

zníku zástavního práva
 být v souladu s usta-
 bo jiná věc hromadná,
 ud to jeho povaha při-
 ý papír nebo předmět
 ovršení vzniku zástav-

ým prostorům vzniká
 ovitým věcem vzniká
 ní právo k nemovitým
 nemovitostí, zástavní
 em, k nimž má podle
 devzdány zástavnímu
ku zástav vedeného
 o pravidla tvoří případy,
 o správního orgánu.

rávního úřadu vzniká
 chto případech vzniku
 stru nemovitostí musí
 ití, což je realizováno
 k nemovitým věcem,
 itostí, zástavní právo
 nimž vzniklo zástavní
 lé na základě rozhod-
 Rejstříku zástav vede-
 orním způsobem.

odmínek stanovených
 vení § 672 OZ, podle
 ého zákonné zástavní
 ona č. 513/1991 Sb.,
 ajištění svých nároků
 zásilce, dokud s ní je

čím se zástava zhor-
 avy klesne do té míry,
 zstavní věřitel oprávněn
 veučiní-li tak, stane se
 Z).

a včas, případně byla
 y, má zástavní věřitel
 stavu lze zpeněžit na
 ním prodejem zástavy.
 e zajištěné pohledávky
 avních práv (viz výše).
 může zástavní věřitel
 třeba k uspokojení po-
 to zástav (§ 165a OZ).

Zánik zástavního práva

Nejčastějším důvodem zániku zástavního práva je zánik zajištěné pohledávky, a to bez ohledu na způsob jejího zániku (splněním, zápočtem apod.).

Zástavní právo však může zaniknout i v situaci, kdy zajištěná pohledávka nadále existuje. Mezi klasické případy lze uvést uplynutí času při časově omezeném zástavním právu, zánik zástavy (zde je však zákonem stanovené právo věřitele zajistit pohledávku jinak) či vzdání se práva jednostranným úkonem zástavního věřitele.

Zanikne-li zástavní právo k nemovitým věcem, k nimž vzniklo vkladem do katastru nemovitostí, provede se k témuž dni jeho výmaz. Zanikne-li zástavní právo zapsané nebo zaznamenané v Rejstříku zástav vedeném Notářskou komorou České republiky, provede kterýkoliv notář jeho výmaz, požádá-li o něj zástavní věřitel nebo bude-li mu zánik zástavního práva prokázán.

Závěrem lze konstatovat, že proti jiným způsobům zajištění práv a povinností (např. ručení) **má institut zástavního práva z pohledu věřitele několik výhod.** Nesporná výhoda spočívá ve vyšším stupni jistoty věřitele. V případě, že dlužník nebude plnit své závazky řádně a včas, může se věřitel uspokojit zpeněžením zástavy. **Zvláště věřitel v prvním pořadí tak má reálnou šanci na uspokojení své pohledávky.** Další výhodou je **věcněprávní charakter zástavního práva**, tedy fakt, že zástavní právo působí vůči každému pozdějšímu vlastníku zástavy. Tyto skutečnosti jsou bezesporu jedním z důvodů, proč úpravou zákona o správě daní a poplatků, resp. daňového řádu, dává správci daně možnost využít tohoto institutu k zajištění svých pohledávek a proč tak správci daně v realitě všedních dnů činí. Jakým způsobem a za jakých podmínek, na to se zaměříme v příštím čísle DHK.

Co platí v katastru nemovitostí?

Ing. Bohumil Kuba

V oblasti katastru nemovitostí a v souvisejícím zeměměřičtví byly za uplynulý rok novelizovány čtyři zákony a tři prováděcí vyhlášky. I když se část nových ustanovení týká profesní činnosti zaměstnanců resortu geodézie a kartografie při řešení technických problémů katastru a při zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí, přesto mají tyto novinky značný dopad i na vlastníky a uživatele nemovitostí, ať již jde o fyzické nebo právnické osoby, nebo o státní orgány a další potenciální zájemce o údaje o nemovitostech.

Podívejme se proto v následujících řádcích na některé hlavní změny, ke kterým v katastru nemovitostí došlo.

Díličí omezení veřejnosti katastru

Základní ustanovení, že katastr je veřejný a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje stanovené katastrálním zákonem, zůstalo zachováno. Není pouze

Ing. Bohumil Kuba je odborníkem na katastr nemovitostí

umožněno získávat údaje z katastru **formou přímého nahlížení do Sbírký listin** katastrálního operátu.

Takové údaje lze poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost a uvede účel, pro který údaje požaduje, a to buď formou jejich ověření, nebo poskytnutím prosté kopie.

V případě zájmu o **získání přehledu vlastnictví z území celé České republiky** platí obdobné opatření tehdy, pokud není takový přehled o vlastnictví poskytnut dálkovým přístupem k údajům katastru.

Prostou kopii poskytuje ze Sbírký listin příslušné katastrální pracoviště na žádost. Pokud však není žádost podána osobně nebo prostřednictvím datové schránky, musí být opatřena

- úředně ověřeným podpisem žadatele, jedná-li se o fyzickou osobu,
- úředně ověřeným podpisem fyzické osoby, která jedná za žadatele, jde-li o právnickou osobu – to neplatí v případě, kdy je výsledek úkonu zasilán na adresu jejího sídla uvedeného v obchodním rejstříku,
- otiskem úředního razítka a podpisem oprávněné osoby, jde-li o orgán veřejné moci nebo organizační složku státu.

Požadovanou prostou kopii listiny ze Sbírký listin katastrálního operátu poskytuje za 20 Kč za jednu stránku formátu A4 pouze katastrální pracoviště, u kterého je příslušná Sbirka listin uložena (vede i evidenci osob, kterým byly údaje poskytnuty).

Uvedené zákonné opatření zabraňuje dosavadnímu anonymnímu poskytování údajů, protože z uložených listin bylo možné se dozvědět nejen osobní údaje vlastníků nemovitostí, ale i řadu dalších podrobností o jejich nemovitém majetku a o dalších skutečnostech, například o kupní ceně nemovitostí, zástavních právech, finančních a věcných závazcích atd. Přitom úplnou veřejnost údajů nebylo možné omezit z řady důvodů významných zejména pro řádnou funkci realitního trhu. Údaje o přehledu vlastnictví jsou poskytovány z řady legitimních účelů počínaje dědickým řízením a konče prokazováním sociální potřeby.

Veřejnost Sbírký listin nebylo možné omezit také proto, že pouze v ní lze získat například úplné údaje o obsahu věcných břemen a předkupních práv a prověřit při realitních obchodech případné právní vady na převáděných nemovitostech. Šlo tedy o to získat plnou kontrolu nad tím, kdo, kdy, k jakému účelu a za jakým účelem získal přístup a umožnit Úřadu pro ochranu osobních údajů provést šetření takové události, aby v případě nedovoleného užití získaných údajů mohl udělit zákonem stanovené sankce.

Spolupráce při vedení katastru

Byl upřesněn rozsah spolupráce Ministerstva vnitra nebo Policie ČR, které poskytují orgánům zeměměřičství a katastru nemovitostí pro výkon jejich působnosti na úseku katastru nemovitostí tyto údaje:

- referenční údaje ze základního registru obyvatel,
- údaje z agendového informačního systému evidence obyvatel,
- údaje z agendového informačního systému cizinců.

Jde o podrobné osobní údaje: jméno a příjmení osob, rodné číslo, datum a místo narození, místo trvalého pobytu a o řadu dalších údajů. Údaje se

poskytují v e
Z poskytovate
které jsou ne:

Dosavadní c
část zemské
zástavního
již před pro
tak finanční
úvěru – i pr
úřadu s děl:

V souvislosti
zován tak, že
na kterém by
kdo z nich m
a stavební ú
značné právi
vena nová ú
pisuje vlastn
prokázáno, ž
Byl upraven
zanikla (práv
práv podle
státu a sprá
zřízenou úze
Novela katas
tostí, vyhoto
né v elektro
území Česko

Upřesnění hranic

Základním
a polohové
(v katastráln
hranic pozem
činnosti, vyt
činnosti. Pro
činností, ne
určením.

Namísto vyt
hranice ozn
upřesněn, k
příčemž pol
nických par
Toto zpřesn
zpřesněná v
na základě
něných vlas
s upřesněn

poskytují v elektronické podobě způsobem umožňujícím dálkový přístup. Z poskytovaných údajů lze v konkrétním případě použít jen takové údaje, které jsou nezbytné ke splnění daného úkolu.

Dosavadní definice pozemku byla rozšířena tak, že pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí i **hranicí rozsahu zástavního práva**. Tato skutečnost přispívá k jistotě realitního trhu, protože již před prodejem oddělovaného pozemku je možné ho zastavit a umožnit tak finančním ústavům financovat standardním způsobem – poskytnutím úvěru – i prodej těchto nově oddělovaných pozemků. Souhlas stavebního úřadu s dělením pozemku zůstává beze změny.

V souvislosti s přijetím stavebního zákona byl již katastrální zákon dříve novelizován tak, že jako vlastník nově evidované stavby se zapisuje vlastník pozemku, na kterém byla stavba postavena, nebo vlastník této stavby. Nebylo však řešeno, kdo z nich má přednost. Tato skutečnost způsobovala v praxi řadu problémů a stavební úřady odmítaly potřebnou součinnost nutnou při takto nejednoznačné právní úpravě. Proto byla v novele katastrálního zákona jasně stanovena nová úprava, že „jako vlastník nově evidované stavby se do katastru zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že vlastníkem stavby je jiná osoba“.

Byl upraven zápis některých práv, která v důsledku vývoje právního řádu již zanikla (právo hospodaření, právo trvalého užívání) a upraven zápis nových práv podle příslušných právních předpisů – právo hospodařit s majetkem státu a správa nemovitostí organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávným celkem.

Novela katastrálního zákona jednoznačně uvedla, že údaje z katastru nemovitostí, vyhotovené ve formě stanovené prováděcím právním předpisem a vedené v elektronické podobě, poskytuje kterékoliv katastrální pracoviště z celého území České republiky.

Upřesnění hranice pozemku

Základním podkladem pro vytyčení hranice pozemku je jeho geometrické a polohové určení evidované v dosavadním souboru geodetických informací (v katastrální mapě). Je-li geometrické polohové určení dáno jen zobrazením hranic pozemků v katastrální mapě podle původního výsledku zeměměřické činnosti, využije se pro vytyčení také tento původní výsledek zeměměřické činnosti. Pro vytyčení se mohou využít i údaje jiného výsledku zeměměřických činností, není-li zjištěn jejich rozpor s platným geometrickým a polohovým určením.

Namísto vytyčení hranice je však možné provést zaměření takové dosavadní hranice označené trvalým způsobem, jejíž průběh byl v terénu vlastníky upřesněn, která pohledově odpovídá zobrazení v současné katastrální mapě, přičemž poloha lomových bodů pozemků bude nově upřesněna podle technických parametrů stanovených katastrální vyhláškou.

Toto zpřesněné geometrické a polohové určení pozemku a jemu odpovídající zpřesněná výměra parcely se zapisuje do katastru nemovitostí jako definitivní na základě ohlášení vlastníka doloženého **souhlasným prohlášením** zúčastněných vlastníků, ze kterého jednoznačně vyplývá shoda vlastníků pozemků s upřesněnou hranicí.

Jejich projev vůle v souhlasném prohlášení se považuje za zjištěný, pokud ověřovatel plánu výslovně potvrdil, že vlastníci pozemků, jejichž totožnost zjistil, před ním souhlasné prohlášení podepsali nebo podpisy byly úředně ověřeny, listiny byly sepsány ve formě notářského zápisu a obsahovaly prohlášení advokáta o pravosti podpisu nebo vlastníci uznali pravost svého podpisu před katastrálním úřadem (právník musí předložit podpisový vzor).

Neoddělitelnou součástí souhlasného prohlášení je **geometrický plán pro vlastníky upřesněné hranice pozemků**, na kterém musí být nad popisovým polem vyznačeno upozornění, že zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle daného plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení sepsaného podle katastrálního zákona (je samozřejmé, že tímto zpřesněním dochází ke zpřesnění geometrického a polohového určení rozsahu věcných břemen k částem změnou dotčených pozemků, pokud byl jejich rozsah vymezen vzdáleností od hranice parcely).

V souhlasném prohlášení musí být uvedeno:

- jména a příjmení dotčených vlastníků nemovitostí, jejich rodné číslo, popř. datum narození, pokud rodné číslo nebylo přiděleno (u právnických osob název, adresa sídla a identifikační číslo právnické osoby),
- označení nemovitostí údaji podle katastrálního zákona,
- popis průběhu vlastníky upřesněné hranice pozemků, a to čísla bodů podle výsledku zeměměřické činnosti,
- prohlášení vlastníků, že hranice pozemků nebyly měněny, nejsou sporné a aby tak, jak byly zaměřeny, byly evidovány v katastru nemovitostí a budou jimi respektovány.

Závěr

Značné množství změn právních předpisů katastru nemovitostí reagovalo na rychlý technický rozvoj katastrálního systému, zejména v oblasti dálkového přístupu k údajům katastru, v rozvoji informačních technologií souvisejících s poskytováním údajů katastru v oblasti obrazových podkladů a v oblasti webových služeb. Znalost jednotlivých ustanovení pro praxi proto vyžaduje jejich podrobnější prostudování.

Pro lepší orientaci v předpisech a v jejich vývoji proto uvádíme současný přehled platných právních předpisů na úseku katastru nemovitostí:

- **Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 286/2009 Sb. (účinnost od 1. 11. 2009).**
- **Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 8/2009 Sb. (účinnost od 1. 3. 2009) a zákona č. 227/2009 Sb. (účinnost od 1. 7. 2010).**
- **Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 227/2009 Sb. (účinnost od 1. 7. 2010).**
- **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, a vyhlášky č. 164/2009 Sb. (účinnost od 1. 7. 2009).**

- **Vyhláška
tostí Čes
č. 76/2009
terstva vni**
- **Vyhláška
vaných v**
- **Nařízení
tastru ne
od 15. 4. 2**
- **Sdělení Č
Seznam I
a územní
ního úřad.**

Okamžité zrušení a povinnost

JUDr. Aleš Bartoš

Nejvyšší soud ČR v ve věci zrušení právních údajích zamě.

Ve výchozí síl okamžitě zrušení koniku práce návala pro ža nimi spisy a c však dne 11. na Úřad prac. žalovaného.

Kopie vedle a funkční i pla že zaměstnar žena do 8. pla příplatek ve v jiné zaměstna 1. 1. 2001 do prospěch asi je zařazena v Tímto jednan. údajích, o nic mlčenlivost, k práce, § 15 oc – Pracovního

JUDr. Aleš Bartoš je st

DHK-sešit 7

je za zjištěný, pokud
nků, jejichž totožnost
podpisy byly úředně
a obsahovaly prohlá-
pravost svého podpisu
žit podpisový vzor).

Geometrický plán pro
usí být nad popisovým
rického a polohového
emovitostí provést jen
katastrálního zákona
esnění geometrického
am změnou dotčených
od hranice parcely).

jejich rodné číslo, popř.
o (u právnických osob
oby),

na,
í, a to čísla bodů podle

něněny, nejsou sporné
tru nemovitostí a budou

emovitostí reagovalo na
na v oblasti dálkového
chnologií souvisejících
podkladů a v oblasti
o praxi proto vyžaduje

Proto uvádíme součas-
atastru nemovitostí:

i jiných věcných práv
ákona č. 286/2009 Sb.

České republiky (ka-
zákona č. 8/2009 Sb.
účinnost od 1. 7. 2010).

lních orgánech, ve zně-
ičinnosti od 1. 7. 2010).

ikon č. 265/1992 Sb.,
/ k nemovitostem, ve

Sb., o katastru nemovi-
ní pozdějších předpisů,
?)

- **Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 76/2009 Sb. (účinnost od 1. 4. 2009), a s přihlédnutím ke sdělení Ministerstva vnitra o opravě tiskových chyb uveřejněnému v částce 125/2004 Sb.**
- **Vyhláška č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky (účinnost od 1. 3. 2007).**
- **Nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel (účinnost od 15. 4. 2001).**
- **Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 482/2009 Sb., Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2010.**

Okamžité zrušení pracovního poměru a povinnost zachovávat mlčenlivost

JUDr. Aleš Bartoš

Nejvyšší soud ČR vydal dne 2. července 2009 rozhodnutí sp. zn. 21 Cdo 2633/2008 ve věci zrušení pracovního poměru a povinnosti zachovávat mlčenlivost o osobních údajích zaměstnanců zaměstnavatele.

Ve výchozí situaci žalovaný sdělil dopisem ze dne 6. 6. 2003 žalobkyni, že s ní okamžitě zrušuje pracovní poměr podle ustanovení § 53 odst. 1 písm. b) zákoníku práce¹⁾. Důvod k tomuto opatření spatřoval v tom, že žalobkyně vykonávala pro žalovaného práci mzdové účetní a přicházela tak do styku s osobními spisy a osobními údaji zaměstnanců žalovaného a dalších osob, poté se však dne 11. 12. 2002 již jako pracovnice odboru školství obrátila se stížností na Úřad práce a připojila k ní kopie pracovních náplní tří dalších zaměstnanců žalovaného.

Kopie vedle podrobného popisu pracovních činností obsahovala jména a funkční i platové zařazení uvedených zaměstnanců. Dále ve stížnosti uvedla, že zaměstnankyně C. nedosahuje její kvalifikace a od 1. 6. 2001 byla zařazena do 8. platové třídy a po dvou měsících zaměstnání jí byl navržen osobní příplatek ve výši 2 000 Kč, na rozdíl od žalobkyně, a že započitatelná praxe jiné zaměstnankyně činí asi 25 roků, 153 dnů ke dni 1. 9. 2002 s tím, že od 1. 1. 2001 do 31. 12. 2002 by mohl tímto vzniknout neoprávněný majetkový prospěch asi ve výši 9 980 Kč na základním tarifu a dalším platě, přičemž je zařazena v 8. platové třídě a 11. platovém stupni.

Tímto jednáním žalobkyně porušila povinnost zachovávat o těchto osobních údajích, o nichž se dozvěděla v souvislosti s výkonem svého zaměstnání, mlčenlivost, kterou jí ukládá ustanovení § 73 odst. 2 písm. b) a d) zákoníku práce, § 15 odst. 1 zákona č. 101/2000 Sb. a čl. III vnitřní organizační směrnice – Pracovního řádu Krajského úřadu, a dopustila se tak porušení pracovní

JUDr. Aleš Bartoš je soudcem Městského soudu v Praze