastmi. „Pokud měla civilizace na severu ostrova jít kupředu, bylo nezbytné potlačit válečnou organizaci kmenů a jejich protiprávní loajálnost vůči kmenovým vůdcům.“⁴⁵ Kvalitní cesty byly nezbytné pro rychlý přesun vojsk stejně jako kvalitní mapy. Práce, prováděná armádou jako vojenská operace, započala roku 1747 a mapa (ta se nyní nachází v Britském museu), podle slov Williama Roye, který hrál významnou roli při uskutečňování tohoto projektu, „by měla být spíše považována jako velkolepý vojenský náčrt, než jako přesná mapa země. Tato mapa by bývala byla dokončena a její nedostatky bezpochyby odstraněny, nepropukla-li by v roce 1755 válka, která práce překazila.“⁴⁶

Projekt všeobecného mapování zbytku země (na nějž bylo rovněž nahlíženo jako na vojenské cvičení), financovaný ze státního rozpočtu, byl nejprve pozdržen Sedmidenní válkou (1756-1763) a poté americkou válkou o nezávislost; „peněz bylo málo a vojáci měli moc práce“⁴⁷

⁴³ GARNIER *History of the England landed Interest* S. 154. Citováno v: ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 113 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>

⁴⁴ ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 112 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>.

⁴⁵ TREVELYN, A. *A shortened history of England*. S. 391. Citováno v: ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 115 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>.

⁴⁶ Zpráva Williama Roye publikovaná v *Philosophical Transactions of the Royal Society*. Citováno tamtéž.

⁴⁷ D'AGEPEYEFF, HADFIELD. *Maps*. S. 154. Citováno v: ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 115 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z:

Vlastně trvalo až do roku 1791 než, ze strachu z francouzské invaze navazující na Velkou francouzskou revoluci (1789), bylo rozhodnuto, že bude vytvořena „jednopalcová mapa“⁴⁸ ohroženého území, kterým byly jihovýchodní země Essex a Kent. *Ctihodný muniční výbor* (úřad, který byl zodpovědný za armádní artilerii už od patnáctého století) byl pověřen odpovědností za vytvoření mapy, a proto to, co se stalo národním mapováním Velké Británie, je nazýváno Muniční mapování (Ordnance survey) nebo také Artilerní mapování, jedná se o název velmi matoucí pro nezasvěcené do této problematiky. Mapování v Anglii ovšem nebylo přerušeno ani tehdy, kdy již francouzská invaze Anglii nehrozila, a to pro svou vzrůstající významnost pro civilní účely.

Ordnance Survey však po roce 1914 zažil temné časy; lidská síla byla redukována na takovou míru, že se stalo zcela nemožným udržet velko-měřítkové mapy aktuální. Ačkoli v roce 1934 bylo odsouhlaseno, že Ordnance Survey má pokračovat ve svých revizích vyžadovaných pro registraci pozemků v Anglii a Walesu, velmi rychlý nárůst množství registrační práce začal čelit nepoměrně malé síle zeměměřičů, kteří se potýkali se stále složitějšími úkoly. K uvažování této neuspokojivé situace byl založen *Výbor oddělení* pod vedením Lorda Davidsona, tento výbor počal podávat své zprávy v roce 1939. Jedním z jeho hlavních doporučení bylo, aby Ordnance Survey udržoval velko-měřítkové plány permanentně aktuální za použití systému „*nepřetržité revize*“; všechny územní změny měly být zaneseny do map v co nejkratší době, od doby kdy k nim došlo.

Po druhé světové válce byla doporučení na obnovení mapování uvedena v život a „*nepřetržité revizi*“ byla v Ordnance Survey velko-měřítkovém terénním programu, který započal roku 1945, dána priorita.

Zejména díky Davidsonovu výboru je nyní „*nepřetržitá revize*“ zavedenou procedurou. Nepřetržitá revize však není prosta kritiky, a to zejména pro svoji finanční náročnost. Kritici například navrhuji, že by v některých oblastech mohl postačit levnější, avšak stejně efektivní proces a mapy by tak mohly být aktualizovány v delších časových intervalech.⁴⁹

<<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>.

⁴⁸ Ačkoli v Anglii probíhá proces přijímání metrických měr, je dobré znát anglické měřítka. Jedna míle je 61 360 palců, „jednopalcová mapa“ je tedy v měřítku 1:63 360.

⁴⁹ ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 118 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z:

<<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>.

4.2 Her Majesty's Land Registry

V Anglii existuje systém registrace pozemků ekvivalentní k našemu katastrálnímu systému. „Katastr nemovitostí“ se v Anglii (a Walesu) nazývá *Her Majesty's Land Registry* (dále jen katastr nemovitostí).

Ne všechna půda je však v Anglii katastrem nemovitostí evidována (v současnosti je v Anglii registrováno 95 % právních titulů, což však činí pouze cca 73% (k roku 2010) anglické půdy – to je dáno zejména tím, že velké pozemky např. pole nemění svého vlastníka často, proto ve vztahu k nim ještě nedošlo k uplatnění nové právní úpravy vyžadující registraci pozemku při jeho převodu). To znamená, že anglické právo musí zachovávat dva systémy pravidel pro zacházení s pozemky – jeden pro pozemky nezaregistrované a jeden pro registrované pozemky.

Nicméně, většina pozemků je již v dnešní době registrována a počet registrovaných pozemků se stále zvyšuje. Tento nárůst registrovaných pozemků je způsoben právní úpravou, která vyžaduje, aby byly nezaregistrované pozemky registrovány tehdy, když jsou předmět zákonem předpokládaných právních dispozic⁵⁰ (koupě a prodej, darování, zřízení hypotéky, pronájem) tím se postupně snižuje jejich počet.

Není-li registrační povinnost splněna ve lhůtě dvou měsíců (pro první registraci) od rozhodné události např. převodu, má to za následek ztrátu vlastnického práva nebo jiného práva k neregistrované nemovitosti (v ostatních případech převodu vlastnické právo přechází až okamžikem registrace právního titulu, proto se zákon spoléhá na to, že si registraci nabyvatel ve vlastním zájmu pohlídá).⁵¹ Jde-li o převod nemovitosti, zůstává kupujícímu pouze nárok z equity (z poctivého obchodního styku) na provedení opakovaného převodu. Své právo z equity může kupující prokázat převodními listinami z neúspěšného převodu. Jedná-li se o zřízení nájemního práva nebo chráněné hypotéky, jsou tyto dispozice neplatné a právní titul se ze zákona mění na smlouvu o budoucí smlouvě nájemní či hypoteční. V případě opomenutí je však Hlavní registrační úředník často ochoten připustit registraci i přes zmeškání zákonné lhůty, neplatné tituly jsou poté vnímány tak, jako by se neplatnými nikdy nestaly. Jde-li o odpovědnost za škodu vzniklou zneplatněním transakce, je za ni zodpovědná ta osoba, která registraci opomenula nechat provést.⁵²

⁵⁰ LRA, §§ 4-8

⁵¹ LRA, § 7. *Sainsbury's Supermarkets Ltd v Olympia Homes Ltd* (2006)

⁵² SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

4.3 Registrace právního titulu kupujícího

Podstatou registrace „vlastnického práva“ je, že právní titul ke každé budově či pozemku je registrován formou samostatného zápisu. Registrovaný titul (resp. jeho zápis) poskytuje informace o vlastnictví pozemku (to je garantováno) a o jiných věcných právech k pozemku (např. věcných břemenech). Je rozdělen na tři části. List vlastnictví identifikuje registrovaného vlastníka a každé jeho omezení v dispozičních oprávněních s daným pozemkem. List majetku identifikuje pozemek a specifikuje ty výhody, jako třeba právo průchodu, svědčící v jeho prospěch. Konečně, list právních zátěží obsahuje soupis věcných práv zatěžujících pozemek (např. hypotéky). List vlastnictví, list majetku a list právních zátěží jsou pouhými sekcemi registrovaného právního titulu: nejsou nezávislými dokumenty nebo záznamy. Součástí záznamu je také mapa identifikující daný pozemek. Navzdory tomu, že jsou obvykle garantovány pouze základní hranice⁵³, je kvalita dnešních map přecijen velkou výhodou oproti mapám, které najdeme u zápisů starších převodů nemovitostí.⁵⁴

4.3.1 Typy věcných práv k nemovitostem

Dalo by se říci, že registrace pozemků rozeznává čtyři typy registrovaných věcných práv, jsou jimi: registrační věcná práva, věcná práva vytvořená registrační dispozicí, druhořadá věcná práva a předností věcná práva.

1. Nejprve k registračním věcným právům (*registrable interests*), jsou jimi v první řadě prosté léno (*fee simple* – obdoba vlastnického práva) a nájmy.⁵⁵ Tato kategorie je výjimečná tím, že pouze věcná práva do ní spadající jsou registrována samostatně a ne jako pouhá součást registrovaného vlastnického nebo nájemního titulu. Právě proto např. hypotéka, která není registračním věcným právem není registrována jako taková, ale pouze jako právní dispozice registrovaným vlastníkem (a jako součást jeho právního titulu). Na druhou stranu dlouhodobý nájem řekněme např. na deset let může být (vlastně musí být registrován) nehledě na to zda je či

⁵³ LRA, § 60; aplikován v případě *Frazer v Martin* [2010] 1 P&CR 268. To snižuje náklady na tvorbu map a stejně tak snižuje prostor ke nenávislné sousedské spory o malé pozemky při jejich první registraci. Někdy se však vyskytují i pevné hranice a ty se mohou stát běžnějšími.

⁵⁴ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

⁵⁵ LRA, s 3. Sem také řadí *rentcharges*, *franchises* a *profit in gross*, jejich podstata ale není předmětem této práce, proto se omezím na pouhé jejich zmínění. Nepodléhají povinné, ale pouze dobrovolné registraci.

není pozemek vlastníka registrován. Existují potom oddělené registrované tituly pro vlastnictví pozemku (je-li registrováno) a pro nájem. Je to dáno zejména tím, že tento registrovaný nájem může být poté předmětem registrační dispozice (prodán jiné osobě jako samostatné právo).

2. Registrační dispozice (*registrable dispositions*) jsou ty dispozice prováděné výhradně registrovaným vlastníkem pro jejichž vznik legislativa vyžaduje, aby byly zakončeny registrací.⁵⁶ Tyto dispozice zahrnují převody, pronájmy, zřízení věcných břemen a hypoték. Jedná se o zvláštní druh právních dispozic rozdílný od „obyčejných“ právních dispozic, kterými jsou vytvářena druhořadá věcná práva. Zásadní rozdíl je v tom, že práva jimi založená mají prioritní ochranu před právy sice dříve vzniklými, avšak registračně nechráněnými.⁵⁷

Výše uvedené můžeme ilustrovat na následujícím příkladu:

Předpokládejme, že Andrew udělí Brendě předkupní právo k Redacru; to však nebude chráněno registrací v katastru nemovitostí. Andrew poté prodá a převede Redacre Karolíně, tento převod podléhá registraci. Karolínin registrovaný převod má potom přednost před Brendiným registrací nechráněným předkupním právem.

Naproti tomu, předpokládejme, že Andrew místo toho, aby nemovitost prodal Karolíně, uzavře smlouvu o budoucí kupní smlouvě k Redacru s Dawnem, který tuto smlouvu bude v katastru registračně chránit. Dawn má stejně jako Brenda druhořadá věcné právo, jeho právo však vzniklo později než to Brendino proto, a to navzdory registrační ochraně Dawnova práva, bude mít Brendino dříve vzniklé předkupní právo přednost. Uvedené je projevem zásady priority, která nedělá rozdíl mezi registrovanými a neregistrovanými druhořadými věcnými právy, avšak neregistrované věcné právo je překonáno registrační dispozicí.⁵⁸

3. Druhořadá věcná práva (*minor interests*) tvoří zbytkovou kategorii, k tomu, aby tato práva vázala případného kupujícího je nezbytné, aby jim dříve byla katastrem nemovitostí poskytnuta registrační ochrana. Jedná se o velmi širokou kategorii, která zahrnuje práva od věcných břemen až po neregistrované vlastnické právo.

⁵⁶ LRA, s 27

⁵⁷ LRA, s 29. Jejich registrace také vyžaduje uhrazení podstatně vyššího poplatku, než zápis druhořadých věcných práv.

4. Přednostní věcná práva (*overriding interests*) se od ostatních významně liší tím, že váží nabyvatele nemovitosti i bez toho, že by byla jakkoli v katastru zaznamenána, zatímco ostatní nechráněná práva ve vztahu k nabyvateli „zanikají“ (jedná se o jejich relativní neúčinnost).

Všechny první tři kategorie podléhají registraci; obecně mluvíme o zápisu registračních věcných práv a registračních právních dispozic a o registrační ochraně druhořadých věcných práv.

Důsledek zajištění registrační ochrany druhořadému věcnému právu je jasný. Věcné právo, které je chráněno vkladem či zápisem poznámky v katastru nemovitostí váže kupujícího do doby, dokud je platné, zatímco registrací nechráněné věcné právo je překonáno registrovanou dispozicí. Jde zde o skutečný efekt § 29 LRA a také o výslovnou výjimkou z klasické zásady priority (§ 28).

Proč Angličané přiznávají významnější účinky zaregistrovaným věcným právům a dispozicím, je zřejmé⁵⁹, jde-li o registrační věcná práva, soustředí se registrace na ta věcná práva, u nichž je velmi pravděpodobné, že budou koupena nebo prodána. Kupující tedy má možnost zjistit všechny detaily o věcném právu, které je předmětem převodu a jeho dobré víře je poskytnuta ochrana. Uvedené snadno vysvětluje, proč je právě *fee simple* a právo nájmu registrováno: jsou to totiž práva u nichž je vysoce pravděpodobné, že budou prodána. Ovšem je mnohem složitější ospravedlnit nižší ochranu druhořadých věcných práv oproti registrovaným právním dispozicím. Asi nejvýznamnějším důvodem bude fakt, že účastníci registračních dispozic s největší pravděpodobností zaplatili obrovské sumy peněz a proto jsou mnohem více zainteresovaní v celé transakci.⁶⁰

4.3.2 Formy či stupně registrovaných právních titulů *fee simple*

Možná je to překvapivé, ale v Anglii a Walesu existují tři formy registrovaného titulu vlastnictví (*freehold*). Prakticky ve většině případů je registrováno *fee simple absolute*; to vyjadřuje, že titul předložený k registraci je v pořádku a prostý pochyb. To však nutně neznamená, že je tento titul bezvadný. Některé registrační systémy rozsáhle prozkoumávají předložené právní tituly z hlediska jejich bezvadnosti, ale anglický systém využívá méně

⁵⁹ Tento rozdíl se ovšem bude s úplným zavedením e-převodů nemovitostí postupně snižovat: zůstanou pouze ta nechráněná věcná práva, která jsou vyňata z požadavku elektronické dispozice, tato budou účinná a tudíž se budou moci dotknout pozdějších nabyvatelů nemovitostí.

⁶⁰ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

nákladný přístup: výhody provedení registrace bez přísného šetření převyšují vzdálenou možnost vzniku povinnosti zaplatit odškodnění, je-li později objevena chyba.⁶¹ Technické a vzdáleně relevantní nedostatky právního titulu se tedy obecně nebudou chovat jako překážka registrace. Postačí, když je registrační úředník přesvědčen o tom, že žádná případná vada nezpůsobí to, že bude držba uchopená na základě tohoto titulu narušena.⁶²

Pokud existuje specifický problém týkající se právního titulu (např. došlo-li ke ztrátě převodních smluv), je možné provést registraci prostřednictvím *kvalifikovaného* titulu. To znamená, že neexistuje úplná jistota ohledně registrovaného titulu, jelikož je zatížen specifickou vadou. Ve vztahu ke škodě, která v důsledku této vady vznikne, není připuštěno odškodnění poškozeného. Jinak se jedná v podstatě o to samé jako *absolutní* titul. *Kvalifikované* tituly jsou velmi vzácné: ty, které existují mohou být povýšeny na *absolutní* tituly, je-li katastrální úředník přesvědčen o pravdivosti titulu.⁶³

Posesorní tituly tvoří naši třetí kategorii. Jsou určeny pro případy, ve kterých titul nemůže být prokázán dokumenty a závisí pouze na držbě nemovitosti. *Posesorní* titul nenese v době registrace žádnou záruku existence právního titulu (nároku) k nemovitosti. Avšak, nově registrovaný držitel je více chráněn před později vzniklými problémy, jako je například padělání jeho podpisu na převodní smlouvě (náleží mu kompenzace škody, která mu nerozpoznáním padělaného podpisu vznikla, tato náhrada je poskytována katastrem). *Posesorní* tituly mohou být rovněž povýšeny na *absolutní* tituly, oprávnění k jejich přeměně vzniká obvykle uplynutím dvanáctileté držby.⁶⁴

4.4 Důsledky první registrace vlastníka nemovitosti

Fee simple je osobě poprvé registrované jako vlastník nemovitosti právně zaručeno, a to bez ohledu na to, jestli této osobě před registrací tento titul náležel, či nikoli.⁶⁵ Registrace v katastru nemovitostí má tedy konstitutivní účinky. Pokud je například osoba registrovaná jako vlastník na základě podvodného převodu, stane se i přesto v důsledku registrace vlastníkem tato osoba (avšak bez řádného právního titulu). Uvedené se netýká právních

⁶¹ RUOFF. *An Englishman Looks at the Torrens System*, S. 35-36. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

⁶² LRA, § 9 odst. 3; kritériem je to, že titul musí být takové kvality, že by obstál i před odborným poradcem (§ 9 odst. 2).

⁶³ LRA, § 62.

⁶⁴ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

⁶⁵ LRA, s 58.

dispozic pro jejichž existenci (z hlediska práva) je nutné splnit ještě další zákonné požadavky (vklad vlastnického práva nemusí být jediným zákonným požadavkem).⁶⁶

Co se tedy stane, když první zaregistrovaný vlastník nevlastnil pozemek před jeho registrací? Při zběžném pohledu registrace sice uděluje registrovanému řádný právní titul⁶⁷, ale když neregistrovaný vlastník reálně drží pozemek, může si nárokovat své vlastnictví cestou přednostního věcného práva⁶⁸, nebo (jedná-li se o podvod) může být změna provedena na základě rozhodnutí soudu či registračního úředníka o provedení změny v katastru (cestou nápravy chybného zápisu).

Je však prostě pochyb, že kupující od osoby registrované jako vlastník pozemku získá řádný vlastnický titul, protože budou všechna registrací nechráněná věcná práva (tedy i neregistrované vlastnické právo) registrací překonána (ledaže by byla přednostního charakteru, ten zaručí třeba skutečná držba pozemku neregistrovanou osobou bezprostředně před registrací nabyvatele od registračního vlastníka).⁶⁹

Nabyvatele nemovitosti však vždy váží registračně chráněná věcná práva a přednostní věcná práva (ty najdeme v Dodatku k LRA 2002 č. 1. Potom existují ještě dvě další výjimky z ochrany *absolutních* titulů, jsou jimi zájmy beneficentů (ty omezují svěřeneckého správce majetku, pokud si je vědom jejich existence)⁷⁰ a práva vzniklá držbou (např. vydržené právo průchodu), ta budou vázat vlastníka při první registraci, pokud o nich bude mít vědomost. Za normálních okolností by držitel náleželo přednostní věcné právo, založené na skutečné držbě. Tato výjimka je tedy potřeba pouze pro mimořádné okolnosti, kdy vydržení bylo řádně dokončeno, ale reálná držba nemovitosti již v současné době neexistuje, např. tehdy kdy vydržitel již daný pozemek pronajal.

Velmi významným úkolem registračního úředníka, který registrační titul přezkoumává, je objevit tato práva a vyznačit je v katastru nemovitostí poznámkou. Vyznačení této poznámky však nezaručuje těmto právům registrační právní ochranu. To je důležité především tehdy, když tato práva nikdy neexistovala nebo se stala soudně nevymahatelnými a katastrální úředník o tom při jejich vyznačování nevěděl. Soudce L. J. Goff k tomuto v rozsudku *Kitney v MEPC Ltd*⁷¹ poznamenal, že důvodem registrace je

⁶⁶ Land Registration Act 2002 CHAPTER 9 – Explanory notes [online]. publikováno 26. 2. 2002, [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: < <http://legislation.data.gov.uk/ukpga/2002/9/notes/data.htm?wrap=true>>.

⁶⁷ Řádný titul není odborný právně-technický termín. Často se používá k poměrování právních titulů, kdy říká, že jeden z právních titulů je lepší než ten druhý. Obvykle je toto slovní spojení používáno v kontextu převodu nemovitostí - prodávající musí nabyvateli, že řádný právní titul k pozemku.

⁶⁸ Chowood Ltd v Lyall [1930] 2 Ch 156; *Epps v Esso Petroleum Co Ltd* [1973] 1 WLR 1071.

⁶⁹ LRA, § 29 odst. 1.

⁷⁰ LRA, § 11odst. 5.

⁷¹ [1977] 1 WLR 981.

ozdravení vlastnického titulu, ne jeho destruování věcnými právy, která nemají přednostní charakter.⁷²

4.5 Registrační dispozice

4.5.1 Převod nemovitosti

Žádný právní titul k registrované nemovitosti nemůže být perfektně převeden aniž by byl kupující registrován jako její vlastník⁷³ Lhůta pro provedení registrace platí pouze pro první registraci dosud neregistrovaného pozemku a činí dva měsíce viz výše. Absence tohoto časového rozmezí, jde-li o provedení konstitutivní registrace, je více než formalitou, je to dáno tím, že každé zdržení v provedení registrace může kupujícího poškodit např.: pokud by mezitím došlo k zajištění registrační ochrany jiných věcných práv nebo pokud by se některá věcná práva staly před registrací přednostními.⁷⁴ Anglická právní úprava tak počítá s tím, že se kupující, a to ve svém vlastním zájmu, o zápis vlastnického práva dobrovolně postará.

Před registrací převodu náleží kupujícímu nárok z equity (stejně jako při zmeškání dvouměsíční lhůty při první registraci), a to vzhledem k poskytnutému protiplnění na základě listiny zavazující strany ke splnění formálních požadavků.⁷⁵ Jak je tomu v případě převodu darováním, kdy zde žádné protiplnění druhé strany není? Tehdy platí princip, že pokud dárce udělal vše, co bylo v jeho silách k dokončení darování, potom se bude z pohledu equity považovat darování za dokončené. Dárce tak bude pozemek spravovat a držet pro obdarovaného až do doby provedení registrace. Je však nutné dodat, že po zavedení povinného elektronického převodu pozemků nabyvatel nezíská vůbec žádná práva (ani právo z equity) bez elektronického vkladu do katastru nemovitostí.

Do přijetí LRA 2002 vyžadovala registrace převodu nemovitosti vystavení pozemkového certifikátu. Tento certifikát byl v podstatě výpisem z katastru nemovitostí a náležel vlastníkovu pozemku. Osvědčoval vlastnictví vlastníka pozemku. Teď již pozemkový certifikát vystavován není, ačkoli je vlastníkům vydáván „informační vlastnický dokument“. Tento dokument vypadá stejně, jako starý pozemkový certifikát, ale legislativa se o něm nezmiňuje a nemá žádný právní význam. Důvodem pro vydávání

⁷² SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

⁷³ LRA, § 27 odst. 1; FERRIS in *Contemporary Property Law* (ed Jackson and Wilde), kapitola 7.

⁷⁴ Např.: *Rother District Investments Ltd v Corke* [2004] 2 P&CR 311.

⁷⁵ Podle případu neformálních nájmu: *Walsh v Lonsdale* [1882] 21 Ch. D 9.

pozemkového certifikátu byla snaha o zabránění podvodu. Zřejmým nebezpečím pro každého vlastníka je zfalšování jeho podpisu na převodní smlouvě, které nemusí být ve všech případech katastrem nemovitostí zjištěno. Vyžadování vystavení certifikátu minimalizovalo riziko po celou dobu, kdy vlastník tento certifikát střežil. S příchodem e-převodů se stává nadbytečným zachovat obojí: dokumentaci (pozemkový certifikát) a elektronický převod. Proto již dále není vydávání pozemkového certifikátu vyžadováno. Ale nejspíše není náhodou, že v nedávných letech podstatně přibýlo případů podvodů s nemovitostí.⁷⁶

4.5.2 Nájem na dobu delší než sedm let

Povinné registraci podléhají pouze nájemy na dobu delší než sedm let. Nájemy na kratší dobu jsou přednostními věcnými právy, která registraci nevyžadují. Proč tomu tak je? Zřejmě je to dáno skutečností, že u krátkodobých nájmu je relativně nepravděpodobný jejich prodej či zřízení hypotéky k nim. Požadavek registrace těchto krátkodobých nájmu by podle anglických teoretiků přinesl malý užitek nebo také, lépe řečeno, byl by nerealistický a příliš byrokratický (něco jako brzda katastru nemovitostí).

Požadavek registrace ve vztahu k nájmu však bude zpřísněn se zavedením e-převodů nemovitostí, které má přinést snížení sedmileté lhůty na tři roky. Další snižování se pro svou neprosaditelnost nepředpokládá. Je to dáno tím, že nájem kratší než tři roky mohou být sjednány i ústně, je tedy méně pravděpodobné, že se na jejich vytvoření budou podílet právníci a proto by byl nejspíše požadavek jejich registrace v praxi ignorován.⁷⁷

Dále je třeba uvést, že budoucí a nesouvislé nájemy musí být registrovány vždy, bez ohledu na délku jejich trvání.

V České republice není v současné době registrace jakkoli dlouhých nájmu možná (připravovaná právní úpravu katastrální problematiky již však s dobrovolnou registrací práva nájmu počítá, nepočítá však s omezením zapisovatelnosti práva nájmu z hlediska délky jeho trvání). Z pohledu anglického práva bychom tedy mohli říci, že veškeré nájem nemovitostí v ČR představují přednostní věcná práva – tedy váží nabyvatele nájmem zatížených nemovitostí. Uvedené vyplývá z § 680 OZ:

⁷⁶ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

⁷⁷ tamtéž.

„(2) Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

(3) Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i tehdy, byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou; výpověď však musí podat v nejbližším výpovědním období, pokud je zákonem nebo dohodou stanoveno. Při změně vlastnictví k movité věci může smlouvu vypovědět i nabyvatel.“

V případě nevědomé koupě nájmem zatížené nemovitosti může kupující vůči prodávajícímu uplatnit nároky z odpovědnosti za vady prodané věci, a to podle § 499 OZ: „Kdo přenechá jinému věc za úplatu, odpovídá za to, že věc v době plnění má vlastnosti výslovně vymíněné nebo obvyklé, že je ji možno použít podle povahy a účelu smlouvy nebo podle toho, co účastníci ujednali, a že věc nemá právní vady“. Nabyvatel může podle § 597 OZ po kupujícím žádat buďto slevu z kupní ceny, nebo může od kupní smlouvy odstoupit. Uvedené však zásadně neplatí v případě, jedná-li se o vady zjevné nebo v případě přenechal-li prodávající kupujícímu danou nemovitost jak stojí a leží.

4.5.3 Právní zátěž nemovitosti (hypotéky)

Narozdíl od *fee simple* a nájmu, hypotéky nejsou registrovány samostatně. Mohou být zapsány pouze na existující registrovaný titul. To znamená, že hypotéka k nezaregistrovanému pozemku nemůže být do katastru zapsána. Zřízení první hypotéky k nezaregistrovanému pozemku je tedy impulsem pro jeho registraci.⁷⁸

4.5.4 Věcná břemena (právo průchodu)

Stejně jako hypotéky nejsou rovněž věcná břemena registrována samostatně. Jsou zapsána na titulu panující nemovitosti, přičemž je k titulu nemovitosti sloužící zapsána poznámka.⁷⁹ Podléhají povinné registraci pouze tehdy, když byly uděleny výslovně.⁸⁰ To znamená, že mnoho skrytých práv průchodu včetně těch, která přešla na základě obecných (nevýslovných) slov obsažených v převodních smlouvách a těch, která vznikla vydržením práva, nemusí být registrováno - obvykle se bude jednat o předností věcná práva. Tyto

⁷⁸ tamtéž.

⁷⁹ LRA §§ 59 odst. 1 (registration), 38 (notice); Dodatek č. 2, § 7; Land Registration Rules 2003, rr 73-74.

⁸⁰ LRA, § 27 odst. 2 písm. d).

výjimky z registrace lze do katastru zapsat poznámkou.⁸¹ Mimoto, je může katastrální úředník vyznačit v katastru nemovitostí, pokud se o jejich existenci dozví. Dále je stanovena povinnost těch, kteří chtějí registrovat převod nemovitosti poskytnout úředníkovi potřebné informace.⁸² Zvláštností je, že práva průchodu zatěžující krátkodobý pronájem musí být registrována, ačkoli tento pronájem registrován být nemusí, je tak vytvořena jakási legislativní past (protože si této skutečnosti strany zřizující věcné břemeno nemusí být vědomy), která má o to větší význam hlavně proto, že taková věcná břemena jsou poměrně častá. Tam, kde se neuplatní povinná registrace, je možné registrovat si právo průchodu dobrovolně.⁸³

4.6 Efekt registrace

Paragraf 29 LRA 2002 vymezuje účinky registračních dispozic. Jestliže existuje hodnotné protiplnění, každé registrací nechráněné věcné právo k dané nemovitosti převodem zaniká, ledaže se jedná o přednostní věcné právo (Dodatek č. 3 LRA 2002). Tato ochrana registračních dispozic má zásadní význam, protože zaručuje nabyvateli (či jinému disponentovi), že může bezpečně důvěřovat zápisům v katastru nemovitostí.

Vyvstává však několik problémů. Za účinnosti předešlé legislativy bylo velmi diskutovaným tématem, zda nabyvatel musí být v dobré víře, že dané nechráněné věcné právo neexistuje. Další otázkou je, zda může být nabyvatel vázán věcným právem, které je *in personam*. Uvedeným se budu zabývat později.

Nyní se zaměřím na důsledky „podvodných převodů“. Je nutné odlišovat tři situace, v každé z nich bude P původní registrovaný vlastník (budeme předpokládat, že daný pozemek skutečně nedoručí, nesvědčí tedy v jeho prospěch přednostní věcné právo).

Řešení první situace je velmi jednoduché: pokud A padělá podpis osoby P na převodní smlouvě k nemovitosti, která zní v jeho prospěch a je poté zaregistrován jako její vlastník, je zřejmé, že osobě A nemůže být poskytnuta ochrana pro její podvodné a nezákonné jednání, navzdory tomu, že to není nikde v zákoně výslovně vyjádřeno.

Druhá situace nastane, když A padělá podpis na převodní smlouvě, která zní v jeho prospěch a poté, co se nechal registrovat jako vlastník nemovitosti, prodá pozemek osobě B. Předpokládejme, že B si není padělání podpisu vědom, potom provedením registrace

⁸¹ LRA, §§ 32, 34.

⁸² LRA, §§ 37, 71.

⁸³ LRA, § 13 písm. a); Land Registration Rules, rr 73-74.

obdrží B řádný právní titul k nemovitosti.⁸⁴ Uvedené spadá pod rozsah ustanovení paragrafu 29 odst. 1, které stanoví, že registrací či jiným způsobem nechráněná věcná práva (tady jsou jimi nároky osoby P, jejíž podpis byl zfalšován) zaniknou registrovaným převodem nemovitosti.

Třetí problematická situace nastane tehdy, když A padělá podpis P přímo na převodní smlouvě ve prospěch osoby C (vystupuje přímo jako osoba P), kdy C je posléze registrovaný jako vlastník nemovitosti a v dobré víře věří, že skutečně koupil od osoby P. Na jednu stranu, osoba C nebyla uvedena v omyl zápisem v katastru nemovitostí. Místo toho byla podvedena osobou A, která se za osobu P vydávala. Poskytnutí ochrany osobě C by snížilo motivaci kupujících zajistit, že předkládané dokumenty jsou pravé. Avšak na druhou stranu, osoba C byla zaregistrována jako nový vlastník a může být argumentováno, že když zaplatila registrační poplatek, měla by obdržet stejné záruky jako každý jiný kupující.⁸⁵ Při posuzování tohoto problému, bychom neměli zapomenout na to, že přednostní věcná práva a provedení nápravy limitují dopad ochrany poskytované kupujícímu.

Kupující C, který se spoléhá na § 29, čelí dvou problémům. S prvním z nich se můžeme blíže seznámit v rozsudku *Malory Enterprise Ltd v Cheshire Homes (UK) Ltd*, ve kterém soud došel k závěru (ovšem dle předchozí legislativy), že nedojde k žádné právní dispozici pokud je tato důsledkem padělání. Je-li tento závěr správný (odůvodnění tohoto rozsudku je stejně tak relevantní i ve vztahu k LRA 2002), znamená to, že se § 29 neuplatní vůbec. Druhým problémem je, že § 29 poskytuje ochranu nabyvateli proti registrací nechráněným věcným právům „která vážla na daném pozemku bezprostředně před danou dispozicí“. Jde-li o náš případ, osoba P je registrována jako vlastník dané nemovitosti před jejím převodem (není registrací nechráněná): to znamená, že neexistuje žádné věcné právo vážnoucí na nemovitosti, které by mohlo být registrací překonáno. Může být oponováno, že § 58 uděluje právní titul osobě C (konstitutivní účinek registrace). Je to pravda, ale § 58 neposkytuje osobě C ochranu proti nároku subjektu P, který byl

⁸⁴ Pinto v Lim (2005)

⁸⁵ Torrensovy systémy registrace v Austrálii a na Novém Zélandu upřednostňují práva kupujícího: Frazer v Walker [1967] 1 AC 569. To je často nazýváno jako bezprostřední nezrušitelnost, naproti tomu existuje odložená nezrušitelnost, která chrání až dalšího kupujícího: Wright v Lawrence (Ontario 2007). Novodobé polemiky mají sklon ke zpochybňování bezprostřední nezrušitelnosti: O'CONNOR v *Současných studiích vlastnického práva (Modern Studies in Property Law)*, Svazek 3 (ed Cooke), Kapitola 3 (2009)

registračně chráněn těsně před registrací osoby C.⁸⁶ Bude-li vlastnické právo osoby C osobou P zpochybněno, neobstojí.

Tato problematika však podstatně ztratí na významu se zavedením e-převodu pozemků. Je to dáno tím, že jednání právníků při provádění elektronických vkladů do katastru bude vázat vlastníka bez ohledu na to, zda bylo vlastníkem autorizováno.⁸⁷ Padělání v tradiční podobě již nadále nebude možné, protože již nebude žádná převodní smlouva vlastnoručně podepisována.⁸⁸ Nejběžnějším obdobným případem nejspíše bude podvod, kdy se osoba A bude vydávat za osobu P a přesvědčí právníka k jednání jménem osoby P. Kupující C tak zásadně získá řádný právní titul.⁸⁹

4.7 Nedostatek dobré víry kupujícího

Jednou z nejsložitějších otázek, které čelí všechny registrační systémy je, co dělat s registrací nechráněným věcným právem, tehdy když si kupující je nebo by měl být jeho existence vědom. Některé systémy kupujícího chrání vždy kromě případu podvodu.

Anglický systém chrání držitele druhotného věcného práva před právy kupujícího tehdy, pokud má daný pozemek ve své skutečné držbě, ta mu zajistí přednostní charakter jeho nezaregistrovaného práva. Jedná se o užitečnou ochranu těch, kteří si nejsou vědomi, že práva k jejich domovu vyžadují registrační ochranu (to však představuje významnou past na kupujícího, který se spoléhá pouze na zápisy v katastru nemovitostí). V následujících řádcích se budu věnovat problému, zda může být kupující těmito právy vázán i za jiných okolností, než bylo právě uvedeno.

Až do přijetí LRA 2002 bylo značně sporné, zda musejí být kupující v dobré víře, aby nebyli vázáni nechráněnými věcnými právy. Této problematiky se týkalo několik soudních sporů. Soudce J. Graham roku 1976 došel k překvapivému závěru v případě *Peffer v Rigg*⁹⁰, že přítomnost dobré víry je nezbytná. V důsledku legislativních změn, které od roku 1976 nastaly, již není nutné zabývat se odůvodněním rozsudku v této věci. Avšak, rozhodné skutečnosti naznačují problém, který může za určitých okolností nastat. Diskutovaný případ se týkal registrovaného převodu domu z pana Rigga na paní Riggovou

⁸⁶ Omezená působnost s 58 je demonstrována faktem, že toto ustanovení vůbec nepočítá s vynětím registrací chráněných a přednostních věcných práv z ochrany poskytované nabyvateli.

⁸⁷ LRA, Dodatek č. 5, para 8

⁸⁸ Avšak, zneužití zaručených elektronických podpisů právníků nepovolnými osobami může mít zcela stejný dopad : Mason and Bohm (2003) Conv 460.

⁸⁹ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

⁹⁰ [1977] 1 WLR 285.

při rozpadu jejich manželství. Jak paní Riggová věděla, dům byl před lety společně koupen švagrem paní Riggové panem Pefferem a panem Riggem jako domov pro její matku. Spoluvlastnická práva obou stran jsou ze zákona chráněna konstruktivním trustem (jedná se o nástroj využívaný soudem) – *constructive trust* (zajištění odškodnění či spíše navrácení spoluvlastnického nebo vlastnického práva osobě např. druhého spoluvlastníka, která byla nespravedlivě zbavena svých práv, a to zejména v důsledku bezdůvodného obohacení někoho jiného), který zaručoval ochranu jeho a Pefferovým spoluvlastnickým právům. Jelikož jsou však nároky beneficentů druhořadými věcnými právy, tj. musí být registračně chráněny, aby vázaly nabyvatele (paní Riggovou), byl problém na snadě. Katastr nemovitostí totiž neobsahoval žádnou zmínku o existenci práv pana Peffera (beneficenta), jako vlastník domu byl registrován pouze pan Rigg. Paní Riggová tvrdila, že ji neregistrovaná práva pana Peffera neváží a z hlediska stavu tehdejší legislativy by spor skutečně vyhrála. Soudce však z pochopitelných důvodů neměl vůli rozhodnout v její prospěch a proto ji na základě nedostatku dobré víry, která byla jedním z definičních znaků „kupujícího za hodnotné protiplnění“ (§ 29 se tak dle jeho názoru neuplatnil), uznal nárokem pana Peffera vázanou.

Zajímavé je, že Sněmovna lordů v případě *Midlan Bank Trust Co Ltd v Green*⁹¹ došla ke zcela jinému závěru, a to že dobrá víra se nevyžaduje. Jistě je to dáno i změnou legislativy. Avšak, důležitá je existence otevřeného nesouhlasu Sněmovny lordů vůči nadnesenému požadavku dobré víry nabyvatele. Lord Wilberforce zdůraznil, že prokázání dobré víry by vyžadovalo prošetřování pohnutek kupujících; pohnutky mají sklon se navzájem prolínat, jejich prošetření by tudíž muselo být dostatečně komplexní.

Tato otázka není řešena LRA 2002 výslovně. Avšak Právním výborem bylo zcela vyjasněno, že skutečná vědomost o existenci nechráněného věcného práva ani špatná víra nebudou mít na zákonnou ochranu kupujícího žádný efekt. Žádná podpora nebude poskytnuta těm, kteří si kvůli nevědomosti či opomenutí nezajistili registrační ochranu svých práv. Je zřejmé, že se výskyt tohoto problému podstatně sníží, až se stanou elektronické vklady povinnými. Je to dáno tím, že většina věcných práv jednoduše nebude existovat bez toho, aby byla zapsána do katastru nemovitostí. Nebude zkrátka žádné věcné právo způsobilé vázat kupujícího, ať už budou pravidla priority jakákoli. Ale přesto, musíme pamatovat na to, že budou existovat výjimky z požadavku elektronické registrace a je pravděpodobné, že bude existovat hodně registrací nechráněných věcných práv (často

⁹¹ [1981] AC 513.

neformálně vytvořených) tam, kde se uplatní tyto výjimky. Trust v případě *Peffer* nám poskytuje dobrý příklad, ačkoli požadavek elektronické registrace by upozadil např. registrovanou kupní smlouvu v případě *Green* (jednalo by se o registrovaný pozemek).

Vraťme se nyní k LRA 2002, ačkoli neexistuje žádné výslovné uzákonění zavrnutí špatné víry nebo vědomí si existence určitých relevantních skutečností, přesto neexistuje právní podklad odůvodňující zavedení požadavku dobré víry do současného systému. Nezůstává tedy žádný prostor pro diskuzi, nicméně podvodná transakce může přesvědčit soud, že zde není žádné hodnotné protiplnění, tak jak jej vyžaduje § 29.⁹² Otázkou však je, zda LRA 2002 reprezentuje správný teoreticko-právní postoj a dále pak, zda může být kupující ohrožen i jinými než přednostními věcnými právy.⁹³

4.8 Následky špatné víry nabyvatele jde-li o druhořadá věcná práva

To, že kupujícím se skutečným vědomím si existence práva třetí strany nebo kupujícím ve špatné víře je poskytována ochrana se jeví docela jasné (i když je tento princip poněkud narušován pravidly týkajícími se osobní odpovědnosti viz kapitola 4.9), ale co by vlastně mělo právo poskytovat? Obecný princip, že by měl být kupující chráněn před nechráněnými věcnými právy vázajícími na nabývaném pozemku, je dobrým výchozím bodem. Ale je skutečně nezbytné rozšířit tuto ochranu i na kupující, kteří o těchto právech vědí nebo jsou dokonce ve špatné víře? Do určité míry uvedené představuje jednoduchý spor, jak dalece převáží zpronevěření se registračnímu systému etické argumenty znějící ve jménu požadavku dobré víry. Právní výbor nepokrytě věří, že neprovedení záznamu v katastru nemovitostí je pouze stěží ospravedlnitelné.

Nicméně návrh, že by měl být kupující chráněn pouze ve vztahu k mlhavému vědomí si, ne ve vztahu k jednoznačnému vědomí si existence druhořadých věcných práv, je atraktivní na první pohled a získal si příznivce v posledních dvaceti letech. Ještě je nutné dodat, že tato problematika podstatně ztratí na významu tehdy, až se stane elektronická registrace povinnou.

A co přítomnost špatné víry? Velmi podstatný problém představuje nejasnost anglické terminologie. Dokonce i podvod je slovem, které je obtížně interpretovatelné.⁹⁴

⁹² *Halifax plc v Curry Popeck* [2008] EWHC 1692 (Ch).

⁹³ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

⁹⁴ SHERIDAN. *Fraud in Equity*, hlavně S. 209. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

Užitečné interpretační nápovědy můžeme najít v právních řádech ostatních zemí Commonwealthu, ty identifikují podvod jako primární výjimku z ochrany kupujícího v Torrensových registračních systémech. Podvod byl mnohokrát předmětem soudních sporů a zdá se, že zahrnuje *nedodržení slibu respektovat nechráněná věcná práva* (podobně jako v případě *Lys*)⁹⁵ a dále také *prodeje úmyslně zaměřené na překonání nechráněných věcných práv*. Druhá z těchto kategorií se zdá být osamostatněna *Greenovou* v anglické právní teorii, kdy se počítá pouze jako špatná víra.⁹⁶

Význam termínu špatné víry je ještě nejasnější, ačkoli má podchytit zejména situace, ve kterých je primární motivací překonat nechráněná věcná práva. Navzdory této nejasnosti doporučil Právní výbor v osmdesátých letech minulého století, že ochrana kupujícího by měla vyžadovat dobrou víru, zatímco vyjasnil, že pouhé skutečné vědomí si rozhodných skutečností ochranu kupujících nepřekoná. Největší problém s uvedeným doporučením Právního výboru (které nikdy nebylo implementováno a bylo následně Právním výborem odmítnuto!) je ten, že test dobré víry je při svém použití nejistý.⁹⁷

4.9 Podvod a konstruktivní trust

Špatná víra může být irelevantní, ale velmi pravděpodobné je, že podvod na straně kupujícího porazí ochranu poskytovanou ustanovením § 29 LRA 2002. Soudy často ve svých rozsudcích prohlašují, že zákonů nesmí být zneužíváno jako nástrojů podvodu. Nejlepším příkladem, který se týká registrované půdy je *Lys v Prowsa Developments Ltd*, ve kterém nabyvatel koupil nemovitost za podmínky, že bude respektovat registrací nechráněné věcné právo. Soudce J. Dillon rozhodl, že by bylo od kupujícího podvodné hájit se tím, že dané právo nebylo registračně chráněno, a že zákon nesmí být zneužíván jako nástroj podvodu.

Další otázkou je, zda se na kupujícího může uplatnit konstruktivní trust. Soudce J. Graham ho využil jako alternativní podklad odůvodňující jeho rozhodnutí v neprospěch kupujícího v případě *Peffer v Rigg*, učinil tak však bez jakéhokoli vysvětlení. V odůvodnění případu *Lys v Prowsa* bylo rovněž využito konstruktivního trustu, ale toto rozhodnutí je mnohem lépe odůvodněno. Limity konstruktivního trustu v otázce převodu

⁹⁵ *Loke Yew v Port Swettenham Rubber Co Ltd* [1913] AC 491; *Bahr v Nicolay (No 2)* [1988] 62 ALJR 268 (hlavně Mason CJ a Dawson J); Lane (1988) 62 ALJ 1036. Citováno tamtéž.

⁹⁶ Cooke a O'Connor (2004) 120 LQR 640 na str. 655. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

⁹⁷ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

nemovitostí byly osvětleny odvolacím soudem v případě *Ashburn Ansalt v Arnold*, tento rozsudek rozhodnutí ve věci *Lyus* potvrzuje. Rozhodnutí v případě *Ashburn Ansalt* bylo postaveno na důsledcích slibu koupě pozemku „na němž vázne nějaké věcné právo“. Bylo zdůrazněno, že kupující, který kupuje „zatížený“ pozemek s největší pravděpodobností nezamýšlí nic jiného, než zavázat se k tomu, že proti prodávajícímu nebude namítat skutečnost, že se toto věcné právo ukáže jako skutečně existující (nebude chtít např. slevu z ceny). To ke vzniku konstruktivního trustu nepostačí. Konstruktivní trust se tedy z vůle nabyvatele uplatní jen tehdy, pokud by nabyvatel slíbit, že bude respektovat existenci daného věcného práva.

Otázkou však je, zda může být konstruktivní trust někdy ospravedlněn i v jednoduchých případech pouhého vědomí si existence věcného práva či špatné víry nabyvatele. Odpověď leží v právu vztahujícímu se k „vědomému převzetí“ majetku zatíženého trustem, které má blízko k osobní odpovědnosti, té se věnuje následující podkapitola.⁹⁸

4.10 Nároky osobní povahy

Nároky osobní povahy se nejlépe vysvětlují na příkladě. Předpokládejme, že osoba S uzavře smlouvu o budoucí kupní smlouvě s osobou P. P okamžitě uzavře smlouvu o budoucí kupní smlouvě s P2. Osoba S převede danou nemovitost na osobu P, která je poté registrována jako její vlastník. Může potom osoba P argumentovat, že není vázána smlouvou o smlouvě budoucí s osobou P2, která přestože šlo o druhořadý právní nárok nebyla chráněná registrací v katastru (v dané době ani nemohla být), a že byl nárok P2 překonán registrovaným převodem na osobu P? Zdravý rozum velí, že P2 by měl být schopen prosadit, že s ním P uzavřel smlouvu o budoucí kupní smlouvě a poté si vynutit uzavření této smlouvy bez ohledu na to, že nebyla zapsána do katastru. Obdobně je řešen i častý případ, kdy manželé či partneři kupují nemovitost společně a dojde tedy k uplatnění konstruktivního trustu (ze zákona), do katastru je však jako vlastník zapsán pouze jeden z nich. Může být argumentováno (nepředpokládáme-li existenci skutečné držby), že trust ztroskotá na tom, že nebyl před registrací právní dispozice zapsán do katastru nemovitostí? Znovu se jedná o argument zcela neospraveditelný.

⁹⁸ tamtéž.

Většina registračních systémů uznává princip, že nároky osobní povahy přechájejí destruktivní dopad provedené registrace.⁹⁹ Slovy J. Brennana z Nejvyššího soudu Austrálie,¹⁰⁰ ochrana kupujících „je konstruována za účelem ochrany nabyvatele před defekty právního titulu prodávajícího, ne za účelem osvobození nabyvatele od právní zátěže, kterou sám zatížil svůj vlastní právní titul“. Priorita propůjčená kupujícímu se vztahuje k nechráněným „věcným právům zatěžujícím pozemek bezprostředně před právní dispozicí“¹⁰¹ Tato formulace je více vhodná k pokrytí nároků proti prodávajícímu, než nároků přímo proti nabyvateli (nároky osobní povahy). Právní výbor zdůraznil, že osobní nároky by měly být uznávány a vymáhány proti registrovanému kupujícímu.

Co jsou tedy tzv. nároky osobní povahy? Dalo by se říci, že zahrnují nároky založené na závazku ze smlouvy, equity či přestupku, který vyplývá přímo ze vztahu mezi žadatelem a nabyvatelem. Tam, kde byl závazek přijat kupujícím, tam se pro soud jeví jenom rozumné přiznat mu právní účinky bez ohledu na to, zda se zakládá na smlouvě či trustu. Proto je odůvodnitelná existence konstruktivního trustu tehdy, když kupující slíbí, že bude respektovat věcné právo váznoucí na nemovitosti v případech jako je *Lys v Prowsa*.

Ovšem je zřejmé, že osobní závazky existující pouze mezi předchozím vlastníkem nemovitosti a prodávajícím, následně kupující vázat nemohou viz rozsudek ve věci *Halifax plc v Curry Popeck* (je to dáno jejich osobní povahou).

Problematictějšími jsou případy, kdy je závazek kupujícímu uložen namísto toho, aby byl přijat kupujícím samotným. Příklady, které uvádí Právní výbor jsou konstruktivní trusty uložené (zákonem) kupujícímu proti jeho vůli z důvodu vědomého přijetí majetku zatíženého trustem (jedná se o asi nejlepší odůvodnění případu *Peffer v Rigg*) nebo pro přestupkovou odpovědnost za vyvolání porušení smlouvy. Tyto příklady ukazují, že ochrana kupujícího se skutečným vědomím si zatížení nemovitosti se může ukázat jako zcela bezzubá ochrana. Přestože právní výbor zakládá svou právní úvahu na tom, že se jedná o odpovědnost velmi blízkou odpovědnosti osobní, zakrývá tento argument pouze skutečnost, že kupující sotva shledá v konečném důsledku nějaký rozdíl. Právní odpovědnost nabyvatele bude vždy stejná, bez ohledu na to co bude její příčinou (vůle nabyvatele či zákon). Rozsah těchto důvodů osobní odpovědnosti ještě musí být právní praxí objasněn, ale bylo by velmi nerozumné, kdyby jejich existenci kupující ignoroval.

⁹⁹ *Frazer v Walker* [1967] 1 AC 569, který byl využit v odůvodnění *Gardener v Lewis* [1998] 1 WLR 1535 (PC).

¹⁰⁰ *Bahr v Nicolay* (No 2) [1988] 62 ALJR 268.

¹⁰¹ LRA, § 29 odst. 2.

V současné době odpovědnost pravděpodobně vyžaduje přinejmenším skutečnou vědomost kupujícího (vědomost, při které by bylo hanebné ponechat si užitky z daného věcného práva)¹⁰², její potenciál (co se týče uplatnění konstruktivních trustů) by měl na straně kupujícího rozezvonit všechny poplašné zvony.

Ačkoli je uznávání nároků osobní povahy jistě důležité¹⁰³, představuje i velké nebezpečí. Bez velké opatrnosti by mohly být tyto nároky zneužívány k podkopávání zákonné ochrany kupujících.

Osobní závazky byly dlouhou dobu diskutovaným tématem v oblastech Torrensových registračních systémů,¹⁰⁴ zejména v Austrálii. Australské případy obsahovaly rozsáhlé diskuze o odpovědnosti z konstruktivních trustů, které vyjadřovaly strach, že by ochrana kupujících mohla být nadměrně ohrožena. Nedávno Nejvyšší soud Austrálie v případě *Farah Constructions Pty Ltd v Say-Dee Pty Ltd* došel k závěru, že převzetí povinnosti založené na konstruktivním trustu se nemůže uplatnit proti nabyvateli, který není primárním provinilým. Jeho aplikace na tyto případy by byla v přímém rozporu se zákonnou ochranou kupujících. Je-li nabyvatel primárním provinilcem, potom může být samozřejmě vynucena jeho primární odpovědnost. Naproti tomu případy z Nového Zélandu rozeznávají osobní odpovědnost natolik širokou, že je možné se obávat nedostatečné ochrany práv kupujících.

Tyto analýzy ukazují, že přístup Právního výboru je nadměrně a nebezpečně zjednodušující. Je nepředvídatelné zda anglické soudy přijmou stejné argumenty, protože co se týče soudního rozhodování, představuje osobní odpovědnost prakticky nedotčené území. A samozřejmě musíme mít na paměti, že správná interpretace § 29 (namísto pouhých úvah právních teoretiků) může předurčit výsledek soudních sporů.¹⁰⁵

4.11 Přednostní věcná práva

Právní institut přednostních věcných práv představuje rozsáhlou a důležitou výjimku z klasických registračních zásad. Není možné jejich existenci zjistit z katastru nemovitostí, ale přesto váží kupujícího. A co víc, mohou dokonce vést k provedení změny v katastru

¹⁰² *BCCI (Overseas) Ltd v Akindele* [2001] Ch 437.

¹⁰³ BRIGHT (2000) upřednostňuje jejich využití před velmi široce založenou odpovědností z trustů, kterou by omezila pouze na případy, kdy je převod přímým porušením povinnosti.

¹⁰⁴ Jedná se o formu registrace právních nároků prvně zavedenou v Jižní Austrálii Sirem Robertem Torrensem roku 1858 a rozšířenou do mnoha zemí Commonwealthu. Vyvíjela se mnohem rychleji než registrační systém v Anglii.

¹⁰⁵ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

nemovitostí (v neprospěch nabyvatele) bez poskytnutí jakéhokoli odškodnění. Není divu, že se o nich bývalý Hlavní registrační úředník vyjadřoval jako o „klopýtající překážce“.¹⁰⁶ Navíc v moderním právu jdou velmi špatně dohromady s e-převody pozemků a bezpochyby komplikují převod pozemků tam, kde ho chceme naopak zefektivnit.

K čemu je vlastně v Anglii mají? Jednu dobu bylo prohlašováno, že katastr nemovitostí nahrazuje funkci nabývacích listin a proto by měl registrační systém chránit kupující proti právům, která se v nabývacích listinách obecně nenacházejí. Ačkoli se to zdá jako správné vysvětlení z historického pohledu,¹⁰⁷ Právní výbor ho zavrhnul jako postoj nevhodný pro moderní právo. Jejich pohled je následující: jde-li o zájem na právní jistotě a zjednodušení převodu nemovitostí, kategorie práv, která může vázat kupujícího na základě jiné skutečnosti než jako výsledek zápisu do katastru nemovitostí, by měla být co nejužší, avšak věcná práva by měla mít přednostní charakter tam, kde jejich ochrana proti kupujícím je zapotřebí, kdy se nejeví jako rozumné očekávat či vyžadovat jakýkoli jejich zápis do katastru nemovitostí.

Další důležitou otázkou, prostupující legislativní změny zavedené LRA 2002, je rozsah, v jakém může kupující očekávat, že objeví existenci těchto věcných práv bez toho, aby činil rozsáhlé průzkumy právního titulu prodávajícího. Při posuzování přednostních věcných práv je nutné posuzovat rozsah ve kterém je ještě spravedlivé, že kupující bude tímto právem vázán.

Přednostní věcná práva vypočítává Dodatek č. 1 LRA 2002 (pro první registraci) a Dodatek č. 3 LRA 2002 (pro registrační právní dispozice). Rozdíly mezi těmito Dodatky se zakládají na tom, že první registrace nemusí být vždy spojena s koupí pozemku. Problematika jako je zjistitelnost nebo průzkum právního titulu držitele pozemku je relevantní pouze u registračních dispozic s těmito pozemky. Stejně kategorie práv se nacházejí v obou dodatcích, ale existuje rozdílná úprava krátkodobých nájmu, skutečné držby a věcných břemen (právo průchodu, skladování atd.). Cílem Právního výboru bylo omezit přednostní práva na minimum.¹⁰⁸

¹⁰⁶ STEWARD-WALLACE. *Principles of Land Registration*, p 32. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

¹⁰⁷ STEWARD-WALLACE. *Principles of Land Registration*, p 33-35. Citováno tamtéž.

¹⁰⁸ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

Přednostními právy jsou i práva na spravedlivou nápravu (např. opravu zápisů v katastru – u nároků z přednostních věcných práv¹⁰⁹), dalšími jsou právo estoppel (LRA 2002, § 116) a právo předkupní (LRA 2002, § 115).

Nedostatkem právní úpravy je, že některá přednostní práva nemohou být registrována ani dobrovolně např. nájmy na dobu kratší sedmi let (LRA 2002 § 3 odst. 3). Nicméně zkrácením délky krátkodobých nájmu ze současných sedmi na tři roky je již dlouhou dobu plánováno a nechybí k němu ani zákonné zmocnění - LRA 2002, § 118.

4.11.1 Skutečná držba

Jedním z nejkontroverznějších témat pozemkové registrace je tzv. skutečná držba (*actual occupation* – ve smyslu obývání či užívání nemovitosti). Ta spočívá v ochraně věcných práv náležejících v době provedení právní dispozice (v době uzavření kupní smlouvy - není tedy vyžadováno pokračování držby až do doby, kdy se spor dostane před soud) osobě, která má daný pozemek ve svém skutečném držení, zahrnující tak všechna věcná práva vztahující se k jím skutečně drženému pozemku. Je důležité poznamenat, že narozdíl od ostatních přednostních věcných práv, práva vztahující se ke skutečně drženému pozemku, nejsou dále specifikována (mohou být za splnění uvedených podmínek jakákoli). Namísto nich jsou stanoveny pouze podmínky za nichž musí tato práva existovat, aby vázala kupujícího.

Je podstatné si uvědomit, že jsou to práva držitelů, která váží nabyvatele a ne držba samotná.¹¹⁰ Žadatel musí vždy prokázat existenci dvou složek: skutečné držby a věcného práva k pozemku. Pouze za splnění obou těchto podmínek se jedná o práva vztahující se k pozemku, která mají takovou vlastnost, že jsou schopna přežít provedení změny vlastnictví k pozemku.¹¹¹

Chystané zavedení povinného e-převodů nemovitostí, kdy až na výjimky většina věcných práv zkrátka nebude existovat bez svého zápisu do katastru, s sebou však nepochybně přinese i ztrátu zájmu na právní ochraně skutečné držby.¹¹²

¹⁰⁹ Blacklocks v JB developments (Goldalming) Ltd [1982] Ch 183, DB Ramsden and Co Ltd v Nurdin and Peacock plc [1999] 1 EGLR 119.

¹¹⁰ *National Provincial Bank Ltd v Ainsworth* [1965] AC 1175.

¹¹¹ RUSSELL, L. S. v *National Provincial bank Ltd v Hastings Car Mart Ltd* [1964] Ch 665 na str. 696. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

¹¹² SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

Význam skutečné držby

Skutečná držba znamená opravdu to, co naznačuje toto slovní spojení. LRA 2002 výslovně stanoví, že kupujícího věcná práva (vyjma těch o jejichž existenci má jasné vědomí) neváží, pokud „držba není zřejmá z rozumně obezřetné prohlídky pozemku v době právní dispozice jeho se týkající“. Toto nové ustanovení je zcela ospravedlnitelné. Dalo by se říci, že institut skutečné držby poskytuje kupujícímu daleko větší právní jistotu než stará doktrína vědomí si existence věcných práv. Je však těžké uhájit její přínos v situacích, kdy jsou pro kupujícího věcná práva závazná i přesto, že je jejich existence obtížně zjistitelná.

Životně důležitým aspektem zákonné formulace je, že to je právě držba co musí být zřejmé, ne skutečnost, že držiteli náleží nějaké beneficiální věcné právo. Anglická judikatura v některých rozhodnutích však připustila, že je možné za skutečnou držbu považovat i nároky slabší než např. bydlení v domě či normální držbu obchodních nebo manufakturních areálů (jedná se však o rozhodnutí velmi kontroverzní). Konkrétně jde např. o rozhodnutí ve věci *Kingsnorth Finance Co Ltd v Tizard*¹¹³. V této věci šlo o ženu, která odešla od svého manžela a prohlašovala, že měla nemovitost ve své skutečné držbě. V daném domě už nežila, avšak navštěvovala ho každý den, aby se mohla starat o své děti. Příležitostně v něm zůstávala i přes noc, když její manžel zrovna nebyl doma, navíc měla v tomto domě i své oblečení. Soudce Q. C. Finlay byl přesvědčen, že jde o skutečnou držbu nemovitosti z její strany. A to i přesto, že ona sama v domě nežila, její denní aktivity však považoval za dostačující k ospravedlnění rozhodnutí, ke kterému došel. Skutkové okolnosti jsou v tomto případě mimořádně důležité, ačkoli instinktivně lze vycítit, že se jedná o velmi hraniční rozhodnutí. Navzdory tomu, že byla v tomto případě existence skutečné držby odůvodněna, dalo by se z dnešního pohledu namítnout, že nemohla být zřejmá z „rozumně obezřetné prohlídky nemovitosti“. Těchto hraničních případů je v anglické judikatuře více, jedná se často o rozhodnutí, kdy je prohlášení skutečné držby nemovitosti založeno na subjektivním úmyslu nemovitost držet, či se do ní po určité době (např. léčby v psychiatrické léčebně¹¹⁴ či pobytu v porodnici¹¹⁵) vrátit. Subjektivní úmysl, na který je v těchto případech kladen zvláštní důraz, je něčím, co téměř nikdy nebude kupujícímu z prohlídky dané nemovitosti zřejmé.¹¹⁶

Držba budov od domu odlišných se vyskytuje méně často. Je-li pozemek opuštěný,

¹¹³ [1986] 1 WLR 783.

¹¹⁴ *Link Lending Ltd v Bustard* [2010] 28 EG 86.

¹¹⁵ *Chhokar v Chhokar* [1984] FLR 313 (Ewbank J).

¹¹⁶ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

potom někdy postačí pouhé jeho oplocení a vykonávání jednoduchých aktivit souvisejících s vlastnictvím (např. skladování věcí na něm).¹¹⁷ Judikatura zná dva případy, které se týkají parkování aut. V případě *Epps v Esso Petroleum Co Ltd*¹¹⁸ soudce J. Templeman rozhodl, že parkování na opuštěném pozemku není dostatečné. Uvedené jednání je příliš malého významu, než aby se dalo označit za skutečnou držbu. To co opravdu soudce zajímalo, byla poloha hraniční zdi, která vytvářela dojem, že pozemek patří registrovanému vlastníkov, spíše než osobě, která na něm parkovala své auto. Tento prvek naznačuje, že držba pozemku parkováním auta byla zamítnuta, protože nebyla zřejmá.

Zajímavý kontrast však můžeme najít v případě *Kling v Keston Properties Ltd*,¹¹⁹ který se týkal rovněž parkování auta, tentokrát ale v garáži. Bez citování rozhodnutí ve věci *Epps*, soudce rozhodl, že toto jednání (parkování v garáži) naplnilo podmínky pro vznik skutečné držby. Jedná se o zcela správné rozhodnutí, protože povaha využití, kterou si každý s garáží spojuje, je parkování aut a proto je přiměřené hodnotit skutečnou držbu podle charakteru dané budovy. V dnešní době bychom si ale vždy měli položit otázku, je-li parkování v garáži v daném případě takové povahy, že je pro nabyvatele skutečná držba této budovy (parkující osobou) zřejmá.¹²⁰

Do kategorie přednostních věcných práv byla před přijetím LRA 2002 řazena i držba „v rozporu s vlastnickým právem“ (práva vzniklá vydržením). Práva z ní vyplývající se však nyní nebudou dotýkat kupujícího automaticky jako přednostní věcná práva,¹²¹ ačkoli bude držitel za normálních okolností chráněn z důvodu skutečné držby daného pozemku. Nebo jednalo-li by se o první registraci, byl by nabyvatel tímto právem vázán tehdy, pokud by o existenci držby v rozporu s právem věděl.¹²²

4.11.2 Ochrana kupujících, kteří provádějí průzkum právního titulu prodávajícího

Kupujícímu je poskytnuta zákonná ochrana před přednostními věcnými právy tehdy, pokud před převodem nemovitosti provedou dotázání skutečného držitele pozemku, ale ten

¹¹⁷ *Malory Enterprises Ltd v Cheshire Homes (UK) Ltd* [2002] Ch 216 at [82].

¹¹⁸ [1973] 1 WLR 1071.

¹¹⁹ [1984] 49 P&CR 212.

¹²⁰ Odlišné stanovisko soudce J. Vinelotta na stranách 221-222 naznačuje pochyby nad následující argumentací: „auta jsou v garáži obvykle parkována pouze na část dne“.

¹²¹ Držba v rozporu s „vlastnickým“ právem nikdy nebude mít automatické účinky (LRA, s 96): je zde zakotveno právo podat žádost katastrálnímu úředníkovi.

¹²² LRA, s 11(4)c, právně technicky se však nejedná o přednostní věcné právo.

jím svá přednostní práva nevyjeví.¹²³ Jedná se proto o jasnou součást rozumného postupu každého kupujícího. Kupující musí najít ty osoby, které daný pozemek skutečně drží a zeptat se jich (nejlépe před svědky) jaká jsou jejich práva váznoucí na jím nabývané nemovitosti. V praxi však kupující mají sklon spoléhat se v problematice skutečné držby pouze na to, co jim o ní sdělí prodávající. Tento pohodlný přístup však kupujícím neposkytuje žádnou ochranu.¹²⁴

Tehdy, když kupující objeví držitele pozemku, musí se ho přednostně zeptat na to, jaká věcná práva mu náleží a až potom se může třeba zajímat proč držitel daný pozemek drží. Je to dáno tím, že přednostní věcná práva nemusí být vždy důvodem skutečné držby pozemku.¹²⁵ Je však nutno poznamenat, že nevyjevení těchto práv je právně relevantní pouze tehdy, kdy je to od držitele možné rozumně vyžadovat. Tato formulace řeší problém těch držitelů, kteří si nejsou existence svých práv vědomi.

Existují ovšem čtyři druhy věcných práv, kterým existence skutečné držby nemovitosti nezajistí jejich přednostní povahu (nebudou vázat nabyvatele, pokud nejsou chráněna zápisem v katastru). Nejvýznamnější výjimku tvoří nezapsané zákonné právo jednoho z manželů či partnerů¹²⁶ obývat rodinný dům a nájmy počínající až v budoucnosti. Důvodem je to, že jsou tato práva ve většině případů pro kupujícího obtížně zjištělná, přičemž velmi málo takovýchto držitelů by v reálu odporovalo prodeji dané nemovitosti.¹²⁷

¹²³ Dodatek č. 3, para 2(b).

¹²⁴ *Hodgson v Marks* [1971] Ch 892.

¹²⁵ *Webb v Pollmount Ltd* [1966] Ch 584 (pozemek byl předmětem držby na základě nájemní smlouvy, přednostním právem však bylo předkupní právo k tomuto pozemku).

¹²⁶ Family Law Act 1996, § 31 odst. 10; naneštěstí není tato výjimka uvedena přímo v LRA 2002.

¹²⁷ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

5 Problémy v katastru nemovitostí vztahující se k nedostatečné ochraně vlastnického práva

5.1 Ochrana dobré víry poskytovaná podle § 11 zák. č. 265/1992 Sb.

Jedná se o zásadu materiální publicity neboli zásadu veřejné dobré víry. Tato zásada je úzce spjata s principem právní jistoty, který byl už v římském právu považován za velmi důležitou společenskou hodnotu. Ochrana právní jistoty byla zajišťována již samotným způsobem převodu práv k pozemkům. Nemovitost byla na kupce převáděna prostřednictvím "*mancipatio nebo in iure cessio*", což byly velmi formální a slavnostní způsoby převodu práva. Transparentnost transakce a minimalizaci rizika následné neplatnosti převodu zajišťovala jeho publicita.

V našich zemích sloužily od 13. století k zápisům dispozic se svobodnými statky zemské desky, zápis v nich byl potom nevyvratitelným důkazem vlastnictví (princip materiální publicity). V roce 1871 došlo ke vzniku tzv. nových pozemkových knih, tato evidence ale po roce 1950 pozbyla svého zásadního významu. Od přijetí nového občanského zákoníku v roce 1951 již nebyl vznik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vázán na provedení zápisu v pozemkové knize a ta přestala odrážet skutečné právní vztahy k nemovitostem. Tato právní úprava měla za cíl především oslabení vědomí občanů o soukromém vlastnictví. Zápisy do pozemkových knih přestaly být v této době řádně prováděny, což vedlo ke stavu, kdy se zjišťovaly údaje o vlastnících nemovitostí jen velmi obtížně. Neexistence řádné evidence vlastnických vztahů k nemovitostem vedla v roce 1964 k přijetí zákona o evidenci nemovitostí, ten však neobnovil princip zápisů, jak tomu bylo u pozemkové knihy a pozemkového katastru. Spolehlivost a úplnost evidence byla tak naplněna pouze v omezeném rozsahu.

V minulosti byly principy ochrany právní jistoty při převodech nemovitostí nejdůsledněji dodržovány a chráněny v období tzv. první republiky, kdy působil Všeobecný zákon knihovní. Tato právní úprava stavěla na zásadách a principech, které ovšem nebyly úpravou pozdější (z roku 1992) zcela převzaty; došlo tak k oslabení spolehlivosti zápisů v katastru nemovitostí.

Podle dřívější právní úpravy byly navíc zápisy do evidence nemovitostí prováděny orgány moci soudní. Proces zápisu byl přísně formální. Dále se můžeme v dřívější právní úpravě setkat s principem tzv. *intabulační doložky* či se zásadou "*superficies solo cedit*",

kteří přispívaly k upevnění principu dobré víry. Tato právní úprava umožňovala i nabytí od nevlastníka.¹²⁸

Současná platná právní úprava počítá pouze s neúplnou zásadou materiální publicity. Ustanovení § 11 Zápisového zákona zní: „*Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti*“. Ustanovení § 16 odst. 1 tohoto zákona pak dále stanoví, že zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak. Tato ustanovení se týkají důvěryhodnosti zápisů v katastru nemovitostí po 1. 1. 1993 a ochrany držby. Úplná zásada materiální publicity, obsažená v pozemkových knihách, zněla: „*Kdo se řídí při nabývání nemovitostí nebo jiných věcných práv k nim zápisem v pozemkové knize, je chráněn, i kdyby stav zápisu neodpovídal skutečností. To neplatí pro toho, kdo věděl nebo mohl vědět o tomto nesouladu.*“¹²⁹ Tato úplná zásada materiální publicity se uplatňovala v plné míře v pozemkové knize do 31. 12. 1950. Důkazní břemeno bylo tedy na tom, kdo namítal, že zapsaný stav neodpovídá skutečnosti. V zájmu každého proto bylo, aby si ihned, jakmile vlastnictví nabytí mimoknihovně, obstaral uvedení knihovního stavu do souladu se stavem skutečným.¹³⁰

Současná právní úprava tedy nezakotvuje ochranu toho, kdo spoléhá na zápis v katastru nemovitostí, stanoví pouze, že tomu, kdo se řídí stavem zápisů v katastru svědčí dobrá víra.¹³¹ Je tak dán jeden z předpokladů uplatnění institutu vydržení. S údaji zapsanými před účinností katastrálního zákona předpoklad dobré víry spojen není. V případě, že se prokáže, že věcné právo vzniklo neoprávněně, může být zpochybněna celá řada navazujících právních úkonů.¹³²

Pokud se tedy v řízení před soudem ukáže, že převodce, ač zapsaný v katastru jako vlastník nemovitosti, nabytí nemovitost neplatným právním úkonem, nabyvateli, který byl v dobré víře v zápis v katastru a na základě řádně uzavřené kupní smlouvy nemovitost

¹²⁸ Nález Ústavního soudu, ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03.

¹²⁹ SLAVÍKOVÁ, H. *Nástin základních principů ovládacích katastr nemovitostí s ohledem na jejich historii resp. na příčiny dnešních problémů ve sféře věcných práv k nemovitostem* [online]. publikováno 15. 9. 2003, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/nastin-zakladnich-principu-ovladajicich-katastr-nemovitosti-s-ohledem-na-jejich-historii-resp-na-priciny-dnesnich-problemu-ve-sfere-vecnych-prav-k-nemovitostem-22009.html>>.

¹³⁰ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : právní předpisy, komentář, judikatura*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2007. S. 211-212. 736 s. ISBN 97880-7179-594-0.

¹³¹ SLAVÍKOVÁ, H. cit. dílo.

¹³² FOUKAL. cit. dílo.

zaplatil, vlastnické právo nevzniklo.¹³³ Jsou známy například případy, kdy byla nemovitost v poválečné době znárodněna v rozporu s tehdejšími předpisy. Československý stát jako držitel byl a někdy dosud je držitelem neoprávněným. Vydržecí doba tedy nikdy státu nezačala běžet pro absenci dobré víry. Velmi často chybí dobrá víra i u dalších právních nástupců státu. Případný nový nabyvatel této nemovitosti nabývá majetek od potenciálního nevlastníka a nese tak riziko, že zestátnění předmětné nemovitosti bude kdykoli zpochybněno stejně jako jeho vlastnické právo. Zájemce o koupi by měl proto velmi důsledně zkoumat vlastnický titul prodávajícího. Tím ale pravděpodobně vyloučí svoji případnou dobrou víru (ve smyslu § 11) a právní nejistota ohledně nemovitosti nebude moci být překlenuta ani vydržením.

Paragraf 11 zákona č. 265/1992 Sb. tedy nepředstavuje ochranu vlastnického práva nabyvatele v dobré víře, je pouze deklarováním jeho oprávněné držby. Oprávněný držitel zapsaný v katastru nemovitostí tak nemá, kromě práv stanovených v § 130 odst. 2 a 3 občanského zákoníku a omezených na dobu trvání oprávněné držby (tedy do data, kdy se o nesouladu zápisu se skutečným stavem dozví), zaručenou žádnou právní ochranu proti žalobě na určení vlastnického práva ani proti žalobě na vyklizení. *„Uplatnění nároků vlastníka u soudu nemůže bránit skutečnost, že jako vlastník je v katastru nemovitosti zapsána jiná osoba než on. Vlastnické právo k nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, nelze sice bez vkladu do katastru převést, avšak existence tohoto práva není na údajích katastru závislá. V platném právu pak není princip tzv. materiální publicity zápisů v katastru proveden tak, aby v některých případech skutečný vlastník musel ustoupit tomu, kdo nabyl pozemek od osoby, která byla v pozemkové knize jako vlastník zapsána, ač jím ve skutečnosti nebyla (tzv. vlastník knihovní), jak tomu bylo do nabytí účinnosti obč. zák. z roku 1950.“*¹³⁴

Jako obrana mu pak, za splnění zákonných podmínek, zbývá pouze uplatnění institutu vydržení vlastnického práva. Oprávněnost držby nad rámec ustanovení § 11 zákona č. 265/1992 Sb. potom není třeba prokazovat.¹³⁵ *„Ustanovení § 11 zákona o vkladech věcných práv k nemovitostem představuje vyvratitelnou právní domněnku, že ten, kdo jedná v důvěře ve správnost údajů v katastru nemovitostí, je v dobré víře. Ochrana, již poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti*

¹³³ PEJŠEK, V. cit. dílo.

¹³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99.

¹³⁵ PEJŠEK, V. cit. dílo.

účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem.“¹³⁶

Možnost zpochybnění vlastnického práva k nemovitostem je tedy velmi široká a je třeba ji omezit. Řešením by mohlo být vypuštění vyvratitelné domněnky dle § 16 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.. Poškozeným vlastníkům by navíc mělo být poskytnuto například peněžité odškodnění tím, kdo zavinil zásah do jejich vlastnického práva. Případně by se dalo uvažovat o zakotvení principu nabytí od nevlastníka, který známe z českého obchodního práva, a to i pro převody nemovitostí.¹³⁷

V judikatuře Ústavního soudu se v souvislosti se spolehlivostí zapsaných údajů v katastru nemovitostí setkáváme s názorem, že: „výpis z listu vlastnictví je doklad o stavu zápisů v evidenci nemovitostí, resp. v katastru nemovitostí, tento stav však nemusí korespondovat reálně existujícím právním vztahům. Může být proto také dokázán opak.“¹³⁸ V jednom z dalších nálezů se Ústavní soud k tomuto tématu vyjádřil v tom smyslu, že není možné poskytnout ochranu osobě, jejíž právní jistota byla sice nabyta v dobré víře, ale současně také v rozporu s právem. Vklad práva do katastru nemovitostí je pouze jednou z podmínek, které je nutné kumulativně splnit, aby byl převod vlastnického práva k nemovitosti perfektní.¹³⁹

Roku 2006 Ústavní soud judikoval, že: „katastr nemovitostí České republiky není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah, a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jediné tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém.

Aby bylo možno plně realizovat zásadu materiální publicity, musí být do právního řádu zabudovány takové instituty, jež by umožňovaly její naplnění. Ustanovení čl. 1 odst. 1 Ústavy mimo jiné stanoví, že Česká republika je demokratický právní stát založený na úctě k právům a svobodám člověka a občana. Obsah pojmu právního státu je vystavěn na celé řadě zásad, přičemž jednou z nich je i princip právní jistoty. Posílení zásady materiální

¹³⁶ Nález Ústavního soudu, ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03.

¹³⁷ PELIKÁN, T. *Právní jistota, restituce a nemovitosti v českém právu* [online]. publikováno 28. 11. 2005, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-jistota-restituce-a-nemovitosti-v-ceskem-pravu-37337.html>>.

¹³⁸ Nález Ústavního soudu, ze dne 16. 9. 1998, sp. zn. II. ÚS 91/98.

¹³⁹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97.

*publicity katastru nemovitostí by výrazně přispělo k posílení právní jistoty osob vstupujících do právních vztahů týkajících se nemovitého majetku.*¹⁴⁰ K uvedené problematice se později, a to ve stejném duchu (rozporu nedostatečného uplatnění zásady materiální publicity zápisů v katastru se základními principy právního státu), Ústavní soud vyjádřil ještě několikrát, pro příklad lze uvést i právní větu z nálezu Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. II. ÚS 165/11, která zní: „*Jelikož princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti. Osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti. Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence, musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.*“ S tímto závěrem Ústavního soudu se naprosto ztotožňuji.

5.2 Ochrana dobré víry třetích osob v Anglii

Co se týče přesnosti informací v katastru platí, že stát se do jisté míry chová jako pojišťovna. V případě, že se katastr nemovitostí dopustí chyby, která někomu způsobí škodu, tak obvykle musí zaplatit odškodnění, a to podle Dodatku č. 8 LRA 2002.

Obecně podle LRA 2002 platí, že pokud X je skutečným vlastníkem pozemku, ale v katastru je zapsán jako vlastník Y, tak nabyvateli od osoby Y bude poskytnuta ochrana. Ovšem existují výjimky (např. pokud X fakticky drží pozemek, který nabyvatel kupuje).

Rovněž platí, že nabyvatel je vázán pouze těmi právy zatěžujícími nemovitost (např. osobní právo průchodu), která jsou evidována v katastru nemovitostí nebo která splňují přísná pravidla stanovené Dodatkem č. 3 LRA 2002, podle kterého mohou určitá práva zatěžovat nemovitost nabyvatele, i když nebyla zaregistrována. Například nájmy na dobu delší než 7 let musí být registrovány, zatímco krátkodobé nájmy k tomu, aby vázaly nabyvatele nemovitosti registrovány býti nemusí (odst. 1 Dodatku č. 3).

¹⁴⁰ Nález Ústavního soudu, ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03.

5.2.1 Ochrana dobré víry v přesnost mapového operátu katastru nemovitostí v Anglii

Katastrální mapy jsou převzaty z velko-měřítkových (6 palců = 1 míle) Ordnance Survey zeměměřičských map k datu registrace daného pozemku, a proto tyto mapy zobrazují stav budov a území právě k tomuto datu (když stavebník přetvoří určité území, tak se tyto mapy pravděpodobně dostanou do rozporu se skutečným stavem a vznikne potřeba vytvoření mapy nové).

V následujícím textu uvádím příklad, kdy mapa registrovaného právního titulu ukazuje budovy stále tak jak byly rozvrženy v roce 1970, kdy byly vybudovány, přestože je již skutečný stav nemovitostí jiný (jedná se o pozemek a dům pana Macnaira). Proč vlastně mapa pozemku pana Macnaira (z roku 1970) trochu lže? Důvodem je to, že předchozí vlastník pozemku (stavebník), za účelem vydání stavebního povolení ke stavbě tří domů, předložil místnímu úřadu stavební plány s tím, že k plánovaným domům vybuduje novou přípojku k hlavní kanalizaci (ta byla zakreslena v plánech). Ve skutečnosti ale, v zájmu úspory peněz, pouze napojil odvodové trubky na existující vodovodní přípojku k domu, který rovněž vlastnil, a který byl vybudován někdy po roce 1870. Tuto nepřesnost pan Macnair objevil až tehdy, když přípojka k hlavní kanalizaci z období po roce 1870 před pár roky přestala správně fungovat. Tato mapa nepřesně znázorňuje rovněž nynější stav budov na daném pozemku, protože od doby jejího vyhotovení přibyl skleník k domu pana Macnaira a zbylým dvěma domům.

Z těchto důvodů, vedoucích k nepřesnosti katastrálních map, anglické katastrální předpisy jasně uvádějí, že jsou katastrální mapy pouze orientační, ne určující. Avšak, propojení s Ordnance Survey znamená, že je možné vyhledat daný pozemek na nejaktuálnější mapě Ordnance Survey (nebo na Google Earth), člověk tak může vidět, co se na něm skutečně nachází.

5.3 Omezení dispozičního práva vlastníka nemovitosti stavem zápisů v katastru nemovitostí

5.3.1 Duplicitní zápisy vlastnického práva k nemovitostem

Vlastnické právo je právem výlučným, proto nemůže vzniknout více než jedné osobě k téže nemovitosti. Pokud mají dvě či více osob vlastnický vztah k jedné a téže nemovitosti, může se jednat toliko buď o vztah spoluvlastnický nebo může nemovitost patřit do

společného jmění manželů. Zcela mylný je názor, s kterým se někdy setkáváme, že se do katastru zapisuje „duplicitní vlastnictví“.¹⁴¹ „Je vyloučeno, aby vlastnické právo k celé věci mělo více osob, které nejsou jejími spoluvlastníky. Nelze totiž nabýt vlastnické právo k již existující věci, aniž by současně nezaniklo vlastnické právo jejímu dosavadnímu vlastníku, a naopak, vlastník věci, která nadále existuje, nemůže pozbýt vlastnictví k ní, aniž by jej současně nenabyla osoba jiná.“¹⁴²

Uvedené vyplývá ze specifické povahy vlastnického práva; v katastrální praxi se přesto velmi často setkáváme s případy, kdy na samostatném listu vlastnictví je vyznačeno vlastnictví k dané nemovitosti pro dva či více subjektů, aniž by se jednalo o její spoluvlastníky. Jde o tzv. duplicitní zápis vlastnického práva¹⁴³, tedy zvláštní případ zápisu práv do katastru nemovitostí provedený na základě § 45 odst. 3 Katastrální vyhlášky, která stanoví, že „je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří katastrální úřad v katastru tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví. Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky, s tím, že duplicitní zápis bude v případě sporu o vlastnictví odstraněn na podkladě pravomocného rozhodnutí soudu, nebo v případě shody o vlastnictví na základě uznání provedeného souhlasným prohlášením s náležitostmi podle § 40 odst. 3, popřípadě jednostranným prohlášením s obdobnými náležitostmi podle § 40 odst. 3, že vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti prohlašující osobou není zpochybňováno. Duplicitní zápis vlastnictví nelze provést na základě rozhodnutí státního orgánu o určení vlastnického práva v případě, že dotčené osoby byly účastníky daného řízení nebo se jedná o takové rozhodnutí, které je podle zákona závazné pro každého. Obdobně postupuje katastrální úřad i při zápisu jiných než vlastnických práv k nemovitostem.“ Zákonodárci bych vytkla stanovení uvedeného postupu k odstranění duplicitního zápisu pouhou vyhláškou. Duplicitní zápis se dotýká vlastnického práva tak zásadním způsobem, že by jeho řešení mělo být zakotveno přímo zákonem.

Katastrální úřad, jak vyplývá z výše uvedené vyhlášky, tedy nemá pravomoc rozhodnout, který z dokumentů osvědčuje skutečný právní stav; nezbývá mu proto nic jiného, než namísto jednoho vlastníka zapsat do katastru k téže nemovitosti vlastníků

¹⁴¹ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : právní předpisy, komentář, judikatura*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2007. S. 188. 736 s. ISBN 97880-7179-594-0.

¹⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 382/2002

¹⁴³ CIGÁNKOVÁ, E., ULÍČNÝ, D. cit. dílo.

více.¹⁴⁴ Katastrální úřad je tak povinen pouze provedení tohoto duplicitního zápisu vlastnictví oznámit všem osobám, které jsou dle předložených rozporných listin označeny za vlastníky nemovitosti, zároveň je také vyzve, aby danou situaci napravily dostupnými právními prostředky; uvedené dobře ilustruje následující úryvek z judikátu Ústavního soudu: „Katastrální úřady pro zjednání nápravy při zjištění duplicitních či triplicitních zápisů nemají dostatečné právní prostředky. V případech výskytu duplicitních či dokonce vícečetných zápisů vlastnictví může být aktivita katastrálních úřadů omezena pouze na konstatování, jak lze duplicitu zápisů z katastrálních operátů odstranit.“¹⁴⁵

Duplicita vlastnictví je tak překážkou převodu vlastnického práva k dotčené nemovitosti některým z duplicitních vlastníků, a to až do vyřešení otázky, kdo z duplicitních vlastníků je jejím skutečným vlastníkem.¹⁴⁶ Pokud se duplicitně evidovaní vlastníci o narovnání sporných práv nedohodnou, může být náprava provedena pouze na základě pravomocného rozhodnutí soudu ve sporu o určení vlastnictví.

Pro úplnost je třeba dodat, že otázka duplicitních zápisů je řešena také v ustanovení § 13 odst. 4 a 5 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, které stanoví, že „Zjistí-li se při vypracování soupisu nároků, že u některých pozemků nebo jejich částí jsou zapsány v katastru nemovitostí jako vlastníci dvě nebo více osob a nejde-li o spoluvlastnictví, pozemkový úřad na základě posouzení listin osvědčujících vlastnictví k pozemku navrhne dotčeným osobám způsob řešení stávajícího duplicitního vlastnictví dohodou.

V případě, že rozpor vyplývající z duplicitního vlastnictví nebude řešen v dohodě podle odstavce 4, rozhodne o této otázce pozemkový úřad z úřední povinnosti. Proti rozhodnutí pozemkového úřadu mohou osoby, jichž se rozhodnutí týká, podat opravný prostředek k soudu.“¹⁴⁷

Případy duplicitních zápisů vlastnictví nastávají především při zápisech vlastnických práv k nemovitostem formou záznamu. Katastrální úřad má při tomto způsobu provádění zápisu pravomoc zkoumat pouze, zda je předložená listina vyhotovena státními orgány a jiné

¹⁴⁴ CIGÁNKOVÁ, E., ULÍČNÝ, D. cit. dílo.

¹⁴⁵ Nález pléna Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 34/94, Souhrnná zpráva o činnosti veřejného ochránce práv za rok 2003, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <http://senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/historie?action=detail&value=1440>.

¹⁴⁶ Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 10 Ca 370/2001-20.

¹⁴⁷ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 216. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

listiny bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností (§ 8 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.).

Chybou je, že katastrální úřad nemá povinnost ani právo zkoumat zda zamýšlenému záznamu nebrání stav zápisů v katastru nemovitostí či jiné nedostatky, jak je tomu v případě vkladu nebo přezkoumávat záznamové listiny. Pokud je listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání záznamu, má příslušný katastrální úřad povinnost provést zápis do katastru; v opačném případě vrátí listinu tomu, kdo ji vyhotovil (Zápisový zákon, § 8 odst. 2).

Jsou známy i případy, kdy musel katastrální úřad například zapsat ve prospěch dědiců, a to na základě dědictvého rozhodnutí i to, o čem věděl, že zůstaviteli nikdy nepatřilo.¹⁴⁸ Právě soudní rozhodnutí o vypořádání dědictví jsou typickými kolizními listinami a stojí v pozadí řady duplicitních zápisů; do aktiv dědictví bývají chybně zahrnuty nemovitosti, které byly již dříve převedeny na někoho jiného.

V souvislosti se zápisy vlastnických práv formou záznamu docházelo v minulosti poměrně často k převodu vlastnictví ve prospěch státu, bez zobrazení tohoto převodu v pozemkových knihách či později v evidenci nemovitostí. Po smrti dosavadního vlastníka státní notář mnohdy zahrnul předmětnou nemovitost do vypořádávaného dědictví. Usnesení o potvrzení dědictví bylo následně zapsáno záznamem do katastru nemovitostí. Katastrální úřad tak eviduje dva subjekty s rovnocennými nabývacími tituly u jedné a té samé nemovitosti. Další komplikace mohou vzniknout, pokud v mezidobí již došlo k převodům na další osoby.¹⁴⁹

Duplicitní zápis vlastnictví ale nevznikal pouze v důsledku rozhodnutí o dědictví, ale byl rovněž následkem soudních rozhodnutí, kterým byly podkladem smlouvy o převodu nemovitostí od nevlastníka nebo také toho, že stát často přiděloval do osobního vlastnictví pozemek, který mu nepatřil.¹⁵⁰

Duplicita mnohdy vznikala také tak, že nemovitost byla v restituci na základě zákona o půdě vydána dvěma různým osobám, či tak, že zatímco jedna osoba nemovitost zprivatizovala, druhá stejnou nemovitost restituovala.¹⁵¹ Jednou z příčin vzniku těchto duplicitních zápisů byla i právní úprava, která umožnila, aby se převod vlastnického práva

¹⁴⁸ BAUDYŠ, P. *Skutečnost má přednost před zápisem v katastru* [online]. publikováno 29. 5. 2007 [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/115886-skutecnost-ma-prednost-pred-zapise-v-katastru.html>>.

¹⁴⁹ PEJŠEK, V. cit. dílo.

¹⁵⁰ CIGÁNKOVÁ, E., ULÍČNÝ, D. cit. dílo.

¹⁵¹ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 205. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

k privatizovanému majetku odehrával právě pouze již zmíněným záznamem. Tento způsob nabývání vlastnického práva sice zajistil rychlý zápis práva do katastru nemovitostí, ale také přispěl k zakonzervování starých chyb a zároveň se také spolupodílel na vzniku chyb nových. Tyto chyby však katastrální úřady ve většině případů nebyly a nejsou oprávněny řešit.¹⁵²

V pozadí vzniku mnoha duplicitních zápisů byl také zákon, kterým stát v roce 1991 převedl na obce rozsáhlý nemovitý majetek, jež popisoval obecným způsobem. Zmíněné obce však dodnes neohlásily, že se staly vlastníky tohoto majetku a proto ani nejsou jako jeho vlastníci zapsány v katastru nemovitostí. Tento nesoulad mezi skutečným právním stavem a zápisem v katastru by se měl v zájmu právní jistoty co nejdříve odstranit.¹⁵³ „*Je pravdou, že vlastníkem nemovitosti podle zákona č. 172/1991 Sb. se obce stávají ze zákona a ke dni jeho účinnosti. Katastrální úřad nemůže toto vlastnictví obce vyznačit automaticky, pouze na základě tohoto zákona, z vlastní iniciativy.*“¹⁵⁴

Kromě právní nejistoty, spojené s duplicitními zápisy, způsobuje možnost přechodu vlastnických práv pouhým záznamem značnou právní nejistotu i ve vlastnických vztazích k nemovitostem v průběhu jejich nabývání tím, že na případnou změnu vlastnického práva k nim nelze při realitním obchodu nikterak reagovat.¹⁵⁵

Vedle výše uvedených příčin vzniku duplicitních zápisů spojených se zápisy práv záznamem byly provedeny v některých případech tyto nežádoucí zápisy i v souvislosti s prováděním pozemkových úprav, a to v důsledku nedostatečné komunikace mezi pozemkovými a katastrálními úřady, jejímž následkem byly vady v pozemkových úpravách.¹⁵⁶

Pro případnou novelizaci katastrálních předpisů bych navrhovala při stanovování práv a povinností katastrálních úřadů ve vztahu k zápisu práv formou záznamu čerpat inspiraci v minulé právní úpravě např. z § 94 zák. č. 95/1871 ř. z., který se sice týkal knihovního soudu, ale obdobná úprava by se dala použít i ve vztahu ke katastrálním úřadům. Výše zmíněné ustanovení stanovilo, že: *"Soud knihovní má žádost a přílohy její*

¹⁵² Souhrnná zpráva o činnosti veřejného ochránce práv za rok 2003 [online]. [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://senat.cz/xqw/xervlet/psssenat/historie?action=detail&value=1440>>.

¹⁵³ BAUDYŠ, P. *Skutečnost má přednost před zápisem v katastru* [online]. publikováno 29. 5. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.novinky.cz/bydleni/realita-a-finance/115886-skutecnost-ma-prednost-pred-zapisev-v-katastru.html>>.

¹⁵⁴ Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 6. 1. 1998, sp. zn. 44 Ca 238/97-19.

¹⁵⁵ BAUDYŠ, P. *Skutečnost má přednost před zápisem v katastru* [online]. publikováno 29. 5. 2007 [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.novinky.cz/bydleni/realita-a-finance/115886-skutecnost-ma-prednost-pred-zapisev-v-katastru.html>>.

¹⁵⁶ Souhrnná zpráva o činnosti veřejného ochránce práv za rok 2006 [online]. [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://senat.cz/xqw/xervlet/psssenat/historie?action=detail&value=2095>>.

bedlivě zkoušeti a může k zápisu knihovnímu povolit jen tehda, když: 1. z knih pozemkových nejde najevo, že by v příčině nemovitosti neb práva bylo žádanému zápisu něco na překážku, 2. když tu není důvodné pochybnosti, že ti, k nimž zápis se vztahuje, jsou osobně spůsobilí vládnouti věcí, jíž zápis se týče, aneb že žádající má právo, o zápis žádati, 3. když z předložených listin vychází, že žádost je odůvodněna a 4. když listiny předložené, co do formy, jsou takové, jak potřebí, aby se vložení, zaznamenání nebo poznámenání mohlo povolit."¹⁵⁷ V minulosti byl tedy pro přezkum podkladů k provedení záznamu stanoven stejný režim jako je v současné době uzákoněn pouze pro vkladové řízení.

Toto rozšíření aplikace intabulačního principu, tedy jeho vztažení i na případy zápisu záznamem, by pomohlo odstranit většinu problémů spojených s duplicitními zápisy v katastru nemovitostí.¹⁵⁸ Případně by bylo možné provádět tento zápis přímo v rámci řízení o vkladu. Ten kdo by potom rozporoval vlastnické právo osoby zapsané v katastru jako vlastník nemovitostí, by se musel s určovací žalobou obrátit na příslušný soud, tak jak je tomu v případě vkladu. Vlastnické právo by se tak nabývalo až provedením záznamu v katastru nemovitostí, byl by tak zároveň vyloučen i nekontrolovatelný vznik vlastnických a jiných práv k jedné a téže nemovitosti pouze na základě mocenských rozhodnutí (nařízení exekuce, soudcovská zástavní práva). Zmíněná soudcovská zástavní práva mají sice přednost při zápisu do katastru, ale přesto někdy dochází k časové kolizi a k uvedení zájemce o koupi nemovitosti v omyl, protože tyto vady nemohl vzít při svých úvahách v potaz. Zatím je třeba ošetřit vždy smlouvu určitými pojistnými mechanismy, které nabyvateli zaručí možnost od smlouvy odstoupit v případě, že by došlo k zamítnutí návrhu na vklad nebo by se ukázalo, že převodce nemá dispoziční práva k nemovitosti.¹⁵⁹

Přetížení katastrálních úřadů přezkumnými povinnostmi by mohlo zabránit zřízení specializovaných soudů, jak s nimi bylo pro porevoluční období počítáno a příslušné pravomoci svěřit jim. „Knihovní soudy“ by byly s katastrem nemovitostí přímo propojené a provedení záznamu i vkladu do něj by bylo možné jen na základě jimi vydaných povolení po předchozím přezkumu předložených listin. Těmto soudům by také příslušela rozhodovací pravomoc ve sporech týkajících se vlastnictví evidovaných nemovitostí. Urychlilo by to nejen činnost katastrálních úřadů, ale i činnost soudů, u nichž se nyní

¹⁵⁷ PEJCHAL, A. *PRÁVO: Katedrála a pravidla hry na spravedlnost IV.* [online]. publikováno 19. 3 2009, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <http://neviditelnypes.lidovky.cz/pravo-katedrala-a-pravidla-hry-na-spravedlnost-iv-f7t/p_spolecnost.asp?c=A090318_101441_p_spolecnost_wag>.

¹⁵⁸ BENEŠ, F. cit. dílo.

¹⁵⁹ FOUKAL, M. cit. dílo.

zmíněné spory o vlastnické právo táhnou pro svoji složitost a specifčnost často i déle než deset let.

S prováděním zápisů formou záznamu je spojena i ohlašovací povinnost (Zápisový zákon, § 7 odst. 2) vůči katastru nemovitostí, která často nebývá povinnými subjekty dodržována. Toto porušení povinností potom vede k tomu, že jsou vlastníci omezeni ve svých dispozičních oprávněních neaktuálním stavem zápisu v katastru nemovitostí; pro ilustraci nám může posloužit např. nevymazání zápisu společného jmění manželů. Toto nesplnění povinnosti může být také jednou z příčin vzniku diskutovaných duplicitních zápisů (např. výše zmíněný případ přechodu státního majetku na obce).

Co se týče odpovědnosti za případně způsobenou škodu vzniklou jako důsledek nesplnění této povinnosti, měl by ji nést ten, kdo se o zápis vlastnického práva včas nepostaral, ačkoli tak učinit měl. Navíc bych navrhovala stanovit sankci, která by dopadala na ten subjekt, který svoji ohlašovací povinnost řádně a včas nesplnil (např. obce), nehledě na to, zda tím již někomu byla škoda způsobena nebo ne. Zmíněnou sankci by potom bylo možno udělovat i opakovaně, dokud by ke splnění této ohlašovací povinnosti nedošlo.

Kromě samotného institutu duplicitních zápisů způsobuje vlastníkům mnoho problémů i špatná rozhodovací praxe soudů, která v mnoha případech nevede k řešení jejich situace, ale pouze otevírá cestu k dalším soudním sporům. Na tento problém upozorňuje v citovaném článku pan Petr Baudyš (pracovník Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního).

Jedním z příkladů, které pan Baudyš uvádí, je i případ manželů, kterým byly v minulosti přiděleny do vlastnictví určité nemovitosti. Protože se však tito manželé přidělu vzdali, provedl knihovní soud vklad vlastnického práva do pozemkové knihy pro stát (na základě listiny o vzdání se přidělu). Listinu o vzdání se přidělu však podepsal pouze manžel, který zároveň na této listině zfalšoval manželčin podpis. Po roce 1989 byly dotčené nemovitosti převedeny ze státu na žalovaného. Ke konci 90. let byla na žalovaného podána žaloba o určení vlastnického práva k těmto nemovitostem, ale nikoli na základě současného stavu, ale podle stavu ke dni smrti manželky. Nakonec bylo rozhodnuto o tom, že manželka měla ke dni své smrti, tedy k 1. 7. 1972, ve vlastnictví 1/2 podílu na těchto nemovitostech, protože na listině o vzdání se přidělu chyběl její podpis. Obranou žalovaného bylo mimo jiné i to, že je dnes skutečným vlastníkem dotčených nemovitostí, už jen z toho důvodu, že již muselo dojít k vydržení jeho vlastnického práva.

Tato námitka však nebyla soudy vůbec brána v potaz s poukazem na to, že o určení vlastnického práva k danému dni přeci v tomto sporu vůbec nejde.¹⁶⁰

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že: „*Ve věci jde o určení, zda právní předchůdci dovolatelů byli ke dni smrti vlastníky předmětných nemovitostí. Podle konstantní judikatury se dědic může domáhat určení, že zůstavitel byl ke dni úmrtí vlastníkem věci (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1897/98, publikovaný v Soudních rozhledech, 2001, č. 6). Toto určení se vztahuje ke dni smrti zůstavitele a okolnosti nastalé později na něj nemohou mít vliv. I když je věc, které se toto určení týká, posléze projednána v dědickém řízení a je potvrzeno nabytí dědictví (případně schválena dohoda o vypořádání dědictví nebo je dědické řízení ukončeno jinak), neznamená to, že dědic je i nadále vlastníkem věci. Po smrti zůstavitele totiž mohlo dojít k právní skutečnosti, která měla za následek vznik vlastnického práva jiné osoby (např. v důsledku vydržení). Pro určení, zda zůstavitel byl ke dni smrti vlastníkem věci, jsou však tyto později nastalé skutečnosti bezvýznamné.*“¹⁶¹

Rozhodnutí soudu o tom, že zemřelá manželka vlastnila ke dni své smrti 1/2 podílu na dotčených nemovitostech, je tedy pro zápisy vedené v katastru irelevantní. Do katastru se totiž vždy zapisuje jen vlastník aktuální.

Toto rozhodnutí ale poslouží jako podklad k dodatečnému projednání dědictví. Posléze tak může dojít k vydání dědického rozhodnutí o tom, že její spoluvlastnický podíl dědí žalobce. Problém je ale v tom, že přestože dědictví na žalobce přechází s účinky ke dni smrti zůstavitelky, dědické rozhodnutí bude pocházet ze současnosti s výrokem, který již bude pro katastrální úřad závazný. Bude tedy povinen na jeho základě provést zápis žalobce jako podílového spoluvlastníka. Toto dědické rozhodnutí bude potom v rozporu s listinami, svědčícími ve prospěch žalovaného. V katastru nemovitostí bude proto nutné založit list vlastnictví pro duplicitní zápis vlastnického práva. Žalobce bude zapsán jako spoluvlastník 1/2 a zároveň žalovaný jako vlastník celku.¹⁶²

¹⁶⁰ BAUDYŠ, P. *Duplicitní zápis vlastnictví aneb vyvolávání sporů* (k rozsudkům: sp. zn. 22 Cdo 1997/2001, sp. zn. 22 Cdo 1445/2004) [online]. publikováno 12. 12. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/pd_10/art_5001/txtexpresion_ob%C3%A4%2Bz/ap_6/duplicitni-zapis-vlastnictvi-aneb-vyvolavani-sporu.aspx.

¹⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 13. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1445/2004.

¹⁶² BAUDYŠ, P. *Duplicitní zápis vlastnictví aneb vyvolávání sporů* (k rozsudkům: sp. zn. 22 Cdo 1997/2001, sp. zn. 22 Cdo 1445/2004) [online]. publikováno 12. 12. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/pd_10/art_5001/txtexpresion_ob%C3%A4%2Bz/ap_6/duplicitni-zapis-vlastnictvi-aneb-vyvolavani-sporu.aspx.

Tomuto by ovšem bylo možné předejít, kdyby si již na počátku soudy položily otázku, zda jejich rozhodování má nějaký vztah k dnešnímu právnímu stavu, a zda je tedy na požadovaném určení naléhavý právní zájem. Pokud si totiž tuto otázku soudy pokládat nebudou, budou se muset zabývat i žalobami řešícími nápravu vlastnických poměrů nastalých po třicetileté válce. Teprve v následných soudních řízeních potom vyjde najevo, že určovat, který český pán byl ke dni své smrti vlastníkem předmětných nemovitostí nemá z hlediska dnešních právních vztahů k nemovitostem žádný význam.¹⁶³

Navíc, pokud se Nejvyšší soud ve svém řízení zaměřil na to, zda k 1. 7. 1972 byla vlastníkem nemovitostí zemřelá manželka nebo stát a nepřipustil zkoumání toho, jak se právní vztahy k daným nemovitostem vyvíjely po tomto datu, neměl připustit, aby v tomto sporu byl žalován právě žalovaný, kterého se události té doby vůbec netýkaly. Pokud bral Nejvyšší soud za sporné tehdejší vlastnictví státu, svědčí pasivní legitimace právě státu, zatímco skutečně žalovaný měl být pouze v postavení vedlejšího účastníka na straně státu.¹⁶⁴

Zajímavou právní situaci jistě nastolil i další rozsudek Nejvyššího soudu, na který pan Baudyš v citovaném článku upozorňuje. Vše začalo tím, že manželé A dlužili manželům B určitou částku, a to na základě soudem schváleného smíru. Protože manželé A v té době vlastnili na dotčené nemovitosti spoluvlastnický podíl ve výši 10/20 a manželé B spoluvlastnický podíl ve výši 9/20, podali manželé B soudu návrh na výkon rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu manželů A a zároveň uplatnili v řízení o výkon rozhodnutí předkupní právo vyplývající z titulu podílového spoluvlastnictví. Soud jim však tento podíl přikázal do vlastnictví, aniž by o tom manželé A byli zpraveni a ani jim nebyla doručena dražební vyhláška. Nejvyšší soud roku 1998 svým rozhodnutím (sp. zn. 3 Cdon 508/96-156), rozhodnutí o přikázání spoluvlastnického podílu manželům B zrušil a věc vrátil soudu nižší instance k dalšímu řízení. Soudy nižších instancí další řízení o výkon rozhodnutí v roce 2000 zastavily, protože nakonec manželé A dobrovolně splnili to, co jim vykonatelné rozhodnutí ukládalo. Manželé A proto i nadále vlastnili 10/20 a manželé B 9/20. Do katastru nemovitostí však bylo zapsáno 19/20 ve prospěch manželů B, což bylo záznamem napraveno na základě zrušovacího rozhodnutí Nejvyššího soudu a následného zastavení řízení až roku 2001.

V mezidobí (koncem roku 2000) manžel B zemřel. Společné jmění manželů B tak zaniklo a bylo ho nutné v dědickém řízení vypořádat. Soud při jeho vypořádání vycházel

¹⁶³ tamtéž.

¹⁶⁴ tamtéž.

ohledně rozsahu zaniklého společného jmění manželů z výpisu z katastru nemovitostí a z tvrzení manželky B a jejího syna jako dědiců. Soud tak nesprávně vypořádával podíl ve výši 19/20, i když mělo být vypořádáno pouze 9/20. Soud tedy stanovil, že se vypořádává 19/20, z toho do aktiv dědictví určil 4/20. Poté byla ohledně těchto 4/20 schválena dědická dohoda, podle které tyto 4/20 zdědil syn pozůstalé manželky.

V důsledku tohoto dědického rozhodnutí, musel katastrální úřad provést duplicitní zápis vlastnictví v katastru nemovitostí. Pro paní B bylo zapsáno 15/20, pro jejího syna 4/20, pro manžele A 10/20 a pro další osobu 1/20. Celkem tedy bylo v katastru nemovitostí zapsáno 30/20 vzhledem k celku.

V případě akceptování názoru Nejvyššího soudu vysloveného v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 238/2005: „domáhá-li se žalobce určení spoluvlastnického podílu k nemovitostem proti dalším spoluvlastníkům nemovitostí zapsaným v katastru nemovitostí, pak předmětem řízení je vždy jen určení spoluvlastnického podílu žalobce, tvořeného tím, že žalovaní jsou takto zapsáni jako spoluvlastníci (na jeho úkor) neoprávněně; žalobce tedy implicitně tvrdí, že mu podle hmotného práva náleží část ze spoluvlastnických podílů žalovaných. Z toho především plyne, že žalobci nejde o určení těch (menších) spoluvlastnických podílů žalovaných, které jim po právu náleží a které ani nezpochybňuje. Z ničeho by tedy nevyplýval naléhavý právní zájem na určení nezpochybněných (částí) spoluvlastnických podílů žalovaných.“, by mohli manželé A podat pouze žalobu o určení, že oni jsou vlastníky 10/20. Nejenom, že o tom není pochyb, ale kdyby soud takové žalobě vyhověl stejně se tím odstranění nežádoucí duplicity nedosáhne. Dědici přebývajících podílů se jich vzdát nechtějí a nikdo je k podání určovací žaloby nedonutí. Manželům A tedy nezbude nic jiného, než podat rovněž určovací žalobu, aby se zjistilo, jaký je podíl paní B a jaký je podíl jejího syna. Čeká je ale těžký úkol - uhodnout, jak by soud vypořádal zaniklé společné jmění manželů B, pokud by mu bylo známo, že má vypořádávat pouhých 9/20 vzhledem k celku.¹⁶⁵ Z výše uvedeného případu jasně vyplývá, že je vždy nutné zabývat se řešením všech sporných spoluvlastnických podílů, nejenom sporným podílem žalobce.

Pro úplnost této podkapitoly je nutné dodat, že duplicitní zápis vlastnictví není možné provést na základě rozhodnutí státního orgánu o určení vlastnického práva v případě, že

¹⁶⁵ BAUDYŠ, P. *Duplicitní zápis vlastnictví aneb vyvolávání sporů* (rozsudek sp. zn. 3 Cdon 508/96 – 156) [online]. publikováno 12. 12. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/pd_10/art_5001/txtexpresion_ob%C3%A4%2Bz/ap_6/duplicitni-zapis-vlastnictvi-aneb-vyvolavani-sporu.aspx>.

dotčené osoby nebyly účastníky daného řízení (§ 45 odst. 3 Katastrální vyhlášky).¹⁶⁶ „Rozhodnutí správního orgánu o vydání pozemků osobě údajně oprávněné k restituci nemůže mít vliv na existenci vlastnického práva toho, kdo nebyl účastníkem správního (restitučního) řízení (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2003, sp. zn. 22 Cdo 89/2002, Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu č. C 1837).

Z uvedeného je zřejmé, že pokud v době před rozhodnutím pozemkového úřadu o vydání nemovitosti nabyla k těmto nemovitostem vlastnické právo fyzická osoba, nelze tuto nemovitost vydat v restituci s výjimkou postupu podle § 8 odst. 1 zákona o půdě. Pokud k vydání nemovitosti někým jiným než jejím vlastníkem přesto dojde, nemá tato skutečnost vliv na vlastnické právo dosavadního vlastníka.“¹⁶⁷

5.3.2 Pozemky neznámých vlastníků

V katastru nemovitostí jsou evidovány pozemky, jejichž vlastník není znám, pozemky, u nichž jsou zapsáni jako vlastníci zřejmě již nežijící lidé a pozemky, u nichž je jako vlastník zapsána osoba, kterou nelze identifikovat. Tento stav komplikuje život všem osobám, které chtějí s takto evidovaným pozemkem disponovat (např. spoluvlastníkům).

Řešením může být jen zjištění pobytu těchto vlastníků zadáním lustrace ze souboru popisných a geodetických informací u příslušného katastrálního úřadu či za pomoci některé detektivní kanceláře nebo pokus o jejich kontaktování prostřednictvím tisku. Někdy je rovněž možné iniciovat řízení o prohlášení za mrtvého. V případě pozemků evidovaných bez uvedení jména vlastníka je pravděpodobnost úspěšného dohledání velmi malá. Výše zmíněné nejasnosti by měly být odstraněny takovou právní úpravou, která by řešila vlastnické vztahy ke všem popsáním skupinám nemovitostí jednoznačně.¹⁶⁸

¹⁶⁶ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : právní předpisy, komentář, judikatura*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2007. S. 189. 736 s. ISBN 97880-7179-594-0.

¹⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. Cdo 3069/2005.

¹⁶⁸ Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. *Katastr nemovitostí: Pozemky neznámých vlastníků* [online]. publikováno 6. 4. 2006, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: http://www.uzsvm.cz/story.php?id=1029&title=Katastr+nemovitost%C3%AD%3A+Pozemky+nezn%C3%A1m%C3%BDch+vlastn%C3%ADk%C5%AF&ids=2&filtr_rok=2006&filtr_mesic=4.

5.4 Důsledky zpětných účinků vkladu ke dni doručení návrhu na vklad

„§ 1

- (1) *K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky (dále jen "katastr") se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.*
- (2) *Do katastru se zapisují i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon..*
- (3) *Zápisem se rozumí vklad (§ 2), záznam (§ 7), poznámka (§ 9) nebo jejich výmaz.*
- (4) *Zápisy mají právní a evidenční účinky podle tohoto zákona.*

§ 2

- (1) *Práva uvedená v § 1 odst. 1 se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva nebo výmazu vkladu práva (dále jen "vklad"), pokud tento zákon nestanoví jinak.*
- (2) *Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.*
- (3) *Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů.*“ Zápisový zákon

„§ 133

- (1) *Převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.*
- (2) *Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.*
- (3) *Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.*“ OZ

5.4.1 Jak si zabezpečit provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

Koupě a prodej nemovitosti představuje značně rizikovou a komplikovanou transakci. Jedním z mnoha rizik je mimo jiné i fakt, že se kupující stává vlastníkem nemovitosti až okamžikem provedení vkladu do katastru nemovitostí. Mohlo by tedy dojít k situaci, že by katastrální úřad vklad nového vlastnického práva odmítl zapsat (např. proto, že prodávající prodal ve stejný den předmětnou nemovitost i jiné osobě a té se podařilo návrh na vklad

doručit katastrálnímu úřadu dříve¹⁶⁹), ale kupující by již prodávajícímu kupní cenu zaplatil. Zájemce o nemovitost by potom zaplacené peníze v případě, že by prodávající odporoval, vymáhal při rychlosti řešení soudních sporů jen těžce a dlouho zpět.

Těmto problémům se dá ale velice snadno předejít prostřednictvím úschovy peněz u třetí osoby. Tuto úschovu poskytují advokáti, notáři, banky, realitní kanceláře a výjimečně i exekutorské úřady. Úschova u notáře je potom jedním z nejbezpečnějších typů úschov, protože je zaštitěna odpovědností státu za jeho nesprávný postup.

Principem peněžních úschov je to, že prodávající dostane peníze, teprve až se kupující skutečně stane vlastníkem prodávané věci.¹⁷⁰ Další možností je využít služeb banky a uložit dočasně peníze formou tzv. dokumentárního akreditivu, případně vázaného (jistotního) účtu. Tyto bankovní služby fungují na podobném základě jako notářská či advokátní úschova, ale jsou administrativně náročnější a navíc i dražší.¹⁷¹

Platba bez prostředníka je tedy velmi riskantním počinem. Výhody z ní neplynou ani jedné ze zúčastněných stran. Může se totiž stát, že buď kupující zaplatí příliš brzy a bude v nejistotě o tom kdy a zda vůbec k zápisu práv do katastru dojde nebo, pokud prodávající přistoupí na zaplacení kupní ceny nemovitosti až po zápisu nového majitele do katastru, může tento na peníze čekat několik měsíců a při troše špatné vůle dokonce i let.¹⁷²

Potřeba notářských a advokátních úschov, případně bankovních akreditivů by ovšem mohla odpadnout zavedením možnosti podmíněného vkladu, který by byl obdobou záznamu, tak jak jej chápala pozemková kniha. Nepodmíněným by se vklad stal až splněním smluvně sjednané odkládací podmínky; tou by pak bylo nejčastěji právě zaplacení kupní ceny.¹⁷³

5.4.2 Ochrana poskytovaná průzkumnými certifikáty v Anglii

V anglickém právu je problém prodlevy před registrací právního titulu nazýván termínem „registrační trhlina“. K zabránění případným škodám zakotvuje anglické právo možnost obdržet od katastrálního úřadu průzkumný certifikát, který jednak prokazuje neexistenci

¹⁶⁹ ŘEHULKA, P. *Na co si dát pozor při koupi nemovitosti* [online]. publikováno 3. 7. 2007, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/bydleni/18901-na-co-si-dat-pozor-pri-koupi-nemovitosti>>.

¹⁷⁰ TŮMOVÁ, V. *Snadný způsob, jak se zajistit proti podvodníkům* [online]. publikováno 17. 7. 2007, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/18922-snadny-zpusob-jak-se-zajistit-proti-podvodnikum>>.

¹⁷¹ BOUŠOVÁ, K. *Jak nejlépe zaplatit při koupi nemovitosti*. [online]. publikováno v roce 2006, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/18224-jak-nejlepe-zaplatit-pri-koupi-nemovitosti>>

¹⁷² tamtéž.

¹⁷³ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 23-24. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

překážek, způsobilých ovlivnit právo adresáta průzkumného certifikátu, ale také zaručuje ochranu nabyvatelů před překážkami zaregistrovanými v období ode dne vydání tohoto certifikátu prakticky až do uspokojení adresátova návrhu na zápis do katastru (ve spojení s pravidly předstihu).

Nyní se zaměříme na to, jak tato ochrana druhořadých zatím neregistrovaných věcných práv v procesu prodeje registrovaného pozemku funguje.

Prodávající na svoji žádost obdrží aktuální výpis z katastru nemovitostí, ten předá kupujícímu. Jde-li o prokázání řádného právního titulu, nahrazuje tento výpis nabývací listiny, kterých je třeba v případech neregistrovaných pozemků. Kupující se potom, jde-li o stav titulu prodávajícího, spoléhá na tuto listinu ve spojení s prohlídkou pozemku.

Nějaký čas však uplyne mezi dnem vydání oficiálního výpisu a dnem skutečného převodu, což vystavuje kupujícího riziku, že mezitím budou provedeny další zápisy, které zatíží jím nabývaný pozemek. Aby tomu bylo zabráněno, ověří si kupující stav zápisů v katastru těsně před převodem a vyžádá si vystavení průzkumného certifikátu. Za předpokladu, že průzkumný certifikát¹⁷⁴ potvrzuje, že nedošlo k provedení nových záznamů, bude převod uskutečněn a peníze za nemovitost zaplacený.

Jeden problém však stále zůstává. Převod je účinný pouze tehdy, až je zaregistrovaný. Technicky se registrace datuje zpětně k datu podání návrhu na vklad a proto je právě toto datum rozhodující.¹⁷⁵ To znamená, že kupující by byl vázán druhořadými věcnými právy, která byla do katastru zapsána, v časové mezeře mezi dnem vystavení průzkumného certifikátu a dnem později podané žádosti o provedení registrace daného převodu.¹⁷⁶ Takové riziko je pro kupující nepřijatelné, jelikož alespoň minimální zpoždění je před podáním žádosti o provedení registrace nevyhnutelné; kupující navíc udělal vše, co je od něj možno požadovat. Řešení můžeme nalézt v přednostní ochraně poskytované podle § 72 LRA 2002.¹⁷⁷ Toto ustanovení chrání kupujícího tehdy, pokud je jeho žádost o provedení vkladu podána v rámci 30 pracovních dnů od data vystavení průzkumného certifikátu (po celou tuto ochranou lhůtu má jeho právo přednost před právy, která byla registrována sice dříve, ale v rámci této ochranné lhůty).

Je však třeba zdůraznit, že průzkumné certifikáty nabyvatele nedokáží ochránit před přednostními věcnými právy (např. krátkodobými nájmy) vzniklými v rozhodné době. Je to dáno především jejich mimoregistračním vznikem.

¹⁷⁴ LRA, § 70 rozvádí tyto certifikáty.

¹⁷⁵ LRA, § 74.

¹⁷⁶ *Elias v Mitchell* (1972) Ch 652.

¹⁷⁷ viz Land Registration Rules, r 131.

De lege ferenda bude možná prioritní ochrana zaručena až od data poskytování registrační ochrany smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy, namísto od data vystavení průzkumného certifikátu. Tím vydávání průzkumných certifikátů podstatně ztratí na svém významu.

Poslední problém se vztahuje k chybám při provádění průzkumu katastru nemovitostí. Předpokládejme, že oficiální průzkumný certifikát opomene zmínit některé chráněné druhořadé věcné právo. Může kupující, který se účastnil kupní transakce, prohlásit, že ho toto právo nezavazuje? Podle předchozí legislativy platilo, že bylo-li toto právo chráněno již před registrací převodu nemovitosti, byl jím kupující vázán. Jednoduše neexistovala žádná ochrana kupujících v těchto případech.¹⁷⁸ To samé platí i nyní za účinnosti LRA 2002, ačkoli poškozenému tento zákon přiznává odškodnění.¹⁷⁹

K problematice průzkumných certifikátů je nutné dodat, že anglický katastr nemovitostí je přístupný online. Tento fakt sice nevylučuje existenci „registrační trhliny“, ale usnadňuje průzkum právního stavu dané nemovitosti a snižuje množství kolidujících zápisů v katastru nemovitostí.

Jedním ze stěžejních cílů LRA 2002 bylo zavedení elektronického převodu pozemků, vklady do katastru nemovitostí měly být prováděny v kanceláři advokáta ve chvíli, kdy by převodní či jiná smlouva nabyla své účinnosti. Tento postup by naprosto vyloučil „registrační trhlinu“. V praxi se zatím osvědčila možnost elektronických zápisů hypoték (zástavního práva k nemovitostem) ihned ve chvíli nabytí účinnosti zástavní smlouvy, protože tento proces vyžadoval pouze napojení katastru na bezpečnou síť užívanou bankami. Ale ukázalo se, že stejný přístup není možné využít v případě elektronického převodu pozemků, protože katastr nemovitostí není schopen zajistit síť bezprostředně přístupnou advokátům napříč celou zemí (viz odpověď katastru nemovitostí na konzultace v červenci 2011).¹⁸⁰

5.4.3 Přechod nebezpečí poškození a zničení nemovitosti a přechod práva na užitky

„Není-li dohodnuto jinak, přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě, včetně užitků, současně s nabytím vlastnictví. Jestliže nabude

¹⁷⁸ *Parkash v Irani Finance Ltd* (1970) Ch 101.

¹⁷⁹ LRA, Dodatek č. 8, § 1 odst. 1 písm. c).

¹⁸⁰ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

kupující vlastnictví dříve než dojde k odevzdání předmětu koupě, má prodávající až do odevzdání práva a povinnosti schovatele“ (OZ, § 590).

Příkladem takovéto nahodilé zkázy nebo zhoršení předmětu koupě může být situace, kdy převáděný dům shoří ještě předtím, než se zpětně (dnem provedení zápisu vkladem) stane jeho vlastníkem (teď již domu shořelého) kupující. Proto je vhodné s tímto rizikem počítat a nechat si nabývanou nemovitost proti takovýmto případům pojistit.

Je třeba si ale povšimnout, že nepřechází pouze nebezpečí nahodilé zkázy a zhoršení stavu převáděné nemovitosti, ale také i její užitky. Těmito užitky budou nejčastěji civilní plody, tedy zaplacené nájemné. Toto nájemné je tudíž původní majitel nemovitosti povinen nabyvateli vydat, v opačném případě vzniká na jeho straně bezdůvodné obohacení. Shora citované ustanovení § 590 je však dispozitivní, proto je také možné, jeho účinky dohodou stran pozměnit či zcela vyloučit.

5.4.4 Pojištění převáděné nemovitosti

Převáděnou nemovitost je možné pojistit proti případným rizikům ještě před nabytím vlastnického práva k ní a to prostřednictvím institutu pojištění cizího pojistného rizika. Právní úprava tohoto institutu je obsažena v ustanovení § 10 zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě:

- „(1) Pojistník může uzavřít pojistnou smlouvu na pojistné riziko pojištěného, který je osobou odlišnou od pojistníka.*
- (2) Pojistník je povinen seznámit pojištěného s obsahem pojistné smlouvy týkající se pojištění jeho pojistného rizika.*
- (3) Právo na pojistné plnění může pojistník uplatnit pouze tehdy, jestliže prokáže splnění povinnosti podle odstavce 2 a jestliže prokáže, že mu byl k přijetí pojistného plnění dán souhlas pojištěného, popřípadě zákonného zástupce takové osoby, není-li zákonným zástupcem pojistník sám.*
- (4) Zemře-li nebo zanikne-li bez právního nástupce pojistník, který sjednal pojištění cizího pojistného rizika, vstupuje pojištěný do soukromého pojištění namísto pojistníka, a to dnem, kdy pojistník zemřel nebo zanikl bez právního nástupce, nestanoví-li pojistná smlouva jinak.“*

Ustanovení § 27 tohoto zákona potom obsahuje právní úpravu pojištění při změně vlastnictví pojištěného majetku; pro převod nemovitostí je důležitý zejména jeho druhý a třetí odstavec:

„(1) Nebylo-li dohodnuto jinak, soukromé pojištění, které se vztahuje k majetku, zaniká dnem, kdy došlo ke změně vlastnictví nebo spoluvlastnictví tohoto majetku.

(2) Nabývá-li se vlastnictví nebo spoluvlastnictví k nemovitému majetku vkladem do katastru nemovitostí, soukromé pojištění zaniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva nového vlastníka nebo spoluvlastníka do katastru nemovitostí.

(3) Pokud bylo v pojistné smlouvě dohodnuto, že soukromé pojištění, které se vztahuje k majetku, nezaniká změnou vlastnictví nebo spoluvlastnictví tohoto majetku, ke kterému došlo v době trvání soukromého pojištění, musí pojistná smlouva současně stanovit, za jakých podmínek soukromé pojištění dále trvá, a upravit způsob přechodu práv a povinností ze soukromého pojištění. Nejsou-li tyto podmínky v pojistné smlouvě stanoveny, změnou vlastnictví nebo spoluvlastnictví pojištěného majetku soukromé pojištění zaniká.“

Jelikož se jedná o ustanovení dispozitivní, je možné si tedy v pojistné smlouvě dohodnout, že sjednané pojištění cizího pojistného rizika, dnem nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu, nezaniká, ale trvá i nadále za nezměněných podmínek. Z uvedeného ustanovení také vyplývá, že je možné převést prodávajícím sjednané pojištění nemovitosti na nového nabyvatele, je ale třeba si pro tento případ stanovit v pojistné smlouvě podmínky za jakých soukromé pojištění i nadále trvá.

5.4.5 Důsledky odstoupení od kupní smlouvy až po provedení vkladu do katastru nemovitostí a jeho vliv na práva třetích osob nabytá v dobré víře

Někdy může dojít k situaci, kdy je uzavřena smlouva na jejímž základě má být kupní cena splacena až po provedení vkladu vlastnického práva; po zápise je však nemovitost převedena na někoho dalšího. Od první kupní smlouvy je potom odstoupeno pro nezaplacení kupní ceny a původní vlastník se domáhá určení svého vlastnického práva k nemovitosti. Otázkou tedy je, komu svědčí právo ke sporné nemovitosti, zda novému „nabyvateli“, který jednal v důvěře v zápis v katastru nemovitostí, nebo původnímu převodci, který od dané smlouvy pro nezaplacení kupní ceny odstoupil.

V judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu se postupně objevily dva odchylné právní názory na tento problém. Jedním z prvních významných judikátů v této věci je judikát Nejvyššího soudu, kdy Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/2000, vyslovil právní názor, dle něhož: *"Pokud převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečně odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře."* Za pravdu dal Nejvyššímu soudu i Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, který konstatoval, že *„Závazkový vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvními stranami, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob (mimo univerzální sukcese v případě úmrtí). Zejména pak nemůže dojít k restituci v případě, kdy nabyvatel již neměl nemovitost, která byla předmětem koupě, ve svém vlastnictví.“*¹⁸¹ Proto se strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem."¹⁸²

Dne 28. 6. 2000 však došlo k přijetí stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu (jedná se o stanovisko Cpjn 38/1998) k výkladu ustanovení Zápisového zákona, v němž bylo judikováno, že: *„odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 o. z.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.). Následný zápis vlastnického práva do KN má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem.“*¹⁸³ Uvedené tedy mělo platit i tehdy, kdy nabyvatel, dříve než došlo k

¹⁸¹ Nález Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 77/2000, ze dne 23. 1. 2001.

¹⁸² Nález Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 349/03, ze dne 1. 8. 2006.

¹⁸³ Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28.6.2000 k výkladu ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, sp. zn. Cpjn 38/98, shodně byla uvedená otázka posouzena mimo jiné v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.11.2001 sp. zn. 29 Odo 2512/2000, uveřejněném pod č. 1 v časopise Soudní judikatura, roč. 2002, v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26.6.2003 sp. zn. 30 Cdo 2013/2002 nebo v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15.7.2005 sp. zn. 30 Cdo 1596/2004.

odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na někoho dalšího, který byl při jejím nabytí v dobré víře.

Tento názor se poté také v judikatuře Nejvyššího soudu začal uplatňovat. Senát 22 Cdo Nejvyššího soudu věrný svému původnímu právnímu názoru, ke kterému se kloní i většina právních teoretiků, předložil věc, ve které chtěl rozhodnout v souladu se svým původním právním názorem, velkému senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu. Na jeho návrh bylo občanskoprávním a obchodním kolegiem zaujato a přijato stanovisko publikované pod č. 40/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek s právní větou: *"Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu."*

Stejně poté rozhodl i velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu (viz rozsudek ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004: *„Platným a účinným odstoupením od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. zrušují od počátku obligační a věcněprávní účinky smlouvy, na základě které nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a ve vlastnictví nemovitostí je tu stejný právní stav, jako kdyby ke kupní nebo jiné smlouvě o převodu vlastnictví nikdy nedošlo; to platí i tehdy, jestliže nabyvatel, dříve než došlo ke zrušení smlouvy odstoupením, nemovitost převedl na další osobu, a i kdyby další nabyvatel byl v dobré víře, že se stal jejím vlastníkem.“*¹⁸⁴). Podle stanoviska Nejvyššího soudu tak v důsledku odstoupení od smlouvy mezi právními předchůdci vlastníka zaniká jeho řádně nabyté vlastnické právo.

S tímto závěrem se nechtěl smířit senát 22 Cdo Nejvyššího soudu a proto navrhl Ústavnímu soudu zrušení ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku s tím, že zákonodárce by měl jeho znění nahradit textem, který bude jednoznačný a nebude v rozporu s Ústavou zaručenými právy.

Ústavní soud v této věci judikoval, že zde existuje možnost ústavně konformního výkladu napadeného ustanovení občanského zákoníku, tak jak již sám Ústavní soud učinil ve svém nálezu ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000 a proto také toto ustanovení ponechal v platnosti. Dále pak konstatoval, že k zabezpečení právní jistoty a k ochraně vlastnického práva současné znění § 48/2 občanského zákoníku postačí. Z pohledu *de lege ferenda* by bylo na místě formulovat napadané ustanovení jednoznačněji.

¹⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004.

Dále pak v tomto stanovisku Ústavní soud shrnuje svůj právní názor k této problematice v následující právní větě: „*Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se - není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak - smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.*“¹⁸⁵

V současné době tedy platí, že odstoupení od smlouvy mezi právními předchůdci vlastníka nemůže mít na řádně nabyté vlastnické právo vliv. Vlastnické právo je chráněno Ústavou a právní jistota je jedním z atributů demokratického právního státu. Vlastnické právo nemůže zaniknout na základě právních úkonů předchůdců vlastníka věci. Bylo by absurdní, kdyby někdo, kdo se stal vlastníkem, vlastnictví svého právního předchůdce si ověřil a nebyl o možných důvodech pro odstoupení informován (takové důvody tu vlastně v době vzniku jeho vlastnického práva ani nebyly), znenadání, třeba i po letech zjistil, že jeho vlastnické právo zaniklo a mohl se vůči svému předchůdci, nejspíše nesolventnímu, domáhat pouze peněžité náhrady, zatímco tomu, kdo svou neopatrností nebo dokonce úmyslně celou situaci zavinil, by musel nemovitost vrátit.

Je třeba si také povšimnout rozdílu mezi nárokem na obnovení vlastnického práva a právem vlastnickým. Vlastnické právo je silnější než nárok na jeho obnovení. Zatímco třetí osobě svědčí v okamžik odstoupení od smlouvy vlastnické právo, osoba, která od smlouvy odstoupila má pouze nárok na jeho obnovení vůči tomu, s kým je ve smluvním vztahu. Ochrana práva třetí osoby je potom potřeba dát přednost.

Nelze přenášet důsledek neopatrnosti právního předchůdce na třetí osobu, která by tak platila za to, že prodávající věc převedl, aniž si zajistil zaplacení kupní ceny (např. zástavním právem k převáděné nemovitosti). Kupující navíc nemá možnost ověřit si, zda tu neexistují možné důvody k odstoupení od smlouvy, protože tyto důvody mohou být různé a v mnoha případech jsou prakticky nezjistitelné. Navíc, pokud bychom souhlasili s názorem o obnovení vlastnického práva prodávajícího, tak by vlastnické právo nového

¹⁸⁵ Nález pléna Ústavního soudu, ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.

nabyvatele zaniklo, i kdyby od smlouvy odstoupila osoba prvního kupujícího nebo dokonce kdyby se na odstoupení smluvní strany dohodly.¹⁸⁶

S uvedeným nálezem Ústavního soudu se posléze a nutno říci, že podle svého, vypořádal ve svém rozsudku Nejvyšší soud; jedná se o rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005. Ve zmíněném rozsudku je uvedený nález interpretován v tom smyslu, že třetí osoba musí svoji dobrou víru prokázat („z pojetí dobré víry jako psychického stavu určité osoby nadto plyne, že nezakotvuje-li příslušná úprava, v níž má dobrá víra konkrétní osoby právní význam, domněnku, že taková osoba je ohledně existence určitých skutečností v dobré víře, stihá povinnost důkazní (a posléze i břemeno důkazní) o této dobré víře osobu, které je dobrá víra - v rovině právní - ku prospěchu.“).¹⁸⁷ Tento rozsudek tak zatěžuje třetí osobu povinností prokázat svoji vlastní dobrou víru. Nenapadá mě, jak lze dobrou víru v praxi prokazovat a v uvedeném rozsudku k tomu ani nenacházím dostatečné vodítko. Asi se tím myslí prokázání neexistence všech možných i nemožných skutečností, které by svědčily o absenci dobré víry. Protistrana je tedy na úkor ochrany třetí osoby velmi zvýhodněna.

Pokud přistoupíme na to, že výše nastíněný problém již byl alespoň v hrubých obrysech Ústavním soudem vyřešen, vyvstává na tomto místě otázka, jak řešit případy, kdy vlastnické právo bylo na třetí osobu převedeno až po odstoupení od kupní smlouvy. Tady již nelze mluvit o nabytí vlastnického práva od vlastníka, ale o nabytí od nevlastníka. Z hlediska právní teorie jde o situaci zcela odlišnou od situace diskutované, ale v praktickém životě v tom zase tak veliký rozdíl není. Prodávající totiž ještě nemusí ani vědět, že už ve skutečnosti vlastníkem není, pokud mu sice bylo odstoupení od smlouvy (jako jednostranný právní úkon) řádně doručeno na adresu, kde se sice zdržuje, ale on si tuto poštu nepřečetl či nevyzvedl. Tato situace, nastane-li souběžně s neopětovnou publikací vlastnického práva odstupující stranou, může vyvolat stejný stav jako v předchozím případě. Třetí osoba jednající v důvěře v zápis v katastru nemovitostí se tak ocitá ještě více nechráněná a bezbranná než tomu bylo v předchozím případě (vlastnické právo na ni od nevlastníka přejít nemůže).¹⁸⁸

Naštěstí nelze platně dohodnout smluvní fikci doručení, která je i přesto v praxi velmi rozšířená. Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 16. 11. 2009, sp. zn. 5 Cmo

¹⁸⁶ SPÁČIL, J. *Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby* [online]. publikováno 5. 4. 2007, [citováno 21. 8. 2011]. Dostupný z: <http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/art_4989/odstoupeni-od-smlouvy-a-vlastnicke-pravo-treti-osoby.aspx>.

¹⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.

¹⁸⁸ KANDALEC, P. *Institut prohlášení o majetku versus ochrana třetích osob* [online]. [citováno 21. 8. 2011]. Dostupný z: <<http://www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/ustavko/kandalec.pdf>>.

161/2009, k tomuto problému judikoval, že „*dohodou nelze platně stanovit nevyvratitelnou právní domněnku ani fikci, že určitá zpráva obsahující právní úkon platí za doručenou pouze na základě jejího odeslání, aniž došla do sféry příjemce zprávy*“. V opačném případě by zmiňované odstoupení od smlouvy vyvolávalo právní účinky i tehdy, pokud by byl dokument, v němž smluvní strana od smlouvy odstupuje, zničen ještě před jeho doručením např. zásahem vyšší moci, což by jistě bylo zcela absurdní.

Na závěr bych ještě chtěla nastínit mechanismus obnovení zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí ve prospěch prodávajícího v případě odstoupení od smlouvy, tento zápis se obnoví na základě souhlasného prohlášení sepsaného mezi osobou zapsanou jako vlastník v katastru a osobou, jejíž zápis vlastnického práva se má obnovit. Souhlasné prohlášení musí mít náležitosti stanovené ustanovením § 40 odst. 3 Katastrální vyhlášky a podpisy stran musí být úředně ověřeny. Pokud se ale nepovede takového souhlasného prohlášení získat, může ten, kdo tvrdí, že se jeho vlastnické právo odstoupením od smlouvy obnovilo, podat u soudu žalobu o určení vlastnického práva k nemovitosti. Je-li této žalobě vyhověno, zapíše se žalující vlastník do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí soudu.¹⁸⁹

5.4.6 Nabytí vlastnictví od nevlastníka

Od problému řešení důsledků odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti na práva třetích osob je nutné důsledně odlišit ty případy, kdy je převodce v katastru nemovitostí zapsán na základě od počátku neplatného právního důvodu (např. kupní smlouvy neplatné pro obcházení ustanovení zákona o zákazu sjednání propadné zástavy) a nemovitost přesto převede na třetí osobu, která ji v dobré víře, že zápis v katastru odpovídá skutečnému právnímu stavu, koupí.¹⁹⁰ Koupí nemovitosti od nevlastníka může nabyvateli vzniknout pouze právo oprávněné držby. Je tedy naplněn jeden z předpokladů následného vydržení vlastnického práva.

„Oprávněný držitel má právo na takovou dispozici s věcí, při které nedochází ke změně vlastnického práva. Pokud oprávněný držitel věc prodá, může nabyvateli vzniknout jen právo oprávněné držby, nikoliv právo vlastnické (nejde-li o výjimky výslovně stanovené zákonem). Otázka, zda nabyvatel byl v dobré víře ohledně vlastnického práva prodávajícího může mít vliv jen na posouzení oprávněnosti jeho držby; jako námitka proti

¹⁸⁹ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 87-88. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

¹⁹⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03.

*vlastnické žalobě je však právně nevýznamná. Proto pokud někdo nabyt nemovitost od nevlastníka (případně celou věc od osoby, která byla jen jejím podílovým spoluvlastníkem), přičemž vycházel ze zápisu v katastru nemovitostí označujícího převodce za vlastníka této nemovitosti, nestal se vlastníkem (v případě nabytí od spoluvlastníka výlučným vlastníkem) této věci. Jinak řečeno, ani § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem neprolomil zásadu, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám měl.*¹⁹¹

Kromě možnosti vydržení vlastnického práva má navíc oprávněný držitel vůči vlastníkovu nárok na náhradu po dobu oprávněné držby účelně vynaložených nákladů na věc a to v rozsahu odpovídajícímu jejímu zhodnocení ke dni jejího vrácení (OZ, § 130 odst. 3).

Situace velmi znevýhodňující oprávněného držitele (tedy osobu, která v dobré víře koupila od nevlastníka) však nastane, pokud tento držitel dotčenou nemovitost užíval např. ke svému podnikání. Náhrada účelně vynaložených nákladů na zhodnocení věci mu zřejmě nenahradí ušlý zisk a náklady na přestěhování provozovny a vybudování případné klientely. Pokud je tedy upřednostňována zásada, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než kolik sám má, měla by být rovněž mnohem lépe než je dnes, ošetřena otázka odškodnění oprávněného držitele, který je dnes vlastně trestán za chyby či protiprávní jednání jiných.

Současná právní úprava tak neposkytuje nabyvateli jistotu, že může důvěřovat zápisům v katastru nemovitostí, aby mohl předejít samotnému vzniku popisované situace, ale navíc ho ještě nespravedlivě zatěžuje rizikem, že bude muset nést náklady, které v souvislosti s ní vzniknou.¹⁹² Pokud je tedy upřednostňována zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám, před ochranou dobré víry, mělo by být také určeno, jakým způsobem by nabyvatel z neplatného právního úkonu měl získat potřebné informace o vlastníkovu převáděné nemovitosti tak, aby se následujících 10 let nemusel bát, že se objeví opravdový vlastník.¹⁹³

Problematika nabytí vlastnického práva od nevlastníka v dobré víře konfrontuje princip ochrany této dobré víry nového nabyvatele s principem, že nikdo nesmí převést na

¹⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002.

¹⁹² PICEK, R., PICKOVÁ, K. cit. dílo.

¹⁹³ Nález Ústavního soudu ze dne 11.5. 2011, sp. zn. II ÚS 165/11.

jiného více práv, než kolik sám má. Je tedy důležité najít vhodnou koordinaci mezi oběma těmito principy tak, aby byly oba co nejméně narušeny.¹⁹⁴

Postavení nabyvatele, jako smluvní strany, je při nabývání vlastnictví k nemovitosti značně nevyvážené, proto by tato nevyváženost měla být zmírněna právě zvýšenou ochranou jeho dobré víry. Současný stav, kdy veškerá rizika nese osoba, která jednala v souladu se zákonem, s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence¹⁹⁵ a to při zachování veškeré bdělosti, která po ní může být vyžadována, „*narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv*“.¹⁹⁶

Nicméně Nejvyšší soud v problematice nabytí vlastnického práva od nevlastníka setrvává (v souladu s právními předpisy) ve své judikatuře na prioritě zásady, že *nikdo nesmí převést na jiného více práv, než sám má*, která poskytuje ochranu pouze jedné straně absolutně neplatného úkonu, tj. skutečnému vlastníkovi.¹⁹⁷ Uvedené lze demonstrovat těmito úryvky z rozhodnutí Nejvyššího soudu: „*Situace vyvolaná odstoupením od smlouvy o převodu nemovitostí, pro kterou přichází v úvahu uplatnění principu nabytí vlastnického práva v dobré víře, totiž není srovnatelná s nabytím věci od nevlastníka*“.¹⁹⁸ „*V případě absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem nelze uplatnit princip nabytí vlastnického práva v dobré víře.*“¹⁹⁹

Nejvyšší soud nemá důvod se od tohoto právního názoru odchylovat, zejména z důvodu absence na „nosných důvodech“ postavené argumentace, která by vedla k závěru, že i v důsledku absolutně neplatné smlouvy o převodu nemovitosti, lze nabýt vlastnické právo, byl-li „nabyvatel“ v dobré víře, a že v takovém případě je právní úprava vydržení obsoletní.²⁰⁰

Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 11. května 2011 sice judikoval, že „*obecné soudy (musí) v důsledku dlouhodobé nečinnosti zákonodárce poskytovat ochranu*

¹⁹⁴ PICEK, R., PICKOVÁ, K. cit. dílo.

¹⁹⁵ PROFIPRAVO.CZ. ÚS: *Otázka dobré víry při nabytí nemovitosti od nevlastníka*, podle nálezu Ústavního soudu ze dne 11.05.2011, sp. zn. II.ÚS 165/11 [online]. publikováno 25. 5. 2011, [citováno 21. 9. 2011].

Dostupný z:

<http://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=153&id_article=255083&csum=2d9dece7>

¹⁹⁶ Nález Ústavního ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07.

¹⁹⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2010/2011

¹⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2009, sp. zn. 31 Odo 1424/2006 - R 56/2010.

¹⁹⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 250/2009.

²⁰⁰ PROFIPRAVO.CZ. *K nabytí vlastnictví od nevlastníka s ohledem na dobrou víru kupujícího* podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 [online]. publikováno 8. 7. 2011, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z:

<http://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=153&id_article=255208&csum=517bc997>

vlastnickému právu v dobré víře jednajícími osobám“²⁰¹, avšak žádné relevantní „nosné důvody“, o něž by bylo možné opřít právní argumentaci vytěšňující dosud v rozhodovací právní praxi ustálený právní názor, že vlastnické právo nelze mimo institut vydržení nabýt od nevlastníka, v odůvodnění tohoto nálezu nenajdeme. Případná možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka s ohledem na dobrou víru „nabyvatele“ vyplývá z odůvodnění tohoto nálezu pouze implicitně, navíc se toto odůvodnění vůbec nezabývá institutem držby ve vazbě na institut vydržení, proto také za absence řešení těchto zásadních hmotněprávních otázek není možné jednoznačně uzavřít, že ten, kdo jednal v dobré víře, může nabýt vlastnické právo k věci od nevlastníka.²⁰²

Nejvyšší soud proto zcela důvodně ve svém rozsudku ze dne 23. 2. 2006, sp. zn. 29 Odo 1149/2003 zdůraznil, že „*Akceptace závěru, že postačující pro nabytí vlastnického práva k převáděné nemovitosti je jen dobrá víra nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí, by ostatně učinilo v českém právním řádu obsolentním institut vydržení, podmiňující nabytí věci též zákonem určenou dobou trvání (tři roky a u nemovitostí deset let) oprávněné držby této věci.*“ Pokud bychom došli k nějakému jinému závěru, museli bychom úplně ignorovat současnou hmotněprávní úpravu a bez dalšího bychom upřednostňovali dobrou víru „nabyvatele“ nad Ulpianovou římskoprávní zásadou *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*.²⁰³

Pro úplnost je nutné dodat, že naprosto jinou situaci vyvolává podle aktuálního právního názoru Nejvyššího soudu dovolání se relativní neplatnosti právního úkonu (tedy např. kupní smlouvy k nemovitosti); tímto problémem se Nejvyšší soud zabýval ve svém rozsudku ze dne 19. 10. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2371/2010. Ve zmíněném rozsudku Nejvyšší soud upřednostnil ochranu vlastnického práva nabyvatelů v dobré víře před ochranou vlastnického práva resp. společného jmění (manželů) původních vlastníků. „*Při posuzování důsledků spojených s dovoláním se tzv. relativní neplatnosti právního úkonu nelze pouze vystačit s (mechanickou) verifikací právně rozhodných skutečností stran posouzení jejich případné (ne)podřaditelnosti pod ustanovení § 40a obč. zák., nýbrž při rozhodování je nezbytné též pečlivě zohlednit všechny okolnosti souzeného případu a přihlédnout též i k judikatuře Ústavního soudu, in concreto k Ústavním soudem vykonatelným rozhodnutím, jimiž byly (z ústavně právního hlediska) řešeny (skutkově či*

²⁰¹ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11.

²⁰² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 4280/2009.

²⁰³ PROFIPRAVO.CZ. *K nabytí vlastnictví od nevlastníka s ohledem na dobrou víru kupujícího podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 4280/2009* [online]. publikováno 8. 7. 2011, [citováno 21. 9.].

právně) obdobné věci, neboť tato rozhodnutí českého orgánu ochrany ústavnosti jsou ve smyslu § 89 odst. 2 Ústavy České republiky závazná pro všechny orgány i osoby.“²⁰⁴ Nejvyšší soud tímto odkazuje zejména na nálezy pléna Ústavního soudu ze dne 31. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, který se věnuje řešení důsledků odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti.

Navzdory kritice nejen ze strany odborné veřejnosti ale i Ústavního soudu (pro neslučitelnost právní úpravy s ústavněprávními principy právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře) a navzdory faktu, že nový zákon o katastru nemovitostí (zakotvujícího zásadu materiální publicity) je připravován již minimálně od roku 2001, nebyla doposud žádná potřebná právní úprava relevantních předpisů přijata, a proto stále nejsou osoby, jednající v dobré víře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí, dostatečně chráněny.²⁰⁵

5.4.7 Nabytí vlastnictví od nevlastníka v Anglii

V této problematice hovoří LRA 2002 dosti jasně, až na několik důležitých výjimek. Podle § 20 tohoto zákona úplatné právní dispozice s registrovanými pozemky (koupě-prodej) mají přednost před jakýmkoli právním nárokem, který není chráněn registrací, vyjma několika omezených případů (upravených hlavně v Dodatku č. 3 k tomuto zákonu).

Důležitými z nich jsou (1) krátkodobé nájmy; (2) právní nároky osob, které pozemek fakticky drží tak, že je tato držba zjevná při její přiměřené kontrole (a tehdy, pokud šetření je podroben držitel pozemku a jeho právní nárok není objeven) a (3) práva průchodu (služebnosti), které byly vytvořeny jejich implicitním uznáním (podle anglického ekvivalentu francouzského Code Civile (čl. 682 písm. f a čl. 694), tato právní zátěž pozemku se neobjevuje v katastru a nelze ji tedy nahlédnutím do něj zjistit.

Konkrétní příklad fungování těchto ustanovení můžeme nalézt např. v případě *Malory Enterprises v Cheshire Homes*²⁰⁶ (2002) žalující společností byla British Virgin Islands company, která vlastnila dva bloky bytů, jeden obydlený a jeden přilehlý blok opuštěný, který byl ohraničen tím samým plotem jako obydlený blok a byl využíván pro

²⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2371/2010.

²⁰⁵ PROFIPRAVO.CZ. ÚS: *Otázka dobré víry při nabytí nemovitosti od nevlastníka*, podle nálezu Ústavního soudu ze dne 11.05.2011, sp. zn. II.ÚS 165/11 [online]. publikováno 25. 5. 2011, [citováno 21. 9. 2011].

Dostupný z:

<http://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=153&id_article=255083&csum=2d9dece7>

²⁰⁶ [2002] Ch 216 at [66]-[70].

skladování rozbitého nábytku. Podvodník zaregistroval v Británii svou společnost pod stejným názvem a přiměl katastr, aby přijal instrukce od podvodné britské společnosti a rozdělil tak zaregistrovaný právní titul na dvě části – na osídlený blok a opuštěný blok. Podvodná britská společnost poté prodala opuštěný blok žalovanému charitativnímu spolku, který byl následně zaregistrován jako vlastník.

Odvolací soud rozhodl, že žalující společnosti náleží právo k danému majetku, na základě toho, že společnosti patří obvodový plot postavený kolem obou bloků a rovněž i odložený rozbitý nábytek v opuštěném bloku. Žalující společnost tedy byla faktickým držitelem opuštěného bloku.

Toto rozhodnutí je ale velmi kontroverzní, žalovaný charitativní spolek se proti němu odvolal ke Sněmovně lordů (tehdejšímu soudu poslední instance), ale tento případ byl stranami urovnán ještě předtím, než došlo k odvolacímu slyšení.

5.4.8 Potencionální ohrožení práva kupujícího institutem soudcovského zástavního práva k nemovitostem (v době od podání návrhu na vklad do jeho provedení)

§ 338b

„(1) Výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti může být nařízen, jen když oprávněný přesně označí nemovitost, k níž má být zástavní právo zřízeno, a jestliže listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány nebo notářem doloží, že nemovitost je ve vlastnictví povinného. O tom, že byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, soud vyrozumí příslušný katastrální úřad.

(2) Pro nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva je rozhodující stav v době zahájení řízení.

§ 338c

(1) Nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva se vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím.

(2) Zřízení soudcovského zástavního práva se zaznamenává podle zvláštních předpisů do katastru nemovitostí.

(3) Z výkonu rozhodnutí nebo exekuce jsou vyloučeny byty nebo nebytové prostory a domy s byty nebo nebytovými prostory, nebylo-li do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka, a to v případech, kdy k takovým bytům nebo nebytovým prostorům mají právo k

výlučnému nabytí vlastnictví osoby podle § 23 a 24 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

§ 338d

(1) Pro pořadí soudcovského zástavního práva k nemovitosti je rozhodující den, v němž k soudu došel návrh na zřízení soudcovského zástavního práva; došlo-li několik návrhů ve stejný den, mají zástavní práva stejné pořadí. Bylo-li však pro vymáhanou pohledávku již dříve zřízeno zákonné nebo smluvní zástavní právo, řídí se pořadí soudcovského zástavního práva pořadím tohoto zástavního práva.

(2) Pro pohledávky, pro něž bylo zřízeno soudcovské zástavní právo, lze vést výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti přímo i proti každému pozdějšímu vlastníku nemovitosti, který ji nabyt smluvně.

§ 338e

(1) Při výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva k nemovitosti se nepoužijí ustanovení § 263 až 266, § 267a a § 268 odst. 1 písm. e). Ustanovení § 268 odst. 1 písm. g) lze použít jen tehdy, zaniklo-li právo rozhodnutím přiznané před podáním návrhu na nařízení tohoto výkonu rozhodnutí.

(2) Byl-li výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva pravomocně zastaven, zástavní právo tím od počátku zaniká. V případě, že byl pravomocně zastaven jen částečně, platí, že byl od počátku nařízen pro pohledávku jen v takové výši, kolik činí po zastavení výkonu rozhodnutí.

(3) Usnesení o zastavení nebo o částečném zastavení výkonu rozhodnutí soud zašle po právní moci příslušnému katastrálnímu úřadu. “ OSŘ

OSŘ stanoví, že o podání návrhu na zřízení soudcovského zástavního práva, musí soud vyrozumět příslušný katastrální úřad, který poté o zahájení vykonávacího řízení zapíše do katastru nemovitostí poznámku (§ 9 zákona č. 265/1992 Sb., Zápisového zákona). Institut poznámky má v tomto případě sloužit k tomu, aby každý, kdo by měl zájem koupit nebo jinak do vlastnictví získat nemovitost, u které byl navržen výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, mohl tuto skutečnost z katastru nemovitostí zjistit a

s hmotněprávními následky s ní spojenými předem počítat.²⁰⁷ Tato poznámka však kupujícího neochrání za všech okolností.

Pojďme se nyní blíže podívat na to, co se stane s ochranou kupujícího tehdy, je-li návrh na zřízení soudcovského zástavního práva podán až poté, co byl katastru nemovitostí doručen návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího, avšak byl podán zároveň dříve, než katastrální úřad provede zápis tohoto vlastnického práva do katastru vkladem.

Zápisový zákon stanoví, že se vlastnictví k nemovitostem nabývá vkladem, kterým se rozumí zápis vlastnického práva do katastrálních operátů (takový zápis provede katastrální úřad do 30 dnů po pravomocném rozhodnutí o povolení vkladu). Byl-li pravomocným rozhodnutím katastrálního úřadu povolen vklad vlastnického práva, nastávají právní účinky vkladu „zpětně“ ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Tyto "zpětné" právní účinky vkladu však nastávají jen na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení (tj. jen tehdy, bylo-li návrhu na vklad pravomocným rozhodnutím katastrálního úřadu vyhověno) a projevují se v tom, že katastrální úřad provede vklad ve lhůtě uvedené v ustanovení § 43 odst. 2 písm. a) vyhlášky nikoliv ke dni, kdy k zápisu skutečně dochází, ale již ke dni, kdy mu byl doručen návrh na vklad. "Zpětné" právní účinky vkladu vlastnického práva se tedy odvíjí od toho, zda katastrální úřad pravomocným rozhodnutím návrhu na vklad vyhověl. Dokud nebylo o návrhu na vklad pravomocně rozhodnuto a dokud nebyl proveden zápis do katastrálních operátů, nenastávají ani "zpětné" právní účinky vkladu vlastnického práva ke dni, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad. V případě, že návrh na vklad bude pravomocně zamítnut, nemohou samozřejmě nastat ani "zpětné" právní účinky vkladu.²⁰⁸

Se soudcovským zástavním právem je to podobné. V souladu s ust. § 338d OSŘ se soudcovské zástavní právo zřizuje ke dni, kdy soudu došel návrh na jeho zřízení (vzniká však dnem, kdy usnesení o jeho zřízení nabylo právní moci). Právní účinky soudcovského zástavního práva tak působí zpětně a na příslušném listu vlastnictví příslušný katastrální úřad vyznačí záznamem jeho zřízení s uvedením dne, kdy bylo zřízeno (den podání návrhu).²⁰⁹

²⁰⁷ FIALA, J. *Hmotněprávní a procesněprávní aspekty soudcovského zástavního práva*, [citováno 15. 8. 2012]. Dostupný z: <www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/obcan/fiala.pdf>.

²⁰⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2000, sp. zn. 21 Cdo 182/2000.

²⁰⁹ FRANTOVÁ, B. *Několik poznámek ke konkurenci soudcovského zástavního práva a zajišťovacího převodu vlastnického práva*, publikováno 11. 3. 2010, [citováno 15. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/nekolik-poznamek-ke-konkurenci-soudcovskeho-zastavniho-prava-a-zajistovaciho-prevodu-vlastnickeho-prava-60495.html>>.

Ustanovení § 338b odst. 2 OSŘ stanoví, že pro zřízení soudcovského zástavního práva je rozhodný stav v době podání návrhu na jeho zřízení, bez ohledu na to, zda teprve v průběhu vykonávacího řízení bude zahájeno vkladové řízení o vkladu vlastnického práva k nemovitosti nebo takové řízení bylo zahájeno ještě přede dnem podání návrhu na nařízení soudcovského zástavního práva. Ve všech těchto případech bude prokázáno příslušným výpisem z katastru nemovitostí, že v době podání návrhu na zřízení soudcovského zástavního práva, byl povinný vlastníkem zajišťované nemovitosti; jestliže povinný poté převede nemovitost na jiného, nebrání tato okolnost zřízení soudcovského zástavního práva. Okolnosti, které nastanou po tomto dni, nejsou pro jeho nařízení významné, a to ani skutečnost, že dojde k vydání rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva, tak ani následky tohoto rozhodnutí, spočívající v právních účincích vkladu, které se od něho odvíjejí a které nastaly před zahájením vykonávacího řízení. Platí, že není-li možné při rozhodování o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech přihlédnout k určité skutečnosti (protože nastala až po zahájení tohoto vykonávacího řízení), nelze zohlednit ani její následky, spočívající v právních účincích vkladu, které se od ní odvíjí, i když nastaly v době před zahájením tohoto vykonávacího řízení. K okolnostem, které nastanou později, nelze přihlédnout tedy rovněž proto, že by o zřízení soudcovského zástavního práva bylo rozhodováno podle takových skutečností, které pro vznik tohoto zástavního práva nemohou a nemohly být významné.

Nejvyšší soud tyto závěry shrnul do následující právní věty: „*Předpoklad pro nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech spočívající v tom, aby bylo prokázáno, že nemovitost je ve vlastnictví povinného (§ 338b odst. 1 o. s. ř.), soud posuzuje podle stavu, jaký tu byl v den zahájení řízení, tj. v den podání návrhu na nařízení tohoto výkonu rozhodnutí u soudu. Změny ve vlastnictví nemovitosti, které nastanou po zahájení řízení, nejsou pro rozhodnutí o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech významné (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.1997 sp. zn. 3 Cdon 1222/96, uveřejněný pod č. 89 v časopise Soudní judikatura, roč. 1997).*

Převede-li povinný nemovitost smluvně na jiného a vzniknou-li na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu jeho právní účinky v době před podáním návrhu na nařízení tohoto výkonu rozhodnutí, je předpoklad pro nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech spočívající v tom, aby bylo prokázáno, že nemovitost je ve vlastnictví povinného (§ 338b odst. 1 o. s. ř.), splněn tehdy, dojde-li k zápisu

vkładu własnického prawa pro nabyvatele do katastru nemovitostí až po zahájení řízení o výkon rozhodnutí.“²¹⁰

Výše uvedené dokazuje, že se mohou vyskytnout i situace, kdy kupující nebude mít žádnou možnost jak se před podáním návrhu na vklad o teprve v budoucnu zřízeném soudcovském zástavním právu ze zápisů v katastru dozvědět. Kupující spoléhající se na zápisy v katastru nemovitostí může proto bez svého zavinění získat kupovanou nemovitost i s nechtěným soudcovským zástavním právem.

5.4.9 Přednostní práva vzniklá v době mezi uzavřením kupní smlouvy a provedením vkladu vlastnického práva do katastru v Anglii

Přednostní věcná práva nám mohou posloužit jako anglický ekvivalent práv vznikajících nezávisle na katastru nemovitostí (zapisovaných záznamem) v České Republice. Jediným rozdílem je, že se tato práva v Anglii obvykle do katastru nezapisují vůbec.

Problém přednostního práva vzniknuvšího v době po uzavření kupní smlouvy a zároveň před provedením zápisu vlastnického práva na sebe často v minulosti poutal pozornost v souvislosti se skutečnou držbou nemovitosti (jako přednostním věcným právem). V tomto smyslu však LRA 2002 hovoří zcela jasně v tom směru, že pozemek musí být skutečně držen již v době, kdy dochází k převodu (uzavření kupní smlouvy). Proto je tento problém relevantní pouze ve vztahu k ostatním přednostním právům (zejména ke krátkodobým nájům). Nejjednodušším argumentem znějícím ve prospěch přednostními právy ohroženým kupujícím je skutečnost, že nabyvateli do doby provedení registrace náleží nárok z equity - *equitable interest*²¹¹ (ten je založen jednak na existující kupní smlouvě, ale rovněž i na zatím ještě neregistrovaném tj. právně neúčinném převodu), tento nárok kupujícího má z důvodu dřívějšího vzniku přednost před přednostním věcným právem (pro neregistrovaná práva § 28 zakotvuje zásadu časové přednosti). Proto kupující nemusí spoléhat pouze na registrovaný právní titul; skutečnost, že později dojde k registraci jeho právní pozici nezhorší (registrace nepřekoná to právo, které je registrováno). Ale tento problém není tak jednoduchý, jak by se mohlo na první pohled zdát. Pokud by se jednalo o přednostní právo ve formě krátkodobého nájmu podle § 1

²¹⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2000, sp. zn. 21 Cdo 182/2000

²¹¹ Spousta anglických právníků bojuje s výkladem slova „equitable“. Tento výraz nemusí znamenat nic víc než to, že dané právo bylo uznáno equitními soudy nebo, že mu equitní povahu propůjčila (obzvláště v § 1 LPA 1925). Hodně equitních práv je založeno na myšlence vědomí si (určitých rozhodných okolností), ale to vytváří poněkud matoucí dojem.

Dodatku, musela by být právu nájemce zajištěna rovnocenná prioritní ochrana, jako kdyby bylo toto právo registrováno (§ 29 odst. 4). Uvedené (vůči nájemcům) velice velkorysé pravidlo by pravděpodobně porazilo equitní nárok kupujícího – v době vzniku nájmu není kupující registrován (mějme na paměti, že není obvyklé chránit „kupní smlouvu“ prostřednictvím poznámky). Proto by nájemce v tomto případě pravděpodobně zvítězil (uzavření nájemní smlouvy by jako ekvivalent registrační dispozice porazilo vlastníkovu nezaregistrované právo).

Druhá velmi problematická situace může nastat tehdy, když vznik přednostního věcného práva do určité míry předchází vzniku právního nároku kupujícího. Nejlépe to lze demonstrovat na následujícím případě (tento příklad je pro snadnější pochopení postaven na předpokládané absenci skutečné držby daného pozemku):

Řekněme, že 1. ledna uzavře osoba A smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu pozemku v délce trvání tří let s osobou X. 1. února uzavře osoba A smlouvu o budoucí kupní smlouvě s osobou B a B (sice nezvykle) zřídí této smlouvě registrační ochranu prostřednictvím poznámky v katastru. 1. dubna osoba A převede pozemek do vlastnictví osoby B. 10. dubna osoba A uzavře nájemní smlouvu ve prospěch osoby X. 1. května požádá osoba B o provedení registrace (která je později skutečně uskutečněna). V uvedeném případě nemůže osoba X argumentovat ochranou poskytnutou v § 29 odst. 4 LRA 2002, protože osoba B svou smlouvu o budoucí kupní smlouvě registračně chránila a zároveň ji uzavřela dříve. Může se však osoba X spoléhat na přednost svého práva podle § 1 LRA 2002? Jak již bylo uvedeno výše, dubnový nájem podléhá přednosti převodní smlouvy k nemovitosti osoby B (z důvodu registrační ochrany smlouvy o budoucí kupní smlouvě a dřívější kupní smlouvy). Komplikací je zde, že osoba X má právo ze smlouvy o smlouvě budoucí, které časově předchází právu ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě náležícímu osobě B. To umožňuje osobě X argumentovat ve smyslu § 28 LRA 2002, že jeho právo je dřívější povahy. To však ještě stále nejsme u konce. Zde dochází k velmi problematické situaci. Je jasné, že registrované právo ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě osoby B není poraženo nájemním právem osoby X, ale může osoba B přenést tuto přednost i na svůj nezaregistrovaný nárok z kupní smlouvy – vlastně by ji měla přenést, protože k poražení nároku osoby X musí využít svého práva ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě (jeho registrovaný nárok by to nedokázal, protože osoba X má, jde-li o nájem, přednostní věcné právo). Řešení této situace dle názoru Rogera Smitha dosud není jasné.

Pokud však osoba X požádala o registraci práva z budoucí smlouvy o nájmu během prioritní lhůty průzkumného certifikátu, potom může snadno porazit pozdější nárok osoby

B (ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě). Co tedy můžeme spolehlivě říci je, že pokud osoba X zažádá o registraci svého práva ze smlouvy o budoucí nájemní smlouvě mimo prioritní lhůtu, potom se osoba B může pokusit využít svého práva ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě a může si nárokovat prioritu své kupní smlouvy.

Problémem je, že zatím neexistují žádné judikáty, které by se s těmito komplikovanými situacemi vypořádávaly, angličtí právníci a teoretici jsou potom odkázáni pouze na výklad příslušných ustanovení zákona propojený s určitými základními majetkoprávními principy (zvláště pak na princip práva kupujícího spoléhat se na smluvní práva stejně dobře jako na ta registrovaná).

5.5 Technické nedostatky ohrožující vlastnické právo

V minulosti bylo velkým problémem pro osoby, které usilovaly o zápis věcných práv k nemovitostem, dlouhé čekání na provedení tohoto zápisu; a to i přesto, že co nejrychlejší zápis např. vlastnického práva má pro nového majitele nemovitosti zcela zásadní význam.²¹² V Praze se v minulosti na zápis čekalo mnohdy i pět měsíců, oficiální doba je přitom zápisovým zákonem stanovena na 30 dnů. Přestože se čekací doba na provedení zápisu do katastru v současné době výrazně zkrátila, v ostatních evropských zemích je stále daleko kratší – nejčastěji se počítá v jednotkách dnů (ve Švýcarsku činí dva až tři dny, v Německu či Itálii méně než jeden týden a ve Finsku týden až 20 dní²¹³).²¹⁴ Práci katastrálních úřadů by mohlo ještě více urychlit rozlišování mezi jednoduchými a složitějšími případy.

Bylo by také vhodné, aby smlouvy o převodu nemovitostí byly sepisovány odborníky. Kvalifikované osoby by potom nesly odpovědnost za kvalitu a úroveň smluv, odpadla by tak řada úkonů ze strany katastrálních úřadů (např. žádost o doplnění údajů a vedení agendy zastavování či zamítání návrhů. Chybná podání katastrálním úřadům představují asi 15 procent z celkového objemu. Advokáti a notáři jsou navíc povinně

²¹² TŮMOVÁ, V. *Čekání na katastru se zkracuje, ale nejspíš zdraží* [online]. publikováno 4. 3. 2008, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/41998-cekani-na-katastru-se-zkracuje-ale-nejspis-zdrazi>>.

²¹³ Zpráva Světové banky, Doing Business. Dostupné z: <www.doingbusiness.org>

²¹⁴ TŮMOVÁ, V. *Čekání na katastru se zkracuje, ale nejspíš zdraží* [online]. publikováno 4. 3. 2008, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/41998-cekani-na-katastru-se-zkracuje-ale-nejspis-zdrazi>>.

pojištění, byla by tak zajištěna i větší bezpečnost účastníků smlouvy a také náhrada potencionální škody.²¹⁵

5.5.1 Absence lhůty k předložení „starých“ smluv (uzavřených do 1. 1. 1993) a doposud nepředložených rozhodnutí správních úřadů

V důsledku opuštění intabulačního principu občanským zákoníkem z roku 1951, přecházelo vlastnické právo až do roku 1993 již účinností samotné převodní smlouvy či okamžikem registrace smlouvy státním notářstvím. Ne vždy tak k zápisu práva do veřejné evidence skutečně došlo. K zápisu vlastnického práva na základě smluv z tohoto období, tak může dojít kdykoliv. V praxi tak někdy dochází k předložení smlouvy až po mnoha letech, během nichž již došlo k celé řadě dalších převodů. Katastrální úřad je však při předložení této smlouvy, povinen provést duplicitní zápis vlastnického práva pro další osobu. Současný vlastník, vedený jako vlastník rovněž v evidenci katastru je tak náhle, bez vlastního zavinění *de facto* zbaven svého vlastnictví.

Tuto situaci by vyřešilo stanovení prekluzivní lhůty, ve které by bylo možné katastrálním úřadům předložit smlouvy uzavřené v období do 1.1.1993 a doposud nepředložená rozhodnutí správních úřadů. Po marném uplynutí této lhůty by právo založené touto smlouvou či takovým rozhodnutím zaniklo.

Veřejný ochránce upozornil i na to, že by bylo rovněž potřebné stanovit lhůtu i pro předkládání nových rozhodnutí správních úřadů, popřípadě i nově uzavřených smluv.²¹⁶

5.5.2 Problematika neurčitých právních podání

Jedním z dalších technických nedostatků je i problematická praxe některých katastrálních úřadů, kdy tyto úřady mnohdy stále přijímají jako bezvadná i neurčitá právní podání. V návrzích na vklad je tak běžně navrhován vklad vlastnického práva na základě kupní smlouvy z určitého dne. Z návrhu tak není patrné, které právo má být do katastru zapsáno. Navrhované právo by mělo být označeno zcela určitě tak, že se navrhuje zápis vlastnického práva k blíže definované nemovitosti a také pro určitou oprávněnou osobu. V kupní smlouvě může být totiž uvedeno, jako předmět převodu více pozemků, to ale nemusí nutně

²¹⁵ FOUKAL, M. cit. dílo.

²¹⁶ Veřejný ochránce práv. *Pozůstatky totalitního období mohou stále ohrožovat vlastnické vztahy*, publikováno 13. 8. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.ochrance.cz/tiskove-zpravy/tiskove-zpravy-2007/pozustatky-totalitniho-obdobi-mohou-stale-ohrozovat-vlastnicke-vztahy/>>.

znamenat, že je navrhován vklad vlastnického práva ke všem těmto pozemkům.²¹⁷ Naproti tomu v případě, že je převáděná nemovitost v návrhu na vklad označena tak, že není pochyb o kterou nemovitost se jedná, potom nelze vklad nepovolit pouze pro nedostatek některé z náležitostí stanovených v § 5 katastrálního zákona. „Jestliže je v kupní smlouvě budova označena číslem popisným (i orientačním), uvedením parcelního čísla pozemku, na němž je postavena, uvedením názvu obce i katastrálního území, odkazem na list vlastnictví, na němž je zapsána, a dále přesnou adresou, obsahující v sobě i označení části obce, pak je požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu splněn.“²¹⁸

5.5.3 Absence zákonného požadavku ověřených podpisů na kupní smlouvě k nemovitostem

§ 46

„(1) Písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků.

(2) Pro uzavření smlouvy písemnou formou stačí, dojde-li k písemnému návrhu a k jeho písemnému přijetí. Jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině.“ OZ

§ 37

„(6) Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda ve smlouvě podle § 36 jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, se zvláštním zřetelem k těm, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje. Katastrální úřad považuje projev vůle osob za zjištěný, jestliže

- a) jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny podle zvláštního právního předpisu,
- b) smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,
- c) smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu,
- d) právnická osoba předložila podpisový vzor ověřený způsobem podle písmene a) nebo shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního rejstříku nebo jiného

²¹⁷ RYŠÁNEK, Z. O rozhodování a nerozhodování ve věcech katastru nemovitostí a obchodního rejstříku [online]. Právní rozhledy 10/2006, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <http://www.notarysaneek.cz/publikacni-cinnost/6--o-rozhodovani-a-nerozhodovani-ve-vecich-katastru-nemovitosti-a-obchodniho-rejstriku/>.

²¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.1.2007, sp.zn. 30 Cdo 2105/2006.

zákonem stanoveného rejstříku, popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu, nebo

e) účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

V případě, že nelze zjistit projev vůle žádným z uvedených způsobů, zjistí se pravost podpisu jiným vhodným způsobem. Projev vůle zástavního věřitele v zástavní smlouvě není třeba zjišťovat.“ Katastrální vyhláška

Jedním z problémů současné právní úpravy převodu nemovitostí je i absence zákonného požadavku ověření podpisů stran na převodní smlouvě. Ustanovení § 46 OZ vyžaduje pro uzavření kupní smlouvy k nemovitostem pouze uzavření kupní smlouvy písemnou formou s projevy účastníků na téže listině. Katastrální úředníci se v důsledku tohoto nedostatku musí potom v některých případech velice komplikovaně vypořádávat s ověřováním pravosti písemných projevů vůle, přitom by stačilo zakotvit ověření podpisů na převodní smlouvě jako jeden z nezbytných požadavků. Za velmi nevhodný považují poslední odstavec § 37 Katastrální vyhlášky (zjišťování pravosti podpisu jiným vhodným způsobem).

V době, kdy není padělání podpisů ničím ojedinělým, považují současnou právní úpravu za nedostatečnou o to více, když jsou ověřené podpisy v současné době vyžadovány i v daleko méně významných právních záležitostech než je převod nemovitostí.

5.5.4 Zápis vlastnického práva vkladem, nebo záznamem?

„V občanském právu vznikají práva přímo ze zákona (ex lex), tj. z hlediska zákona nepodmíněně. To znamená, že zákon sám vytváří právo, aniž by jeho vznik vázal na nějakou další podmínku. Tyto případy jsou v současném občanském právu zcela výjimečné. Na druhé straně práva vznikají podmíněně, tj. tak, že zákon určité právo předvídá a aprobuje, ale k jeho vzniku vyžaduje splnění nějaké další podmínky.“²¹⁹ Všechna práva tedy vznikají buď na základě zákona nebo přímo ze zákona, bez zákona ke vzniku práva nemůže nikdy dojít. Vlastnického práva se na základě zákona nabývá například děděním nebo v důsledku odstoupení od smlouvy.

²¹⁹ KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M. Učebnice občanského práva. Citováno v: BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 51-53. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

S provedení zápisu formou vkladu je v zápisovém zákoně počítáno jako se základním způsobem zápisu práva do katastru, se zápisem formou záznamu pak pouze jako s něčím mimořádným (§ 2 odst. 1 a 2). Je zřejmé, že práva vzniklá pouze na základě zákona, tedy ne ze zákona, by měla podléhat zápisu vkladem, praxe je ale jiná. To co je teorií chápáno za nabytí vlastnictví na základě zákona, je soudy považováno za nabytí práva ze zákona viz např. sjednocující stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98.²²⁰

Potom by ale slova § 7 zápisového zákona, která požadují, aby se vedle práv vzniklých, změněných nebo zaniklých *ze zákona* zapisovala do katastru záznamem také práva, která vznikla rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, zcela postrádala smysl, protože tato práva rovněž vznikla ze zákona (chápáno tak, jak tento pojem chápe právní praxe).

Praxe je tedy zcela jiná, než jak je předpokládáno zápisovým zákonem. Práva se zapisují záznamem vždy, pokud k jejich vzniku, změně nebo zániku dochází na základě zákona, a to s výjimkou případů, kdy zákon výslovně stanoví, že se má zápis do katastru provést vkladem. Právě tato okolnost rovněž přispívá ke snižování věrohodnosti katastrálních zápisů. Práva, která mohla vzniknout pouze v případě kumulativního splnění řady zákonem předvídaných podmínek, se totiž zapisují záznamem, tedy procesním způsobem, při kterém katastrální úřad v žádném případě nemá možnost zkoumat, zda k jejich splnění opravdu došlo.²²¹

Nejasnost v tom, zda ten který zápis má být proveden vkladem či záznamem, má v praxi velice závažné důsledky. Provede-li se v důsledku nejasnosti právního předpisu zápis práva záznamem a judikatura soudu později dospěje k závěru, že se má tento typ zápisů provádět vkladem, vlastnické právo zapsanému vlastníkovu nevznikne.

Navíc se o zápisu záznamem nevede žádné řízení, jelikož se provádí z úřední povinnosti. Osoba, která má v důsledku provedení zápisu záznamem ztratit určité právo proto nemá možnost se (v případě nesouhlasu) bránit v přezkumném řízení. Stejně nevýhodné postavení má naopak i ta osoba, která o zápis záznamem žádá, pokud jeho provedení katastrální úřad z určitých důvodů odmítne.²²²

Zápis záznamem představuje pokračování evidenčního principu, který se ukázal jako nevhodný nejen při vedení pozemkové knihy (pro rozpor se skutečným stavem uzavřena),

²²⁰ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 51-53. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

²²¹ tamtéž, S. 54-55.

²²² Důvodová zpráva k věcnému záměru nového katastrálního zákona.

ale také při vedení bývalé evidence nemovitostí. Práva zapisovaná záznamem vznikají, mění se nebo zanikají zásadně nezávisle na katastru nemovitostí; až po jejich vzniku, jsou záznamem zápisy v katastru uváděny do souladu se skutečností. Pokud ovšem katastrálnímu úřadu není doručena listina potřebná k provedení záznamu, katastrální úřad příslušný zápis neprovede a tím se dostávají údaje katastru nemovitostí do rozporu se skutečným právním stavem.²²³ Evidenční princip proto nikdy nemůže poskytnout zajištění jistoty o právních vztazích k nemovitostem a to především tehdy, pokud není zajištěna ochrana dobré víry třetích osob v pravdivost takových zápisů²²⁴ a proto by měl být, jak také bylo právní úpravou předpokládáno, uplatňován pouze výjimečně.

V Anglii k duplicitním zápisům v souvislosti se záznamem soudních rozhodnutí i v jiných případech takřka nedochází. Když přecijen k něčemu takovému dojde, jedná se většinou pouze o administrativní chybu. Je to dáno zejména odlišnou právní úpravou problematik souvisejících se zápisem do katastru např. s právní úpravou vypořádání dědictví či řízení o nápravě chyby.

Fundamentálním principem vypořádání dědictví je, že pokud osoba zemře, její majetek je svěřen vykonavatelům její poslední vůle (je-li nějaká) či správci dědictví (není-li poslední vůle). Vykonavatelé poslední vůle a správci dědictví nemohou ovlivnit právní titul k pozemku až do doby, kdy jsou registrováni jako jeho vlastníci. Poté, co jsou registrováni jako vlastníci pozemku, mají povinnost prodat odpovídající majetek k tomu, aby byly uhrazeny zůstavitelovy dluhy, a následně mají povinnost rozdělit zbylý majetek mezi závětní nebo zákonné dědice (*legatees* a *intestate successors*). Žádný ze závětních ani zákonných dědiců nemůže získat žádný právní titul k pozemku bez toho a také do té doby, kdy vykonavatelé poslední vůle či správci dědictví uskuteční registrovaný převod pozemku v jejich prospěch. Dokud se tak nestane, nemají tito dědicové ani právní nárok k pozemku podle zásady *equity* (právo slušnosti), ale pouze *locus standi* (postavení stran - aktivní legitimaci k podání žaloby, navíc zásadně spojenou s věcnou legitimací k úspěchu v daném soudním řízení), aby mohli žalovat vykonavatele poslední vůle nebo správce dědictví, a tak je přiměli ke splnění jejich povinností. V Anglii tedy platí římskoprávní princip *hereditas iacens* (ležící pozůstalosti), dědictví se zde tedy nenabývá ke dni smrti zůstavitele.

V druhém našem případě tj. kdy je zpochybněný právní titul k pozemku předmětem soudního řízení, je žalobce v tomto řízení (resp. jeho právní zástupce) povinen na danou

²²³ tamtéž, S. 21.

²²⁴ tamtéž, S. 19.

situaci upozornit katastr nemovitostí. Poté, co byl katastr upozorněn a byla v něm vyznačena příslušná poznámka, je nakládání s vlastnickým titulem zmraženo až do doby, kdy soud v daném sporu pravomocně rozhodne.

Pokud žalobce nesplní svoji informační povinnost vůči katastru a registrovaný vlastník převede sporný majetek na někoho jiného, může být proti registrovanému vlastníkovvi vzneseno obvinění z trestného činu pohrdání soudem, avšak nabyvatel přesto získá registrovanou dispozicí řádný právní titul k dané nemovitosti – konečně stejně jako vždy, nemá-li žalobce daný pozemek ve své skutečné držbě (potom by k ní žalobce měl přednostní právo).

5.5.5 Obnova katastrálního operátu a řízení o opravě chyby v katastru

Další technický problém souvisí s digitalizací při obnově katastrálního operátu, která způsobila velké úbytky výměr pozemků a faktické změny průběhu hranic. Majitelé staveb se tak někdy ocitli v situaci, kdy nyní mají svou stavbu postavenou z části nebo zcela na cizím pozemku.²²⁵ „Zavedením nových metod při vedení katastru nemovitostí (např. digitalizace souboru písemných informací) lze odhalit duplicity, příp. také triplicity v listinách svědčících o vlastnickém právu různých subjektů ke stejným částem zemského povrchu. Katastrální úřady jsou vedeny snahou odstraňovat tyto nežádoucí jevy, nemají však dostatek právních prostředků k jejich řešení. Proto se mohou omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešili buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva), či žalobou na určení vlastnictví.“²²⁶

Jedním z možných postupů v těchto případech je vyvolání řízení o opravu chyby v katastru nemovitostí.²²⁷ V minulosti nepostupovaly katastrální úřady při opravě chyb v katastrálním operátu jednotně a chybělo jim stanovení toho, jaké chyby v katastru nemovitostí opravovat v rámci institutu opravy chyb v katastrálním operátu, a jaké již takto opravit nelze. Institut opravy chyb tak byl často zneužíván zejména pro provádění dodatečných zápisů do katastru nemovitostí, které měly být prováděny, s ohledem na jejich povahu, formou záznamu nebo vkladu. Navíc mnohdy nebyly dodržovány lhůty pro vydání rozhodnutí ve věci provedení opravy, či povinnost katastrálního úřadu určit správně okruh

²²⁵ Informace o činnosti podávaná veřejným ochráncem práv. Zpráva za třetí čtvrtletí roku 2007 [online]. [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/zpravy_pro_poslaneckou_snmovnu...>

²²⁶ Usnesení pléna Ústavního soudu ze dne 27. 5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97, publikovaný ve Sbírce zákonů pod č. 152/1998 Sb.

²²⁷ CVRČEK, M. cit. dílo.

účastníků správního řízení, a tyto osoby tak nebyly řádně informovány o zahájení správního řízení. Na základě šetření veřejného ochránce práv měl být z toho důvodu přijat odpovídající metodický pokyn.²²⁸ V současnosti by proto uvedené nedostatky již měly být minimalizovány, i když předpokládám, že se s nimi stále na některých katastrálních úřadech setkat můžeme.

V rámci oprav tedy může katastrální úřad opravit pouze takové chyby, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, a chyby, které vznikly nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu podrobného měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem. Oprava má být provedena na základě návrhu vlastníka nebo jiného oprávněného do třiceti dnů, případně ve zvlášť odůvodněných případech do šedesáti dnů od doručení návrhu na provedení opravy chyby.

Pokud se stane, že vlastník nebo jiný oprávněný nesouhlasí s opravou, jejíž provedení mu bylo oznámeno nebo nesouhlasí s tím, že katastrální úřad opravu neprovedl, neboť se podle něj nejednalo o chybu, může ve lhůtě třiceti dnů od doručení oznámení sdělit příslušnému katastrálnímu úřadu, že s provedením či neprovedením opravy nesouhlasí. Katastrální úřad prošetří rozhodné skutečnosti a vydá rozhodnutí, proti kterému je přípustné odvolání k příslušnému zeměměřičskému a katastrálnímu inspektorátu.²²⁹

Účastníci řízení o opravě chyby v katastrálním operátu mohou také podat žalobu o zrušení rozhodnutí o opravě chyby ve správním soudnictví. Nejvyšší správní soud k tomu judikoval, že *„Navrhovatel, který požaduje provedení opravy chybného údaje, má právo na to, aby katastrální úřad opravu provedl; avšak jen za předpokladu, že skutečně došlo k zapsání skutečností odporujících listinám, které byly podkladem zápisu. Bylo-li mu toto právo odepřeno, musí mít nárok na přezkoumání správnosti takového úkonu. Jde tedy o úkon zasahující do jeho práv ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s. a nelze jej vyloučit podle § 70 písm. a) s. ř. s. Takový závěr již učinil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 7. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2005 – 125 a není důvodu se od něj odchýlit ani v této právní věci. Tomuto závěru pak odpovídá i další rozhodovací činnost Nejvyššího správního soudu, např. jeho rozsudek ze dne 31. 5. 2006, č. j. 5 As 16/2005 - 88.“*²³⁰

²²⁸ Souhrnná zpráva o činnosti veřejného ochránce práv za rok 2003 [online]. [citováno 16. 2. 2011].

Dostupný z: <<http://senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/historie?action=detail&value=1440>>.

²²⁹ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*, 2., rozšířené a aktualizované vydání, 186 stran, nakladatelství ASPI, r. 2005. S. 63. ISBN 80-7357-117-X.

²³⁰ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2006, č. j. 5 As 55/2005 - 135

5.5.6 Restituční zákonodárství

Velký problém představuje i nejistota ve vlastnických právech způsobená rušením zápisu vlastnictví k nemovitosti získané privatizací poté, kdy na ni byl uplatněn restituční nárok.²³¹ Jako noví vlastníci byli katastrálními úřady zapsáni restituenti, ačkoli se jednalo o majetek, který dosavadní vlastníci získali v rámci privatizace. Často byl tento majetek v průběhu let předmětem opakovaných převodů a vlastnictví nakonec ztratil až poslední majitel v řadě. Poškození vlastníci jednak vzniklou situaci nikterak nezavinili, majetek nabytý v dobré víře často svým nákladem i zhodnotili a nyní se mnohdy nemohou ani domoci vrácení zaplacené kupní ceny po převodci. Tato situace vypovídá o absenci prozřetelnosti státu, který na jedné straně umožnil, aby byla nemovitost privatizována, a na straně druhé tyto převody prohlásil za neplatné, aniž by řešil odškodnění stávajících vlastníků. Přestože stávající vlastníci mají možnost se o náhradu škody soudit, je výsledek nejistý a poškození budou v každém případě. Dalším problémem je, že pokud byl majetek do privatizace zařazen na počátku 90. let, nyní už neběží lhůty pro napadení nesprávného postupu státu.²³² „Restituční nároky je nezbytné považovat za primární, a to i za cenu zásahu do již provedených majetkoprávních přesunů. Jakýkoli jiný výklad by činil blokační ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 92/1991 Sb. prakticky bezcenným.“²³³

5.5.7 Zajišťovací převod práva

Na závěr bych ještě chtěla připojit úvahu nad institutem zajišťovacího převodu práva, jehož současná nevhodná a nedostatečná právní úprava v § 553 občanského zákoníku umožňuje nepoctivému věřiteli docílit obdobného stavu, jakoby si s dlužníkem platně sjednal zákonem zakázanou propadnou zástavu. Může totiž nastat situace, kdy je sjednáno zajištění splnění závazku například převodem vlastnického práva k nemovitosti a věřitel následně tuto nemovitost prodá nějaké další osobě. Dle mého názoru se potom dlužník, přestože svůj závazek posléze splní, již nemůže na věřiteli ani na novém vlastníkovi domoci vrácení předmětné nemovitosti.

Nejvyšší soud však ve svém nedávném rozsudku judikoval, že „Skutečnost, že vlastnické právo věřitel získal na základě zajišťovacího převodu vlastnického práva (§ 553

²³¹ CVRČEK, M. cit. dílo.

²³² Veřejný ochránce práv. *Ochrana vlastnictví nemovitostí musí být posílena* [online]. publikováno 27. 9. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-vlastnictvi-nemovitosti-musi-byt-posilena-50398.html>>.

²³³ Nález Ústavního soudu ze dne 24. 5. 2000, sp. zn. IV. ÚS 310/99.

občanského zákoníku) uskutečněného převodní smlouvou (zpravidla smlouvou kupní) neznamená, že by vlastník (věřitel) nemohl takto nabyté vlastnické právo převést na další (třetí) osobu. Kdyby ovšem převedl vlastnictví, aniž by (dosud) nastoupila uhrazovací funkce zajišťovacího převodu práva (zatím nenastal stav, že by zajištěná pohledávka nebyla řádně a včas splněna), je zřejmé, že nabývající třetí osoba přejímá spolu s vlastnictvím také rozvazovací podmínku ze zajišťovacího převodu práva; znamená to mimo jiné, že i v takovém případě (při převodu vlastnictví z věřitele na jiného) se při splnění rozvazovací podmínky ze zajišťovacího převodu práva stává vlastníkem věci bez dalšího původní vlastník (ten, kdo dal zajištění zajišťovacím převodem práva).²³⁴

S výše uvedeným názorem Nejvyššího soudu nesouhlasím, nelze připustit, aby vlastnické právo třetí osoby, která nemovitost nabyla v dobré víře, zejména proto, že se o existenci zajišťovacího převodu práva nemohla dozvědět z katastru nemovitostí (tato právní vada nepodléhá zápisu), zaniklo pouhým splněním závazku dlužníka vůči jeho věřiteli.

Vlastnické právo je, jak již judikoval i Ústavní soud, silnější než nárok na jeho obnovení.²³⁵ Existuje zde paralela s výše řešenou problematikou, a to s důsledky odstoupení od kupní smlouvy k nemovitosti pro práva třetích osob. Mám za to, že ochraně vlastnického práva třetí osoby je proto třeba dát přednost i v tomto případě.

Tento problém se pokouší řešit nový občanský zákoník, který v § 2041 stanoví, že „týká-li se zajišťovací převod práva věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zajištění zápisem do tohoto seznamu; do veřejného seznamu se zapíše i dočasná povaha zajišťovacího převodu práva“. Přijatý NOZ však již oproti návrhu tohoto zákona neobsahuje ustanovení, které by stanovilo, že „je-li věřiteli převedeno právo k nezastupitelné věci, není věřitel oprávněn za trvání zajišťovacího převodu převedené právo dále převést nebo zatížit; jedná-li se o věc zapsanou do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i tato skutečnost. K opačným ujednáním se nepřihlíží.“ Namísto toho NOZ chrání vlastnické právo dlužníka prostřednictvím institutu prosté správy majetku. Paragraf 2042 NOZ totiž stanoví, že: „je-li k zajištění převedeno vlastnické právo a byla-li věc věřiteli předána, je věřitel oprávněn mít ji u sebe po celou dobu trvání zajišťovacího převodu práva a je povinen vykonávat prostou správu věci. Má-li věc ve své moci ten, kdo věřiteli převodem práva jistotu zřídil, vykonává on prostou správu věci.“

²³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3766/2010.

²³⁵ Nález pléna Ústavního soudu, ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.

Institut prosté správy potom (podle § 1408 NOZ) omezuje správce cizího majetku, při nakládání s ním, takto: „*Správce může ze spravovaného majetku něco zcizit, je-li to v zájmu zachování hodnoty, podstaty a účelu spravovaného majetku nebo je-li to nutné k zaplacení dluhů s tímto majetkem spojených; jinak jen za protiplnění. Za stejným účelem může správce spravovaný majetek zastavit nebo jinak použít jako jistotu. K těmto právním jednáním musí správci udělit souhlas beneficiant.*“

Zápis dočasné povahy zajišťovacího převodu práva a podmínění dispozičního práva přechodného vlastníka (správce cizího majetku) dlužníkovým souhlasem tak zajistí vlastnickému právu dlužníka i dobré víře třetích osob náležitou ochranu.

6 Zákon č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Dne 29. 11. 2011 byl ve Sbírce zákonů vyhlášen pod č. 349/2011 Sb. zákon, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Návrh této novely byl zpracován Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. Zákon nabyl účinnosti dne 1. 1. 2012.

Novelizační zákon vychází zejména z návrhu novely zákona o zápisech, který Poslanecká sněmovna v říjnu 2008 neschválila. Hlavním důvodem proč tento návrh neprošel však nebyl nesouhlas s navrhovanou novelou, ale nesouhlas s návrhem připojené novely zákona o správních poplatcích, která upravovala zvýšení poplatků za provedení vkladu (500 Kč za každé navrhované právo ke každé navrhované nemovitosti). Problémy, které byly řešeny v návrhu této novely z roku 2008, tak nebyly odstraněny, proto byl návrh předložen poslanecké sněmovně v roce 2011 znovu. Nově předložený návrh obsahoval kromě změn obsažených v původním návrhu novely i další drobná doplnění nad rámec původního návrhu.²³⁶

Mezi nejvýznamnější změny patří zejména tyto:

Nutnost doložit návrh na provedení vkladu listinou, na základě které má být právo zapsáno, již ke dni podání návrhu

Předchozí právní úprava totiž umožňovala zahájit řízení o povolení vkladu písemným podáním, přičemž vkladovou listinu považovala za přílohu návrhu na vklad. Objevovaly se proto názory, že tuto listinu je možné předložit kdykoli po podání návrhu na vklad.

Pokud má ovšem právo vkladem vznikat ke dni podání návrhu na vklad je zapotřebí, aby vkladová listina existovala již k tomuto dni. Nová právní úprava tak má zabránit tomu, aby mohly být návrhy na vklad (s cílem zajištění lepšího pořadí) podávány v době, kdy smlouva ještě ani neexistuje.

²³⁶ Ministerstvo zemědělství. 17. 3. 2011 - *Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (předkládací zpráva)* [online]. publikováno 15. 3. 2011, [citováno 29. 7. 2011]. Dostupný z: <<http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/materialy-na-jednani-vlady/x17-3-2011-nazev-navrh-zakona-kterym-se.html>>.

Povinnost podat návrh na vklad prostřednictvím formulářů

Novela stanovuje povinnost podat návrh na vklad prostřednictvím formulářů. Uvedení těchto formulářů v život shledávám poněkud problematickým. Obyčejný člověk, který prodává nebo kupuje nemovitost zpravidla pouze tak dvakrát či třikrát za život, může mít s vyplněním těchto formulářů velký problém, a to i přes obsáhlé vysvětlivky k jejich vyplnění. Okolnosti každého navrhovaného vkladu jsou jedinečné (liší se tedy i počet účastníků řízení, počet k zápisu navrhovaných pozemků, staveb, práv atp.), a proto je v některých případech zapotřebí využít rozšíření formulářů prostřednictvím řady volitelných příloh. Dále také podoba těchto formulářů vůbec neodpovídá tomu, že mají být určeny především pro laickou veřejnost a ne pro pracovníky katastrálních úřadů. V konečném důsledku jsou tyto formuláře příliš složité a nepraktické. Nicméně po dobu jednoho roku od účinnosti novelizačního zákona je možné podávat návrhy na zahájení řízení o povolení vkladu i bez použití těchto formulářů. Cílem je dosáhnout určité adaptace veřejnosti i katastrálních úřadů na nový způsob zahajování vkladového řízení a snad i vylepšit jejich podobu na základě ročního „zkušebního provozu“. Vedle nepraktičnosti a složitosti formulářů mi rovněž vadí, že novela v souvislosti s jejich zavedením, nevytváří žádné podmínky pro umožnění podávání návrhů na vklad elektronickou cestou.

Nemyslím si, že zavedení formulářů přispěje k urychlení vkladového řízení a snížení výskytu chyb ve vkladových návrzích, ba právě naopak. Sledovaného cíle by se přitom dalo dosáhnout mnohem snadněji tím, že by byl účastníkům volně dostupný přehledný návod k tomu, jak takový návrh na vklad správně napsat. Nutno dodat, že Komise pro soukromé právo Legislativní rady vlády zavedení formulářů také neschvaluje.

Zrušení povinnosti předkládat předchozí nabývací tituly (pokud účinky právního úkonu nastaly před 1. 1. 1993)

Předchozí právní úprava stanovila povinnost toho, kdo podává návrh na vklad věcného práva do katastru, pokud nemovitost nabyt před rokem 1993, předložit katastrálnímu úřadu nabývací titul. Předkládání nabývacích listin, ovšem nevedlo k očekávanému zkvalitnění údajů katastru nemovitostí. Důvodem byla skutečnost, že platnost těchto listin není katastrální úřad oprávněn přezkoumávat v jakémkoli rozsahu a proto, i když zjistil vady nabývacího titulu, byl povinen vklad přesto povolit.

„Jedním z hledisek, které katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, je oprávnění subjektů posuzovaného právního úkonu nakládat s předmětem tohoto právního úkonu (§ 5 odst. 1 písm. e) zákona č. 265/1992 Sb.). Pro závěr katastrálního úřadu o této

*otázce je rozhodné především zjištění, zda subjektu disponujícímu s právem, jež se váže k předmětu právního úkonu, svědčí právní důvod (titul) nabytí tohoto práva. V případě, že je tímto nabývacím titulem právní úkon, postačí pro rozhodnutí katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu, omezí-li se na zjištění jeho existence. Platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá, a to ani v rozsahu v jakém je podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. oprávněn posoudit platnost právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru nemovitostí teprve zapsáno. Eventuální negativní posouzení této otázky by totiž, ve svém důsledku (zamítnutí návrhu na vklad), znamenalo zásah do práv uvedené osoby postupem nemajícím oporu v zákoně.*²³⁷

I kdyby však katastrální úřad mohl z uvedeného důvodu vklad zamítnout, musel by osobu, které znemožnil nakládat s nemovitostí, ponechat zapsanou jako vlastníka v katastru. Navíc předkládání není ve většině případů zapotřebí, protože nabývací listiny jsou uloženy v katastrálním úřadem vedené sbírce listin.

Změna postupu pro podání žaloby proti zamítnutí vkladu

Novelizační zákon přinesl změnu postupu pro podání žaloby v případě zamítnutí návrhu na vklad tak, aby se zamezilo vzniku škod v případech, kdyby byl zamítnutý vklad dodatečně soudem povolen a v mezidobí (např. v době, kdy se čeká na rozhodnutí soudu o povolení vkladu) by byla daná nemovitost převedena na třetí osobu nebo zatížena.

Podle předchozí právní úpravy totiž platilo že, pokud katastrální úřad návrh na vklad práva zamítl, začala ode dne doručení zamítavého rozhodnutí běžet lhůta dvou měsíců pro podání žaloby proti zamítavému rozhodnutí ke krajskému soudu, v jehož obvodu územní působnosti se nalézala dotčená nemovitost, a to podle úpravy obsažené v části páté OSŘ (řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem).²³⁸ V tomto období pak musel katastrální úřad zdržovat jakékoli navazující správní řízení o vkladu, týkající se dané nemovitosti, protože nevěděl, jestli bude žaloba podána a ani to, jak o ní v případě jejího podání soud rozhodne.²³⁹ Pokud by posléze soud rozhodl, že návrh kupujícího je platný, získal by kupující danou nemovitost např. i s nechtěným zástavním právem.

²³⁷ Sjednovací stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. CpjN 38/98.

²³⁸ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2., rozšířené a aktualizované vydání, 186 stran, nakladatelství ASPI, r. 2005. S. 40. ISBN 80-7357-117-X.

²³⁹ TŮMOVÁ, V. *Jak se dozvíte, koho zajímá vaše nemovitost* (rozhovor s předsedou ČÚZK Karlem Večeře) [online]. publikováno 19. 3. 2008, [citováno 29. 7. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/42170-jak-se-dozvite-koho-zajima-vase-nemovitost>>.

Proti rozhodnutí již není přípustný žádný opravný prostředek podle správního řádu, ale je přípustná pouze žaloba podle části páté občanského soudního řádu. Tuto žalobu je třeba podat ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí. Po dobu běhu lhůty k podání žaloby se ostatní řízení týkající se shodných nemovitostí přerušují, a to s účinky ode dne podání návrhu na vklad. Pakliže by žaloba byla podána, bude přerušeni trvat až do dne, kdy bude katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu.²⁴⁰

Nedostatek této změny právní úpravy ale představuje stanovení odlišné (o polovinu kratší) lhůty pro podání žaloby, oproti právní úpravě k podání žaloby, obsažené v části páté občanského soudního řádu. Ustanovení prvního odstavce § 247 občanského soudního řádu říká, že „*žaloba musí být podána ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí správního orgánu*“, po této větě však nenásleduje žádná formulace typu „*nestanoví-li zákon jinak*“. Novela zápisového zákona se ale od této právní úpravy i přesto odchyluje a nepřímou tak novelizuje pátou část občanského soudního řádu, což je, v uvažované podobě, nepřípustné.

Dalším nedostatkem je i dikce čtvrtého odstavce § 5, která hovoří o žalobě *proti* rozhodnutí o zamítnutí vkladu, jelikož soud nepřezkoumává rozhodnutí o zamítnutí vkladu, ale rozhoduje meritorně tj. ve věci samé. Rozsudek soudu potom nahrazuje rozhodnutí správního orgánu v takovém rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno. Navrhovala bych použít vhodnější dikci, a to například: „*V případě zamítnutí vkladu je přípustná žaloba podle části páté občanského soudního řádu, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí*“.

Zavedení poznámky spornosti

§ 9a

„1) Katastrální úřad na základě doručeného oznámení soudu o podané žalobě nebo k doloženému návrhu žalobce запиše v jeho prospěch poznámku spornosti, jestliže žalobce podá žalobu o určení, zda

a) vlastníkem nemovitosti evidované v katastru je někdo jiný, než kdo je jako vlastník zapsán v katastru, nebo

b) právní úkon, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatný či zrušený.

²⁴⁰ Vládní návrh na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zejm. důvodová zpráva k tomuto zákonu.

(2) Pokud je řízení zahájené podáním žaloby podle odstavce 1 řízením o předběžné otázce v řízení o povolení vkladu, řízení o povolení vkladu se nepřerušuje. Je-li poznámka spornosti zapsána v katastru až po podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, řízení o povolení vkladu podle předchozí věty se nepřeruší jen tehdy, pokud s tím souhlasí všichni účastníci řízení o povolení vkladu. Pokud je podána žaloba podle odstavce 1 písm. a) a řízení o povolení vkladu se nepřeruší, katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vychází z dosavadních zápisů v katastru. Pokud je podána žaloba podle odstavce 1 písm. b) a řízení o povolení vkladu se nepřeruší, katastrální úřad posoudí listinu v řízení o povolení vkladu podle hledisek uvedených v § 5 odst. 1.

(3) Pokud katastrální úřad vklad povolil a soud o předběžné otázce rozhodne tak, že by to bylo důvodem k zamítnutí vkladu, vymaže katastrální úřad povolený vklad a všechny na něj navazující zápisy práv, které jsou s rozhodnutím soudu v rozporu, a oznámí to všem osobám, jejichž práva zapsaná v katastru byla v důsledku tohoto rozhodnutí soudu vymazána.

(4) Při zápisu poznámky spornosti se ustanovení § 12 odst. 2 nepoužije. “ Zápisový zákon

Provedení zápisu vlastnického práva vkladem nevylučuje možnost skutečného vlastníka domáhat se určení svého vlastnického práva. V takovém případě se do katastru zapíše poznámka o tom, že zapsané právo je sporné. Zápis této poznámky nevyvolává nutnost přerušit až do rozhodnutí sporu probíhající vkladové řízení, vede však ke ztrátě dobré víry pozdějších nabyvatelů v pravdivost zápisu v katastru. Pozdější nabyvatel práva sice nese riziko, které podaná žaloba jistě představuje, ale vklad v jeho prospěch je povolen. Ukáže-li se později, že podaná žaloba nebyla oprávněná, jeho právo je zachováno. Ukáže-li se, že tato žaloba oprávněná byla, jeho zapsané právo nikdy nevzniklo a je vymazáno.²⁴¹

Institut poznámky spornosti má zamezit vzniku škod na realitním trhu v důsledku podávání tzv. šikanózních žalob. V případě, když k zápisu poznámky spornosti dojde před podáním návrhu na vklad a má-li tedy řízení před soudem povahu řízení o předběžné otázce k řízení o následně podaném návrhu na vklad, se toto následné řízení o návrhu na vklad nepřerušuje. Je potom pouze na úsudku účastníků vkladového řízení, zda v probíhajícím soudním řízení spatřují reálné riziko. V případě, že je poznámka spornosti do katastru zapsána až po podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, se řízení o

²⁴¹ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 25-29. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

povolání vkladu přerušuje, ledaže všichni účastníci řízení souhlasí s jeho nepřerušením. Obdobně tuto problematiku v minulosti řešil § 61 a násl. zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.

Je zavedení poznámky spornosti změnou k lepšímu či právě naopak? Hlavním cílem přijetí této legislativní změny mělo být odstranění hrozby tzv. „šikanózních žalob“. Tento cíl však naplněn nebyl. Zapsání poznámky spornosti bude mít pouze ten důsledek, že se negativní dopady spojené s podáním žaloby pouze přesunou do stádia předmluvního jednání, kdy právě vyznačení poznámky spornosti bude jedním z rozhodujících faktorů v otázce, zda potenciální kupec do takového jednání s vlastníkem nemovitosti vůbec vstoupí. Negativní vliv zápisu poznámky tak často vyloučí i případné jednání, při kterém by prodávající mohl zájemci o koupi poskytnout dostatek informací prokazujících skutečnost, že podaná žaloba je opravdu pouze šikanózního charakteru a nezakládá se na pravdě. Nehledě na zcela destruuující vliv, který bude mít zápis této poznámky na prodejní cenu dané nemovitosti.

Další úskalí tohoto institutu je možné vidět v situacích, kdy kupující např. koupí daný pozemek společně s domem, který posléze zboří a postaví si na pozemku nějakou jinou stavbu nebo změní využití daného pozemku (např. změnu jeho druh). V případě, že skutečný vlastník v soudním sporu o určení svého práva vyhraje, bude i přesto na svých právech poškozen. Katastrální úřad už nebude mít (jde-li o zbořený dům) k čemu původního vlastníka zapsat. Navíc si vlastníci (případně nové stavby a pozemku) budou muset mezi sebou nějakým způsobem vyřešit vzájemné vztahy nebo se s jejich řešením obrátit na soud. Vymáhání náhrady škody bude v těchto případech zvláště obtížné, protože nabyvatel sporné nemovitosti se žádného porušení právní povinnosti nedopustil, poškozený se tedy bude muset domáhat náhrady škody po tom, kdo jeho nemovitost prodal. Nepůjde-li však např. o podvod (kdy se prodávající s kupujícím na následném jednání předem domluvili s úmyslem poškodit původního vlastníka), bude velmi těžké dokázat jak porušení právní povinnosti z jeho strany, tak i příčinnou souvislost mezi tímto porušením a způsobenou škodou (převod dané nemovitosti škodu způsobil pouze nepřímo). Pokud by byl na vině katastr nemovitostí (co se týče prvotního nesprávného zápisu), dalo by se možná uvažovat o odškodnění původního obnoveného vlastníka státem.

Je vysoce pravděpodobné, že soudní praxe odhalí i některé další problematické body působení tohoto právního institutu.

Přezkoumávání logické návaznosti všech zápisů

S výjimkou vkladového řízení, v němž je předpokladem povolení vkladu splnění podmínky, že navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, nebyl do přijetí novely Zápisového zákona ze zásady priority vyvozován přirozený závěr, že by právní vztahy zapisované do katastru odvozené od určitého vlastníka měly být zapsány jen potud, pokud na dosavadní zápisy v katastru logicky navazují. Proto bylo možné zapsat do katastru např. zákaz osobě, která danou nemovitost nevlastní, s ní nakládat, ve prospěch dědiců se zapsal majetek, který podle katastru zůstavitel nikdy nevlastnil, podle rozhodnutí o vlastnictví vydaného pozemkovým úřadem dle zákona o půdě se zapsal ve prospěch oprávněné osoby majetek, který nikdy nevlastnila osoba povinná, v privatizaci státního majetku se ve prospěch privatizátora podle privatizačních dokumentů zapsal majetek, který nikdy nevlastnil stát, atd. Vedle původního vlastníka byl potom v uvedených případech do katastru zapsán někdo další a docházelo tak ke vzniku duplicitních zápisů.²⁴²

Přezkoumáváním návaznosti zápisů má být zabráněno zejména vzniku těch duplicitních zápisů vlastnického práva, které vznikají například tím, že se i po letech objevují staré listiny, které svědčí o tom, že v dávné minulosti vlastnil určitou nemovitost někdo jiný, než ten, kdo byl zapsán ve veřejné evidenci.

Novela Zápisového zákona se pokouší vyřešit tento problém tak, že při provádění zápisu záznamem jsou katastrální úřady povinny zkoumat, zda listina, která je podkladem pro zápis, navazuje na stávající zápisy v katastru. Pakliže předložená listina přetrhává již existující řadu zápisů, není možné na jejím základě zápis záznamem provést a její předkladatel se musí obrátit s určovací žalobou na soud.

Cílem je provádět zápis záznamem až tehdy, kdy už je zcela jasné, komu zapisované právo svědčí. Navrhovaná právní úprava, při řešení tohoto problému, čerpá z historické právní úpravy, konkrétně pak z ustanovení § 21 zákona č. 95/1871 ř. z., Obecného knihovního zákona, které znělo: „*Zapisovati se může jen proti tomu, kdo jest toho času, kdy se žádá, zapsán v pozemkové knize za vlastníka nemovitosti nebo práva, ve příčině kterých se má zápis státi, nebo se alespoň zároveň za vlastníka vloží nebo zaznamená (§ 432 ob. z. obč.)*“.

Vzniku duplicitních zápisů tato právní úprava předchází i v případech, kdy je předkládáno rozhodnutí o vlastnickém právu, které není závazné pro dnes zapsaného vlastníka nemovitosti, protože ten nebyl účastníkem řízení, v němž bylo rozhodnutí

²⁴² Důvodová zpráva k NKZ (2012). Dostupná z: <<http://www.cuzk.cz/>>.

vydáno. K provádění těchto nelogických zápisů přispívá i okolnost, že katastrální úřad nemá ze zákona oprávnění důvodnost těchto zápisů posoudit a rozhodnout, zda se zápis provede či nikoli.

Dále má novela Zápisového zákon řešit i problém nenavazujících soudních rozhodnutí zapisovaných do katastru nemovitostí záznamem. V praxi totiž někdy docházelo k situacím, že z katastru nemovitostí je vymazáno na základě soudního rozhodnutí vlastnické právo i bez vědomí dosavadního vlastníka, což je v rozporu s Ústavou.²⁴³

Zrušení povinnosti předkládat výpis z dálkově přístupného rejstříku

V případě, kdy je možné z příslušného rejstříku zjistit potřebný údaj dálkovým způsobem, není již nadále zákonem stanovena povinnost předkládat výpis z tohoto rejstříku jako přílohu návrhu na provedení vkladu.

Umožnění výmazu starých zástavních práv

Novela Zápisového zákona zavedla možnost výmazu starých zástavních práv, která se za současné právní úpravy nedaří vymazat. Je umožněno, na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, vymazat zástavní práva převzatá z pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy (u nichž je tedy velmi pravděpodobné, že už jsou promlčena nebo zanikla). Jelikož zástavního věřitele už často ani není možné dohledat, zápis těchto práv stále právně znehodnocuje mnoho nemovitostí. Z výše uvedených důvodů novela Zápisového zákona stanovila zánik těchto práv jako vyvratitelnou domněnku, opravňující k jejich výmazu z katastru nemovitostí.

Tato právní úprava ale nepočítá s výmazem těch starých zástavních práv, která vznikla v období, ve kterém u nás došlo k odklonění se od intabulačního principu (tedy zejména od roku 1951) a která byla do katastrální evidence později doplněna až na základě revize katastrálního operátu. Výše uvedené představuje mezeru v zákoně, kterou bude nutno překlenout buďto extenzivním judikатурním výkladem příslušného ustanovení nebo doplňkovou úpravou v prováděcí vyhlášce k tomuto zákonu.

²⁴³ Vládní návrh na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zejm. důvodová zpráva k tomuto zákonu.

Řešení otázky vracení listiny, na jejímž základě nelze provést záznam

Podle předchozí právní úpravy měla být listina, na jejímž základě nelze provést záznam, vrácena tomu, kdo ji vyhotovil. V praxi tento postup často nebyl možný, protože orgán, který listinu vyhotovil, již dávno neexistoval. Předchozí právní úprava nevyhovovala, ani pokud by mělo být soudní rozhodnutí vráceno soudu, protože soud zásadně nemůže iniciovat nápravu důvodů, pro které nebyl záznam proveden. Tuto nápravu může zpravidla iniciovat pouze předkladatel, v jehož zájmu měl být také záznam proveden. Nyní se v případě neprovedení záznamu vrací listina předkladateli, nikoli jejímu vyhotoviteli.²⁴⁴

Modifikace stávajícího § 12 ve prospěch použití ustanovení o řízení s předstihem žádosti v § 145 správního řádu

Ustanovení § 145 správního řádu stanoví, jak se má postupovat v případě, kdy je provedení řízení významný předstih žádosti. Podle § 12 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. má pořadí zápisů v katastru určující význam, pokud zákon nestanoví jinak, doba, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu. Pojem „*předstih žádosti*“ není zápisovým zákonem používán pouze proto, že tento zákon pochází z doby, kdy ještě tento pojem právní řád neznal. Řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je řízením s předstihem žádosti ve smyslu správního řádu. V podobě stanovené správním řádem bylo však ustanovení o řízení s předstihem žádosti na řízení o zápisu práv do katastru nemovitostí aplikovatelné pouze z části.

Důvodná je dokumentace nejen dne, ale i hodiny a minuty podání návrhu ale stejně tak i ustanovení o tom, že se nejprve rozhodne o návrhu, který byl doručen v časovém předstihu. Problematická byla ale aplikace ustanovení, že pokud se návrhu podanému v předstihu vyhoví, řízení o dalších návrzích se zastaví, aniž o nich bude meritorně rozhodnuto. Uvedená právní úprava je vhodná např. pro patentové řízení, nehodí se však pro regulaci řízení zápisového. Při zápisech práv do katastru, nelze adekvátně odůvodnit, proč by v případě, že je k určité nemovitosti rozhodnuto o vkladu vlastnického práva, nemohlo být v navazujícím řízení kladně rozhodnuto o dalším vkladu vlastnického práva nebo o navazujícím vkladu práva zástavního (třetí věta odstavce druhého § 145 zní: „*Pokud správní orgán této žádosti nebo těmito žádostem vyhoví, řízení o ostatních žádostech usnesením zastaví*“). Nová právní úprava proto obsahuje odchylku od správního řádu.

²⁴⁴ tamtéž.

Paragraf 12 nově zní:

„Katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou.

Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu. Pokud probíhá řízení o návrhu na zápis do katastru s předstihem, nepoužije se ustanovení § 145 odst. 2 věta třetí a čtvrtá správního řádu.“²⁴⁵

Mám za to, že změna znění § 12 zápisového zákona je opět nepřímou novelizací, tentokrát ovšem správního řádu; je proto v navrhované podobě rovněž nepřípustná. Podle mého názoru není bez dalšího možné počítat s použitím právní úpravy řízení s předstihem žádosti upravené v § 145 správního řádu a zároveň stanovit, které věty z tohoto ustanovení se použijí a které ne. Pokud měla být tato problematika upravena odchylně od správního řádu, mohlo tak být učiněno samotným zápisovým zákonem.

Dále nesouhlasím s vyloučením použití čtvrté věty § 145 druhého odstavce správního řádu („*Pokud správní orgán některou žádost zamítne, pokračuje v řízení o další žádosti v pořadí; ustanovení předchozích vět platí obdobně.*“), toto vyloučení působí ve spojení s novelizovaným zněním pátého odstavce § 5 zápisového zákona zcela nelogicky („*Další řízení o povolení vkladu, týkající se týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu, se po dobu stanovenou pro podání žaloby podle odstavce 4, a pokud je žaloba podána, až do dne, kdy je příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu, přerušují. Jestliže je další řízení o povolení vkladu, týkající se týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu, zahájeno po vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu, přerušuje se toto řízení usnesením s účinky ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu do dne, kdy je tomuto katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu.*“). Tato dvě ustanovení vedle sebe nejenom že obstojí, ba naopak, doplňují se.

Tato změna měla nejspíše zabránit vzniku duplicitních zápisů v těch případech, kdy by se navrhovatel proti zamítnutí povolení vkladu úspěšně bránil žalobou podle části páté občanského soudního řádu, přičemž byl opomenut fakt, že za současné změny pátého odstavce § 5 žádný duplicitní zápis vzniknout nemůže, protože se další řízení o povolení vkladu, týkající se týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu, po dobu

²⁴⁵ tamtéž.

stanovenou pro podání žaloby, a pokud je žaloba podána, až do dne, kdy je příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu, přerušují.

Zvýšení správního poplatku za přijetí návrhu na vklad

Správní poplatek za přijetí návrhu na vklad byl zvýšen z předchozích 500 Kč na 1000 Kč. Toto zvýšení mělo odrážet vliv inflace od r. 1994, kdy byl poplatek ve výši 500 Kč stanoven a od té doby zůstal beze změny. V České republice byly vybírány nejnižší správní poplatky za zápisy práv do katastru nemovitostí v rámci celé Evropské unie.²⁴⁶

Zvýšení správního poplatku za provedení vkladu by mohlo přinést více finančních prostředků nejenom na odborné personální obsazení katastrálních úřadů, ale mohlo by přispět i k urychlení digitalizace katastrálních map.

²⁴⁶ Ministerstvo zemědělství. 17. 3. 2011 - *Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (předkládací zpráva)* [online]. publikováno 15. 3. 2011, [citováno 29. 7. 2011]. Dostupný z: <<http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/materialy-na-jednani-vlady/x17-3-2011-nazev-navrh-zakona-kterym-se.html>>.

7 Návrh nového katastrálního zákona

Dne 15. srpna 2012 byl vládou ČR schválen návrh nového katastrálního zákona a návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí.²⁴⁷

Věcný záměr tohoto zákona vládě předložil ministr zemědělství Petr Bendl a předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního Karel Večeře. Jeho tvůrci v podstatných rysech vycházeli z věcného záměru katastrálního zákona předloženého k projednání vládě koncem června roku 2001. Projednávání katastrálního zákona bylo však tehdy pozastaveno, protože Legislativní rada vlády měla za to, že by nový katastrální zákon neměl být přijímán dříve, než bude přijat nový občanský zákoník.²⁴⁸

Současní předkladatelé uvádí jako hlavní důvod nezbytnosti přijetí nové právní úpravy katastrální problematiky především přelomové změny, které od 1. ledna 2014 zavádí nový občanský zákoník. Účinnost nového katastrálního zákona by proto měla být sladěna s účinností nového občanského zákoníku. Ministerstvo zemědělství k tomuto uvedlo: *"Jedná se o změny takového rozsahu, že na ně nelze reagovat pouhou novelizací dosavadních katastrálních předpisů, ale musí být přijat nový katastrální zákon, který se obsahu nového občanského zákoníku přizpůsobí."*²⁴⁹

V následujícím textu proto analyzuji změny právní úpravy katastrální problematiky navrhované v NKZ i z pohledu změn, které přinese nový občanský zákoník (NOZ).

Zápis nových věcných práv k nemovitostem

Nový občanský zákoník obsahuje od současné právní úpravy odlišnou definici pojmu nemovitosti a zavádí také mnoho nových věcných práv, která dosud neexistovala, a která se budou zapisovat do katastru nemovitostí. Kromě nových patnácti věcných práv k nemovitostem nový občanský zákoník zavádí požadavek na zápis mnoha dalších skutečností, které se do katastru dosud nezapisovaly (celkem 19 nových poznámek). Co se týče nárůstu počtu zápisů, u některých typů práv jistě nepůjde o velké počty, u jiných lze

²⁴⁷ Stránky státní správy zeměměřičství a katastru (ČÚZK). *Aktuality* [online]. publikováno 21. 8. 2012, [citováno 7. 9. 2012]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&Akce=GEN:UVOD>>.

²⁴⁸ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 25, S. 32. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

²⁴⁹ Reality NEWS. *Věcný záměr nového katastrálního zákona byl schválen vládou* [online]. publikováno 5. 1. 2012, [citováno 7. 9. 2012]. Dostupný z: <<http://www.reality-news.cz/novinky-z-trhu/65-rk/528-vecny-zamer-noveho-katastralniho-zakona-byl-schvalen-vladou>>.

však očekávat až statisíce nových zápisů ročně (zejména u zápisů nájmu, pachtů zemědělských pozemků či práva stavby).

Povinnému zápisu do katastru bude podléhat vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo nebo budoucí zástavní právo. Dalšími zapisovanými právy podle NOZ budou například předkupní právo, pokud bylo zřízené jako právo věcné, právo nezbytné cesty nebo budoucí výměnek. Zapisovat se bude i výhrada vlastnického práva, zpětné koupě nebo zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení sjednaný jako věcné právo, výhrada práva lepšího kupce nebo ujednání o koupi na zkoušku. Nepovinně (na návrh vlastníka nebo nájemce s vlastníkovým souhlasem) mohou být podle NOZ do katastru zapsány i informace o nájmu, obdobně se má postupovat při pachtu.²⁵⁰ Bude-li zápis těchto práv do katastru proveden bude se moci případný kupující nebo zástavní věřitel z katastru dozvědět o jejich existenci. Tyto právní vztahy potom mohou v očích případných kupujících nemovitost do jisté míry znehodnocovat nebo zhodnocovat, v závislosti na tom, jak výhodný se pro ně daný vztah bude jevit. Sjednané podmínky nájmu či pachtu budou, po jeho zapsání do katastru, zavazovat i nabyvatele nemovitosti (protože se tyto právní vztahy de facto změní z obligačních na vztahy věcněprávního charakteru).

Právě tyto skutečnosti potom sehrají významnou roli, jde-li o zájem o provedení zápisu nájmu do katastru. *"Pokud bude nájemní vztah zapsán v katastru, nebude moci nikdo tvrdit, že o něm nevěděl, a bude proto zavazovat i případné nové nabyvatele nemovitosti,"* uvedl k tomuto tématu předseda ČÚZK Karel Večeře. Není proto s podivem, že je nezbytné reflektovat tyto skutečnosti i v právní úpravě katastrální problematiky.²⁵¹

Zásada *superficies solo cedit* (stavba je součástí pozemku) v NOZ

§ 506

„(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

²⁵⁰ MEDIAFAX.CZ. Vláda schválila věcný záměr nového katastrálního zákona [online]. publikováno 5. 1. 2012, [citováno 7. 9. 2012]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/zpravodajstvi/vlada-schvalila-vecny-zamer-noveho-katastralniho-zakona-79821.html?mail>>.

²⁵¹ ČTK. Nový katastrální zákon má vnést na realitní trh více jistoty [online]. publikováno 18. 7. 2011, [citováno 7. 9. 2012]. Dostupný z: <<http://www.lepebydlet.cz/aktuality/novy-katastralni-zakon-ma-vnest-na-realitni-trh-vi/>>.

(2) *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“ NOZ

Klasická zásada *superficies solo cedit* platila v československém právu až do roku 1950, kdy byla nahrazena zásadou, podle níž pozemek a budova na něm umístěná jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu. Tato změna vedla k řadě problémů. Soudy například velmi často musí řešit vzájemné antagonistické vztahy mezi vlastníky pozemků a staveb na nich umístěných.

Dalším problémem, který s odděleným vlastnictvím pozemku a budovy souvisí, je i znesnadnění financování výstavby. *"Když totiž dnes banka půjčuje peníze na výstavbu a vezme si do zástavy pozemek, tak pozemek je z pohledu banky postupnou výstavbou spíše znehodnocován namísto zhodnocování, neboť banka nemá vyrůstající budovu v zástavě, do zástavy ji může vzít až když je téměř dokončena hrubá stavba. To je samozřejmě riziko,"* říká Karel Večeře. Díky navrácení zásady *superficies solo cedit*, kterou zavádí NOZ, hodnota pozemku plynule poroste s postupem výstavby a uvolňované peníze tak budou stále zajištěné odpovídající hodnotou zástavy.²⁵²

Jako samostatné věci budou, po nabytí účinnosti nové právní úpravy, stavby evidovány pouze tehdy, nebudou-li součástí pozemku nebo práva stavby. Jedná se zde jednak o dočasné stavby, ale také o stavby, které se nemohou stát součástí pozemku, protože je vlastník stavby a vlastník pozemku pod ní odlišný. Pro tento případ zákon zakotvuje předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k pozemku (popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně rozdělit). Bude se jednat o věcné předkupní právo, toto právo tedy bude působit *erga omnes*. Bude-li chtít kterýkoli z vlastníků disponovat svojí věcí, bude mít povinnost nabídnout ji k odkoupení nejprve druhému vlastníkovi. Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále (bude působit i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby). Bude-li však využito (koupí-li vlastník pozemku stavbu na něm umístěnou či vlastník stavby koupí pozemek, na němž stavba stojí), dojde k právnímu spojení obou dosud samostatných věcí (stavba se stane součástí

²⁵² ČTK. *Nový katastrální zákon má vnést na realitní trh více jistoty* [online]. publikováno 18. 7. 2011, [citováno 7. 9. 2012]. Dostupný z: <<http://www.lepebydlet.cz/aktuality/novy-katastralni-zakon-ma-vnest-na-realitni-trh-vi/>>.

pozemku), předkupní právo zanikne a vlastník pozemku bude mít pro příště možnost disponovat již jen s pozemkem.²⁵³

Zásada materiální publicity

§ 980

„(1) Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Stanoví-li to právní předpis, запиše se do veřejného seznamu kromě věcného práva i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky.

(2) Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“ NOZ

§ 984

„(1) 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. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.

(2) Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.“ NOZ

Oproti současné právní úpravě zakotvuje právní úprava v novém občanském zákoníku zásadu úplné materiální publicity, tato zásada je v nové právní úpravě řešena především v ustanoveních § 980 až § 986 NOZ. Zásada materiální publicity by měla zamezit možnosti soudního zpochybnění zápisu vlastnického práva těch osob, které v dobré víře nabudou právo od nevlastníka evidovaného katastrem jako vlastník nemovitosti. Těmto osobám by měl být, na základě principu materiální publicity za stanovených podmínek, poskytován stejný stupeň ochrany, jako při nabytí práva od vlastníka skutečného. Jinými slovy, na

²⁵³ Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Zavedení zásady, podle níž stavba je součástí pozemku a s tím související zavedení práva stavby* [online]. [citováno 21. 9. 2012]. Dostupný z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-je-soucasti-pozemku.html>>.

osobu zapsanou v katastru se bude hledět jako na vlastníka. Toto řešení bylo převzato z právní úpravy vedení bývalé pozemkové knihy. Takovýmto zajištěním ochrany dobré víry v pravdivost údajů katastru tak dojde ke vzniku duality vlastnického práva k nemovitostem, která existovala v době obecného zákoníku občanského. Vedle naturálního vlastníka, v jehož prospěch svědčí skutečné vlastnické právo, se nyní nově objeví vlastník knihovní, který bude v katastru nemovitostí jako vlastník zapsán.²⁵⁴

"Každý kupující nebo zástavní věřitel, který se přesvědčí o tom, že uzavírá smlouvu s osobou zapsanou v katastru jako vlastník, bude mít po provedení zápisu práva v jeho prospěch jistotu, že jeho právo už nemůže nikdo zpochybnit poukazem na to, že v minulosti došlo k nějakým neplatným právním úkonům ohledně této nemovitosti, a že tudíž právo nenabyl. To je možné dnes, ale nová právní úprava to odstraní," řekl k tomuto problému Karel Večeře. Uvedené má podle předkladatelů věcného záměru přimět vlastníky nemovitostí k tomu, aby neotáleli s předkládáním listin o právních vztazích a předložili je pokud možno bezprostředně po jejich vyhotovení.²⁵⁵

Nová právní úprava by tak měla podle předkladatelů NKZ vnést na realitní trh více jistoty a výrazně zvýšit bezpečnost realitních transakcí. Nemělo by již být nutné zkoumat nabývací tituly předchozích vlastníků ani pojišťovat se proti nepředvídatelným skutečnostem, o nichž v katastru nebyla uvedena žádná informace. Přínosem aplikace uvedené zásady by podle předkladatelů mělo být rovněž výrazné snížení počtu soudních sporů majících původ právě v dosavadní absenci této zásady. V tom mají předkladatelé jistě pravdu, možná ale přibude sporů jiných.

Pokud jde o můj názor na výše uvedenou změnu, musím říci, že se přes její nesporné klady nemohu zbavit určitých pochyb, zda tato právní úprava, která se osvědčila před několika desítkami let (více než šedesáti lety), bude efektivně fungovat i nyní v době podvodů.

Podvody s nemovitostmi dnes, na rozdíl od dob minulých, nejsou ničím ojedinělým, což dokazují i četné případy, v nichž někdy bývá kupní smlouva sice sepsána formou notářského zápisu, ale prodávající je zastoupen třetí osobou na základě padělané plné moci, jejíž nepravost notář nerozpoznal. Katastrální úřad pak na základě této veřejné listiny vklad na kupujícího podle zmíněné kupní smlouvy povolí a kupující vyplatí peníze

²⁵⁴ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 23-24. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

²⁵⁵ ČTK. *Nový katastrální zákon má vnést na realitní trh více jistoty* [online]. publikováno 18. 7. 2011, [citováno 7. 9. 2012]. Dostupný z: <<http://www.lepebydlet.cz/aktuality/novy-katastralni-zakon-ma-vnest-na-realitni-trh-vi/>>.

podvodníkům. Skutečný vlastník, který nemovitost nikdy neprodal, se potom musí proti neprávem provedenému zápisu ohradit a své vlastnické právo chránit.²⁵⁶ Dovedu si však představit situaci, kdy by (po nabytí účinnosti nové právní úpravy) nemuselo dojít k doručení oznámení o provedení zápisu skutečnému vlastníkov např. z důvodu jeho pobytu v zahraničí. Pokud by se tento vlastník do tří let (od provedení zápisu) proti provedení předmětného zápisu neohradil, což se v případě dlouhodobějšího pobytu v zahraničí jistě může stát, byl by vlastnického práva (ve prospěch osoby zapsané do katastru v dobré víře) bez svého vědomí zbaven. Tento problém by mohlo zmírnit stanovení podstatně delší lhůty, než jaká je navrhována např. pětileté (pětiletou lhůtu zná např. italské právo), v níž by se vlastník mohl dovolat soudní ochrany.

Uplatňování zásady úplné materiální publicity má být, s ohledem na současný stav zápisů v katastru, odloženo na dobu jednoho roku od účinnosti NOZ, aby byl každému vlastníkov poskytnut čas přesvědčit se o řádném evidování vlastnictví k jemu patřícím nemovitostem (§ 3064 NOZ).

Ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru

Se zásadou materiální publicity je propojena zásada priority, která má být podle nové právní úpravy uplatněna novým způsobem. V současné době je uplatnění zásady priority pouze formální. Záписy se sice provádějí v pořadí, v jakém došel katastrálnímu úřadu podnět pro jejich provedení, tím to ale končí. Při vedení pozemkové knihy byla zásada priority uplatňována vždy v úzké souvislosti se zásadou materiální publicity, podle které má být důsledně chráněn každý, kdo ze zápisů ve veřejné evidenci vychází, a to nejen ohledně pravdivosti, ale i ohledně úplnosti provedených zápisů. Uplatnění této zásady má vést k tomu, že vůči každému nabyvateli budou moci působit pouze ty skutečnosti zapisované do katastru, o kterých se mohl při nabývání nemovitosti z katastru dozvědět. Skutečnosti, o kterých se z katastru dozvědět nemohl, by tedy vůči němu působit neměly. Současná právní úprava je odlišná a vede k tomu, že někdy domnělý nabyvatel práva dodatečně zjistí, že záписy v katastru nebyly úplné, a proto se oprávněným z právního vztahu nestal. Jindy se také může stát, že nabyvatel nemovitost koupí v domnění, že je právně nezatížená a později vyjde najevo, že tomu tak není.²⁵⁷

²⁵⁶ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 32. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

²⁵⁷ Důvodová zpráva k NKZ (2012). Dostupná z: <<http://www.cuzk.cz/>>.

V důsledku zavedení zásady úplné materiální publicity bude tedy nově chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru. Navrhovaná právní úprava tak má za úkol zamezit znehodnocení nemovitosti na úkor nového nabyvatele např. zástavními právy, která pro včasné nedoručení příslušné listiny nejsou v katastru nemovitostí zapsána a nabyvatel tedy nemá vůbec žádnou možnost se s těmito právními vadami předem seznámit. Také by tímto způsobem mohlo být zabráněno zneplatnění kupních smluv, z důvodu pozdního doručení listiny zakazující nakládání s nemovitostí původnímu vlastníkově soudním exekutorem.²⁵⁸

Zápis věcných práv pouze vkladem

§ 11

„(1) Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv

- a) vlastnické právo,*
- b) právo stavby,*
- c) věcné břemeno,*
- d) zástavní právo,*
- e) budoucí zástavní právo,*
- f) podzástavní právo,*
- g) předkupní právo,*
- h) budoucí výměnek,*
- i) přídatné spoluvlastnictví,*
- j) správa svěřenského fondu,*
- k) výhrada vlastnického práva,*
- l) výhrada práva zpětné koupě,*
- m) výhrada práva zpětného prodeje,*
- n) zákaz zcizení nebo zatížení,*
- o) výhrada práva lepšího kupce,*
- p) ujednání o koupi na zkoušku,*

²⁵⁸ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 33. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

- q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,*
- r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,*
- s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.*

*(2) Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.*²⁵⁹

Aby se co možná nejvíce eliminovalo nebezpečí, které zásada materiální publicity pro dosavadní vlastníky a oprávněné z jiných věcných práv představuje, mají být všechna věcná práva do katastru zapisována výlučně vkladem (bez ohledu na to, zda zápis má konstitutivní nebo deklaratorní charakter). Tím bude vyřešen i problém nejasnosti v tom, který způsob zápisu se má na jaký případ použít. Výčet věcných práv, která se podle nového občanského zákoníku zapisují do katastru obsahuje § 11 NKZ. Vkladem by se proto měla zapisovat i práva zapisovaná na základě rozhodnutí soudu a správních úřadů (jak tomu bývalo kdysi za pozemkové knihy).

Přezkum vkladových listin se bude lišit v závislosti na tom, zda se bude jednat o listinu soukromou či veřejnou. Rozsah přezkumu prováděný před rozhodnutím o povolení vkladu bude u soukromých listin v podstatě shodný s rozsahem přezkumu listin při zápisech do pozemkové knihy podle obecného knihovního zákona. Jelikož jde v tomto případě o nesporné řízení, ve kterém jsou přezkoumávány pouze listiny, nebude možné zkoumat platnost předložených listin v plném rozsahu. Bude však možné zjistit, zda důvod neplatnosti listiny nevyplývá již z jejího obsahu a dalších relevantních dokumentů. Výhodou oproti současnému taxativnímu výčtu přezkumných důvodů je to, že katastrální úřady již nebudou muset obtížně hledat důvod pro zamítnutí vkladu, pod který by příčinu neplatnosti listiny podřadil.

Věcnou správnost veřejných listin samozřejmě možné přezkoumávat nebude. Co však přezkoumávatelné bude, je právní moc těchto rozhodnutí, skutečnost, zda jsou důvodem pro provedení zápisu, zda logicky navazují na dosavadní zápisy apod. Za platnost listin sepsaných ve formě notářského zápisu potom plně odpovídá stát podle zákona o odpovědnosti státu za nezákonné rozhodnutí a nezákonný úřední postup (ten potom může uplatnit regresi vůči notáři, který neplatný notářský zápis sepsal). Navíc by listiny, podle kterých se budou provádět zápisy do katastru, měly být podrobeny mnohem důkladnější

²⁵⁹ Vládní návrh nového zákona o katastru nemovitostí (2012). Dostupný z: <<http://www.cuzk.cz/>>.

kontrole, než je tomu doposud. To vše by mělo vést ke zkvalitnění údajů o právních vztazích zapisovaných do katastru.

Nové povinné přílohy k návrhu na provedení vkladu

Návrh nového katastrálního zákona zavádí jako povinnou přílohu návrhu na vklad procesní plnou moc, kterou účastník vkladového řízení uděluje zmocněnci, aby ho zastupoval ve vkladovém řízení. Podpis zmocnitele pak musí být na této plné moci úředně ověřený. Úřední ověření podpisu má sloužit k tomu, aby se pokud možno co nejvíce snížila možnost podvodů, při nichž by katastrálnímu úřadu byla předložena padělaná plná moc. Tato plná moc by potom mohla zabránit možnosti doručování účastníku řízení, který by se tak o případné změně v katastru vůbec nedozvěděl. Úředně ověřený podpis se nevyžaduje jen tehdy, má-li být vklad proveden na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala.

Zpřesnění lhůty pro provedení vkladu

Zápis vkladem se má podle navrhované právní úpravy provést bez zbytečného odkladu po povolení vkladu. Dosavadní lhůta 30 dnů pro provedení vkladu se tak zkracuje na dobu pro zápis *nezbytně nutnou*. V případech, kdy bude vklad povolen, nebude-li se vydávat písemné rozhodnutí, je možné jej provést ihned.

Zpřesnění doby vzniku právních účinků provedení vkladu

Podle současných právních úprav vznikají právní účinky vkladu ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Nový katastrální zákon tuto dobu stanovuje precizněji:

§ 10

„Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.“²⁶⁰

Vyrozumění o provedeném vkladu

Informovanost účastníků vkladového řízení bude z důvodu mnohem většího významu katastrálních zápisů zvýšena nad rámec požadavků stanovených správním řádem.

²⁶⁰ Vládní návrh nového zákona o katastru nemovitostí (2012). Dostupný z: <<http://www.cuzk.cz/>>.

Jedná-li se o rozhodnutí o povolení vkladu, bude se i nadále vyhotovovat pouze zápisem ve spisu a vyhotovením tohoto zápisu nabude právní moci. Jedině v případě, kdy návrhu na povolení vkladu nebude plně vyhověno, vyhotoví se písemné rozhodnutí a právní moci nabude až doručením účastníkům řízení.

Nově však bude celé řízení koncentrováno do nejdůležitějšího okamžiku, kterým je provedení vkladu. Již se proto nebude v případě povolení vkladu účastníkům řízení zasílat stejnopis smlouvy s doložkou o povolení vkladu, jak tomu bylo doposud. Tento postup byl odůvodnitelný v dobách registračního řízení před státním notářstvím, kdy pro změnu právních vztahů byla rozhodující registrace smlouvy, ne zápis do veřejné evidence. V současnosti je rozhodující právě až provedený vklad, o kterém se účastníci mohou dozvědět jediné tehdy, bude-li jim provedení příslušného zápisu oznámeno. Proto v případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden. Navíc je právě okamžik vyrozumění rozhodný pro běh významných lhůt při realizaci zásady materiální publicity.

Prostředkem zvýšení informovanosti má být i personální rozsah doručování vyrozumění o provedeném vkladu, to má být doručováno přímo těm osobám, které vkladem právo pozbývají nebo jejichž právo se vkladem omezuje, a to i v případech, kdy jsou tyto osoby ve vkladovém řízení zastoupeny zmocněncem na základě plné moci a budou vyrozumívány prostřednictvím tohoto zmocněnce. Občanský zákoník se tak snaží předejít nežádoucí situaci, kdy by se dotyčný o provedeném vkladu nemusel dozvědět. Toto zvýšení informovanosti nad rámec správního řádu má zabránit poškození vlastníků v případech zfalšovaných vkladových listiny.²⁶¹

Katastrální úřady by dle mého názoru měly rovněž zpřísnit ověřování totožnosti osob žádajících o změnu korespondenční adresy, stejně tak, jak je tomu v Anglii a Walesu (jedná se o obranu proti podvodníkům, kteří změnou této adresy mohou dosáhnout nedoručení důležité korespondence vlastníkům nemovitostí).

Opravný prostředek proti provedení vkladu

Každý účastník vkladového řízení bude mít možnost obrátit se v případě nesouhlasu s postupem katastrálního úřadu na soud, a to bez ohledu na to, zda byl vklad povolen či zamítnut. Postup obrany proti povolení a provedení vkladu můžeme najít v ustanovení § 986 NOZ. Tento institut je určitou kompenzací snahy o posílení ochrany dobré víry třetích

²⁶¹ Důvodová zpráva k NKZ (2012). Dostupná z: <<http://www.cuzk.cz/>>.

osob (v souvislosti se zavedením úplné zásady materiální publicity). Skutečný, avšak v katastru neevidovaný, vlastník by se tímto způsobem mohl bránit proti povolení vkladu v těch případech, kdy by se osoba, evidovaná v katastru jako vlastník namísto něj, pokusila jeho nemovitost převést.

Bránit se bude možné pouze proti provedení vkladu, ne však proti jeho povolení, protože až provedení vkladu je v zápisovém řízení rozhodující (až s ním jsou spojeny závažné právní účinky). Se závažnými právními účinky provedení vkladu počítá NOZ v ustanovení § 986, tento paragraf zaručuje tomu, kdo byl ve svém právu dotčen zápisem do katastru, možnost, aby se ve lhůtě jednoho měsíce od okamžiku, kdy se o provedeném vkladu dozvěděl, obrátil na katastrální úřad, a požádal o zápis poznámky spornosti provedeného vkladu. V případě řádného neoznámení provedení změny v katastru vlastníkovu nemovitosti, má být tato doba delší - tři roky ode dne provedení popíraného zápisu. Tato tříletá objektivní lhůta byla, podle důvodové zprávy k NOZ, převzata z rakouského knihovního zákona.

Ve lhůtě dvou měsíců od doručení žádosti pak musí dotčená osoba proti provedenému vkladu podat žalobu k soudu. Pokud soud žalobě vyhoví, bude vymazán nejen žalobou napadený zápis, ale i všechny zápisy na něj navazující. Obnoví se tak stav katastru před povolením a provedením vkladu.

Ochrana nových nabyvatelů zásadou úplné materiální publicity má být tedy, z důvodu neméně důležité ochrany vlastníků skutečných, poskytován teprve až od chvíle, kdy proti provedenému zápisu nebude možné uplatnit řádný opravný prostředek soudní ochrany. Nezbytnou podmínkou poskytnutí ochrany bude samozřejmě dobrá víra na straně nabyvatele.

Text příslušného ustanovení NOZ uvádím níže:

§ 986

„(1) Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.

(2) Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo

na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.

(3) Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na tři roky; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.“ NOZ

Poznámka spornosti

§ 24

„(1) Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu. Obdobně se zapíše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno. Poznámku spornosti zápisu, která působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům, zapíše katastrální úřad také na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.

(2) Pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, vkladové řízení se nepřerušuje.

(3) Vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí. Po výmazu všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu dotčeným osobám.“ NKZ

Citované ustanovení vychází ze znění § 985 a § 986 NOZ. Vedle poznámek spornosti v případě žalob podaných podle těchto ustanovení se tedy bude i nadále zapisovat poznámka spornosti tehdy, bude-li u soudu napadena platnost právního úkonu v době mezi podáním návrhu na vklad a případným provedením vkladu. Tuto žalobu budou moci podat osoby, které se dozvěděly o tom, že má být podle podaného návrhu proveden vklad a podají tedy odpovídající žalobu preventivně již před tím, než podání žaloby předvídá ustanovení § 986 NOZ.

Řešení problému neidentifikovatelných vlastníků

§ 4

„(2) O fyzické osobě se do katastru zapisuje

a) jméno, popřípadě jména, a příjmení,

b) rodné číslo, a nemá-li je, datum narození,

c) adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště.“ NKZ

Při právním jednání o nemovitostech je nezbytné mít jistotu o totožnosti osob, a to zpravidla v časovém odstupu i několika desítek let. Negativní důsledky špatné identifikace osob v pozemkové knize se závažně projevují dodnes. Zjistí-li katastr chybu v evidenci identifikačních údajů nositele věcných oprávnění, bude si nově moci vyžádat identifikační údaje potomků osob se shodným jménem, jako má nositel věcných oprávnění. Na základě nich potom v katastru nemovitostí jeho nesprávné identifikační údaje opraví.

Novým ustanovením, které by mělo rovněž řešit problémy s nedostatečnou identifikací osob, je § 64 NKZ: *„(1) V případech, kdy je třeba získat jako listinu pro zápis do katastru rozhodnutí nebo osvědčení orgánu veřejné moci a osoba dosud zapsaná v katastru jako vlastník nebo jiný oprávněný není označena dostatečně určitě, jak to vyžaduje tento zákon, a proto není možné označit ji v řízení před tímto orgánem údaji požadovanými právním předpisem, na jehož základě lze rozhodnutí nebo osvědčení orgánu veřejné moci vydat, postačí k jejímu označení v řízení před tímto orgánem i v řízení o zápisu do katastru uvedení údajů, které jsou o této osobě známy z katastru.“*

Uvedené ustanovení vychází z toho, že řada osob, zejména v případě práv převzatých z bývalé pozemkové knihy, není označena v katastru dostatečně určitě, takže není možné jednoznačně zjistit jejich totožnost. Přesto je však třeba vypořádat se se zápisem práv ve vztahu k těmto osobám a ustanovit jim pro řízení před soudem nebo katastrálním úřadem opatrovníka. Tato nezbytnost se bude týkat desítek až stovek tisíc případů, kdy bude například podle nového občanského zákoníku nutné určit, že nemovitost je opuštěna a stává se jejím vlastníkem stát. Pouhé jméno a příjmení nebo název bez dalších údajů je vedeno u 146 974 vlastníků. Dále je v katastru vedeno 31 752 vlastníků narozených před rokem 1910. Vedle toho je řada nemovitostí zapsána na neznámé vlastníky, o nichž nejsou známy přesné údaje.

Přijetí uvedeného ustanovení bylo iniciováno také veřejným ochráncem práv, který šetřil případy, kdy nebylo, pro nedostatečnou identifikaci osob, možné vymazat za současné právní úpravy závady převzaté z pozemkové knihy.²⁶²

Dalším ustanovením, které se snaží řešit problémy s neúplnými zápisy o vlastnících (zejména jejich totožnosti), převzatých z pozemkové knihy, je § 65. K vlastnictví nemovitostí těchto osob se zpravidla dlouhodobě nikdo nehlásí a nepečuje o ně. Dalo by se tedy předpokládat, že tyto osoby nevykonávají vlastnické právo ke svým nemovitostem ve smyslu § 1050 odst. 2 NOZ. Po uplynutí 10 let nevykonávání vlastnického práva se tyto nemovitosti stávají vlastnictvím státu, a to podle § 3067 NOZ, nejdříve však po uplynutí 10 let od jeho účinnosti. Devátý odstavec § 65 NKZ potom stanoví: „*Nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu (NOZ) má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlíží se na ni jako na opuštěnou; další postup se řídí právními předpisy upravujícími hospodaření s majetkem státu*“.

Bez této nové právní úpravy by nebylo jednoduché opuštění těchto nemovitostí prokázat. Tento problém je navíc natolik palčivý, že způsobuje potíže všem, kdo potřebují jednat s vlastníkem nemovitostí, ale ten je přitom neidentifikovatelný. Špatně jsou na tom zejména obce, a to při výstavbě vodovodů, kanalizací a dalších liniových veřejně prospěšných staveb, které je někdy nutno vést právě přes pozemky neznámých vlastníků.

Protože ale podle judikatury Nejvyššího i Ústavního soudu je možné za opuštěnou nemovitost považovat pouze takovou, jejíž dosavadní vlastník projevil vůli nemovitost nadále nevlastnit (takový projev vůle neidentifikovatelných osob samozřejmě nebylo možné prokázat), nebylo také ani možné problém těchto vlastníků pomocí institutu opuštěné nemovitosti řešit.²⁶³

Zvýšení informativnosti

Nový katastrální zákon by měl přinést zvýšení informativnosti katastru nemovitostí, a to zejména prostřednictvím celé řady nových skutečností zapisovaných do KN poznámkou (§ 23 NKZ). Na základě požadavku ministerstva financí má být nově v katastru evidována i cena, za kterou byla nemovitost prodána v návaznosti na konkrétní nabývací titul včetně uvedení roku převodu.

Zatímco na jedné straně lze větší informativnost katastru nemovitostí uvítat, na druhé straně by se tak mohly do rukou podvodníků dostat zneužitelné údaje o daných

²⁶² Důvodová zpráva k NKZ (2012). Dostupná z: <<http://www.cuzk.cz/>>.

²⁶³ tamtéž.

nemovitostech. S tímto rizikem je třeba počítat a citlivé údaje o vlastnících nemovitostí před jejich zneužitím chránit.

Příprava na elektronizaci katastru

Dále by měl nový katastrální zákon připravit katastr nemovitostí na rozšíření možnosti provádět zápisy do katastru elektronicky. Navržené znění tak má v budoucnu umožnit využívání elektronických písemností i pro zápis právních vztahů do katastru, a to bez potřeby novelizace NKZ. Má k tomu přispět i zavedení elektronické verze formuláře návrhu na vklad práva do katastru. Při vedení katastru by proto měl být přiznáván stejný význam písemnostem v listinné i elektronické podobě. V elektronické podobě bude možno vyhotovovat a předkládat i geometrické plány.²⁶⁴

Úprava celé katastrální problematiky v jednom zákoně

Hlavní změnou po formální stránce, kterou NKZ předpokládá, je úprava celé katastrální problematiky převážně pouze jediným zákonem - zákonem o katastru nemovitostí. Nový katastrální zákon má tak nahradit současný zákon o katastru nemovitostí a zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jak uvádí důvodová zpráva, rozdělení katastrální problematiky do dvou zákonů pramenilo v kompetencích bývalého Federálního shromáždění a České národní rady. Zatímco právní úprava vlastnictví spadala pod působnost federace, právní úprava evidování nemovitostí patřila do působnosti republik. Proto byla část týkající se vlastnických a jiných věcných práv upravena pro celé bývalé Československo federálním zákonem a zbylá problematika zákonem České národní rady. Proto již není žádný důvod uvedenou roztržičnost právní úpravy do dvou zákonů nadále zachovávat.

Finanční dopady navrhovaných změn a nároky na personální zajištění práce katastrálních úřadů

Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku k finančním dopadům uváděla toto: *Nepřepokládá se přímý ani nepřímý finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet. Dají se sice přepokládat určité náklady spojené se zřízením nových rejstříků či s nárůstem některých agend, jako například v případě evidence nájmu a pachtů do katastru nemovitostí, nicméně realizace opatření navrhovaných novým občanským*

²⁶⁴ Důvodová zpráva k NKZ (2012). Dostupná z: <<http://www.cuzk.cz/>>.

zákoníkem bude pokryta výnosem ze správních poplatků za realizaci nově navrhovaných agend.“

Podle mého názoru však dopad na státní rozpočet bude značný. Z modelového příkladu nárůstu počtu prováděných zápisů o 100 000 ročně, který uvádí důvodová zpráva k NKZ, sice vyplývá, že na zajištění 100 000 nových zápisů práv do katastru nemovitostí je třeba vynaložit 75 mil. Kč, zatímco výnos ze správních poplatků za provedení 100 000 nových zápisů lze očekávat ve výši cca 95 mil. Kč, avšak uvedený příklad bude v této „výnosné“ podobě fungovat až po několika letech. V prvních dvou letech lze očekávat jednak jednorázové výdaje ve výši celkem cca 100 mil. Kč, ale rovněž i velké zvýšení výdajů na poštovné. Pokud jde tedy o výnosy, mohla by tato právní úprava začít postupně vynášet až někdy po roce 2016 (to se již předpokládá rozdíl mezi výdaji a výnosy tohoto roku ve výši 10 mil. Kč), to však opět jako zisk bráti nelze, protože tou dobou bude nová právní úprava stále ještě vydělávat na to, co se do ní v předchozích letech investovalo. Zisk je tedy možné předpokládat zřejmě až někdy v roce 2025.

Další problém představuje zvýšená potřeba personálního obsazení katastrálních úřadů (související se zvýšeným počtem prováděných zápisů). V důvodové zprávě se proto navrhuje postupně přesouvat na činnosti spojené s novými zápisy práv zaměstnance dosud pracující na dokončované digitalizaci katastrálních map. Tento postup však poskytne pro nové zápisy práv pouze minimální kapacity (jak uvádí důvodová zpráva), navíc je v rozporu s plánovaným úsporným krokem vlády ve formě propouštění katastrálních zaměstnanců.

Nová právní úprava katastrální problematiky jistě přinese hodně změn k lepšímu, co mi však na ní velmi vadí, je hlavní důvod jejího přijetí, tím je podle důvodové zprávy k NKZ její vynucenost: *„Přijetí nového katastrálního zákona je vynuceno přijetím nového občanského zákoníku, který přináší do oblasti katastru nemovitostí rozsáhlé změny.“*

Výše uvedené mi připadá spíše jako omluva pro případné selhání této nové právní úpravy. Je smutné, že se tato omluva vyskytuje již v návrhu ještě nepřijatého zákona.

8 Jak bránit své vlastnické právo

Jako první připadá v úvahu uplatnění obecných prostředků ochrany vlastnického práva a to zejména prevence. Protože zápis v katastru nemovitostí nemusí vždy odpovídat skutečnému stavu, měl by si nabyvatel před podpisem smlouvy o převodu nemovitosti důkladně prověřit listiny, na základě kterých nabyl vlastnické právo prodávající, případně jeho předchůdci.²⁶⁵

8.1 Odstranění duplicitních zápisů

Problém duplicitního zápisu lze řešit formou dohody o narovnání ve smyslu § 585 až 587 občanského zákoníku, konkrétně pak pomocí dohody o uznání vlastnického práva. Rozdíl mezi dohodou o narovnání a dohodou o uznání vlastnického práva spočívá v tom, že dohoda o narovnání je dohoda pojmenovaná upravena občanským zákoníkem, zatímco dohoda o uznání vlastnického práva je jejím zákonem výslovně neupraveným podtypem, jehož obsahem je prohlášení, že k narovnání sporného právního vztahu dojde uznáním určitého právního stavu.²⁶⁶ Do katastru nemovitostí se poté zápis provede na základě ohlášení, jehož přílohou je souhlasné prohlášení duplicitně zapsaných osob o uznání vlastnického práva (s jednostranným uznáním vlastnického práva druhé osoby může být problém).²⁶⁷ Toto prohlášení musí mít písemnou formu a projevy účastníků musí být na téže listině s ověřenými podpisy.²⁶⁸ K tomu např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. 31 Ca 69/2001-25.

Pro právní jistotu všech zúčastněných je však nejvhodnějším způsobem řešení duplicitního zápisu vlastnického práva podání žaloby, dle § 80 písm. c) občanského soudního řádu, na určení vlastnického práva k nemovitosti nebo uzavření soudního smíru. Výhodou je, že rozhodnutí soudu je závazné nejen pro zúčastněné strany, ale i pro všechny ostatní.²⁶⁹ Ochrana vlastnického práva prostřednictvím soudní moci tvoří samostatnou

²⁶⁵ ŽIŽLAVSKÝ, M. *Právní aspekty obchodování s nemovitostmi v České republice* [online]. publikováno 12. 9. 2005, [citováno 19. 7. 2011]. Dostupný z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-aspekty-obchodovani-s-nemovitostmi-v-ceske-republice-35837.html>

²⁶⁶ tamtéž, S. 217.

²⁶⁷ CIGÁNKOVÁ, E., ULÍČNÝ, D. cit. dílo.

²⁶⁸ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*, 2., rozšířené a aktualizované vydání, nakladatelství ASPI, r. 2005. S. 58. 186 s. ISBN 80-7357-117-X.

²⁶⁹ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*, 2., rozšířené a aktualizované vydání, nakladatelství ASPI, r. 2005. S. 58. 186 s. ISBN 80-7357-117-X

kategorii. K zahájení soudního sporu lze podat již zmíněnou žalobu určovací, žalobu na náhradu škody, žalobu negatorní či žalobu na vyklizení.

Právní úprava řešení duplicitních zápisů v případě pozemkových úprav je zakotvena v ustanovení § 13 odst. 4 a 5 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

8.1.1 Žaloba na určení vlastnického práva

Určovací žaloby jsou žaloby, ve kterých se žalobce u soudu domáhá určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není (OSŘ, § 80).

Žalobu na určení práva lze úspěšně podat pouze pokud má osoba, která ji podává naléhavý právní zájem na tomto určení. Judikatura přiznává naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva v případě duplicitních zápisů práv k nemovitosti žalobci vždy, neboť při významu zápisů do katastru nemovitostí je třeba nepatřičnost dvojího či vícero zápisu vlastnictví k téže věci (mimo režim spoluvlastnictví) odstranit.²⁷⁰ Důvodem je to, že vlastnické právo může k věci reálně uplatňovat pouze jedna osoba. Navíc je nutné dodat, že „naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k nemovitosti může mít i osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník, bylo-li její nabyté právo k nemovitosti kvalifikovaně zpochybňováno převodcem a není-li přitom dán důvod k žalobě na plnění. Naléhavý právní zájem na určení je dán zejména tehdy, kdy by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kdy by se bez tohoto určení stalo jeho právní postavení nejistým. Určovací žaloba je preventivního charakteru.“²⁷¹

Naléhavý právní zájem žalobce na určení jeho vlastnického práva k nemovitosti však chybí v případě, kdy žalobce sice není jako vlastník nemovitosti zapsán v katastru nemovitostí, ale žalovaný žalobcovo vlastnické právo k nemovitosti nepopírá. V takovém případě je na místě postup podle §§ 7 a 8 Zápisového zákona.²⁷²

Pravomocným rozsudkem o žalobě na určení vlastnického práva je pak katastrální úřad vázán a musí na jeho základě uvést údaje o vlastníkově věci v soulad se skutečným právním stavem.²⁷³ V případě, že dojde k zamítnutí určovací žaloby bez pozitivního určení vlastníka nemovitosti, pak platí, že „v je nutno zamítavý výrok posoudit v souvislosti s odůvodněním rozhodnutí. To má význam jednak z hlediska posouzení překážky věci

²⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002.

²⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 655/2001.

²⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1865/2002.

²⁷³ CIGÁNKOVÁ, E., ULÍČNÝ, D. cit. dílo.

pravomocně rozhodnuté, jednak z hlediska závěru, zda předběžná otázka ve sporu mezi účastníky byla již závazně pravomocně rozhodnuta. Je tedy třeba dovodit, že i pravomocný rozsudek, kterým byla zamítnuta žaloba, již se žalobce domáhal určení vlastnictví k věci, protože soud dospěl k závěru, že žalobce vlastníkem není, je pro účastníky řízení a pro soud závazný, neboť deklaruje neexistenci vlastnického práva žalobce k této věci.“²⁷⁴ Takovýto zamítavý rozsudek poté poslouží jako podklad pro provedení výmazu vlastnického práva žalobce v katastru nemovitostí a tím i k odstranění duplicitního zápisu vlastnictví, neboť je zřejmé, že žalobci vlastnické právo nesvědčí.²⁷⁵

8.2 Vydržení

Vydržení (*usucapio*) je zvláštním ochranným institutem; tento institut má široké uplatnění. Držitel zapsaný v katastru nemovitostí se ho může dovolat tehdy, shledá-li po uplynutí vydržecí lhůty rozpor mezi skutečným stavem a zápisem v katastru nemovitostí. Vydržení hraje rovněž důležitou roli v případech, kdy někdo disponuje pouze zdánlivým nabývacím titulem, na jehož základě je zapsán jako vlastník do katastru.²⁷⁶ Vydržení se lze dovolávat také v případě, kdy zapsaný vlastník není schopen svůj nabývací titul k nemovitosti prokázat.

Vydržení vlastnického práva (*usucapio*) představuje originární způsob nabývání vlastnictví. Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost (OZ, § 134 odst. 1). Držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní (tamtéž, § 129 odst. 1). Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná (tamtéž, § 130 odst. 1).

Být v dobré víře tedy pro vydržení nestačí, je třeba být v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem. Ovšem, kdyby všechny okolnosti dokládaly to, že zapsaný vlastník nemovitosti je jejím skutečným vlastníkem, nebyl by držitel pouhým držitelem, ale byl by skutečným vlastníkem, vydržení by mu proto nebylo zapotřebí. Zjistíme-li však, že zapsaný vlastník je pouhým držitelem nemovitosti, musí zde nutně okolnost, která svědčí

²⁷⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98. Citováno v: BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství ASPI Publishing s. r. o., 2004. 106 s. ISBN 80-7357-003-3.

²⁷⁵ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : právní předpisy, komentář, judikatura*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2007. S. 188. 736 s. ISBN 97880-7179-594-0.

²⁷⁶ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 145-146. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

pro to, že skutečným vlastníkem držitel není, být. Soudy pak často při svém rozhodování o vydržení nějakou takovou okolnost najdou (např. nějakou vadu nabývacího titulu) a dovodí, že o takové vadě držitel při dostatečné opatrnosti vědět měl a mohl, a vydržení vlastnického práva mu nepřiznají.²⁷⁷

„Dobrá víra musí být podložena konkrétními okolnostmi, z nichž lze soudit, že toto přesvědčení držitele je opodstatněné. Okolnostmi, které mohou svědčit pro závěr o existenci dobré víry, jsou zpravidla okolnosti týkající se právního důvodu nabytí práva, tedy tzv. titul uchopení se držby (objektivně oprávněný důvod nabytí držby, např. existence smlouvy, která je pro určitou vadu neplatná). Povinnost tvrdit a prokázat tyto okolnosti přitom tíží toho, kdo tvrdí, že došlo k nabytí vlastnického práva vydržením. Oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod; postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus), tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí. Je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. V případě, že držitel vychází z toho, že jím vykonávané právo mu náleží, a opírá toto přesvědčení o výpis z katastru nemovitostí (příp. jiné pozemkové evidence), která má povahu veřejné listiny, je objektivně ohledně existence zapsaného práva v dobré víře.“²⁷⁸

Účelem institutu vydržení je zajištění stability společenských vztahů. Princip ochrany stability společenských vztahů směřuje evidentně proti principu absolutní ochrany vlastnického práva. Protože je důležité v právním řádu uplatnit oba tyto principy, nelze žádný z nich absolutizovat, naopak je třeba najít jejich správné vyvážení.²⁷⁹

Vydržení hraje rovněž velmi významnou roli jako podpůrný právní titul nabytí vlastnictví zejména v případě, kdy vlastnické právo držitele nikdo nezpochybňuje, avšak držitel nemůže z různých důvodů doložit původní nabývací titul, přestože je zřejmé, že tento titul kdysi existoval. Jeho dalším smyslem je usnadnit vlastníkově důkazní nouzi pokud, není schopen prokázat vlastnictví svých předchůdců, jedná se o tzv. *probatio diabolica*. Je-li prokázáno, že byla nemovitost vydržena, není již potřeba zabývat se tím, zda jeho předchůdci byli rovněž vlastníky anebo zdali byl nabývací titul jeho předchůdce neplatný z důvodů, které mu nemohly být známy.

²⁷⁷ tamtéž, S. 144.

²⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 702/2002.

²⁷⁹ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. S. 143. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.

Rozhodnutí soudu o vydržení vlastnického práva je deklaratorní a je podkladem pro záznam vlastnického práva do katastru nemovitostí. Toto rozhodnutí se vydává zejména v řízení o určení vlastnického práva k nemovitosti, které je nutné podstoupit, pokud je jako vlastník nemovitosti zapsán subjekt rozdílný od držitele. Je-li v řízení před soudem prokázáno vydržení vlastnického práva držitelem, je tento držitel vlastníkem nemovitosti i tehdy, pokud stav zápisu v katastru nemovitostí svědčí ve prospěch vlastnictví někoho jiného.

Judikatura Nejvyššího soudu připouští i vydržení části parcely. Část parcely, která je v držbě jiné osoby než vlastníka této parcely, se stává pozemkem, který je oddělen od ostatních pozemků hranicí držby. Nedochází tedy k vydržení části pozemku, jak se někdy mylně uvádí, nýbrž k vydržení pozemku.²⁸⁰

8.2.1 Vydržení contra tabulas

Judikatura připouští také vydržení contra tabulas, kdy zapsaný vlastník není držitelem nemovitosti a zároveň držitel v katastru zapsán není. Oprávněná držba je potom posuzována se zřetelem k alespoň domnělému titulu držitele, na základě kterého se držby nemovitosti chopil a dalším okolnostem tohoto uchopení. Důležitým faktorem pro posouzení ospravedlnitelnosti omylu držitele je i poměr plochy nabytého a skutečně drženého pozemku viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2941/2000 ze dne 2. 9. 2002. K uchopení držby i přes rozpor se stavem zápisů v katastru nemovitostí obvykle dochází důsledkem omylu o výměře nabývaného pozemku, kdy se vlastník určitého pozemku domnívá, že mu patří i část pozemku přilehlého a podle toho s ní i zachází.²⁸¹ S vydržením contra tabulas samozřejmě počítá i anglická právní úprava.

²⁸⁰ PEJŠEK, V. cit. dílo.

²⁸¹ PEJŠEK, V. cit. dílo.

8.3 Vydržení v Anglii

Nejbližším ekvivalent vydržení je v Anglii držba „v rozporu s vlastnickým právem“ (*adverse possession*). Právní úprava této držby je obsažena v LRA 2002.

Pokud jde o vydržení neregistrovaných pozemků, platí v Anglii systém vydržitelných práv, u kterých uplynutí dvanáctileté vydržecí lhůty, překoná doklady doložený vlastnický titul. Squatter, který drží pozemek bez právního důvodu, má proti pozdějším squatterům k dispozici stejné žaloby jako „vlastník“. Vydržení věcného břemene (např. práva průchodu) vyžaduje pouze držbu po dobu nejméně dvaceti let. Ani v jednom z těchto případů se nevyžaduje dobrá víra držitele.

Vydržení registrovaných pozemků

Nová právní úprava vydržení registrovaných pozemků spočívá na základním požadavku, že registrace by měla sama o sobě chránit registrovaného vlastníka před nároky pouhých držitelů. Následky vydržení se oproti dřívější právní úpravě výrazně změnily. Před vydáním LRA 2002 platilo, že pokud došlo k uplynutí dvanáctileté vydržecí lhůty, bylo tím vydržení dokončeno a vlastník získal *ex lege* řádný právní titul k pozemku (Dodatek č. 12 k LRA 2002, § 18).

V případě, že je vydržení dokončeno nyní (po vydání LRA 2002), musí být pro vydržení naplněny nové v LRA 2002 stanovené podmínky. Podstatou této právní úpravy je, že squatter může podat žádost o registraci sebe jako vlastníka pozemku po uplynutí vydržecí doby deseti let. Avšak, držitel pozemku nemůže být zaregistrován jako jeho vlastník tehdy, když aktuálně registrovaný vlastník, který musí být ze zákona o žádosti držitele zpraven (i o důsledcích nepodání námitky proti ní), podá proti této žádosti do dvou měsíců námitku. Z tohoto pravidla ale existuje několik výjimek podle Dodatku č. 6 (§ 98 odst. 1), kdy katastr může zapsat squattera jako „vlastníka“ pozemku ihned (nehledě na námitku podanou vlastníkem): především (a) tehdy, když věc nastala z nevyřešeného sporu o hranice pozemku nebo (b) tehdy, kdy legitimní „vlastník“ pozemku squattera utvrdil v přesvědčení, že mu držený pozemek patří.

Je však důležité mít na paměti, že pro osobu squattera není vůbec lehké v řízení podle nových pravidel uspět – žádosti napadené námitkou původního vlastníka mají většinou naději na úspěch pouze, jsou-li podané mezi sousedy. V případě, že registrovaný vlastník námitku proti žádosti squattera ve lhůtě nepodá, bude squatter zapsán jako vlastník namísto něj a jeho právní titul k pozemku zanikne. Ospravedlním pro výše uvedený postup

je, že pokud registrovaný vlastník pozemku zmizel, neexistuje nikdo, kdo má lepší nárok k pozemku než squatter. Je důležité zdůraznit, že katastrální úředník musí podniknout takové kroky, které jsou nezbytné k tomu, aby upozornění o podání žádosti registrovaný vlastník skutečně obdržel. Často se stává, že vlastník je např. v zahraničí a upozornění se z toho důvodu katastrálnímu úředníkovi vrátí zpátky. V takovém případě musí katastrální úředník poslat upozornění nové nebo se o doručení upozornění postarat jiným vhodným způsobem. Vlastník tedy nebude ohrožen ztrátou svého vlastnictví tehdy, pokud je v zahraničí pouze přechodně.

Byla-li registrační žádost držitele zamítnuta z důvodu podání námitky vlastníkem, avšak squatter se přesto z pozemku nevystěhoval do dvou let od podání této námitky (registrovaný vlastník nepodnikl náležité kroky k jeho vystěhování – nepodá žalobu na zpětné získání držby pozemku), potom squatter bude oprávněn požadovat registraci sebe jako vlastníka daného pozemku a právní titul bývalého registrovaného vlastníka zanikne. Jinými slovy, předtím než registrovaný vlastník ztratí svůj vlastnický titul, má obvykle dostatečnou příležitost jednak nechat nemovitost soudně vyklidit nebo jinak uspořádat právní vztahy mezi sebou a squatterem.

Je logické, že stejně se postupuje v případě kdy squatter podá žádost o provedení registrace vlastnického práva i v případě kdy, si vlastník začne nárokovat své vlastnické právo.

Samotný čas nepřekoná právní titul registrovaného vlastníka

To co způsobí zánik právního titulu vlastníka je spíše skutečnost, že byl jako vlastník zaregistrován někdo jiný, než samotné uplynutí času. Z uvedeného vyplývají čtyři důležité důsledky:

1. V případě, že squatter nepožádá o registraci po dobu řekněme dvaceti či třiceti let, má vlastník daného pozemku stále příležitost namítat proti registrační žádosti squattera (i po uplynutí tak dlouhé doby držby pozemku squatterem).

Zatím není jasné, jak efektivně bude tento nový systém fungovat a jak budou řešeny případy, kdy squatter bude mít daný pozemek ve své držbě např. po dobu 170 let předtím (stejně jako v ČR se do vydržecí doby započítává i držba pozemku právními předchůdci držitele), než se jeho legitimní „vlastník“ pokusí prosadit svůj vlastnický titul. K tomuto v minulosti již skutečně došlo (před několika lety na

venkově ve Walesu), naštěstí u neregistrovaného pozemku (navíc za účinnosti staré právní úpravy). Ale co kdyby k něčemu takovému došlo u pozemku registrovaného? Na tuto situaci Právní výbor v návrhu LRA 2002 vůbec nemyslel. Soudní řešení sporů v Anglii (stejně jako u nás) je poměrně pomalé, proto se relevantní judikatury, která vyjasní fungování nového systému, dočkáme až někdy v letech 2015-2020.

2. Do doby než se squatter postará o zajištění registrace sebe jako vlastníka nemovitosti, může registrovaný vlastník kdykoli podniknout kroky k vyklizení své nemovitosti.
3. V případě, že je vlastník ještě stále jako vlastník registrovaný, může nakládat se svým pozemkem, jak uzná za vhodné (vyjma omezení nakládání nějakým přednostním právem, které může squatterovi náležet). Avšak, pokud již byl squatter zaregistrován jako vlastník pozemku a registrovaný právní titul bývalého vlastníka zaniknul, zaniká i právo tohoto vlastníka s nemovitostí jakkoli nakládat.
4. Pokud squatter přerušil svou držbu v jakémkoli stádiu, a to i po uplynutí více než desetileté držby, přestane být tímto momentem daný pozemek v jeho držbě, dojde-li později k jejímu obnovení, může být držitel jako vlastník pozemku zaregistrován až po opětovném uplynutí desetileté vydržecí lhůty.

Výjimky z povinnosti zamítnout v případě námitky vlastníka squatterovu žádost o provedení registrace

Obecným pravidlem je, že žádost squattera o registraci bude zamítnuta v případech, kdy registrovaný vlastník proti této žádosti učiní námitku. Z tohoto pravidla existují tři výjimky, které vyskytnou-li se, pravidelně zajistí registraci squattera proti vlastníkově vůli:

1. v případech, kdy by námitka registrovaného vlastníka proti registrační žádosti squattera byla hanebná (např. utvrdil-li squattera v přesvědčení, že mu daný pozemek patří);

2. v případech, kdy squatter může prokázat, že mu náleží určité nezávislé právo k pozemku, které ho opravňuje k tomu, aby byl zaregistrován jako jeho vlastník; nebo
3. tam, kde je squatter schopen prokázat, že do dané držby nemovitosti důvodně vstoupil v mylném domnění, že je jejím vlastníkem.

Tyto výjimky nejsou zcela samostatné, mohou nastat i situace, které je možné zařadit pod více než jednu z nich. Důkazní břemeno ve vztahu k nim spočívá na straně držitele daného pozemku.²⁸²

Požadavek existence dobré víry?

U žádného z případů vydržení není obecný požadavek existence dobré víry. To znamená, že pokud osoba A obsadí pozemek osoby B, potom osoba A může žádat o provedení registrace po uplynutí desetileté „vydržecí“ lhůty.

Je-li osoba B na podání žádosti katastrálním úředníkem upozorněna a rozhodne-li se, že proti ní nebude nic namítat, potom dojde ke změně zápisů v katastru tak, že osoba A bude zapsána jako vlastník dané nemovitosti. Osoba B už potom nemůže namítat, že na straně osoby A chyběla dobrá víra. Jako doplnění výše uvedeného můžeme uvést poměrně nedávný rozsudek v kauze *Baxter v Mannion*. V tomto případě mohla být registrace squattera napadnuta (v řízení o nápravu zápisů v katastru), protože bylo zjištěno, že se zde ve skutečnosti o držbu po dobu deseti let nejednalo. Žádná žaloba by však neměla naději na úspěch, kdyby se opírala pouze o absenci dobré víry.

Avšak je třeba zmínit, že dobrá víra je vyžadována jako jedna z podmínek § 5 (v odst. 4 písm. c) LRA 2002. Dobrá víra držitele je tedy vyžadována pro úspěšnost napadené žádosti o registraci podle výjimky ze zamítnutí žádosti č. 3 (situace kdy se uplatní § 5), ale ne v ostatních případech.

²⁸² *Land Registration for the Twenty-first century* (poradní dokument Právního Výboru) [online]. S. 222-225. s. 303. [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc254_land_registration_for_21st_century_consultative.pdf>.

9 Jak bránit své vlastnické právo v Anglii (náprava či administrativní změna provedeného zápisu)

To, že katastr není vždy bezchybný, je nevyhnutelné. Jako vlastník může být např. zaregistrována nesprávná osoba, zaregistrovaná rozloha pozemku může být špatná nebo zápis některých práv zatěžujících vlastnické právo může být opomenut (např. zápis předkupního práva). Provedení změny v katastru je v těchto případech možné za tím účelem, aby se dosáhlo uvedení katastru v soulad se skutečností.

Jedná-li se o problematiku změn zápisů v katastru, je nutné odlišovat nápravu chybného zápisu (*rectification*) od administrativních změn (*administrative alteration*). Nápravy zápisu se užije pouze ke změně zápisu, má-li vést tato změna k nápravě chyby, která se nějakým způsobem dotýká právního titulu registrovaného vlastníka.²⁸³ Tato dva instituty se tedy od sebe liší tím, že jeden z nich představuje změny administrativní povahy, zatímco druhý mění právní pozici registrovaného vlastníka oproti stavu před jeho provedením (náprava chybného zápisu).

Existuje mnoho situací, kdy je zapotřebí administrativní změny, aby se dosáhlo souladu zápisů v katastru se skutečným právním stavem např. jejím prostřednictvím dojde k uplatnění přednostních věcných práv. Tato forma změn v katastru neoslabuje spolehlivost katastru a nemusí být proto předmětem nějakého zvláštního zájmu vlastníků nemovitostí. Naproti tomu úzká kategorie náprav zápisu v katastru nemovitostí je mnohem zajímavější, protože může významně zeslabit spolehlivost katastru. Přestože budou poškození odškodněni, znamená to, že katastr ve své přesvědčivosti selhal.²⁸⁴

Změna v zápisu může být nařízena soudem nebo katastrálním úředníkem, změna provedená katastrálním úředníkem bude ale pravděpodobně častější.

9.1 Důvody pro změnu či nápravu zápisů v katastru

Změna zápisu je upravena v LRA 2002, Dodatku č. 4, § 2 a § 5, které stanoví čtyři důvody pro její provedení. Prvním z nich je chyba, ta se vztahuje k nápravě zápisů v katastru. Aktualizace údajů katastru je druhým z případů, kdy může dojít ke změně zápisů v katastru, Právní výbor jako příklad uvádí zápis věcného břemene, které vzniklo vydržením a výmaz nájmu ukončeného v důsledku propadnutí majetku. Třetí případ

²⁸³ LRA, Dodatek č. 4, § 1.

²⁸⁴ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

propůjčuje efekt věcným právům vyňatým z dopadů provedení registrace. A konečně jako poslední je zde provedení změny katastrálním úředníkem v případě nutnosti odstranění nadbytečných zápisů. Tři posledně uvedené důvody jsou poměrně jasné a nepotřebují další vysvětlování, proto se nyní zaměříme pouze na nápravu zápisů v katastru nemovitostí.

9.1.1 Zaregistrování nesprávné osoby

Častou situací kdy v minulosti docházelo k uplatnění nápravy katastru bylo zapsání nesprávné osoby jako prvního vlastníka nemovitosti. Obdobné případy se stále objevují například tehdy, když je rozloha registrovaného pozemku nesprávná a zahrnuje v sobě i pozemek, který předtím patřil někomu jinému.²⁸⁵ Jedná se o chybu v katastru i z dnešního pohledu?

Právní výbor se zabýval případem nároků „držitele v rozporu s vlastnickým právem“ (ale ne ve skutečné držbě), které byly při první registraci opomenuty; jedná se o jeden z případů registrace špatné osoby. Paragraf 11 chrání nabyvatele vyjma případy, kdy existuje skutečné či alespoň mlhavé vědomí si nároků plynoucích z držby v rozporu s vlastnickým právem. Právní výbor se vyjádřil v tom smyslu, že držitel v rozporu s vlastnickým právem nebude moci požádat o nápravu zápisů, protože registrovaný vlastník pozemku již prakticky není vázán jeho právy a proto zde není žádná chyba, která by tuto nápravu vyžadovala. Tato analýza propojuje chybu s výsledkem registrace: není zde žádná chyba, pokud je katastr v souladu s předpisy pozemkové registrace, jde-li o právní titul či pravidla přednosti (zejm. prioritu zaručenou registračním dispozicím). Uvedené se hrozivě blíží ke tvrzení, že nikdy nemůže dojít k využití institutu nápravy. Pro situace nesouladu katastru nemovitostí s předpisy pozemkové registrace totiž existuje institut administrativních změn. Někteří angličtí právníci by proto byli velmi rádi, kdyby byl institut nápravy úplně zrušen, což by znamenalo, že by registrovaný právní titul byl daleko spolehlivější.

Nicméně komentář Právního výboru by měl být omezen pouze na velmi úzký okruh okolností vztahujících se k držbě v rozporu s vlastnickým právem, které se mohou u těchto nároků vyskytnout (nevědomost nabyvatele o existenci této držby). Bylo by přeci jen zvláštní zachovávat institut nápravy katastru, který by byl prakticky neaplikovatelný. Případ *Sainsbury's Supermarkets Ltd v Olympia Homes Ltd*²⁸⁶ odůvodňuje dostupnost institutu nápravy tak, že se ptá, zda byla registrace provedená katastrem chybou či nikoli.

²⁸⁵ LRA 1925, § 82 odst. 1 g) zakotvuje výslovné právo provést nápravu při registraci špatné osoby.

²⁸⁶ [2006] 1 P&CR 289 at (84)

Obdobné odůvodnění je možné využít i při nesplnění povinnosti zapsat do katastru nemovitostí jiný nárok k pozemku (např. dohodu omezující vlastníka pozemku), tehdy když je právní nárok obdobně překonán důsledky provedení registrace. Tyto případy se vztahují k prvnímu zaregistrovanému vlastníkovu nemovitosti. V situaci, kdy již došlo k převedení pozemku z prvního registrovaného vlastníka na toho současného, již nelze oprávněně považovat registraci tohoto vlastníka za chybu (chyba se tedy musí vždy vztahovat přímo k současně registrovanému vlastníkovu).²⁸⁷

Méně komplikovaný avšak rovněž i v Anglii vzácný je případ, kdy ten samý pozemek je zaregistrován na dva různé vlastníky (je zaregistrován duplicitně) – většinou se jedná o pruh pozemku mezi dvěma registrovanými pozemky. Dvě různé osoby nemohou vlastnit ten samý pozemek (ať už by byla záruka poskytovaná katastrem v důsledku registrace jakákoli), proto je náprava zápisu zcela nevyhnutelná.²⁸⁸

9.1.2 Padělání podpisu na převodní smlouvě a jiné problémy

Je-li padělaný převod zapsán do katastru nemovitostí, bude se rovněž jednat o chybu? Základní otázkou je, zda podle ustanovení LRA 2002, získá nabyvatel v dobré víře řádný právní titul (tato otázka již byla zodpovězena výše). Platí, že ačkoli je nabyvatel registrován jako vlastník, nemusí být vždy katastrem chráněn před nároky předchozího vlastníka. Je-li tomu tak, je nutno využít institutu administrativní změny (jako vlastník bude v katastru zapsán opět ten, kdo byl zapsán původně a jehož podpis byl zfalšován, a to na základě aktualizace údajů v katastru v důsledku příslušného rozhodnutí – zápis má pouze deklaratorní povahu), nevyužije se zde institutu nápravy.

V případech, kdy je však nabyvatel před nároky podvedeného vlastníka chráněn, se při jakékoli změně zápisů v katastru jedná o využití institutu nápravy chyby. Může být proti tomuto bodu namítáno, že zde není žádná chyba způsobitelná k napravení, protože podle logiky analýzy Právního výboru, jak byla popsána výše, opět katastr odráží právní pozici tak, jak tato stojí pod zákonnou ochranou registračních právních dispozic. Znovu by se jistě jednalo o přehnané omezení rozsahu využitelnosti institutu nápravy chyby.

Situace, která nám poslouží jako ekvivalentní příklad padělání v e-převodech nemovitostí, bude ta, kdy osoba s přístupovými právy k registrační síti nesprávně převede

²⁸⁷ Žadatel by v tomto případě pravděpodobně mohl využít institutu práva na nápravu z titulu přednostního věcného práva (pokud by měl daný pozemek ve své skutečné držbě i ve vztahu k následnému převodu), nebo by možná mohl využít para 8.

²⁸⁸ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

právní titul osoby X na osobu Y (ať už z důvodu podvodného jednání či prosté chyby). Osoba Y získává v takových případech řádný právní titul,²⁸⁹ ledaže by osoba X mohla žádat o nápravu chybného zápisu v katastru (nutno splnit určité podmínky). Opět se může X setkat s protiargumenty, že katastr odráží práva, tak jak byla založena právními předpisy.

Obdobným typem případu je převod nemovitosti na základě zkreslení skutečností či nepřipustného ovlivňování.²⁹⁰ Zde opět podle Právního výboru nelze využít institutu nápravy chyby, protože se opět o chybu nejedná. Zápisy v katastru byly původně správné a jde zde pouze o institut pořadí zápisů, který zkrátka nebude brát na vadný převod nemovitosti zřetel. Avšak tento postup může uvést případné kupce v omyl co do osoby vlastníka dané nemovitosti. Tento fakt proto zcela ospravedlňuje provedení administrativní změny (ta má však pouze deklaratorní účinky). Tato změna bude mít povahu aktualizace údajů v katastru.²⁹¹

9.2 Rozsah dopadu institutu nápravy chyby

Vše, co bylo výše uvedeno, vytváří určité rozpaky ohledně toho, kdy se tedy bude jednat o chybu a kdy ne. Určité vodítko nám může poskytnout případ *Baxter v Mannion*²⁹², v kontextu držby v rozporu s vlastnickým právem. Existuje-li zákonná podmínka, která musí být splněna pro provedení registrace, potom se jedná o chybu, není-li tato podmínka naplněna. Navíc se nevyžaduje žádná procesní chyba na straně katastrálního úředníka. Je však třeba mít na paměti, že náprava chyby má pouze úzký rozsah aplikace.

9.2.1 Vlastník či jiný oprávněný „v držbě“ (*the proprietor in possession*)

Pole působnosti nápravy chyb v katastru nemovitostí bylo v období před přijetím LRA 2002 velmi široké. Asi nejdůležitější bezpečnostní brzdu představoval v té době právní institut ochrany „vlastníka v držbě“. Přestože je zřejmé, že působnost nápravy chyby je dnes velmi omezená, ochrana „vlastníka v držbě“ přetrvávala. Není překvapením, že je náprava chybného zápisu v katastru přesto možná, a to tehdy, pokud s ní vlastník pozemku projeví souhlas. V opačném případě, tam kde je vlastník pozemku „v držbě“ v době podání

²⁸⁹ LRA, Dodatek č. 5, § 8.

²⁹⁰ Jak tomu bylo v *Norwich and Peterborough BS v Steed* [1993] Ch 116.

²⁹¹ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

²⁹² (2010) 1 WRL 1965

žádosti o nápravu chybného zápisu, omezuje § 3 LRA 2002²⁹³ tuto nápravu chyby (avšak ne provádění administrativních změn) pouze na dva případy, kterým se budu níže věnovat. Dalo by se ještě poznamenat, že soudy nemají pochopení k jakýmkoli námitkám zakládajícím se na tom, že upření stěžovatelova vlastnického titulu je v rozporu s *Human Rights Act* (1998), a to proto, že jde o legitimní veřejný zájem na růstu registrace a poškozená strana má navíc právo na odškodnění.²⁹⁴

9.2.2 Význam slovního spojení „v držbě“

Podle starého anglického práva judikoval odvolací soud ve věci *Kingsalton Ltd v Thames Water Developments Ltd*, že vlastník bude obvyčejně „v držbě“ ledaže by ji byl zbaven. To znamená, že tam, kde je držba předmětem sporu, bude obvyčejně „v držbě“ právě vlastník pozemku. Uvedené je možné aplikovat i za současné právní situace podle LRA 2002, který využívá i testu fyzické držby.

Vlastník či jiný oprávněný „v držbě“ má ve většině případů danou nemovitost ve své fyzické držbě. Oproti minulým letům však došlo ke změně v tom, že určité právní vztahy dávají vzniknout držbě či lépe řečeno panství nad věcí i bez její fyzické držby. Chráněnými jsou vlastníci pozemků (kdy je pozemek držen nájemci), hypoteční dlužníci (pozemek drží hypoteční věřitel), udělovatelé licencí (držba držiteli licence) a správci trustu (držba beneficiary).

Tato ochrana jednak snižuje četnost náprav chyb ale rovněž výslovně chrání ty, kteří mají pozemek ve svém fyzickém panství, před možností opravy právních titulů v jejich neprospěch.²⁹⁵ Diskutabilní je, zda si i první registrovaný vlastník, který ani nemohl spoléhat na pravdivost zápisů v katastru, zaslouží ochranu. Avšak, v době změn roku 1977 převládla myšlenka, že poprvé registrovaný vlastník by měl být chráněn, protože zaplatil registrační poplatek. Ačkoli se dnes jedná o výchozí bod, soudy jsou přesto stále zdráhavé využít práva diskrece k popření práv předchozího vlastníka.²⁹⁶

Kdy je tedy možno provést nápravu chyby i proti „vlastníkovi v držbě“? Paragraf 3 připouští dvě situace.²⁹⁷ První z nich je ta, kdy nový vlastník „zavinil či podstatně přispěl

²⁹³ Je to zopakováno i v § 6 pro nápravu chyby katastrálním úředníkem.

²⁹⁴ *Kingsalton Ltd v Thames Water Developments Ltd* [2002] 1 P&CR 184 at (45).

²⁹⁵ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

²⁹⁶ *Johnson v Shaw* [2004] 1 P&CR 123 – a to přesto, že nápravě chyby byla nakloněna řada více specifických faktorů; naproti tomu *Pinto v Lim* [2005] EWHC 630 (Ch).

²⁹⁷ Další dva případy podle předchozího práva byly vypuštěny. Přednostní věcná práva nevyžadují výjimku, protože jejich následky jim zajišťuje institut administrativní změny, ne inst. nápravy chyb. Další výjimka,

k chybě, podvodem či nedostatkem náležité péče“. ²⁹⁸ Je nejisté jak velká musí být nedbalost, aby došlo k naplnění požadavku nedostatku náležité péče. Tato výjimka se vyskytuje ve své současné podobě již od roku 1977.

Druhý případ, kdy může být využito institutu nápravy chyby, nalézáme tehdy, „pokud by z jakéhokoli jiného důvodu bylo neprovedení nápravy chyby nespravedlivé“. ²⁹⁹ Vezmeme-li v úvahu, že náprava chybného zápisu v sobě zahrnuje i jistý prvek soudního uvážení, tak užití zdvojených negativů („nespravedlivé“ a „neprovedení“) zase naznačuje, že osoba, která o nápravu chyby žádá, musí v daném sporu prokázat své opravdu silné postavení.

Případ *Epps v Esso Petroleum Co Ltd*³⁰⁰ nám poskytuje vzácný příklad na velmi podobné ustanovení v LRA 1925, kdy část žadatelova pozemku byla chybně zaregistrována ve prospěch společnosti Esso. Značnou měrou k tomu přispěl právě poškozený žadatel o nápravu chyby, protože se nepostaral o vybudování nové zdi podél skutečné hranice pozemku a podílel se tak podstatnou měrou na vzniku této chyby. Proto byl soudce v tomto případě daleko od prohlášení, že by bylo nespravedlivé nápravu chyby provést a byl od samotného počátku nakloněn rozhodnout ve smyslu odmítnutí provedení nápravy chyby.

Argumentace pro provedení nápravy byla založena na tom, že podle pravidel odškodnění by ztráta žadatele v případě prohry nebyla nikterak kompenzována. Avšak, Esso by kompenzací v případě nápravy chyby obdrželo. Bylo argumentováno, že jsou-li náprava chyby a odškodnění komplementárními právními instituty které umožňují, že nikdo neutrpí finanční ztrátu, měla by být náprava chyby povolena. Ačkoli soudce J. Templeman vzal tento argument v potaz, nepovažoval ho za dostatečně silný ve srovnání s ostatními argumenty hovořícími proti provedení nápravy.

O podobnou situaci se jednalo i v případě *Hounslow LB v Hare*,³⁰¹ kdy bylo o nápravu chyby žádáno za účelem vymazání registrovaného nájmu žalované. Soudce J. Knox vzal v potaz všechna fakta: odškodnění žalované v případě provedení nápravy chyby i to, že by byl právní titul žalované vadný, nedošlo-li by k jeho registraci. Nicméně, případ uzavřel s tím, že je žalovaná zcela bez viny a nebude „nespravedlivé nápravu chyby

kteřá po novelizaci odpadla a představoval tehdejší „příkaz soudu“, byla velmi matoucí a Právní výbor ji shledal nepotřebnou.

²⁹⁸ Dodatek č. 4, § 3 odst. 2 písm. a).

²⁹⁹ Dodatek č. 4, § 3 odst. 2 písm. b).

³⁰⁰ (1973) 1 WLR 1071.

³⁰¹ (1990) 24 HLR 9 (žádost o nápravu chyby byla podána, protože nájemní smlouva byla neplatná podle charitních předpisů)

neprovést“, když by v opačném případě byla žalovaná vystavena ztrátě práva nájmu jejího domova.³⁰²

Můžeme si povšimnout, že se zatím objevilo pouze velmi málo případů, kdy tato výjimka z ochrany „vlastníka v držbě“ tvořila jediný základ pro připuštění provedení nápravy chyby.³⁰³

9.2.3 Rozhodování o provedení změny zápisu

Existuje nějaký prostor pro soudní uvážení, co se týče toho, zda soud nařídí či nenařídí provedení změny zápisu v katastru tehdy, když jsou pro její provedení naplněny všechny podmínky? Odpověď zní, že nejde-li o případ „výjimečných okolností“, musí být administrativní změna povolena.³⁰⁴ To prakticky platí po tu dobu, kdy dané nezapsané věcné právo již stejně váže vlastníka nemovitosti. Jen stěží bychom proto našli ospravedlnění pro neprovedení úpravy zápisů v katastru. Avšak, může tomu být i jinak, má-li registrační vlastník k pozemku nějaký soudem dosud nevyřešený protikladný nárok.³⁰⁵

Paragraf 3 odst. 3 a § 6 odst. 3 Dodatku č. 4 využívají stejného přístupu i k provádění nápravy chyby. LRA 2002 klade daleko větší důraz na nutnost provedení změny v katastru, než tomu bylo za předchozí právní úpravy, kdy docházelo k tomu, že bylo při soudním uvážení bráno v potaz příliš mnoho faktorů.³⁰⁶

9.2.4 Právní následky provedení nápravy chyby³⁰⁷

Obecně by se dalo říci, že pokud jde o právní následky této změny, nevyskytují se v této otázce žádné velké výkladové problémy. Je-li osoba A registrována jako vlastník pozemku tehdy, když osoba B je skutečným vlastníkem, potom může být osoba B pomocí institutu

³⁰² SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

³⁰³ V případě *Sainsbury's Supermarkets Ltd v Olympia Homes Ltd* [2006] 1 P&CR 289 at (95), byla náprava chyby připuštěna, protože očekával, že bude vázán předkupním právem katastrem opomenutým z důvodu chyby; nebo také případ *Baxter v Mannion* [2010] 1 WLR 1965, kdy došlo k provedení registrace náhodou (Dixon (2010) Conv 209).

³⁰⁴ Land Registration Rules, r 126. Ačkoli se toto ustanovení vztahuje na změny nařizované soudem, ten stejný postup se uplatní i na změny prováděné katastrálním úředníkem: *Derbyshire CC v Fallon* [2007] 3 EGLR 44 at (28).

³⁰⁵ *Derbyshire CC v Fallon* [2007] 3 EGLR 44 (estoppel).

³⁰⁶ *Kingsalton Ltd v Thames Water Developments Ltd* [2002] 1 P&CR 184 at (26)-(28), (34).

³⁰⁷ Nezapomínejme, že provedení administrativní změny (už ze svojí definice) nepůsobí žádnou změnu v právech.

nápravy chyby zapsána do katastru místo subjektu A. Tím se osoba B stává vlastníkem (i z pohledu registračního práva) a osoba A ztrácí svůj právní titul. Ale co se stane s věcnými právy, kterými nemovitost zatížil subjekt A před provedením nápravy? Jsou-li tato práva zaregistrována, potom bude osoba B muset žádat o provedení nápravy i ve vztahu k těmto dalším právům.

Složitější problém však představují nezaregistrovaná druhořadá věcná práva a přednostní věcná práva, která osoba A vytvořila. Jak budou tato práva provedením nápravy ovlivněna? Přednostní věcná práva jsou obzvláště těžce zvládnutelná, protože katastrální úředník nebo soud si jich v době rozhodování o provedení změny nemusí být vědom a proto s nimi nemusí počítat. Podle předchozí legislativy byl v této věci rozhodující rozsudek v případě *Freer v Unwins Ltd*³⁰⁸, který odmítal retrospektivní působení nápravy v tom smyslu, že by tak byla překonána intervenující druhořadá a přednostní věcná práva. Paragraf 8 stanoví, že institut provedení nápravy „působí tak, že umožňuje soudci změnit *pro futuro* prioritu jakéhokoli věcného práva, které vázne na registrovaném pozemku“. Právní výbor považuje toto ustanovení za potvrzení přístupu použitého v případě *Freer*.

Co vlastně znamená změna priority *pro futuro*? Je zřejmé, že plně retrospektivní náprava chyby není povolena. Z toho vyplývá, že například nájemce pozemku nemůže být žalován pro porušení toho, co v době porušení nebylo v katastru ještě zapsáno (náprava nepůsobí zpětně). Avšak soud může stanovit, že *pro futuro* bude nájemce provedenou změnou vázán. Lze však očekávat, že soudce obvykle této své pravomoci ve vztahu k odvozeným věcným právům nevyužije (zejména přednostní věcná práva jako např. právo krátkodobého nájmu zásadně nebudou provedením nápravy dotčena).³⁰⁹ V takovém případě náleží poškozené osobě náhrada zbývajících škody (té, která nastala až po provedení nápravy).

Shrnutí problematiky provádění změn v katastru

S prováděním administrativních změn nebývají problémy, jedná se v podstatě o udržování aktuálnosti údajů v katastru. Naproti tomu, institut nápravy chyby představuje významné omezení ochrany poskytované katastrem registrovaným vlastníkům. Uvedené je však vyváжено skutečností, že příkazy k provedení nápravy nejsou vůbec časté³¹⁰ a je

³⁰⁸ [1976] Ch 288.

³⁰⁹ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

³¹⁰ Počty provedených náprav nejsou zveřejněny. Avšak, jejich význam lze odhadnout podle poměrně malého počtu žádostí o odškodnění (s kterými jsou nápravy provázány). V letech 2009-2010 bylo podáno 189 žádostí

pravděpodobné, že jich bude za účinnosti LRA 2002 ubývat. Tento institut má proto méně ničivý dopad na ochranu kupujících, než mají přednostní věcná práva.

Jde-li o poskytování ochrany vlastníkům „v držbě“, dá se souhlasit s tím, že je rozumné chránit právě osoby „v držbě“. Pokud má jedna ze dvou nevinných stran ztratit právo k pozemku a místo toho získat pouze odškodnění, je asi lepší, aby právo k pozemku ztratila ta strana, která „v držbě“ není.³¹¹

9.3 Odškodnění

Jednou z věčných nesnází majetkového práva je skutečnost, že se v něm velmi často setkáváme s případy dvou nevinných stran, kdy jedna z nich musí vždy prohrát. Pravidla přednosti poskytují úplné a přitom vlastně žádné řešení těchto sporů. Poškozená strana se nemusí dopustit ničeho špatného, zkrátka jen mohlo dojít ke shodě nešťastných náhod, to však je pro ni při ztrátě nemovitosti jen malou útěchou. Ve Spojených státech amerických se s tímto problémem vypořádávají pomocí pojištění právního titulu. Avšak, to může být velice drahé.

Jednou z předností registračního systému je to, že tento systém může zajistit odškodnění těch, kdo prohrají ve sporech o prioritu svého práva. Možná nejpřirozenější využití odškodnění najdeme v případech, kdy škodu zapříčinil samotný registrační systém. Platí, že je-li registrována jako vlastník nesprávná osoba a nedojde-li k nápravě této chyby, jedná se většinou o případ, kdy bude původnímu vlastníkovu poskytnuto peněžité odškodnění.

Ve skutečnosti je většina žádostí o odškodnění zapříčiněna méně významnými (často administrativními) omyly v rámci katastru nemovitostí, které obvykle způsobují pouze malé ztráty. Avšak, pokud by bylo odškodnění omezeno pouze na tyto případy, bylo by to nedostačující. Institut odškodnění proto může být využit i tehdy, nebyla-li škoda způsobena samotným registračním systémem. Je to možné díky tomu, že četnost ztrát je velmi nízká ve srovnání s obrovským počtem kupujících. Chvályhodným přístupem Právního výboru v roce 1987 bylo považování odškodnění za určitou formu pojištění: „pojištění všech právních titulů proti věcným právům, která nebyla v katastru nemovitostí

o odškodnění týkajících se mylného zápisu, 53 žádostí pro podvod či padělání (což tvoří skoro dvě třetiny celkových nákladů na odškodnění) a 324 žádostí týkajících se rozsahu registrovaných titulů, kdy celkové odškodnění představovalo necelých 8 milionů liber (Land Registry Annual Report and Accounts 2009-10, S. 20).

³¹¹ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

zapsána“. Od té doby však došlo ke dvěma novelizacím, a to v roce 1997 a 2002, které pohled na danou věc poněkud změnily.³¹²

9.3.1 Právo na odškodnění

Odškodněním se zabývá Dodatek č. 8 LRA 2002. Paragraf 1 vypočítává podmínky pro odškodnění. Hodně z nich pokrývá v podstatě administrativní omyly, jakými jsou např. chyby v průzkumných certifikátech či oficiálních výpisech z katastru nebo ztráta dokumentů. Přesto zde lze najít dvě obecnější a zajímavější podmínky pro odškodnění, jsou jimi (a) provedení nápravy zápisu (b) chyba, jejíž náprava by vyžadovala provedení nápravy zápisu. Co se týče poslední podmínky, je rozhodnutí o odškodnění odloženo dokud nebude rozhodnuto, zda k provedení nápravy dojde či ne. To je důležité z toho důvodu, že do té doby nevíme, zda to bude žadatel či nabyvatel, kdo daný pozemek ztratí.

Kdy se však tato ustanovení zakládající se na nápravě chyby použijí? Základním bodem, který by měl být na tomto místě zmíněn je fakt, že institut administrativní změny zápisu, jde-li o odškodnění, není relevantní. Musí jít o nápravu chyby, která způsobila škodu na straně vlastníka.³¹³ Proto administrativní změna, kterou je zapsáno přednostní věcné právo, nikdy nemůže být podmínkou pro odškodnění. Ztráta je totiž způsobena samotnou existencí přednostního věcného práva, ne změnou v katastru nemovitostí.

Komplementární povaha nápravy chyby a odškodnění je zřejmá již z § 1 Dodatku č. 8 LRA 2002. Došlo-li k chybě, tak je nejdříve zvažováno provedení její nápravy. Pokud náprava poskytnuta není, je možné žádat odškodnění. Je-li náprava povolena, přesouvá se ztráta na majitele nemovitosti a ten proto může o odškodnění žádat. Chyba je však definována velmi úzce a tím je omezen i prostor pro uplatnění odškodnění.³¹⁴

9.3.2 Padělání

Paragraf 1 odst. 2 písm. b, Dodatku č. 8 dovoluje odškodnění tehdy, když je vlastníkův titul opraven z důvodu padělání. Je zřejmé, že jde-li o právní titul samotného padělatele, který je třeba napravit, tak padělatel žádné odškodnění nedostane.

³¹² SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

³¹³ LRA, Dodatek č. 8, para 11(2).

³¹⁴ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

Pravděpodobně nejčastější případ bude ten, kdy podvodník padělá podpis či listinu při převodu nemovitosti na nevinného kupujícího. Před rokem 1925 platilo, že kupující takto obdrží vždy vadný právní titul, provedená náprava mu proto nezpůsobila žádnou ztrátu.³¹⁵ Aby mohla být náprava právního titulu provedena, je důležité, aby nabyvatel získal řádný právní titul, v opačném případě nemůže dojít ani k nápravě ani k odškodnění, uplatnil by se pouze institut administrativní změny (formou aktualizace údajů).³¹⁶

Vydáváním se za vlastníka nemovitosti, si mohou zločinci např. vzít hypotéku na nemovitost, kterou ve skutečnosti nevlastní, nechat si vyplacené peníze a přivést tak vlastníky nemovitostí do obrovských dluhů. Tento druh krádeže identity vlastníků nemovitostí je příčinou milionových odškodnění vyplácených anglickým katastrem nemovitostí. Od roku 2006 katastr zaznamenal ztráty způsobené vyplácením odškodnění obětem podvodů s nemovitostmi ve výši více než 26 milionů liber. V roce 2010 musel katastr z fondu odškodnění vyplatit 4,51 milionů liber jako náhradu škody v 53 různých případech podvodů, v roce 2009 to by 4,23 milionů v 62 případech. V jednom případě musel katastr dokonce zaplatit zhruba 8 milionů liber dvěma developerům, kterým byl podvodně prodán 47 akrový pozemek v Berkshire. V jiném případě čtyři důchodci předložili katastrálnímu úřadu zfalšované dokumenty, které jim umožnily vydávat se za vlastníky dané nemovitosti a v roce 2004 tak neoprávněně získali od developerů 6,5 milionů liber.

Tyto podvody jsou velmi těžce odhalitelné, většina vlastníků nemovitostí vůbec neví, co se s jejich vlastnictvím děje, dokud se nepokusí danou nemovitost prodat. Katastr nemovitostí uvádí, že k podvodu většinou dojde ještě předtím, než se vůbec jakkoli zapojí do převodu nemovitosti. Mluvčí katastru nemovitostí k tomuto řekl: „*Jsme přesvědčeni o tom, že většina podvodů s nemovitostmi je spáchána před registrací např. vydáváním se za registrovaného vlastníka nemovitosti za účelem podvodného získání hypotéky. Jedná se tedy o transakci, se kterou nemá katastrální úřad vůbec co do činění do doby, kdy byly peníze vyplaceny a podvod tím byl úspěšně dokončen.*“

Až do roku 2003 byly v Anglii vydávány pozemkové certifikáty s vodoznakem, které vlastnické právo prokazovaly, jejich emise však byla zastavena v souvislosti s

³¹⁵ *Att-Gen v Odell* [1906] 2 Ch 47.

³¹⁶ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

připravovaným online převodem nemovitostí, právě od tohoto roku lze sledovat prudký nárůst podvodů.³¹⁷

9.3.3 Přednostní věcná práva a odškodnění

Provedení změny zápisu v katastru zapsáním přednostních věcných práv nemá za následek vznik nároku na odškodnění (ledaže by tato práva vznikla např. v důsledku skutečnosti, která si vyžádala nápravu zápisu – potom by jejich vznik souvisel se způsobením škody). Důvod je jednoduchý a přesvědčivý: provedením administrativní změny žádná škoda nevznikla.

Právní výbor navrhoval, že by měli být odškodňováni i ti nabyvatelé nemovitostí, kteří jsou vázáni přednostními věcnými právy. V tomto odškodnění by tak byl vyjádřen pojišťovací princip, který je základem anglického registračního systému. Naneštěstí se tento návrh pro svoji finanční náročnost nesetkal u katastru nemovitostí s pochopením a byl nejvýznamnějším z důvodů nepřijetí prvních reformních návrhů. Aby mohlo k přijetí reformy (LRA 2002) dojít, byla tato myšlenka Právním výborem nakonec opuštěna.³¹⁸

V současné době činí náklady katastru na odškodnění přibližně 9 milionů liber ročně (a to hlavně kvůli zvyšujícímu výskytu podvodných hypoték v posledních letech). To stále představuje pouze malou sumu peněz ve srovnání s ročním příjmem katastru (přibližně 400 milionů liber, nyní v důsledku nedávného poklesu v prodeji domů a také jejich cen je to „pouze“ 300 milionů liber). Souhrnné zisky katastru pak činily v uplynulé dekádě obvykle více než 30 milionů liber, a to i přes ohromné ztráty způsobené poklesem příjmů z vkladových poplatků.³¹⁹

9.3.4 Omezení z hlediska výše odškodnění a času

Pro uplatnění nároku na odškodnění zákon stanoví významná omezení (z hlediska jeho výše i z hlediska času). Nejprve zaměříme svou pozornost na časová omezení. Není nic

³¹⁷Driver, M. *Property law: Land Registry loses millions each year in property title fraud compensation* [online]. publikováno 16. 5. 2011, [citováno 10. 9. 2012]. Dostupný z: <http://blogs.findlaw.co.uk/solicitor/2011/05/property-law-land-registry-loses-millions-each-year-in-property-title-fraud-compensation.html>.

³¹⁸ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

³¹⁹ Tato čísla jsou převzata z Land Registry Annual Reports and Accounts. Stabilizovala se v letech 2009-2010.

zvláštního na tom, že podmínkou pro uplatnění nároku je jeho uplatnění v rámci šestileté subjektivní lhůty (ode dne, kdy se o něm poškozená osoba dozvěděla či měla dozvědět).³²⁰

Problematictější je omezení ve výši vyplácené částky. Jde-li o odškodnění pro nápravu chyby, jsou odškodňovací pravidla poměrně jasná, žadatel je omezen do hodnoty dané nemovitosti či věcného práva v době, kdy k chybě došlo.³²¹

Uvedené si můžeme demonstrovat na následujícím příkladě. Subjekt A je registrovaným vlastníkem neobývaného a neobhospodařovaného pozemku. V roce 1995 osoba B padělá podpis na převodní smlouvě ve svůj prospěch a je zaregistrována jako vlastník dané nemovitosti, avšak pozemek rovněž neobývá. V roce 2008 osoba B převede pozemek na osobu C, která je posléze řádně registrována a chopí se jeho držby. Velmi krátce poté osoba A zjistí, že osoba C vlastní „jeho“ pozemek. A okamžitě podnikne kroky k vyklizení dané nemovitosti, ale při tom zjistí, že C je jejím registrovaným vlastníkem. A co hůř, náprava chyby je zamítnuta, protože je osoba C „v držbě“ dané nemovitosti. Když se A obrátí na katastr s žádostí o odškodnění, bude mu řečeno, že se chyba stala v roce 1995, a že jeho nárok je omezen hodnotou pozemku v té době (ta je obvykle daleko nižší než ta současná).³²²

9.3.5 Význam odškodňování

Abychom našli odpověď na otázku, jak významné odškodňování vlastně je, musíme se zaměřit na četnost a výši odškodnění, které je poškozeným vypláceno. Čísla ukazují, že se vyplácí přibližně 9 milionů liber ročně, což představuje okolo 25 liber na každých 1 000 liber katastrálního příjmu nebo také 2,5 libry na každý zápis do katastru.³²³ Tato čísla si můžeme vykládat různě, buď tím způsobem, že pravidla pro poskytování odškodnění jsou přehnaně přísná nebo tak, že tato čísla jsou ke cti katastru v tom smyslu, že dochází pouze k malému počtu chyb, které by vyvolaly povinnost vyplatit odškodnění. Vysvětlení posledně zmiňované je velmi nebezpečné v tom smyslu, že může povzbudit příliš restriktivní postoj k poskytování odškodnění. Avšak, jak jsme již viděli, spojování odškodnění se selháním katastru nemá v opravdovém pojišťovacím systému co dělat.

³²⁰ Dodatek č. 8, § 8.

³²¹ Dodatek č. 8, § 6 písm. a).

³²² To bylo potvrzeno v případě *Hounslow LB v Hare* [1990] 24 HLR 9 na straně 25.

³²³ SMITH, R. J. (1986) CLP 111. Poměr odškodnění k příjmu se od roku 1986 zečtyřnásobil. To může být vysvětleno současnými rozsáhlými žádostmi o odškodnění zakládajícími se na podvodu, snížení správních poplatků a současnou nízkou úrovní prodeje a příjmu katastru.

Čísla nám říkají, že úspěšných žádostí je přibližně 1 000 ročně. Většina z nich se zakládá na drobných administrativních chybách v rámci katastru, kterými jsou například ztráty dokumentů. Částky poskytované za tyto chyby jsou velmi malé. V každém případě je počet žádostí zanedbatelný ve srovnání s více než dvěmi miliony každoročně provedených (relevantních) registrací. Vážnější problémy jsou vzácné, ale pokud k nim dojde, může být jejich odškodnění nákladné, a to obzvláště zakládají-li se na podvodu či padělání.³²⁴

Přestože je úspěšných žádostí o odškodnění v Anglii a Walesu poměrně málo, je třeba ocenit to, že se anglické právo hlásí k pojišťovacímu principu. Pojetí tohoto principu je poměrně široké, proto se odškodnění často vztahuje i na případy škody, jejíž vznik katastr nezavinil. V ČR zatím rovnocenný ekvivalent pojišťovacího principu neexistuje, což vidím jako velký problém ve spojení s připravovaným zavedením zásady materiální publicity.

Ten, kdo však byl nesprávným postupem katastrálního úřadu poškozen, může se na státu domáhat náhrady způsobené škody, a to podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jak náhrada škody v těchto případech funguje si můžeme ilustrovat na následující kauze řešené Nejvyšším soudem.

Žalobkyně dne 15. března 2001 uzavřela s dvěma muži smlouvu o koupi domu s pozemky v Praze. Celková kupní cena měla být 8.000.000,- Kč. Sjednaná kupní cena byla v den podpisu smlouvy uložena do notářské úschovy s tím, že v částkách 5.700.000,- Kč a 1.900.000,- Kč bude vyplacena po předložení výpisu z listu vlastnictví, na němž bude jako vlastník uvedena žalobkyně a zbývající část kupní ceny bude vyplacena po zaplacení daně z převodu nemovitostí. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva byl podán u katastrálního úřadu 20. 3. 2001, dne 30. 3. 2001 bylo rozhodnuto o povolení vkladu, 2. 4. 2001 byl pak vklad zapsán do katastru s účinky k 20. 3. 2001. Na základě zfalšovaných plných mocí byly dne 9. 4. 2001 na katastrálním úřadě převzaty čtyři výtisky kupní smlouvy s rozhodnutím o povolení vkladu vlastnického práva, notář pak na jejich základě uvolnil část kupní ceny ve výši 7.600.000,- Kč ve prospěch účtu zástupce podvodníků.

³²⁴ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

Následně bylo zjištěno, že celý prodej nemovitosti byl realizován třetími osobami, nikoli vlastníky předmětných nemovitostí, na základě zfalšovaných dokladů. Žalobkyně se tak stala obětí podvodu, při kterém došlo ke krádeži identity skutečného vlastníka.

Jeden z podvodníků, který se s padělaným občanským průkazem vydával za jednoho z podílových spoluvlastníka daných nemovitostí, byl v roce 2002 odsouzen a soud mu nařídil zaplatit ženě náhradu škody ve výši 7.600.000,- Kč. Žalobkyně ale zažalovala i stát za to, že katastrální úřad podvodnou transakci posvětil a domáhala se zaplacení stejné částky (7.600.000,- Kč) s příslušenstvím jako náhrady škody způsobené nesprávným úředním postupem katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Nejvyšší soud rozhodl, že katastrální úřad jednoznačně pochybil. Soud uvedl, že celý obchod by se nepodařilo uskutečnit bez nesprávného postupu katastrálního úřadu. Podle soudu stačilo důkladně prověřit všechny okolnosti obchodu: *„Důsledný postup katastrálního úřadu byl způsobilý zabránit dokonání trestného činu a tím i vzniku škody, protože podvodné jednání odsouzeného a dalších osob mohlo být včas odhaleno“*. Soud tedy posoudil nárok uplatněný proti státu podle § 13 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, ve znění pozdějších předpisů, a dospěl k závěru, že nesprávný úřední postup katastrálního úřadu spočívá ve způsobu zahájení a vedení řízení o povolení zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Soud dovodil, že v případě včasného rozeslání kupních smluv účastníkům řízení by se skuteční vlastníci dozvěděli o podvodu, což by vedlo k jeho odhalení dříve, než byla vyplacena kupní cena osobám vydávajícím se za vlastníky nemovitostí. Vzhledem k tomu, že pochybení katastrálního úřadu byla takového charakteru, že podstatnou měrou, nikoli jen jako jedna z méně důležitých příčin, vedla ke vzniku škody, rozhodl soud o platební povinnosti ČR, a to společně a nerozdílně s odsouzeným podvodníkem (§ 438 OZ), jemuž byla povinnost k náhradě škody uložena v trestním řízení. Stát tedy bude muset žalobkyni zaplatit několika milionové odškodnění.³²⁵

³²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2009, sp. zn. 25 Cdo 1455/2007.

10 Zhodnocení pozemkové registrace v Anglii

Systém pozemkové registrace Anglie (a Walesu) čelil v osmdesátých letech velké kritice ze strany právnické veřejnosti. To bylo zapříčiněno zejména průtahy ve zpracování přihlášek k registraci, a to zvláště jednalo-li se o první registraci pozemku. Tyto průtahy vyvolávaly specifické problémy hlavně tam, kde byly pozemky rychle znovu prodávány, což je velmi časté v rozvíjejících se zemích. Od té doby uplynulo mnoho let, ve kterých došlo k obrovskému zefektivnění fungování katastru v důsledku jeho computerizace. Výsledkem je, že čas potřebný pro vyřízení přihlášek k registraci se podstatně zkrátil a kritika katastru postupně vymizela.

Jedním z hlavních důvodů pro zavedení pozemkové registrace v Anglii byla ztráta času, který byl potřebný pro zkontrolování nabývacích listin právních předchůdců pokaždé, když byl pozemek prodáván. Registrace představuje významné zlepšení oproti starému systému. Je jednoduše snadnější zjistit současný stav právního titulu z katastru nemovitostí než prošetřovat několik navazujících nabývacích listin.

Registrace však nevyřeší následující problém: stále je nutné přečíst a interpretovat relevantní dokumenty vztahující se k přednostním věcným právům (nejčastěji ke krátkodobým nájům dané nemovitosti). Hlavní náplní práce anglických právníků v současné době však není prošetřování těchto právních dokumentů, ale prozkoumávání územních plánů, které by mohly mít ještě větší negativní vliv na cenu dané nemovitosti než existence přednostních věcných práv.

Má-li být právní titul registrován, vybírá za tuto službu katastr nemovitostí registrační poplatek. V současnosti činí průměrná cena domů v Anglii okolo 165 000 liber či 259 000 liber za samostatně stojící domy.³²⁶ Poplatek za vklad potom bude 200 liber nebo 280 liber v závislosti na tom zda je cena dané nemovitosti pod či nad 200 000 liber.³²⁷

Dobrou zprávou je, že se výše vybíraných poplatků od roku 1990 podstatně snížila, ačkoli to může být z velké části přičítáno nárůstu cen domů. Poplatky za vklad se však nedávno trochu zvýšily v důsledku ekonomického tlaku, který snížil množství prodáváných nemovitostí.

Jedním z hlavních argumentů znějících ve prospěch registrace pozemků je fakt, že registrace poskytuje vlastníkům i dalším oprávněným lepší ochranu. Kupující se může

³²⁶ Land Registry House Price Index, listopad 2010. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

³²⁷ Land Registration Fee Order 2009 (SI 2009 No 845). Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

spolehnout na to, že získá řádný právní titul k nemovitosti, je-li prodávající zaregistrován jako její vlastník. Výměra nemovitosti bude taková, jaká je zapsána v plánech uložených v katastru. Dále jsou v katastru zapsány právní zátěže nemovitostí, kterými jsou hypotéky či omezující dohody, stejně tak i chráněná či registrovaná druhořadá věcná práva. Ve skutečnosti však přednostní věcná práva a institut nápravy chyby znamenají, že se kupující na katastr samotný spoléhat nemůže. V tomto kontextu působí pokus omezit přednostní věcná práva a působnost institutu provedení nápravy v LRA 2002 jako velmi žádoucí krok.

Velký potenciál lze vidět i v e-převodech nemovitostí, a to ve zjednodušení převodů, poklesu prodlení při provádění vkladů a snížení nákladů. Také je možné uvítat větší komplexnost údajů v katastru z důvodu povinných elektronických vkladů všech věcných práv.³²⁸

³²⁸ SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.

Závěr

Vlastním smyslem vedení katastru nemovitostí by mělo být zejména posilování právní jistoty tak, „aby katastr bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebnou informaci o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Proto nelze po žádném zájemci požadovat, aby vedl ohledně těchto práv další šetření.“³²⁹ Dosavadní právní úprava však stále není pro ochranu právní jistoty a tedy i pro ochranu vlastnického práva dostačující.

Jsem si jista, že novela zápisového zákona byla, alespoň v určitých aspektech, krokem správným směrem. Nyní je otázkou, zda budou přínosem i nadcházející změny právní úpravy katastrální problematiky, obsažené v NOZ a návrhu nového katastrálního zákona. O nadcházejících, nikoliv o připravovaných, změnách hovořím z toho důvodu, že nepochybuji o přijetí návrhu nového katastrálního zákona, jelikož jeho přijetí je předurčeno blížícím se nabytím účinnosti NOZ.

Náplní této práce však nebyla pouze česká právní úprava katastrální problematiky, ale rovněž její srovnání s právní úpravou ekvivalentních institutů v právním systému Anglie a Walesu. Na základě tohoto srovnání mohu konstatovat, že se nová česká právní úprava v podstatných rysech velmi přiblíží aktuální právní úpravě v Anglii a Walesu. V následujícím textu proto hodnotím změny, které nová právní úprava přináší, také z pohledu anglického práva.

Nejvýznamnější změny, které můžeme od 1. ledna 2014 v oblasti práva k nemovitostem očekávat, jsou tyto:

Rozšíření okruhu skutečností zapisovaných do katastru poznámkou, a to hlavně těch skutečností, které zpochybňují důvěryhodnost zápisů vlastnického práva

Nový katastrální zákon by měl přinést zvýšení informativnosti katastru nemovitostí. Zatímco na jedné straně bude větší informativnost katastru nemovitostí přínosem, na straně druhé by se nyní mohly do rukou podvodníků snadno dostat zneužitelné údaje. Na zneužívání zveřejněných informací o vlastnících nemovitostí je v současné době soustředěna pozornost v Anglii a Walesu, kde otevřený přístup k těmto informacím vyvolává nemalé problémy. S tímto rizikem je proto třeba počítat a citlivé údaje o vlastnících nemovitostí před jejich zneužitím chránit.

³²⁹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 11. 1998, sp. zn. 5 Cmo 646/97.

Zavedení zásady *superficies solo cedit*

Jedná se o klasickou a v převážné většině zahraničních právních řádů respektovanou zásadu. Česká právní úprava se jejím zavedením (§ 506 odst. 1 NOZ) přiblíží právní úpravě dané problematiky v Anglii (a Walesu). Nová česká právní úprava však zakotvuje institut práva stavby (§ 1240 a násl. NOZ), který v anglické právní úpravě nenajdeme.

Zavedení zásady materiální publicity

Zásada materiální publicity by měla zamezit možnosti soudního zpochybnění zápisu vlastnického práva těch osob, které v dobré víře nabudou právo od nevlastníka evidovaného katastrem jako vlastník nemovitosti.

Jde-li o můj názor na výše uvedenou změnu, nemohu se zbavit určitých pochyb, zda tato právní úprava bude přínosem (zejména se obávám nedostatečné ochrany vlastnického práva naturálních vlastníků). Nepovažuji za vhodné stanovení poměrně krátké lhůty (tříleté), ve které se skutečný vlastník bude moci proti provedenému zápisu ohradit v případě, nedošlo-li k řádnému oznámení provedení změny v katastru. Domnívám se, že vhodnější by bylo stanovit lhůtu delší, a to přinejmenším pětiletou, vlastník by tak měl dostatečný prostor k dovolání se soudní ochrany.

Zásadu materiální publicity zakotvuje rovněž i anglická právní úprava, a to v § 58 LRA 2002. Platí, že zápis v katastru má přednost před skutečností. Tato zásada je ale do jisté míry narušována institutem nápravy chybného zápisu v katastru (*rectification*).

Velkým rozdílem mezi naší právní úpravou a tou anglickou je, že zatímco naše právní úprava se slovy Ústavního soudu (konkr. nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. II. ÚS 165/11) snaží „*nalézt praktickou konkordanci mezi principem ochrany dobré víry nového nabyvatele a principem ochrany vlastnického práva původního vlastníka tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti*“, anglická právní úprava zcela realisticky počítá s tím, že se v prostředí majetkového práva velmi často setkáváme s případy dvou nevinných stran, kdy jedna z nich nevyhnutelně musí prohrát. Předností registračního systému je potom, podle anglických právních teoretiků, právě to, že registrační systém může zajistit odškodnění těch, kdo ve sporech o prioritu svého práva prohrájí.

Na rozdíl od naší právní úpravy je tak základním stavebním kamenem anglického registračního systému pojišťovací princip (*the insurance* nebo také *guarantee principle*).

Velice oceňuji, že se anglické právo k tomuto principu hlásí. Pojišťovací princip je v Anglii pojímán natolik široce, že se odškodnění často vztahuje i na případy škody, jejíž vznik katastr nezavinil. Naproti tomu v ČR se poškozený může domáhat náhrady škody na státu pouze v případě, že ke vzniku škody došlo nesprávným postupem katastrálního úřadu.

Angličané však mají za to, že pokud by bylo odškodnění omezeno pouze na tyto případy, nebylo by to dostačující. Propojování odškodnění pouze se selháním katastru není opravdovému pojišťovacímu systému vlastní. Institut odškodnění proto může být využit i tehdy, nebyla-li škoda způsobena samotným registračním systémem. Je to umožněno tím, že četnost ztrát je velmi nízká ve srovnání s obrovským počtem kupujících. Navíc vážnější problémy jsou vzácné, i když pokud k nim dojde, může být jejich odškodnění velmi nákladné.

V ČR zatím rovnocenný ekvivalent pojišťovacího principu neexistuje, což vidím jako velký problém ve spojení s připravovaným zavedením zásady materiální publicity. Navíc, pokud by byl tento princip u nás zaveden, neměl by náš katastr na vyplacení odškodnění dostatek peněžních prostředků. Je to dáno zejména tím, že v Anglii se za vklad vlastnického práva do katastru vybírají ve srovnání s ČR mnohem vyšší poplatky (v přepočtu od cca 6.200 Kč do cca 8.700 Kč za jeden vklad), které potom tvoří naplň fondu odškodnění. Anglický katastr si proto může dovolit odškodnění vyplácet (navíc stále vykazuje zisk). Vlastníci si tak v Anglii v rámci vyšších poplatků platí něco na způsob pojištění.

Zápis věcných práv pouze vkladem

Z důvodu snížení nebezpečí, které zásada materiální publicity pro dosavadní vlastníky a oprávněné z jiných věcných práv představuje, mají být nově všechna věcná práva do katastru zapisována výlučně vkladem. Velkým přínosem této změny bude vyřešení problému nejasnosti v tom, který způsob zápisu se má na jaký případ použít. Listiny, podle kterých se budou zápisy do katastru provádět, by měly být navíc podrobeny mnohem důkladnější kontrole, než je tomu doposud.

Příprava na elektronizaci katastru

Nový katastrální zákon má katastr nemovitostí připravit na rozšíření možnosti provádět zápisy do katastru také elektronicky.

Jedním ze stěžejních cílů anglického LRA 2002 bylo taktéž zavedení elektronického převodu pozemků. Velký potenciál v e-převodech nemovitostí byl viděn ve zjednodušení převodů, poklesu prodlení při provádění vkladů a snížení nákladů.

V praxi se v Anglii zatím osvědčila pouze možnost elektronických zápisů hypoték ihned ve chvíli nabytí účinnosti zástavní smlouvy, protože tento proces vyžadoval pouze napojení katastru na bezpečnou síť užívanou bankami. Ale ukázalo se, že stejný přístup není možné využít v případě elektronického převodu pozemků, protože katastr nemovitostí není schopen zajistit síť bezprostředně přístupnou advokátům napříč celou zemí. Navíc elektronický katastr nedokázal zajistit náležitou systémovou bezpečnost. Z těchto důvodů byl projekt elektronizace převodů nemovitostí odložen na neurčito.

Mluvíme-li o zajištění bezpečnosti katastru, vidím v celkové elektronizaci katastru velké riziko. Varováním nám může být i skutečnost, že v Anglii bylo, po ukončení vydávání pozemkových certifikátů prokazujících vlastnické právo (v souvislosti s příchodem elektronického převodu nemovitostí), možno sledovat prudký nárůst počtu podvodů.

Pokroku ve formě elektronizace však nelze zabránit, navíc ani netvrdím, že by se mu bránit mělo, pouze považuji za důležité před příchodem elektronizace katastru zajistit jeho systémovou bezpečnost (tedy např. odolnost celého elektronického systému proti útokům crackerů – počítačových zločinců, někdy nesprávně nazývaných hackery).

S výše uvedenými změnami je již třeba, v souvislosti s přijetím NOZ, počítat jako s blížící se právní realitou. Jak přínosné tyto změny budou se nejlépe ukáže až v praxi. Otázkou však zůstává, co dalšího by se *de lege ferenda* mohlo ke zvýšení efektivnosti právní úpravy katastrální problematiky do našeho právního systému zavést.

Například by se dalo uvažovat o zavedení ekvivalentu k anglickým průzkumným certifikátům. Alespoň minimální zpoždění je totiž před podáním žádosti o provedení registrace nevyhnutelné. S tím je spojeno i riziko poškození kupujícího registrací cizích práv v mezidobí. Jak již bylo uvedeno výše, průzkumný certifikát zaručuje ochranu nabyvatelů před překážkami zaregistrovanými právě v časové mezeře mezi dnem jeho vystavení a dnem později podané žádosti o provedení registrace daného převodu (je-li podána v rámci 30 pracovních dnů od data vystavení průzkumného certifikátu).

Resumé

The right of ownership belongs to basic human rights and therefore the securing of its protection falls into crucial duties of every state. This protection is realized especially by the legislation and by the jurisdiction. The protection of ownership is for its social importance already confirmed in the Charter of Human Rights and Freedoms, which comprises an essential part of constitutional order of the Czech Republic.

This diploma thesis deals primarily with specifics of the precautional immovable property protection; where the main instrument is a cadastre of real estates (*HM Land Registry* in England & Wales). The thesis compares and contrasts legal regulation of this topic in the Czech legal system with the one in England & Wales.

My objective is firstly, to explain the historical roots of some problems related to the protection of the ownership right connected with the recording process, secondly, to analyze critically the two different legal regulations, thirdly, to find the drawbacks of these regulations and the negative consequences of them in practical life. Finally, I try to (especially on the basis of that comparison) come to the solutions of the Czech registration system problems *de lege ferenda*.

The diploma thesis is divided into ten chapters:

- **Chapter 1** contains a brief analysis of international, intrastate and English legal sources in which the ownership right protection is confirmed.
- **Chapter 2** pursues the historical roots of some of the cadastral problems in the Czech Republic.
- **Chapter 3** lists and describes the main principles which are important for the ownership right protection.
- **Chapter 4** concerns with the history and the basic principles ruling the English registry of land ownership called Her Majesty's Land Registry. This chapter deals particularly with the overriding interests, representing something of a trap for potential purchasers.
- **Chapter 5** deals with the cadastral problems connected with the ownership right protection. Especially it deals with the insufficient protection of good faith provided by section 11 of Act No. 265/1992 Coll. This issue touches mainly the principle of the material publicity (the public good faith), which is closely linked with the principle of

legal certainty, that was believed to be a very important social value even in the Roman law. Late in this chapter I deal with the limitation of a proprietor's right of disposing by the state of records in the cadastre of real estates (typically duplicity of records). I focus on practical ways of ensuring smooth conveyancing as the purchase and the sale of the real estate represents considerably dangerous and complicated transaction. One of the many risks is the fact that the purchaser does not become the owner until the entry is carried out. Besides these issues chapter 5 deals with the consequences of retrogressive impact of the entry to the date of filing a proposal, primarily it deals with the transfer of the right to benefit, with the transfer of the peril of damage and destruction of conveyed real estate, then with the impacts of the sales contract withdrawal after the entry to the cadastre of real estates was carried out and its impact on the rights of the third person who relied on the cadastral records.

- **Chapter 6** contains a detailed critical analysis of the recent amendment of the Act No. 265/1992 Coll., *about the records of the real estates ownership and the other real rights*, which was accomplished in 29th November 2011 by the Act No. 349/2011 Coll.
- **Chapter 7** deals with the upcoming bill of a new Cadastral Act and with the upcoming legislative changes in this area of law connected with the adoption of the new Civil Code.
- **Chapter 8** deals especially with the available protection of the ownership right. Namely I focus on the legal regulation of the *usucaption* and *the action to determine the ownership right*.
- **Chapter 9** deals with the available protection of the ownership right in England & Wales. Mainly it occupies with the grounds for *alteration* and *rectification*.
- **Chapter 10** assesses English land registration system.
- In **the conclusion** of this thesis I summarize the acquired pieces of knowledge, I evaluate the upcoming legal regulation and I try to draw contributive conclusions for the future legislation.

Cadastre of real estates plays an unsubstitutable and very important role in the process of acquiring the property and also in the process of declaring of constitution or acquiring ownership rights. Consequently, the quality of legal regulation of the recording process

should reflect its important position. Legal regulation of the recording should first and foremost strive for the protection of good faith and legal certainty of the persons involved. The cadastre should contribute to a protection of ownership in this way, however it does not always meet these requirements.

Seznam použitých pramenů

Použitá literatura

- BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství ASPI Publishing s. r. o., 2004. 106 s. ISBN 80-7357-003-3.
- BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : právní předpisy, komentář, judikatura*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2007. 736 s. ISBN 97880-7179-594-0.
- BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.
- BAUDYŠ, P. *Skutečnost má přednost před zápisem v katastru* [online]. publikováno 29. 5. 2007 [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/115886-skutecnost-ma-prednost-pred-zapisem-v-katastru.html>>.
- BAUDYŠ, P. *Duplicitní zápis vlastnictví aneb vyvolávání sporů* (rozsudky: sp. zn. 22 Cdo 1997/2001, sp. zn. 22 Cdo 1445/2004) [online]. publikováno 12. 12. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/pd_10/art_5001/txtexpresion_ob%C3%A4%2Bz/ap_6/duplicitni-zapis-vlastnictvi-aneb-vyvolavani-sporu.aspx>.
- BENEŠ, F. *Intabulační princip pomůže katastru nemovitostí* [online]. publikováno 12. 6. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/116791-intabulacni-princip-pomuze-katastru-nemovitosti.html>>.
- BOUŠOVÁ, K. *Jak nejlépe zaplatit při koupi nemovitosti*. [online]. publikováno v roce 2006, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/18224-jak-nejelepe-zaplatit-pri-koupi-nemovitosti>>.
- BUMBA, J. *Zeměměřičské právo-zeměměřičství a katastr v technicko-právních souvislostech*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství Linde Praha, a. s. 2004. 201 s. ISBN 80-7201-510-9.
- CIGÁNKOVÁ, E., ULÍČNÝ, D. *Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti* [online]. publikováno 22. 4. 2008, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z:

<<http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>>.

- CVRČEK, M. *Vlastnictví nemovitostí může být zpochybněno* [online]. publikováno 12. 9. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://ekonomika.ihned.cz/c1-22010760-vlastnictvi-nemovitosti-muze-byt-zpochybneno>>.
- D'AGEPEYEFF, HADFIELD. *Maps*. S. 154. Citováno v: ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 115 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>.
- Driver, M. *Property law: Land Registry loses millions each year in property title fraud compensation* [online]. publikováno 16. 5. 2011, [citováno 10. 9. 2012]. Dostupný z: <<http://blogs.findlaw.co.uk/solicitor/2011/05/property-law-land-registry-loses-millions-each-year-in-property-title-fraud-compensation.html>>.
- FIALA, J. *Hmotněprávní a procesněprávní aspekty soudcovského zástavního práva*, [citováno 15. 8. 2012]. Dostupný z: <www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/obcan/fiala.pdf>.
- FOUKAL, M. *Jak si zajistit vlastnické právo* [online]. publikováno 15. 5. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/114994-jak-si-zajistit-vlastnicke-pravo.html>>.
- FRANTOVÁ, B. *Několik poznámek ke konkurenci soudcovského zástavního práva a zajišťovacího převodu vlastnického práva*, publikováno 11. 3. 2010, [citováno 15. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/nekolik-poznamek-ke-konkurenci-soudcovskeho-zastavniho-prava-a-zajistovaciho-prevodu-vlastnickeho-prava-60495.html>>.
- GARNIER *History of the England landed Interest* S. 154. Citováno v: ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 113 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>

- HAŠKOVCOVÁ, T, N. ŠABATKA, P. *Vládní návrh novely zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem* [online]. publikováno 29. 9. 2011, [citováno 5. 10. 2011]. Dostupný z: <<http://www.elaw.cz/cs/obcanske-pravo/578-vladni-navrh-novely-katastralniho-zakona.html>>.
- KANDALEC, P. *Institut prohlášení o majetku versus ochrana třetích osob* [online]. [citováno 21. 8. 2011]. Dostupný z: <<http://www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/ustavko/kandalec.pdf>>.
- KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M. *Učebnice občanského práva*. Citováno v: BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 305. ISBN 978-80-7400-304-2.
- KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Podle stavu k 1. 5. 2005 Praha : Nakladatelství Linde Praha, a. s., 2004. 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
- KYSILKA, K. *Průručka české genealogie* [online]. publikováno 2010, [citováno 20. 6. 2011]. Dostupný z: <<http://www.genea.cz/informace/stara-genea/genealogicka-prirucka/>>.
- MAYER, P. *Ten Chief Land Registrars*. London. (1996).
- MAYER, P., PEMBERTON, A. *A Short History of Land Registration in England and Wales* [online]. London: HM Land Registry. 2000. [citováno 10. 10. 2010]. Dostupný z: <<http://www.landreg.gov.uk/assets/library/documents/bhist-lr.pdf>>.
- MUSILOVÁ, D., SABEVOVÁ, P. *Novela zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem* [online]. publikováno 27. 11. 2009, [citováno 29. 7. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/novela-zakona-o-zapisech-vlastnickych-a-jinych-vecnych-prav-k-nemovitostem-59218.html>>.
- NOVOTNÁ, I. *Právní okénko* [online]. publikováno 2. 3. 2009, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.tretivek.cz/200903/pravni-okenko-6/>>.
- PEJCHAL, A. *PRÁVO: Katedrála a pravidla hry na spravedlnost IV*. [online]. publikováno 19. 3 2009, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <http://neviditelnypes.lidovky.cz/pravo-katedrala-a-pravidla-hry-na-spravedlnost-iv-f7t-/p_spolecnost.asp?c=A090318_101441_p_spolecnost_wag>.
- PEJŠEK, V. *Nabytí vlastnického práva k nemovitosti vydržením* [online]. publikováno 12. 5. 2004, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://pravniradce.ihned.cz/c1-14355520-nabyti-vlastnickeho-prava-k-nemovitosti-vydrzenim>>.

- PELIKÁN, T. *Právní jistota, restituce a nemovitosti v českém právu* [online]. publikováno 28. 11. 2005, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-jistota-restituce-a-nemovitosti-v-ceskem-pravu-37337.html>>.
- PEMBERTON, A. *HM Land Registry - A Historical Perspective*. London: HM Land Registry. (1992).
- PICEK, R., PICKOVÁ, K. *Ochrana dobré víry při nabývání nemovitostí až na druhém místě?* [online]. publikováno 15. 9. 2011, [citováno 20. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-dobre-viry-pri-nabyvani-nemovitosti-az-na-druhem-miste-76776.html>>.
- PLŠEK, J. *O zákazu zneužití výkonu práva* [online]. publikováno 14. 1. 2011, [citováno 27. 6. 2011]. Dostupný z: <<http://www.blisty.cz/art/56678.html>>.
- ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 112 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>.
- RUOFF. *An Englishman Looks at the Torrens System*, S. 35-36. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.
- RUSSELL, L. S. v *National Provincial bank Ltd v Hastings Car Mart Ltd* (1964) Ch 665 na str. 696. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.
- RYŠÁNEK, Z. *O rozhodování a nerozhodování ve věcech katastru nemovitostí a obchodního rejstříku* [online]. Právní rozhledy 10/2006, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.notarrysaneek.cz/publikacni-cinnost/6--o-rozhodovani-a-nerozhodovani-ve-vecech-katastru-nemovitosti-a-obchodniho-rejstriku/>>.
- ŘEHULKA, P. *Na co si dát pozor při koupi nemovitosti* [online]. publikováno 3. 7. 2007, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/bydleni/18901-na-co-si-dat-pozor-pri-koupi-nemovitosti>>.
- SAYLES, V. *Land Law Concentrate* [i online]. 2. vyd. Oxford : Nakladatelství Oxford University Press, 2011. S. 30. kapitola 3 – registrované pozemky. s. 280. ISBN

9780199587766. Dostupný z:

<http://www.oup.com/uk/orc/bin/9780199544592/sayles_ch03.pdf>.

- SHERIDAN. *Fraud in Equity*, hlavně S. 209. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.
- SLAVÍKOVÁ, H. *Nástin základních principů ovládajících katastr nemovitostí s ohledem na jejich historii resp. na příčiny dnešních problémů ve sféře věcných práv k nemovitostem* [online]. publikováno 15. 9. 2003, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/nastin-zakladnich-principu-ovladajicich-katastr-nemovitosti-s-ohledem-na-jejich-historii-resp-na-priciny-dnesnich-problemu-ve-sfere-vecnych-prav-k-nemovitostem-22009.html>>.
- SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.
- SPÁČIL, J. *Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby* [online]. publikováno 5. 4. 2007, [citováno 21. 8. 2011]. Dostupný z: <http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/art_4989/odstoupeni-od-smlouvy-a-vlastnicke-pravo-treti-osoby.aspx>.
- STEWARD-WALLACE. *Principles of Land Registration*, p 32. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.
- TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a. s., 2006, s. 424. ISBN 80-7357-190-0
- TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích* [online]. 2., rozšířené a aktualizované vydání, nakladatelství ASPI, r. 2005. 186 s. ISBN 80-7357-117-X.
- TREVELYN. *A shortened history of England*. S. 391. Citováno v: ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 115 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>
- TŮMOVÁ, V. *Snadný způsob, jak se zajistit proti podvodníkům* [online]. publikováno 17. 7. 2007, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/18922-snadny-zpusob-jak-se-zajistit-proti-podvodnikum>>.

- TŮMOVÁ, V. *Jak se dozvíte, koho zajímá vaše nemovitost* (rozhovor s předsedou ČÚZK Karlem Večeře) [online]. publikováno 19. 3. 2008, [citováno 29. 7. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/42170-jak-se-dozvite-koho-zajima-vase-nemovitost>>.
- TŮMOVÁ, V. *Čekání na katastru se zkracuje, ale nejspíš zdraží* [online]. publikováno 4. 3. 2008, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/41998-cekani-na-katastru-se-zkracuje-ale-nejspis-zdrazi>>.
- ŽIŽLAVSKÝ, M. *Právní aspekty obchodování s nemovitostmi v České republice* [online]. publikováno 12. 9. 2005, [citováno 19. 7. 2011]. Dostupný z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-aspekty-obchodovani-s-nemovitostmi-v-ceske-republice-35837.html>

Další prameny

- ČTK. *Nový katastrální zákon má vnést na realitní trh více jistoty* [online]. publikováno 18. 7. 2011, [citováno 7. 9. 2012]. Dostupný z: <<http://www.lepebydlet.cz/aktuality/novy-katastralni-zakon-ma-vnest-na-realitni-trh-vi/>>.
- Daňové a právní novinky. *Připravovaná novela zákona o zápisech vlastnických práv k nemovitostem* [online]. publikováno v únoru. 2010, [citováno 28. 7. 2011]. Dostupný z: <<http://www.deloitte.com/cz/bulletiny/tax-legal/1002>>.
- Essex University research. *British Labour Statistics: Historical Abstracts, 1886-1968* [online]. publikováno 28. 8. 2012, [citováno 29. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://privatewww.essex.ac.uk/~alan/family/N-Money.html#DoEP>>.
- Informace o činnosti podávaná veřejným ochráncem práv. *Zpráva za třetí čtvrtletí roku 2007* [online]. [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/zpravy_pro_poslaneckou_snemovnu...>.
- Iuridictum – Encyklopedie o právu. *Iura quesita* [online]. publikováno 9. 11. 2006, [citováno 27. 6. 2011]. Dostupný z: <http://iuridictum.pecina.cz/w/Iura_quaesita>.
- Iuridictum. *Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod* [online]. publikováno 30. 9. 2010, [citováno 14. 6. 2011]. Dostupný z:

<http://iuridictum.pecina.cz/w/%C3%9Amluva_o_ochran%C4%9B_lidsk%C3%BDch_pr%C3%A1v_a_z%C3%A1kladn%C3%ADch_svobod>.

- Iuridictum – Encyklopedie o právu. *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* [online]. publikováno 6. 8. 2009, [citováno 27. 6. 2011]. Dostupný z: <http://iuridictum.pecina.cz/w/Nemo_plus_iuris_ad_alium_transferre_potest_quam_ipse_habet>.
- Land Registration Act 2002 CHAPTER 9 – Explanory notes [online]. publikováno 26. 2. 2002, [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <<http://legislation.data.gov.uk/ukpga/2002/9/notes/data.htm?wrap=true>>.
- Land Registry Annual Report and Accounts 2009-10.
- Land Registration Fee Order 2009 (SI 2009 No 845). Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.
- *Land Registration for the Twenty-first century* (poradní dokument Právního Výboru) [online]. S. 222-225. s. 303. [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z: <http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc254_land_registration_for_21st_century_consultative.pdf>.
- *Land Registry House Price Index*, listopad 2010. Citováno v: SMITH, R. J. *Property Law*. 7. vyd. Nakladatelství Pearson - Longman imprint, 2011. S. 432-543 (kapitola 13). ISBN 1408279320.
- MEDIAFAX.CZ. *Vláda schválila věcný záměr nového katastrálního zákona* [online]. publikováno 5. 1. 2012, [citováno 7. 9. 2012]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/zpravodajstvi/vlada-schvalila-vecny-zamer-noveho-katastralniho-zakona-79821.html?mail>>.
- Ministerstvo zemědělství. 17. 3. 2011 - Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (předkládací zpráva) [online]. publikováno 15. 3. 2011, [citováno 29. 7. 2011]. Dostupný z: <<http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/materialy-na-jednani-vlady/x17-3-2011-nazev-navrh-zakona-kterym-se.html>>.
- Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Zavedení zásady, podle níž stavba je součástí pozemku a s tím související zavedení práva stavby* [online]. [citováno 21. 9. 2012]. Dostupný z:

- <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-je-soucasti-pozemku.html>>.
- Pozemky.cz. *Katastr nemovitostí – stručná historie* [online]. [citováno 20. 6. 2011]. Dostupný z: <<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>>.
 - PROFIPRAVO.CZ. *K nabytí vlastnictví od nevlastníka s ohledem na dobrou víru kupujícího, podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 4280/2009* [online]. publikováno 8. 7. 2011, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <http://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=153&id_article=255208&sum=517bc997>.
 - PROFIPRAVO.CZ. ÚS: Otázka dobré víry při nabytí nemovitosti od nevlastníka, podle nálezu Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11 [online]. publikováno 25. 5. 2011, [citováno 21. 9. 2011]. Dostupný z: <http://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=153&id_article=255083&sum=2d9dece7>.
 - Reality NEWS. Věcný záměr nového katastrálního zákona byl schválen vládou [online]. publikováno 5. 1. 2012, [citováno 7. 9. 2012]. Dostupný z: <<http://www.reality-news.cz/novinky-z-trhu/65-rk/528-vecny-zamer-noveho-katastralniho-zakona-byl-schvalen-vladou>>.
 - Redakce epravo.cz. *Naléhavý právní zájem* [online]. publikováno 22. 4. 2008, [citováno 22. 12. 2004]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/nalehavy-pravni-zajem-29920.html?mail>>.
 - Redakce epravo.cz. *Zásady řízení o vkladu do katastru nemovitostí* [online]. publikováno 24. 4. 2001, [citováno 19. 7. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/zasady-rizeni-o-vkladu-do-katastru-nemovitosti-6272.html>>.
 - Redakce epravo.cz. *Katastr nemovitostí – duplicitní zápis vlastnictví* [online]. publikováno 2. 7. 2001, [citováno 19. 7. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-duplicitni-zapis-vlastnictvi-10189.html>>.
 - Redakce epravo.cz. *Naléhavý právní zájem* [online]. publikováno 1. 9. 2009, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/nalehavy-pravni-zajem-57938.html>>.

- Sagit. *Obsah vlastnického práva* [online]. publikováno 1. 5. 2004, [citováno 27. 6. 2011]. Dostupný z:
<http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_220.htm>.
- *Souhrnná zpráva o činnosti veřejného ochránce práv za rok 2003* [online]. [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z:
<<http://senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/historie?action=detail&value=1440>>.
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. *Katastr nemovitostí: Pozemky neznámých vlastníků* [online]. publikováno 6. 4. 2006, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z:
<http://www.uzsvm.cz/story.php?ide=1029&title=Katastr+nemovitost%C3%AD%3A+Pozemky+nezn%C3%A1m%C3%BDch+vlastn%C3%ADk%C5%AF&ids=2&filtr_rok=2006&filtr_mesic=4>.
- Veřejný ochránce práv. *K pozůstatkům totalitního období* [online], publikováno 28. 8. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z:
<http://www.ipravnik.cz/cz/aktuality/ap_4/pd_9/rbsearchsource_articles/txtexpresion_nemovitosti/art_3479/verejny-ochrance-prav-k-pozustatkum-totalitniho-obdobi.aspx>.
- Veřejný ochránce práv. *Ochrana vlastnictví nemovitostí musí být posílena* [online]. publikováno 27. 9. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z:
<<http://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-vlastnictvi-nemovitosti-musi-byt-posilena-50398.html?mail>>.
- Veřejný ochránce práv. *Pozůstatky totalitního období mohou stále ohrožovat vlastnické vztahy* [online], publikováno 13. 8. 2007, [citováno 16. 2. 2011]. Dostupný z:
<<http://www.ochrance.cz/tiskove-zpravy/tiskove-zpravy-2007/pozustatky-totalitniho-obdobi-mohou-stale-ohrozovat-vlastnicke-vztahy/>>.
- Zpráva Světové banky, Doing Business [online]. Dostupné z:
<www.doingbusiness.org>.
- Zpráva Williama Roye publikovaná v *Philosophical Transactions of the Royal Society*. Citováno v: ROWTON-SIMPSON, S. *Land Law and Registration* [online]. Crown Copyright - publikováno Surveyor's Publications (složka Royal Institution of Chartered Surveyors). 1976. S. 115 (kapitola 7). [citováno 28. 8. 2012]. Dostupný z:
<<http://www.landadmin.co.uk/Documents/Simpson%201976%20LLR%20Chapter%207%20Cadastre%20and%20Cadastral%20Survey.pdf>>.

- NALUS: Vyhledávání rozhodnutí Ústavního soudu. Dostupné z: <<http://nalus.usoud.cz/Search/Search.aspx>>.
- Nejvyšší soud České republiky. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz>>.
- Nejvyšší správní soud. Dostupné z: <<http://www.nssoud.cz>>.
- Parlament České republiky. Dostupné z: <<http://www.psp.cz/sqw/tisky.sqw?stz=1>>.
- Stránky státní správy zeměměřičství a katastru. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz>>.
- Stránky pozemkového katastru Anglie a Walesu. Dostupné z: <<http://www.landreg.gov.uk/>>.
- Databáze anglické legislativy - Národní archiv. Dostupné z: <<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>>.
- Stránky Právního výboru. Dostupné z: <<http://www.justice.gov.uk/lawcommission/publications/land-registration-consultative-document.htm>>.
- Stránky Právního výboru. Dostupné z: <<http://www.justice.gov.uk/lawcommission/publications/land-registration-for-the-21st-century-a-conveyancing-revolution.htm>>.
- Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku (r. 2011).
- Vládní návrh na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisích vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zejm. důvodová zpráva k tomuto zákonu.
- Vládní návrh nového zákona o katastru nemovitostí, zejm. důvodová zpráva k tomuto zákonu (2012). Dostupný z: <<http://www.cuzk.cz/>>.
- Vládní návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí, zejm. důvodová zpráva k tomuto zákonu (2012).

Právní předpisy

Česká republika

- Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách,
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů,

- Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 265/1992 Sb., *o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, ve znění pozdějších předpisů (*Zápisový zákon*),
- Zákon č. 344/1992 Sb., *o katastru nemovitostí České republiky*, ve znění pozdějších předpisů (*Katastrální zákon*),
- Zákon č. 2/1993 Sb., *Listina základních práv a svobod*, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 82/1998 Sb., *o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti*, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 37/2004 Sb., *o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů*, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 500/2004 Sb., *správní řád*, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 184/2006 Sb., *o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě*, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník* (NOZ),
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (*katastrální zákon*), ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2009 Sb (*katastrální vyhláška*).

Anglie a Wales

- *Law of Property Act 1925*, ve znění pozdějších předpisů,
- *Land Registration Act 1925*, ve znění pozdějších předpisů,
- *Family Law Act 1996*, ve znění pozdějších předpisů,
- *Human Rights Act 1998*, ve znění pozdějších předpisů,
- *Land Registration Act 2002*, ve znění pozdějších předpisů,
- *Land Registration Rules 2003*.

Mezinárodní smlouvy

- *Všeobecná deklarace lidských práv* (čl. 17),
- *Dodatkový protokol č. 1* k Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Judikatura

Ústavní soud

- Nález pléna Ústavního soudu ze dne 14. 1. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 34/94.
- Nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97.
- Nález Ústavního soudu, ze dne 16. 9. 1998, sp. zn. II. ÚS 91/98.
- Usnesení pléna Ústavního soudu ze dne 27. 5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97
- Nález Ústavního soudu ze dne 24. 5. 2000, sp. zn. IV. ÚS 310/99.
- Nález Ústavního soudu ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000.
- Nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03.
- Nález pléna Ústavního soudu, ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.
- Nález Ústavního ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07.
- Nález Ústavního soudu ze dne 5. 8. 2010, sp. zn. II. ÚS 2081/10.
- Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11.

Nejvyšší soud

- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98.
- Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 7. 2000, sp. zn. 31 Cdo 619/2000.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2000, sp. zn. 21 Cdo 182/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1897/98.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2001, sp. zn. 29 Odo 2512/2000.

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2941/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 655/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1865/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 382/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 702/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2003, sp. zn. 30 Cdo 2013/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1445/2004.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 2005, sp. zn. 30 Cdo 1596/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2006, sp. zn. 29 Odo 1149/2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 238/2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. Cdo 3069/2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2105/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2009, sp. zn. 25 Cdo 1455/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2009, sp. zn. 31 Odo 1424/2006.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 250/2009.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 4280/2009.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2010/2011.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3766/2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2371/2010.

Nejvyšší správní soud

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2006, č. j. 5 As 55/2005 - 135.

Vrchní soud

- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 11. 1998, sp. zn. 5 Cmo 646/97.
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 16. 11. 2009, sp. zn. 5 Cmo 161/2009.

Krajské soudy

- Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 6. 1. 1998, sp. zn. 44 Ca 238/97-19.
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25. 2. 2000, sp. zn. 35 Ca 19/1999.
- Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 7. 9. 2000, sp. zn. 30 Ca 434/99-30.
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. 31 Ca 69/2001-25.
- Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 10 Ca 370/2001-20.

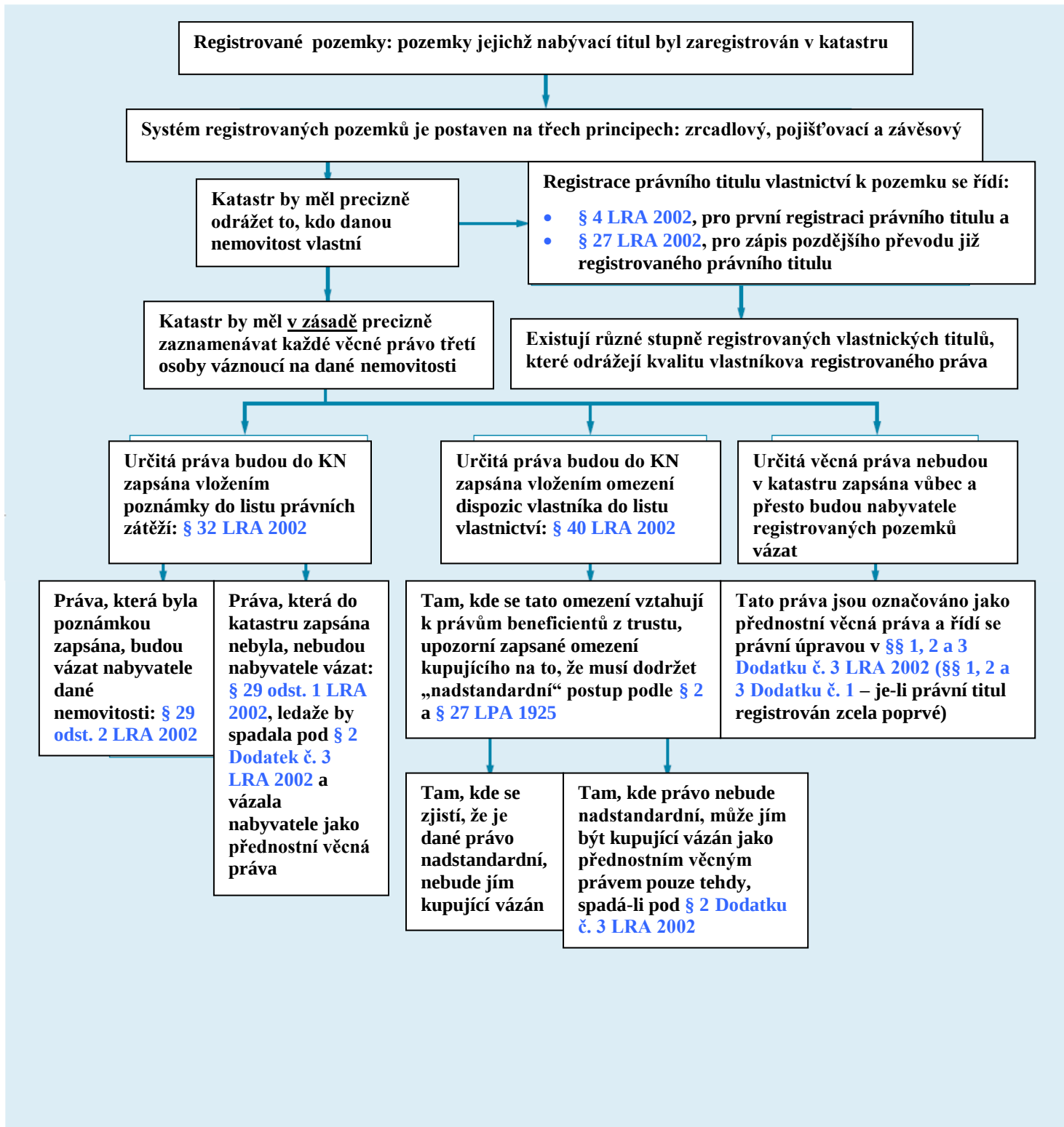
Case law

- *Att-Gen v Odell* [1906] 2 Ch 47.
- *Bahr v Nicolay (No 2)* [1988] 62 ALJR 268.
- *BCCI (Overseas) Ltd v Akindele* [2001] Ch 437.
- *Baxter v Mannion* [2010] 1 WLR 1965.
- *Blacklocks v JB developments (Goldalming) Ltd* [1982] Ch 183.
- *DB Ramsden and Co Ltd v Nurdin and Peacock plc* [1999] 1 EGLR 119.
- *Derbyshire CC v Fallon* [2007] 3 EGLR 44 at (28).
- *Epps v Esso Petroleum Co Ltd* [1973] 1 WLR 1071.
- *Frazer v Martin* [2010] 1 P&CR 268.
- *Frazer v Walker* [1967] 1 AC 569.
- *Freer v Unwins Ltd* [1976] Ch 288.
- *Gardener v Lewis* [1998] 1 WLR 1535 (PC).
- *Halifax plc v Curry Popeck* [2008] EWHC 1692 (Ch).
- *Hodgson v Marks* [1971] Ch 892.
- *Hounslow LB v Hare* [1990] 24 HLR 9.

- *Chhokar v Chhokar* [1984] FLR 313 (Ewbank J).
- *Chowood Ltd v Lyall* (No 2) [1930] 2 Ch 156.
- *Johnson v Shaw* [2004] 1 P&CR 123.
- *Kingsalton Ltd v Thames Water Developments Ltd* [2002] 1 P&CR 184 at (26)-(28), (34).
- *Kingsnorth Finance Co Ltd v Tizard* [1986] 1 WLR 783.
- *Kitney v MEPC Ltd* [1977] 1 WLR 981.
- *Kling v Keston Properties Ltd* [1984] 49 P&CR 212.
- *Link Lending Ltd v Bustard* [2010] 28 EG 86.
- *Loke Yew v Port Swettenham Rubber Co Ltd* [1913] AC 491.
- *Malory Enterprises v Cheshire Homes* [2002] Ch 216 at [66]-[70].
- *Midland Bank Trust Co Ltd v Green* [1981] AC 513.
- *National Provincial Bank Ltd v Ainsworth* [1965] AC 1175.
- *Norwich and Peterborough BS v Steed* [1993] Ch 116.
- *Peffer v Rigg* [1977] 1 WLR 285.
- *Pinto v Lim* [2005] EWHC 630 (Ch).
- *Rother District Investments Ltd v Corke* [2004] 2 P&CR 311.
- *Sainsbury's Supermarkets Ltd v Olympia Homes Ltd* [2006] 1 P&CR 289 at (95).
- *Walsh v Lonsdale* [1882] 21 Ch. D 9.
- *Webb v Pollmount Ltd* [1966] Ch 584.
- *Wright v Lawrence* (Ontario 2007).

Case law je dostupné na těchto webových stránkách:

- Stránky British and Irish Legal Information Institute. Dostupné z: <<http://www.bailii.org>>.
- Stránky UK Supreme Court – decided cases (pro rozhodnutí Nejvyššího soudu Spojeného království). Dostupné z: <<http://www.supremecourt.gov.uk/decided-cases/index.html>>.



Příloha č. 1 - Schéma fungování registrace pozemků v Anglii a Walesu³³⁰

Schéma je převzato z SAYLES, V. *Land Law Concentrate* [i online]. 2. vyd. Oxford : Nakladatelství Oxford University Press, 2011. S. 30. kapitola 3 – registrované pozemky. s. 280. ISBN 9780199587766.
Dostupný z: <http://www.oup.com/uk/orc/bin/9780199544592/sayles_ch03.pdf>.