

POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE

Fakulta bezpečnostně právní
Katedra soukromoprávních disciplín

**Převod nemovitostí a vklad do katastru
nemovitostí**

Bakalářská práce

Transfers of real estates and input thereof into the Cadastral Register

Bachelor thesis

VEDOUCÍ PRÁCE
JUDr. Miroslav DUDA

AUTOR PRÁCE
Tomáš LAHODA

PRAHA 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že bakalářská práce na téma Převod nemovitostí a vklad do katastru nemovitostí je mým původním autorským dílem, které jsem vypracoval samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem čerpal, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze, dne 13.03.2022

.....

Poděkování:

Na tomto místě bych chtěl vyjádřit své poděkování JUDr. Miroslavu Dudovi, vedoucímu mé bakalářské práce, a stejně tak i všem vyučujícím působícím na Policejní akademii v Praze, za všechny předané vědomosti v průběhu mého studia. A v neposlední řadě, děkuji mé manželce za podporu a trpělivost při mém studiu.

ANOTACE

Bakalářská práce se zabývá převodem nemovitostí prostřednictvím kupní či darovací smlouvy a následným vkladem do katastru nemovitostí. Zaměřuje se na jejich charakteristiku včetně výhod a nevýhod spojených s převodem nemovitých věcí a vkladovým řízením.

KLÍČOVÁ SLOVA

Katastr nemovitostí* Kupní smlouva* Darovací smlouva* Převod* Vkladové řízení* Plomba* Nemovitost*

ANNOTATION

The bachelor thesis deals with the transfer of real estate through a purchase or donation contract and subsequent entry into the land register. It focuses on their characteristics, including the advantages and disadvantages associated with the transfer of immovable property and the transfer procedure.

KEYWORDS

Real Estate Cadastre * Purchase Agreement * Donation Agreement * Transfer * Deposit Procedure * Seal * Real Estate *

Obsah

Seznam zkratk	7
Úvod	8
1 Vymezení vybraných právních pojmů	10
1.1 Nemovité věci dle občanského zákoníku, nemovité věci evidované v katastru nemovitostí	10
1.2 Katastr nemovitostí	10
1.3 Vklad do katastru nemovitostí	11
1.4 Veřejný seznam	11
1.5 Soukromá listina, veřejná listina	11
1.6 Právní úprava katastru nemovitostí a zápisů do něj	12
1.7 Právní účinky zápisů v katastru nemovitostí	12
2 Převod nemovitých věcí	13
2.1 Forma	13
2.1.1 Veřejná listina	13
2.1.2 Soukromá listina	13
2.2 Převod úplatný – kupní smlouva	14
2.2.1 Dle OZ/ZOK	14
2.2.2 Náležitosti Kupní smlouvy na nemovitost	15
2.2.3 Přechod vlastnictví z prodávajícího na kupujícího	20
2.3 Převod bezúplatný – darovací smlouva	20
2.3.1 Náležitosti darovací smlouvy na nemovitost	21
2.3.2 Přechod vlastnictví z dárce na obdarovaného	24
2.4 Účinky převodu nemovitostí	25
3 Vkladové řízení	27
3.1 Zahájení vkladového řízení o povolení vkladu	28
3.2 Účastníci vkladového řízení	30
3.3 Postup v případě úmrtí účastníka před a během vkladového řízení	31
3.4 Návrh na vklad, jeho náležitosti, forma, dispozice včetně příloh	33
3.4.1 Náležitosti návrhu na vklad	33
3.4.2 Forma	33
3.4.3 Dispozice s návrhem na vklad	34
3.4.4 Přílohy návrhu na vklad	34

3.5	Plomba, vyzoomění dle § 16 odst. 1 KZ	35
3.5.1	Plomba	35
3.5.2	Vyzoomění dle § 16 odst. 1 KZ	36
3.6	Zpětvzetí, zúžení návrhu na vklad včetně postavení ostatních účastníků řízení v souvislosti se zpětvzetím	37
3.7	Přerušení a zastavení řízení o povolení vkladu	38
3.8	Meritorní rozhodnutí v řízení o povolení vkladu	39
3.9	Rozhodnutí katastrálního úřadu	40
3.9.1	O povolení vkladu.....	41
3.9.2	O zamítnutí vkladu.....	42
3.10	Právní účinky vkladu do katastru nemovitostí.....	43
4	Závěr	46
5	Seznam použité literatury	49
9.	PROCHÁZKA, Vladimír. Česká poddanská nemovitost v pozemkových knihách 16. a 17. století. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Československé akademie věd, 1963, ISBN 21-076-63, s. 514, 543.....	51
6	Seznam příloh	54
	Příloha č. ITrhová smlouva z roku 1530.....	54
	Příloha č. II Darovací smlouva z roku 1628	54
	Příloha č. III Statistika provedených zápisů za roky 2019-2021	54

Seznam zkratk

ČÚZK - Český úřad zeměměřický a katastrální

OZ - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

ZOK - Zákon č.90/2012 Sb., Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů

KN - Katastr nemovitostí

KZ - Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

KV - Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

VPÚ KN – Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

PENB - Průkaz energetické náročnosti budovy

ABGB - Všeobecný občanský zákoník

ISKN - Informační systém katastru nemovitostí

IČO - Identifikační číslo osoby

ZFO - Zip archiv souborů pro zápis elektronických formulářů

QR kód - Prostředek pro automatizovaný sběr dat

Úvod

Jak je uvedeno v zákoně č. 2/1993 Sb. – Listina základních práv a svobod, v článku č. 11 odst. 1, „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“¹ Od nepaměti lidé v různých kulturách, na různých kontinentech, v rozdílných staletích a dobách, vlastnili majetek. Lidé vlastnili hmotné statky, movité a také nemovité věci, kvůli majetku se vedlo mnoho sporů, kvůli územím se vedlo mnoho válek, ve kterých umírali lidé, tyto války byly mimo jiné poháněny touhou, získat rozsáhlá území a tyto vlastnit. Území s obydlími, lidmi v nich žijících, být vlastníky těchto území a mít ve vlastnictví. Postupem času vznikl ve společnosti mezi lidmi, napříč společenskými vrstvami, větší a větší zájem na tom, aby bylo jasně patrné a stanovené, komu jaké území patří, kdo vlastní konkrétní nemovitost či kdo je oprávněn s danou nemovitostí nakládat. Shora uvedený zájem společnosti vedl k tomu, že v dnešní době zde máme institut, který se zabývá evidencí všech nemovitostí na území České republiky, shromažďuje informace o majitelích nemovitostí, přesných geodetických polohách a rozměrech, technických parametrech nemovitých věcí a dalších informací, vztahujících se k jednotlivým nemovitostem. Tento institut se jmenuje Katastr nemovitostí. Na území České republiky, po rozdělení Československa, vznikl zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) jenž posléze prošel novelizacemi. Prvotní zápisy o vlastnických právech k nemovitostem jsou však mnohem starší a sahají již do 14. století, kdy si šlechta zapisovala svá práva na majetek v zemských deskách.

Předkládaná bakalářská práce se zabývá specifickou činností katastrálního úřadu, jakožto správního úřadu pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky, v oblasti správy katastru nemovitostí, kdy podstatou této práce je, nastínit základní procesy, ke kterým dochází ve spojitosti s převodem

¹ HUSSEINI, Faisal, BARTOŇ, Michal, KOKEŠ, Marian, KOPA, Martin a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-812-2., s. 362.

vlastnického práva. Cílem mé bakalářské práce je přiblížit vkladové řízení nemovitých věcí do katastru nemovitostí podle aktuální právní úpravy se zmínkou o změnách, které nastaly oproti již neplatné právní úpravě. Tato práce je pomyslně rozdělena na dvě části. V první části se práce zabývá vymezením důležitých pojmů, které s katastrem nemovitostí souvisí, mimo jiné se zabývá pojmy jako nemovitost, katastr nemovitostí, právní účinky zápisu do katastru nemovitostí a rozboru převodu vlastnických práv k nemovitostem úplatnou či bezúplatnou formou. Ve druhé, pomyslné části práce, jsou obsaženy informace k právnímu jednání, které souvisí se samotným zápisem do katastru nemovitostí, podmínkách, které je nutné splnit, aby došlo k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, či jeho zamítnutí, a také informace o subjektech, kdo jsou účastníky řízení o zápisu práv do katastru nemovitostí a další informace, které přímo souvisejí se vkladovým řízením.

Věřím, že cíl, který jsem si dal při psaní této práce, tedy to aby každý, kdo si tuto práci přečte, získal aspoň základní povědomí o tom, co jsou to nemovité věci, jaké jsou náležitosti spojené s jejich vlastněním a převodu, bude splněn. Vlastnické právo po změně bylo následně řádně a dle zákona chráněno a informace, které získají čtenáři této práce, budou moci uplatnit prakticky během svého života.

1 Vymezení vybraných právních pojmů

Nejprve je potřeba si říci, že právo je tvořeno souborem pravidel pro lidské soužití, jednáním osob a jejich vztahy. Právo jako takové je přirozené (nepřísané), tedy zvykové (obyčejně, vycházející z morálních či náboženských zásad) a dané – stanovené (psané) lidmi, vydávané státem jako organizací.

1.1 Nemovité věci dle občanského zákoníku, nemovité věci evidované v katastru nemovitostí

V ustanovení § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. OZ se stanoví, že nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Katastr nemovitostí² ve své evidenci eviduje dle § 3 KN pozemky v podobě parcel; budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby; budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby; jednotky vymezené podle občanského zákoníku; jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., 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; právo stavby; nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

1.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejným seznamem, tedy veřejnosti přístupný bez omezení, který obsahuje soubor údajů o nemovitostech na území České republiky. Součástí Katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Správu katastru nemovitostí vykonává příslušný Katastrální úřad, a jehož

² Zákon č. 256/2013 Sb., O katastru nemovitostí (katastrální zákon)

působnost spadá pod katastrální pracoviště v územním obvodu, který je zveřejněn ČUZK sdělením ve Sbírce zákonů. Katastr nemovitostí kromě údajů o pozemcích, stavbách, budovách, jednotkách, práv staveb obsahuje i údaje o jejich vlastnících.

1.3 Vklad do katastru nemovitostí

Ustanovení § 11, odst. 1 KZ stanoví, že vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv: vlastnické právo; právo stavby; věcné břemeno; zástavní právo; budoucí zástavní právo; podzástavní právo; předkupní právo; budoucí výměnek; přídatné spoluvlastnictví; správa svěřenského fondu; výhrada vlastnického práva; výhrada práva zpětné koupě; výhrada práva zpětného prodeje; zákaz zcizení nebo zatížení; výhrada práva lepšího kupce; ujednání o koupi na zkoušku; nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka; pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka; vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. V paragrafu 11, odst. 2 KZ se dále stanoví, že vkladem se dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

1.4 Veřejný seznam

Jak už jsem se o veřejném seznamu zmínil shora, obsahuje soubor údajů o nemovitostech na území České republiky s tím, že aby mohl být veřejný, musí být zákonem výslovně označen. Má tzv. materiální publicitu, což ve své podstatě znamená „*Littera scripta manet*“³, a také tzv. formální publicitu, která prokazuje, že údaje v něm obsažené jsou volně přístupné komukoliv bez nutnosti prokazovat právní zájem na věci. Mezi veřejné seznamy řadíme kromě Katastru nemovitostí například i Rejstřík ochranných známek, Letecký rejstřík, Plavební rejstřík, Námořní rejstřík, Rejstřík průmyslových či užitých vzorů aj.

1.5 Soukromá listina, veřejná listina

Veřejná listina je listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí

³ „Co je psáno, to je dáno“

takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla⁴ a je tedy považována za soukromou. V rámci soukromého práva jsou veřejnými listinami především notářské zápisy⁵, sepsané notáři či jejich trvalými zástupci, jenž musí být vydány v předepsané formě⁶.

1.6 Právní úprava katastru nemovitostí a zápisů do něj

Právní úprava katastru nemovitostí se opírá zejména o Zákon č. 256/2013 Sb. O katastru nemovitostí (katastrální zákon) v platném znění, Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění, Zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád a dále ve spojení postupu katastrálních úřadů s listinami, které jsou přílohami návrhu na vklad a dalšími podklady pro řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, včetně poplatků, jak je uvedeno ve Vyhlášce č. 357/2013 Sb. v platném znění.⁷

1.7 Právní účinky zápisů v katastru nemovitostí

Účinky zápisu, tedy jeho vkladu chceme-li, do katastru nemovitostí mohou být buď takové, které zakládají, mění nebo ruší práva a povinnosti (konstitutivní) nebo pouze potvrzují vznik, změnu nebo zánik práv a povinností (deklaratorní).

4 § 567 Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

5 § 3026 odst.2 Zákon č. 89/2012, Sb. Občanský zákoník

6 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 7. 2013, sp. zn. 21 Cdo 2288/2012

7 Vyhláška č. 357/2013 Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 1. listopadu 2013 o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) ve znění vyhlášek č. 87/2017 Sb. a č. 301/2019 Sb.

2 Převod nemovitých věcí

Uvažujeme-li o převodu nemovitosti, musíme mít v první řadě postaveno na jisto, kdo je vlastníkem, tedy převodcem, dále kdo bude nabyvatelem, přesně charakterizovanou nemovitou věc (s případným věcným právem) a jistotu o tom, že převod bude tzv. "čistý", tedy nebudeme oklamáni podvodníkem.

2.1 Forma

Převod nemovitých věcí je podmíněn písemnou (listinnou) formou, tedy právním jednáním, kterým se takové právo mění nebo ruší a jak se dozvíme níže, je buď ve formě Veřejné, nebo Soukromé listiny. Samozřejmě i zde se může objevit otázka spornosti - tedy rozdílnosti důkazní síly pro veřejnou nebo soukromou listinu, znalosti jejího obsahu, zda nebyla podepsána omylem, pod nátlakem, osobou neoprávněnou či byla podepsána vlastní rukou a nejedná se o podvodnou transakci.

2.1.1 Veřejná listina

Hlavním specifikem pro veřejnou listinu v soukromém právu, jak jsem již zmínil shora, je notářský zápis – tedy veřejná listina sepsaná notářem. To bezesporu dává účastníkům garanci této veřejné listiny, osobnosti notáře, tedy jeho právnického vzdělání, jakož i to, že originál notářského zápisu obsahující originální podpisy účastníků a notáře se ukládají do kovové skříně v notářské kanceláři u notáře. Notář, jež takové právní jednání sepsal, je uchovává po dobu 100 let ve sbírce notářských zápisů. Zákon⁸ jasně stanoví obsahové náležitosti pro sepsání právního jednání pro převod nemovitých věcí a při jeho nedodržení podléhá neplatnosti.

2.1.2 Soukromá listina

I přesto, že zákon nestanoví, co je soukromá listina, lze se k tomu dobrat toliko pomocí argumentu „a contrario“ z vymezení veřejné listiny: „*pokud listina není veřejná, je soukromá*“. Největším úskalím při sepisu takové listiny, v rámci převodu nemovité věci, je zejména neoznačení katastrálního úřadu, neúplné

⁸ § 63 Zákon č. 358/1992 Sb, O notářích a jejich činnosti (Notářský řád)

označení účastníků (jak fyzických, tak právnických osob), chybný popis převáděných nemovitých věcí a práv, dále opomenutí podpisů účastníků a jejich následné úředního ověření, což má vždy za následek zamítnutí návrhu na vklad.

2.2 Převod úplatný – kupní smlouva

Dle Občanského zákoníku⁹ se kupní smlouvou prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu. Jak už bylo řečeno, „věcí“ se může rozumět jak věc movitá, tak věc nemovitá s tím, že u prodeji/koupě nemovité věci je zákonem stanovená písemná forma, bez níž stihá toto právní jednání sankce absolutní neplatnosti.

2.2.1 Dle OZ/ZOK

Oba tyto zákony se velmi prolínají a ve své podstatě lze říct, že to, co nenalezneme v ZOK¹⁰, tak nalezneme v OZ, což je i v našem případě. ZOK hovoří o zboží jako věcech movitých, a proto je převod, byť úplatný nebo bezúplatný, nemovitých věcí jako smluvní typ upraven v občanském zákoníku. Zásadní rozdíl zde pouze spatřuji v náležitostech kupní smlouvy, jak je uvedeno v podkapitole 3.2.2 a dále zda nemovitá věc je či není součástí závodu¹¹. Je-li totiž nemovitá věc součástí závodu, vlastnické právo k této nemovité věci se nabývá nikoli zápisem do Veřejného seznamu, avšak podle § 2180 OZ, tedy zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu a samotný zápis do Katastru nemovitostí je pouze deklaratorní (potvrzující).

9 § 2079 Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

10 Zákon č. 90/2012 Sb., O obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

11 Obchodní závod (dále jen „závod“) je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu. (§ 502 Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník)

2.2.2 Náležitosti Kupní smlouvy na nemovitost

Dodržení písemné formy u kupní smlouvy na nemovitost je snad pro účastníky již běžnou záležitostí, jako i bezesporu jasné vymezení stran, ať již strany prodávající, tak i strany kupující. Obě z těchto stran mohou být jak fyzické, tak právnické osoby. Z označení účastníků by také mělo být patrné, zda jsou sezdání či nikoli. Dochází-li totiž k nabytí nemovité věci za dobu trvání manželství mezi manželi a nemají-li manželé zvolený jiný režim než stanoví zákon, pak automaticky připadne nemovitost do společného jmění, a to i přes skutečnost, že by kupujícím byl uveden jen jeden z manželů. U prodeje nemovité věci ve společném jmění manželů je třeba ve smlouvě uvést údaje obou manželů včetně jejich podpisů, popřípadě uvést, že přílohu kupní smlouvy tvoří souhlas druhého z manželů s prodejem. Pokud by nebyl souhlas druhým z manželů udělen, může se tento manžel dovolat neplatnosti smlouvy.¹² Dále je nezbytnou (podstatnou) náležitostí vymezení předmětu koupě, práv, povinností, kupní cena včetně způsobu úhrady a podpisy stran.

Nepodstatnými náležitostmi pak mohou být možnost odstoupení od smlouvy, smluvní pokuta, prohlášení o případných vadách či vedlejší ujednání, jako je zřízení věcného práva, předkupního právo, či zákazu zcizení nebo zatížení nemovité věci a nakonec datum sepsání kupní smlouvy.

Ustanovení § 14 Katastrálního zákona explicitně stanovuje, že u fyzických osob požaduje uvést jméno, příjmení, rodné číslo, bylo-li přiděleno, pokud ne, tak datum narození, adresa trvalého pobytu, pokud není, tak adresa bydliště a u právnických osob pak název, sídlo a identifikační číslo.

Předmět koupě, tedy její náležitá specifikace, dává smluvním stranám jistotu, tak aby převod vlastnického práva nemohl příslušný katastrální úřad zamítnout. Správnou specifikací se rozumí například označení pozemku¹³, na kterém se

12 § 714, odst.2 Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

13 Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 6.10.2020, sp. zn.23 C 20/2020-32: ... „Katastrální úřad po zjištění, že je ve vkladové listině uvedeno jiné parc. č. převáděné nemovitosti, ověřil, jestli v k.ú. XXXX existuje taktéž nemovitost označená parc. č. dle vkladové listiny. Taková nemovitost v k.ú. XXXX skutečně existuje a vyvstává tak nebezpečí záměny...“

budova nachází, uvedení čísla jednotky¹⁴ a její pojmenování, označení budovy, ve které se jednotka nachází, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce (za předpokladu, že je název části obce odlišný od názvu katastrálního území), ve kterém se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.

K pojmu „pozemek“ bych rád napsal více vět, jelikož si myslím, že toto může způsobovat určité nesrovnalosti. Pozemky se vymezují prostřednictvím parcelního čísla, a pokud jsou pozemky v určitém katastrálním území vedeny ve dvou číselných řadách, jsou v takovém případě též stanoveny údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu. Máme-li vedené pozemky v jedné číselné řadě, je popis jednoduchý a použije se tedy označení např. pozemek parc. č. 123 v katastrálním území Smíchov. Druhým případem je tedy situace, kdy máme pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a zde je tedy nutné stanovit, zdali se jedná o parcelu pozemkovou či stavební, např. pozemek parc.č. 456 v katastrálním území Smíchov nebo pozemek parc. St. č. 456 v katastrálním území Smíchov. Stavební parcelou je pozemek evidovaný jako zastavěná plocha nebo nádvoří. Hlavní nesrovnalost pro ty, co sepisují kupní či darovací smlouvy, vidím v tom, že ten, kdo se nevyzná v popisu pozemků, může se domnívat, že se jedná o stavební parcelu jen proto, že na pozemku je cokoli vystavěno.

V kupní smlouvě musí být uvedeno příslušné katastrální území, katastrální úřad a jako doporučení považují uvést i číslo listu vlastnictví, na které je příslušná jednotka, pozemek či budova zapsána. S příchodem Nového občanského zákoníku pozbyl účinnosti Zákon o vlastnictví bytů¹⁵, a tak nesmíme zapomenout, že se začaly popisovat i nově jednotky a již není potřeba uvádět výši podílu na společných částech budovy a podílu na pozemcích, jelikož vlastnictví k těmto podílům přechází automaticky s převodem jednotky.

14 Jednotka či bytová jednotka

15 Zákon č. 72/1994 Sb. Zákon, 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)

Kupní cena je třeba vyjádřit v penězích, tedy v přesně dané částce nebo alespoň musí být sjednán způsob jejího určení. K platnému vzniku kupní smlouvy nepostačuje, jestliže si smluvní strany při uzavírání kupní smlouvy sjednají, že si kupní cenu dohodnou až dodatečně. Použití § 448 odst. 2 ZOK o ceně obvyklé¹⁶ nastupuje jen za podmínky, že smlouva je platná podle § 409 odst. 2 ZOK¹⁷. Nejčastějším způsobem úhrady kupní ceny v rámci nemovitých věcí je podle mého názoru prostřednictvím hypotečního úvěru, úschovou u notáře, advokáta, bezhotovostním převodem, vkladem či v hotovosti. Účastníci se samozřejmě mohou dohodnout na úhradě kupní ceny jednorázovou platbou či ve formě splátek. V této souvislosti nesmíme zapomínat na zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu ve spojitosti s výše uvedenými platbami v hotovosti, kdy fyzické osoby (nepodnikatelé) nesmějí provádět platbu kupní cenu v hotovosti vyšší než 15 000 Eur a u fyzických osob (podnikatelů) a právnických osob (obchodní společnosti – s.r.o., a.s., družstva...) platbu kupní ceny v hotovosti vyšší než 5 000 Eur.

Zde bych rád zmínil jednu právní větu, která stanoví: *„Byla-li ve smlouvě o převodu majetku podléhající ustanovení § 196a odst. 3 obch. zák. sjednána tržní (v daném místě a čase obvyklá) cena, popř. cena pro společnost výhodnější, není tato smlouva neplatná jen proto, že cena nebyla stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem.“* Jinými slovy předpokladem pro závěr o neplatnosti smlouvy o převodu majetku podléhající ustanovení § 196a odst. 3 Obchodní Zákoník¹⁸ není pouze nedodržení požadavku, aby hodnota převáděného majetku byla stanovena na základě posudku znalce jmenovaného

¹⁶ Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Cena obvyklá - změny v roce 2021 - určení ceny nemovitosti. www.odhadci.odhadonline.cz [online]. [cit. 10.11.2021]. Dostupné z: <https://odhadci.odhadonline.cz/clanky/cena-obvykla-zmeny-v-roce-2021-urceni-ceny-nemovitosti-art159/>

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2014, sp. zn. 23 Cdo 1851/2014

¹⁸ Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

soudem, ale (současně) i zjištění, že cena sjednaná ve smlouvě je pro společnost méně výhodná než cena v daném místě a čase obvyklá.¹⁹

Proto, aby nabyla kupní smlouva platnosti a účinnosti, musí být vlastnoručně podepsána všemi účastníky, tedy jak stranou prodávající, tak stranou kupující a opatřena datem podpisu. Je-li kupní smlouva sepisována ve formě soukromé listiny, musí být podpisy účastníků úředně ověřeny²⁰. Rozsudek Nejvyššího soudu avšak stanoví, že úředně ověřený podpis není obligatorní náležitostí kupní smlouvy, jíž je převáděno vlastnické právo k nemovitosti, a jež je současně vkladovou listinou pro zápis práva do katastru nemovitostí; jeho absence tedy nemůže mít sama o sobě za následek neplatnost smlouvy, přičemž katastrální úřad v takovém případě postupuje podle vyhlášky č. 357/2013 Sb. Tato vyhláška stanoví v § 63, že Katastrální úřad považuje pravost vlastnoručního podpisu na soukromé listině za prokázanou, jestliže listina obsahuje prohlášení advokáta o pravosti vlastnoručního podpisu; právnická osoba předložila podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem jednající osoby shodný s vlastnoručním podpisem na listině a doklad o oprávnění této osoby jednat za právnickou osobu, pokud tato skutečnost nevyplývá ze základního registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci, nebo podepsaná osoba uznala před katastrálním úřadem, že jde o její vlastní podpis nebo o kopii jejího vlastního podpisu. Není-li pak prokázáno shora uvedené, pak je možné prokázat jiným vhodným způsobem, jako je například formou znaleckého posudku.

Možnost odstoupit od kupní smlouvy je právem obou stran a obecně se řídí občanským zákoníkem. Strany si mohou sjednat, za jakých podmínek lze od smlouvy odstoupit a to, ať už pro neuhrazení řádné a včasné kupní ceny, pro porušení práv a povinností, nedodržení lhůt či prodávající zatíží při prodeji nemovitou věc věcným právem bez vědomí kupujícího.

Ujednají-li strany, kdy má kupující nemovitou věc převzít, náleží kupujícímu od ujednané doby převzetí plody a užitky nemovité věci. Ve stejné době přejde

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 2. 2012, sp. zn. 31 Cdo 3986/2009

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 21 Cdo 3066/2017

nebezpečí škody na věci na kupujícího.²¹ Úskalí přináší fakt, kdy se může objevit skrytá nebo zjevná vada. Příchodem OZ však zákonodárce posílil právo kupujícího v tom směru, že v případě neseznámení kupujícího se stavem nemovitých věcí (například zamlčení technického stavu, statiky, konstrukce, požární bezpečnosti), tedy vzniklou-li skryté vady, vzniká kupujícímu právo se domáhat svých práv. V opačném směru vzniká pro prodávajícího stav právní nejistoty, který uplyne po 5 letech²² s tím, že aby se kupující mohl dovolávat svých práv, musí skrytá vada existovat již v době převzetí nemovité věci; vada nebyla při převzetí zřejmá (např. plíseň na stěnách, vlhkost ...) či vada se projevila až dodatečně, tedy po jejím převzetí. Je nesmírně důležité, jak pro prodávajícího, tak pro kupujícího, aby v kupní smlouvě byl ideálně do detailů popsán stav nemovité věci, tím se v budoucnu neřešily spory a kupující měl z koupené nemovité věci jen pozitivní myšlenky. Při předání nemovité věci je doporučováno, bez čehož bych se ani já neobešel, mít připravený předávací protokol, ve kterém se uvede vše, co strana kupující předává. Nejen si tedy kupující převezme nemovitost jako takovou, ale měl by si převzít i svazek klíčů, projektovou dokumentaci, mít sepsané vnitřní vybavení a zapsané stavy měřidel jakožto podklad pro převod na nového majitele (vlastníka). Poslední věcí, kterou bych rád zmínil v rámci předání nemovité věci je Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB).²³ Jedná se o dokument, jež má za cíl informovat o tom, jak energeticky náročná je daná stavba a má sloužit pro porovnání objektů mezi sebou na základě zatřídění do klasifikačních tříd A (mimořádně úsporná) – G (mimořádně nevhodná). PENB si nemůže vytvořit kdokoli, ale pouze energetický specialista, který pro zpracování průkazů získal oprávnění (osoba fyzická nebo osoba právnická) a je zapsán do seznamu energetických specialistů, jenž je vyhledatelný na stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu²⁴.

21 TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. § 2130 [Převzetí věci]. In: TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, , ISBN 978-80-7400-521-3, s. 264.

22 § 2129, odst. 2 Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

23 Upraveno Vyhláškou č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov Ministerstvo průmyslu a obchodu stanoví podle § 14 odst. 4 Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění Zákon č. 165/2012 Sb., Zákon č. 318/2012 Sb., Zákon č. 310/2013 Sb., Zákon č. 131/2015 Sb. a Zákon č. 3/2020 Sb.,

24 Seznam energetických specialistů. www.mpo-enex.cz [online]. [cit. 18.11.2021]. Dostupné z: <https://www.mpo-enex.cz/experti/>

2.2.3 Přechod vlastnictví z prodávajícího na kupujícího

Přechod vlastnictví v přesném slova smyslu je pouze právním účinkem převodu, resp. velmi často dokonce dvou převodů: prvního spočívajícího v uzavření obligační smlouvy (např. kupní) a druhého spočívajícího ve splnění takto založeného závazku (povinnosti převést), přičemž toto splnění může být rovněž dvoustranným právním úkonem předání (tradice).²⁵ Z výše uvedeného vyplývá, že uzavřením kupní smlouvy vzejde v platnost, ale účinnosti až tzv. zavkládáním, tedy až je nabyvatel – kupující zapsán na příslušném listu vlastnictví, s účinky ke dni podání návrhu na vklad.

Na závěr své práce jsem si dovilil vložit přílohu Trhové smlouvy z roku 1530²⁶, jelikož se domnívám, že každý z nás již viděl kupní smlouvu z 21. století, ale ne již ze století čtrnáctého.

2.3 Převod bezúplatný – darovací smlouva

Domnívám se, že každý z nás se během svého života ocitl na straně dárce nebo obdarovaného, a to ať již v podobě věnování/obdržení darů při oslavách narozenin, životního jubilea, svátku či jen slyšel/řekl něco ve smyslu: *“Lenko, tady ti daruju řetízek s medailonkem, já už ho neunosím, byl po babičce.”* „Mami, ten je krásný, moc ti za něj děkuji“. Běžně se tedy darovací smlouva využívá v rodině, mezi blízkými přáteli nebo popřípadě u lidí, kterým chceme majetek darovat jako poděkování nebo z loajality.

Darovací smlouva je dvoustranným právním úkonem, jakožto i výše zmíněná kupní smlouva, a dle OZ.²⁷ Darovací smlouvou dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá. Lze tedy darovat věc, jak písemnou formou, tak i ústní, ale vždy je důležité mít na paměti, že abyste se

25 PELIKÁNOVÁ, Irena. Problém převodu a přechodu práv. Právní rozhledy, 2001, č. 4, s. 141 – 151.

26 PROCHÁZKA, Vladimír. Česká poddanská nemovitost v pozemkových knihách 16. a 17. století. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Československé akademie věd, 1963, ISBN 21-076-63, s. 514.

27 § 2055 Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

stali vlastníky věci, musí být splněny zákonné podmínky, které jsou odlišné pro movité a nemovité věci.

2.3.1 Náležitosti darovací smlouvy na nemovitost

Náležitosti darovací smlouvy se v základu od Kupní smlouvy, o které jsem psal shora, velmi neliší, ale i tak odchylnosti jsou.

U darovací smlouvy na nemovité věci také zákon stanoví písemnou formu, včetně úředně ověřených podpisů obou stran, bez nichž by byla smlouva také absolutně neplatná, ledaže by byla sepsána veřejnou listinou.

Oproti kupní smlouvě se vymezení stran označuje jako strana darující (ta, která chce věc darovat) a strana obdarovaná (ta, která věc získá darem). Ve smlouvě se dále uvedou osobní údaje účastníků, definice předmětu daru, tak, aby nemohlo dojít k záměně, prohlášení dárce/ů, že je/jsou jediným a výlučným vlastníkem/ky. I zde mohou být jak stranou darující manželé, jenž mají darující věc ve společném jmění manželů, tak stranou obdarovanou. Pokud jsou stranou obdarovanou, tak věc nabývají do společného jmění manželů, ledaže by měli předmanželskou smlouvu, režim oddělených jmění nebo zúžené společné jmění manželů, poté by nemovitou věc v rámci daru nabývali do podílového spoluvlastnictví.

Oproti kupní smlouvě, darovací smlouva neobsahuje kupní cenu, jelikož tato smlouva je bezúplatná²⁸. Nezbytnou součástí je i uvedení účelu smlouvy, kdy tímto bodem se rozumí převedení vlastnického práva z dárce na obdarovaného, který vlastnictví přijme. U darovací smlouvy zákonodárce neopomněl i možnost odstoupení od smlouvy²⁹ a chrání stranu darující v tom smyslu, že dar může odvolat z důvodu nouze nebo nevděku, k čemuž se budu věnovat níže.

28 Jedním z pojmových znaků darovací smlouvy je bezúplatnost, která je splněna tehdy, jestliže obdarovaný nemá právní povinnost poskytnout za dar protihodnotu (PELC, Vladimír. Bezúplatnost. In: PELC, Vladimír. *Daně z příjmů*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-833-7, s. 17.)

29 § 2068-2075 Zákon č. 89/2012, Sb. Občanský zákoník

Odvolání daru pro nouzi je ustanoveno v § 2068 OZ, který stanoví v odstavci prvním: *„Upadne-li dárce po darování do takové nouze, že nemá ani na nutnou výživu vlastní nebo nutnou výživu osoby, k jejíž výživě je podle zákona povinen, může dar odvolat a požadovat po obdarovaném, aby mu dar vydal zpět nebo zaplatil jeho obvyklou cenu, nanejvýš však v tom rozsahu, v jakém se dárce nedostává prostředků k uvedené výživě. Obdarovaný se může této povinnosti zprostit poskytováním toho, co je k této výživě potřeba.“* Každý z nás se můžeme ocitnout v situaci, kdy nám nezbývá nic jiného, než obdarovaného požádat o navrácení daru zpět. Je však důležité dbát na to, aby k této možnosti bylo přistoupeno jako k poslednímu možnému řešení a využít ustanovení v občanském zákoníku pro zajištění vyživovací povinnosti mezi předky a potomky. Myslím to zejména proto, že praxe ukazuje, že darování bývá zejména mezi rodiči a dětmi nebo prarodiči a vnoučaty. Důležité je ale zmínit, že odvolání daru pro nouzi nelze vztáhnout na osobu obdarovanou, která se sama nachází v obdobné nouzi jako dárce a právo odvolat dar pro nouzi, byť to možná přímo z dikce ustanovení nemusí být zřejmé a také to, že není možné uplatnit v případě, že je dárce právnická osoba.³⁰

O nevděku hovoříme tehdy, ublíží-li obdarovaný úmyslně nebo z hrubé nedbalosti dárce tak, že zjevně poruší dobré mravy a dárce mu toto jednání nepromine. Na tomto místě je nutno zdůraznit, že za nevděk vůči dárce se považuje také zjevné porušení dobrých mravů vůči osobě obdarovanému blízkou.³¹ Uvedená zákonná formulace, která je uvedena v ust. § 2072 odst. 2 OZ je obecně považována za legislativní chybu, což vyplývá i z důvodové zprávy k OZ³², která stanoví: *„nevděk musí být projeven proti dárce, obdarovaný je vděkem za dar vázán jen k dárce, nikoliv k dalším osobám. Dopustí-li se obdarovaný porušení dobrých mravů vůči osobě dárce blízké, může dárce vzniknout právo odvolat dar, jen odůvodňují-li okolnosti, že tím bylo ublíženo i dárce. Za této situace může dárce od smlouvy odstoupit a požadovat vrácení*

30 KASÍK, Petr, BEDNÁŘ, Václav. § 2068 [Odvolání daru pro nouzi]. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 17.

31 § 2072 Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

32 Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz) [online]. [cit. 02.12.2021]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

celého daru“. Z čehož tedy vyplývá, že se má jednat o osobu nikoliv obdarovanému blízkou, ale dárci blízkou. S tímto názorem se shoduje jak odborná literatura³³, tak i soudce Ústavního soudu JUDr. David Uhlíř³⁴.

Důležité je však také zmínit, že i přesto, že splníte všechny náležitosti pro darovací smlouvu, nelze darovat věc osobě, která provozuje zařízení se zdravotními a sociálními službami či osobě, jež takové zařízení spravuje nebo je v něm sama zaměstnaná, a to v době, kdy dárci využívá péči takového zařízení nebo jeho služby.³⁵ Myslím si, že toto ustanovení zákona je bezesporu vhodně zvolené, protože každý člověk se může ocitnout v nemocnici nebo centru následné péče a mohl by darovat svůj majetek někomu, kdo se o něj v době nemoci stará ač by majetek chtěl později darovat někomu v rodině, ale aktuální duševní stav tzv. „rozhodl“ jinak.

I přesto, že jsem shora vymezil náležitosti darovací smlouvy na nemovitost, rád bych tu ještě pro úplnost zmínil pojem „věcné břemeno“, které je ve spojení s darovací smlouvou běžnou praxí. Běžnou praxí zejména v tom, že je-li nemovitá věc převáděna formou daru v rodině, nechá dárci v rámci darovací smlouvy oné břemeno zřídit. Pojem věcné břemeno ve spojení s nemovitou věcí se nazývá „služebnost“, a to osobní služebnost, která zaniká smrtí oprávněné osoby (dárce). Zákon rozlišuje čtyři oblasti služebnosti, jež je užívací právo (možnost dožití původního vlastníka); požívací právo – (oprávněná osoba i vlastník smí brát užítky a výnosy, stejně tak se musí podílet na ztrátách a nákladech); služebnost bytu (zvláštní formu užívacího či požívacího práva - sdílení jedné domácnosti) a nezbytná cesta (charakteristickým příkladem je pozemek, ke kterému se vlastník může dostat pouze přes pozemek jiného vlastníka). Kromě osobní služebnosti ještě existuje pozemková služebnost, která

33 In Švestka J. a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V*, (§ 1721-2520). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN 978-80-7478-638-9, s. 685-691

34 článek JUDr. Davida Uhlíře ze dne 20.08.2014- 1. PRVNÍ ZKUŠENOSTI S NOVÝM OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM. www.advokatnidenik.cz [online]. [cit. 01.02.2022]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-zkusenosti-s-novym-obcanskym-zakonikem>

se obyčejně přenáší z vlastníka na vlastníka, tudíž je při koupi pozemku nezbytné sledovat, zda se k němu nevztahuje nějaký závazek.

2.3.2 Přejednoství z dárce na obdarovaného

Přejednoství z dárce na obdarovaného nemovitých věcí se nikterak neliší oproti přejednoství z prodávajícího na kupujícího. Zde také musí být dodržení uzavření obligacní smlouvy a následné podání na příslušný katastrální úřad pro tzv. zavkladování, proto, aby se obdarovaný stal vlastníkem.

Zde bych také rád zmínil jedno rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci, které jasně stanovilo, že aby došlo k přejednoství z dárce na obdarovaného, musí se jednat o dvoustranný právní úkon, zvláště tam, kde se nejednalo o běžnou záležitost s uzavřením darovací smlouvy, jelikož podléhala schválení opatrovnického soudu. V daném případě babička s dědečkem založili dvouleté vnučce bankovní účet, aby mohli nakoupit podílové listy jejím jménem a finanční prostředky jí darovat. Avšak dle soudu nakoupení podílových listů babičkou na jméno vnučky, nedokazuje darování částky. K darování by bylo třeba souhlasu zákonných zástupců, případně soudu, jestliže se nejednalo o běžnou záležitost s uzavřením darovací smlouvy. Smlouva o založení bankovního účtu a nákupu podílových listů je dle závěru krajského soudu neplatným právním úkonem pro nedostatek projevu vůle obdarované osoby.³⁶ Tedy zde i přes snahu prarodičů darovat vnučce finanční prostředky jako dárek k druhým narozeninám, neobejde se takový dar bez akceptace obdarovaného, v tomto případě rodičů, a navíc schválení opatrovnického soudu. Bohužel zde postrádám smysl žalobkyně soudit se prarodiči, kteří zjevně chtěli obdarovat svou vnučku.

I zde jsem na závěr své práce v přílohách uvedl jako příklad darovací smlouvu³⁷, a to z roku 1628.

³⁶ Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 31. 1. 2019, sp. zn. 5 Cmo 58/2018

³⁷ PROCHÁZKA, Vladimír. Česká poddanská nemovitost v pozemkových knihách 16. a 17. století. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Československé akademie věd, 1963, ISBN 21-076-63, s. 543.

2.4 Účinky převodu nemovitostí

K právním účinkům převodu nemovitostí se věnuji v poslední části své bakalářské práce pod bodem 4.10, avšak účinkům jako takovým, spíše bych volil slovo „následkům“, je bezesporu důležité napsat pár vět.

Tím, že prodejem/darem/koupí/obdarováním pozbudeme/nabudeme nemovitou věc nám vznikají daňové povinnosti. Daň z nabytí nemovitosti byla původně stanovena výší 4%, jejímž poplatníkem byl nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci, např. kupující pokud šlo o nabytí vlastnického práva prostřednictvím kupní smlouvy na nemovitost. Tato daň byla zákonem č. 386/2020 Sb. Zrušena a tak ji nově neplatí ani prodávající, ani kupující a vztahuje se to zpětně i na kupující, jejichž vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl proveden v prosinci 2019 a později. Pokud už daň poplatník zaplatil, mohl si požádat o její vrácení prostřednictvím internetových stránek finanční správy.³⁸ Stranu prodávající by však u úplatného převodu nemovitostí měla vždy zajímat daň z příjmu, resp. podmínky osvobození od ní, zejména pokud jde o nemovitosti, které nejsou určeny k vlastnímu bydlení. Na nemovitosti, které nejsou určeny k bydlení, je stanoven desetiletý tzv. časový test od nabytí nemovitosti.

Osvobození od darovací daně přišlo v roce 2014, avšak stát si tuto „povinnost“ nahradil daní z příjmů, kdy sazba pro fyzické osoby činí 15% a 19% pro osoby právnické. Zákon však myslel i na výjimky, tedy dary, které jsou z daňové povinnosti osvobozeny, jimiž jsou dary mezi osobami blízkými (včetně nevlastního rodiče nebo dítěte a manželů); dary, který byly vyčleněny do svěřenského fondu; dary, které obdarovaný vložil do rodinné fundace; příležitostné dary s celkovou hodnotou do 15.000,-- Kč v rámci jednoho zdaňovacího období a v poslední řadě je to dar od osoby blízké, se kterou žila osoba obdarovaná ve společné domácnosti nejméně rok před získáním daru.

38 Žádost o vrácení přeplatku na dani z nabytí nemovitých věcí. [www.ouc.financnisprava.cz](https://ouc.financnisprava.cz)
[online]. [cit. 15.01.2022]. Dostupné z:
<https://ouc.financnisprava.cz/vratkadnnv/form/danovySubjekt>

Ať už získáme nemovitou věc do vlastnictví koupí nebo darem je naší zákonnou povinností platit jednou ročně daň z nemovité věci a velmi zjednodušeně řešeno, daňové přiznání k dani nemovitých věcí se podává v tom roce, kdy byl podán vklad vlastnického práva.

3 Vkladové řízení

Termín „vklad“ byl v souvislosti s evidencí nemovitostí poprvé použit v ABGB³⁹, kdy byla současně zavedena intabulační zásada⁴⁰. S novou úpravou katastrálního zákona s účinností k 1. 1. 2014 nastaly změny i v rámci vkladu do katastru nemovitostí, a to především rozšířením katalogu zapisovaných práv do katastru nemovitostí vkladem a možnost zahájení vkladového řízení bez podání návrhu na vklad. Vklad práva do katastru nemovitostí, jak už bylo řečeno, je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitým věcem, které jsou předmětem evidování v katastru. Jedná se tedy jak o úkon, jehož účinky jsou konstitutivní (vznik práva je vázán bezprostředně na smlouvu), tak deklaratorní (právo vzniká jinak než ze smlouvy, tedy například prostřednictvím rozhodnutí orgánu veřejné moci).

Vkladové řízení lze dle principu samostatnosti (tzv. dispoziční zásady) zahájit výhradně na návrh, přičemž tato zásada je částečně prolomena ustanovením § 14 odst. 2 KZ, kdy je řízení také zahájeno, pokud vkladovou listinu vydají a zasílají soudy, soudní komisaři či soudní exekutoři z moci úřední.

Katastrální úřad (v rámci vkladového řízení) není oprávněn rozhodnout o platnosti smlouvy, což by nebylo v praxi realizovatelné, a navíc by šlo o překročení pravomocí katastrálního úřadu jako správního orgánu. Tudíž, i když úřad shledá smlouvu způsobilou k provedení vkladu a vlastnické právo pro nového vlastníka do katastru zapíše, může soud následně rozhodnout o neplatnosti smlouvy. To má vliv i na existenci věcných práv evidovaných v katastru. Občanské právo se důsledně drží zásady *nemo plus iuris ad alium*

39 Všeobecný občanský zákoník z roku 1811.

40 Podle intabulační zásady judikoval Nejvyšší soud následující: „Nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je dvoufázové; jeho esenciálním předpokladem je vznik závazkově právního vztahu (např. prostřednictvím uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem z prodávajícího do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní cenu) s právními účinky inter partes, kdy k nabytí vlastnického práva k takto smluvně převáděnému nemovitému majetku a tedy k dovršení věcně právních účinků erga omnes, je zapotřebí vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010.

transferre potest quam ipse habet.⁴¹ Vyskytne-li se v řadě postupných převodů nebo přechodů vlastnictví neplatná smlouva, ruší se následný řetězec. Vychází se z pojetí, že komu bylo vlastnictví do katastru vloženo, aniž měl platný titul, nemohl nemovitost další osobě platně přenechat, byť byl jako vlastník v katastru evidován a třebaže nabyvatel jednal v dobré víře. Uvedená zásada prosakuje i do jiných případů. Nedávno Nejvyšší soud rozhodl, že odstoupí-li prodávající od kupní smlouvy na nemovitost po provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, vrací se prodávajícímu vlastnictví nemovitosti, třebaže kupující zapsaný v katastru jako nový vlastník nemovitost dále prodal třetí osobě. V důsledku toho není dobrá víra v katastr chráněna (myslitelné je jen právo poškozeného na náhradu škody).⁴² Dle mého názoru je tento postup naprosto správný a ztotožňuji se s ním, i když věřím, že jako novému nabyvateli, který nabyl nemovitost v dobré víře a následně by ji měl vrátit proto, že předchozí vlastník získal nemovitost na základě neplatné smlouvy, by jistě pro mne osobně byl tento postup velice nepříjemný.

3.1 Zahájení vkladového řízení o povolení vkladu

V souvislosti s dispoziční zásadou nejsou navrhovatelé vázáni žádnou lhůtou k podání návrhu na vklad, avšak s ohledem na jejich právní jistotu je vhodné návrh na vklad podat co nejdříve, a to už jen proto, že je-li věc zapsaná do veřejného seznamu, vlastnické právo se nabyvá zapsáním do takového seznamu s účinky ke dni podání návrhu na vklad.

Podmínkou pro zahájení vkladového řízení je dodržení zákonem stanovených pravidel, které při jejich nedodržení způsobují zamítnutí vkladového řízení. Po doručení návrhu na příslušné katastrální pracoviště úřad přezkoumává pouze taxativně vymezené formální náležitosti listin, ne však jejich platnost, jak jsem již uvedl v kapitole 4 Vkladové řízení. Přezkum vkladových listin je rozdílný jednak u soukromých, tak veřejných. U soukromých listin se zkoumá, zda splňují

41 Nikdo nemůže převést na jiného více práv, než kolik sám má. Není platný převod takového práva, které převádějí nemá.

42 ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. Ad Notam, 2006, č. 6, s. 174 – 176.

náležitosti listiny pro zápis do katastru; zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad; právní jednání je učiněno v předepsané formě; účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí; k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu; z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. ⁴³ Oproti tomu veřejné listiny jsou zkoumány z pohledu toho, zda splňují náležitosti listiny pro zápis do katastru, zda jejich obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. ⁴⁴

Z judikatury bych tu uvedl rozhodnutí Městského soudu v Praze, které stanoví: *„Vklad lze povolit jen k nemovitostem, které jsou předmětem evidence v katastru, tj. které jsou v katastru evidovány pod těmi údaji, kterými jsou označeny v listině, podle které má být vklad proveden. Nelze povolit vklad práva k nemovitostem, které pod takovým označením v katastru vůbec vedeny nejsou (např. proto, že jde o dřívější označení, u kterého již neodpovídá katastrální území, čísla parcel apod.). Shoda mezi označením nemovitostí ve smlouvě a v katastru má zajistit soulad se zápisem v katastru nemovitostí a vyloučit jakékoli pochybnosti o identitě nemovitostí.“* ⁴⁵

Toto rozhodnutí z roku 2001 dává jasně najevo, že pokud nejsou řádně označeny čísla parcel či katastrální území, katastrální úřad rozhodne o zamítnutí návrhu.

43 § 17 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

44 Jako veřejná listina o právním jednání přichází v českém právu v úvahu pouze notářský zápis o právním jednání sepsaný podle § 62 a násl. NotŘ. Má-li být tento notářský zápis použit jako vkladová listina, musí podle mého názoru splňovat podmínky kladené na takový notářský zápis ustanovením § 70a odst. 1 NotŘ. BAUDYŠ, Petr. § 17 [Přezkoumání vkladové listiny]. In: BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-525-1, s. 80.

45 Rozhodnutí Městský soud v Praze 33 Ca 119/2001-25

Příchodem novel občanského zákoníku, katastrálního zákona či vyhlášky se však posunula i soudní rozhodnutí. Jedním z takových posunů je bezesporu rozhodnutí Vrchního soudu z nedávné doby, který rozhodl rozsudkem pod č.j. 4 Co 180/2018-78, tak, že vrátil věc krajskému soudu v Praze, aby svým rozsudkem povolil vklad k převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle uzavřené kupní smlouvy i přes absenci uvedení označení katastrálního území. V dané věci, dle mého názoru, toto rozhodnutí Vrchního soudu může mít v budoucnu zásadní význam pro postup jednotlivých katastrálních úřadů, zejména v tom směru, že pokud lze spolehlivě dovodit, co si strany ujednaly ve smlouvě, a návrh na vklad tomuto odpovídá, měl by být návrh na vklad dle takové smlouvy proveden a tedy zavkládován. Domnívám se však, že aktuální praxe je stále poměrně stejná, tedy, že pokud katastrální úřad zjistí ve smlouvě formální nedostatek, raději přistoupí k variantě výzvy účastníků ke zpětvzetí návrhu na vklad a opravy smlouvy s vyrozuměním o případném zamítavém rozhodnutí než aby vklad povolil hned.

3.2 Účastníci vkladového řízení

Zjednodušeně by se mohlo říci, že účastník je ten, kterého se řízení přímo týká. Katastrální zákon stanovil v ustanovení § 13 účastníky tak, že se jedná o toho, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje a také je to ten, jehož právo zaniká, mění se nebo omezuje. Oproti tomu Katastrální zákon z roku 1992 stanovil jako účastníky právního úkonu pro vkladové řízení, ty, na jejichž základě má být právo do katastru nemovitostí pouze zapsáno. Z výše uvedeného vyplývá, že nová právní úprava vymezila účastníky konkrétněji, jelikož účastníkem je i ten, jehož práva vznikají, mění se nebo zanikají z jakéhokoliv jiného právního důvodu.

Účastníkem tak může být jak fyzická osoba, právnická, tak i například Česká republika. U fyzických osob se účastník označuje jménem, příjmením, adresou místa trvalého pobytu, rodným číslem (je-li přiděleno), datem narození. Oproti tomu právnické osoby se označují v návrhu na vklad názvem, sídlem, identifikačním číslem, pokud je přiděleno. Česká republika však musí být

označena náležitým způsobem a i přesto, že se v oblasti soukromého práva považuje za právnickou osobu, potom je nutno aby byla poznačena organizační složkou, sídlem, uvedením jména a funkce fyzické osoby, která je oprávněna k podpisu smluv včetně návrhu na vklad.

Samozřejmě nesmíme zapomenout i na možnost zastoupení účastníka vkladového řízení a i přesto, že katastrální zákon tuto problematiku neřeší, užije se obecná právní úprava o zastoupení účastníka řízení dle ustanovení § 31 a násl. správního řádu. V takovém případě katastrální úřad obesílá a informuje o svých úkonech zmocnitele, vyjma situace, kdy práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, v takovém případě vyrozumí katastrální úřad o provedeném vkladu nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo.⁴⁶

Určitě je zde také vhodné uvést, že v současné době katastrální úřad nerozlišuje nabyvatele nemovitosti v osobě tuzemského či zahraničního, tedy příslušníka členského státu Evropské unie nebo třetích zemí.⁴⁷ Jediné, co katastrální rozlišuje je, že na výpisu z katastru nemovitostí u identifikačních údajů vlastníků manželů je uvedena zkratka „MCP“ – manželství cizího práva a ne „SJM“ – společné jmění manželů.

3.3 Postup v případě úmrtí účastníka před a během vkladového řízení

Zde je důležité si rozdělit dvě situace, a to, zda účastník (převodce/nabyvatel) zemřel před podáním návrhu na vklad nebo až poté.

Máme-li první variantu, tedy úmrtí účastníka před podáním návrhu na vklad, vycházíme ze situace, že účastníci uzavřeli platnou smlouvu k převodu vlastnického práva k nemovité věci, avšak tato listina nebyla podána katastrálnímu úřadu za života převodce/nabyvatele. Katastrální úřad musí

46 § 18 odst. 3 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

47 Nabývání nemovitostí cizinci v České republice – vývoj právní úpravy. www.epravo.cz [online]. [cit. 10.11.2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyvani-nemovitosti-cizinci-v-ceske-republice-vyvoj-pravni-upravy-57106.html>

přerušit vkladové řízení až do stádia, kdy bude znán výsledek řízení o pozůstalosti zůstavitele (tj. převodce), a to proto, aby bylo z pravomocného usnesení soudního komisaře patrné, kdo z dědiců má povinnost splnit závazek zůstavitele – převést vlastnické právo k nemovité věci na nabyvatele a katastrální úřad bude pokračovat v přerušném vkladovém řízení s těmito dědici. Je-li tím zůstavitelem nabyvatel, budou účastníky řízení na místo zemřelého nabyvatele jeho dědicové.

V druhé variantě se vkladové řízení nepřerušuje, katastrální úřad rozhodne o vkladu práva dle návrhu na vklad a přiložených listin, ze kterých převod vlastnického práva vyplývá. Zde by naopak měl soudní komisař pozůstalostní řízení tzv. přerušit a posečkat na výsledek zápisu do Katastru nemovitostí, jelikož při zamítavém stanovisku bude nemovitá věc zahrnuta do aktiv pozůstalosti.

Ke shora uvedenému, bych zde rád uvedl jednu právní větu Městského soudu v Praze: *„I když vlastnické právo k nemovitosti na základě vkladu do katastru nemovitostí může přejít na nabyvatele až ke dni návrhu, nelze z toho, že někdo z účastníků smlouvy před tímto datem zemřel, dovozovat, že vklad nemůže být proveden. Již uzavřením kupní smlouvy totiž vznikají závazky účastníků této smlouvy. Vzhledem k tomu, že nejde o závazky, které by byly vázány na určitou osobu, ale o závazky majetkové povahy, tyto závazky smrtí účastníka kupní smlouvy nezanikly.“*⁴⁸ Tento rozsudek dal za pravdu nabyvateli, který uzavřel platnou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti, a než byl proveden návrh na vklad do katastru nemovitostí, prodávající zemřel a z tohoto důvodu následně katastrální úřad odmítl provést zápis do katastru nemovitostí. Dle mého subjektivního názoru, rozhodnutí soudu v tomto případě bylo jediné možné a správné a já se s tímto rozhodnutím naprosto ztotožňuji.

48 33 Ca 108/97-10

3.4 Návrh na vklad, jeho náležitosti, forma, dispozice včetně příloh

Jak již víme, tak návrh na vklad je základem pro převod nemovitosti a pokud se podíváme zpětně před rok 2014, tak pro návrh na vklad neexistoval jednotný formulář a proto jakýkoli notář, advokát, realitní kancelář nebo kterýkoli jiný zhotovitel si musel sepsat vlastní návrh tak, aby obsahoval veškeré nezbytné náležitosti. Tím, že každý si vytvořil svůj návrh tzv. po svém a tvšechny návrhy neměly jednotnou podobu, zatěžovaly tím příslušné katastrální úřady. Nyní je však situace jiná a návrh na vklad se vyplňuje prostřednictvím webové stránky či si lze návrh vytisknout a vyplnit.

3.4.1 Náležitosti návrhu na vklad

Na návrhu (formuláři) musí být bezesporu označeny nemovité věci a práva, která k nim mají být na základě návrhu zapsána, příslušný katastrální úřad, účastníci řízení; dále pak navrhovatel – může jím být i pouze jeden z účastníků, a návrh musí být navrhovatelem podepsán. Vkladové řízení je řízením návrhovým a katastrální úřad je tedy návrhem na vklad do katastru nemovitostí vázán.

Do již podaného návrhu na vklad už není možné zásadním způsobem zasahovat, nelze jej rozšiřovat o jakákoliv práva nebo jakékoliv nemovitosti, z toho důvodu, že by se již nejednalo o shodné podání. Je přípustná pouze oprava formálních údajů, jako je uvedení chybného jména, bydliště či rodného čísla.

3.4.2 Forma

Návrh na vklad se podává na příslušném formuláři, který je ke stažení na stránkách ČÚZK, tedy lze jej i vyplnit ručně, ale i elektronicky⁴⁹. Elektronický návrh na vklad se vyplňuje pomocí tzv. interaktivní aplikace, který uživatele přímo navádí a oproti ručnímu vyplňování nabízí celou řadu automatizovaných kroků, kontrol, včetně před vyplnění účastníků, příslušných označení parcel/jednotek, označení katastrálního úřadu a jeho adresy. Předvyplnění

49 Návrh na vklad. www.cuzk.cz [online]. [cit. 20.11.2021]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-vkladem/Navrh-na-vklad.aspx>

účastníků nabízí aplikace po vyplnění IČO nahrání adresy, či při vyplnění rodného čísla, zbývající adresy atd. Návrh na vklad je možné také vyplnit prostřednictvím formuláře ve formátu ZFO⁵⁰, avšak oproti interaktivní aplikaci nevyužívá údaje z ISKN. Výhody má ovšem vůči klasickému papírovému formuláři, neboť umožňuje jednoduše přidávat a odebírat účastníky řízení nebo přidávat a odebírat nemovitosti apod.⁵¹

3.4.3 Dispozice s návrhem na vklad

Disponovat s návrhem na vklad do katastru nemovitostí, může podle správního řádu (ve spojení s katastrálním zákonem) pouze ten z účastníků řízení, který návrh podal. V praxi to tedy znamená, že ten, kdo návrh na povolení vkladu podal, je oprávněn tento návrh vzít zpět případně návrh zúžit a požadovat vrácení i příloh, které byly spolu s návrhem předloženy. Praktické dopady dispozice s návrhem na vklad spatřuji v tom, kdy na okamžik podání návrhu na zahájení řízení povolení vkladu je například vázáno zaplacení části kupní ceny nebo vyznačení plomby je vázáno na vyplacení peněz z poskytovaného úvěru bankou.

3.4.4 Přílohy návrhu na vklad

Podle ustanovení § 15 KZ jsou přílohou návrhu na vklad, tzv. vkladová listina, plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele (pokud je účastník řízení zastoupen zmocněncem), výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku a další listiny, je-li jich třeba a vyplývá to z jiného právního předpisu.

Přílohou návrhu je dle zákona vkladová listina, jež musí splňovat požadavky dané katastrálním zákonem a katastrální vyhláškou. Tedy taková listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, a to jeho originál (stejnopis notářského zápisu, listina podepsaná účastníky, jejichž podpisy jsou úředně ověřeny) či jeho úředně ověřená fotokopie. Na plné moci musí být podpis

⁵⁰ Pro použití tohoto formátu je nutno použít Software602 Form Filler.

⁵¹ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-755-2774-5. s. 73.

zmocnitele úředně ověřen. Požadavky na vkladovou listinu se liší u soukromé a veřejné listiny dle ustanovení § 17 KZ. Listiny prokazující souhlas příslušného orgánu veřejné moci, které mohou tvořit přílohu návrhu na vklad, jsou například - souhlas s dělením pozemků či úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce. V případě, že má být zapsáno právo, které se týká pouze části pozemku evidovaného katastrem nemovitostí na základě vkladové listiny, pak nedílnou součástí je geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny.⁵²

3.5 Plomba, vyrozumění dle § 16 odst. 1 KZ

Celý průběh vkladového řízení se zaznamenává ve spise, který se zakládá po doručení návrhu na příslušný katastrální úřad, spis je označen spisovou značkou, pořadovým číslem, rokem podání a třímístným kódem vztahující se k danému katastrálnímu pracovišti (např. V-15/2022-101 KP Praha). Podle čl. 15 jednacího řádu katastrálního úřadu z roku 2014 (dále jen „jednací řád“), katastrální úřad v souladu s ustanovením § 9 odst. 1 KZ, vyznačí nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu na vklad (nebo rozhodnutí, potvrzení o právu soudu či soudního exekutora) tzv. plombu u příslušné nemovitosti, která vyjadřuje, že jsou práva související s danou nemovitostí dotčena změnou⁵³ a následně postupuje dle ustanovení § 16 KZ. Jen pro úplnost uvádím, že plomba sama o sobě není omezením práva vlastníka v nakládání s konkrétní nemovitostí.

3.5.1 Plomba

Poté, co je doručen návrh na vklad nebo soudní listina (nejčastěji Usnesení soudního komisaře o rozhodnutí o pozůstalosti), včetně přílohy, příslušnému katastrálnímu úřadu, vyznačí tedy katastrální úřad plombu a započne formální přezkum. Formálním přezkumem se rozumí pouze to, že se zjišťuje, zda je

⁵² § 7 odst. 3 Zákon č. 256/2013 Sb., O katastru nemovitostí (katastrální zákon)

⁵³ JEDNACÍ ŘÁD KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU. www.cuzk.cz [online]. [cit. 21.11.2021]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx>

příslušná vkladová listina tzv. vkladuschopná. Ve chvíli, kdy je vyznačena plomba, katastrální úřad nevykonává po dobu dvaceti dnů žádné úkony, vyjma obeslání účastníků řízení o tzv. „zaplombování“. To, že je nemovitost dotčena plombou je veřejně viditelnou informací a kdokoli si může přes internetové stránky ČUZK zjistit stav řízení, a to jak pomocí „vyhledání řízení“⁵⁴, kam se zadává číslo vkladového řízení či zadáním příslušného katastrálního území a čísla listu vlastnictví⁵⁵. Po vyhledání jsou viditelné informace, mezi které patří číslo řízení; katastrální pracoviště; datum přijetí listin; stav řízení, dále kdo jsou účastníci řízení (jen jméno, příjmení nebo název společnosti); provedené operace od KN a co je předmětem řízení. Na příslušném listu vlastnictví je plomba vyznačena písmenem „P“ před označením nemovitosti v části B.

Vyznačení plomby je vedeno u dané nemovitosti po celou dobu řízení a k jejímu vymazání či zrušení (chcete-li) dojde až ve chvíli, kdy je návrhové řízení u konce, účastníci vezmou návrh zpět či katastrální úřad návrh zamítne.

3.5.2 Vyrozumění dle § 16 odst. 1 KZ

O vyznačení plomby katastrální úřad informuje osoby, jejichž práva zapsaná v katastru se mají v daném vkladovém řízení omezit nebo zaniknout.⁵⁶ Toto pravidlo však neplatí pro všechny účastníky, jelikož nelze zaslat oznámení o vyznačení plomby osobě, která již neexistuje a již právo zapsané v katastru se má dle navrhovaného návrhu omezit či vymazat. Nejčastějším případem je bezesporu výmaz věcného břemene oprávněné osoby, která již nežije či zápis vlastnického práva, k jehož přechodu došlo v důsledku fúze splynutím či sloučením dle ZOK. Druhým případem, kde se účastníku nedoručuje oznámení je stav, kdy dochází k takové změně práva, kterou nelze pokládat za jeho zánik, omezení nebo jde pouze a jen o zápis nové samostatné budovy.

54 Nahlížení do katastru nemovitostí. www.nahlizenidokn.cuzk.cz [online]. [cit.20.11.2021]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberRizeni.aspx>

55 Nahlížení do katastru nemovitostí. www.nahlizenidokn.cuzk.cz [online]. [cit. 20.11.2021]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberLV.aspx>

56 BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., SOUČEK, P. Katastrální zákon: Komentář. 2. Vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, ISBN 978-80-7598-615-3, s. 221

Obeslání účastníků o vyznačení plomby je zasíláno buď prostřednictvím služby sledování změn v katastru (placená služba, zřízená přímo ČUZK) a v ostatních případech prostřednictvím datové schránky. Nedisponuje-li účastník datovou schránkou, je informace zasílána prostřednictvím poštovních služeb doporučeným dopisem na adresu místa trvalého pobytu u fyzických osob s trvalým pobytem v České republice; dále na adresu bydliště v cizině u fyzických osob bez trvalého pobytu v České republice a dále na adresu sídla u právnických osob. Na hřbetu obálky je uvedeno číslo vkladového řízení.

Tím, že jsou účastníci vyrozumíváni dle § 16 KZ umožňuje vlastníku nemovitosti se obeznámit včas se stavem změn týkajících se jeho nemovité věci, a to zejména proto, aby se mohl bránit tzv. námitkou, pokud je nakládáno s jeho majetkem podvodem či nedopatřením.

3.6 Zpětvzetí, zúžení návrhu na vklad včetně postavení ostatních účastníků řízení v souvislosti se zpětvzetím

Každému účastníku řízení je dána možnost vzít svůj návrh (včetně příloh) zpět tak, aby o návrhu katastrální úřad nerozhodl a postupoval dle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu, tedy takové řízení zastavil. Oproti tomu zúžení návrhu na vklad nezakládá účastníku zastavení řízení jako celku, ale pouze zastavení řízení v té části, která byla zúžením navrhována. Jednoduchým příkladem v této věci je zúžení návrhu na vklad o parcelu, která byla omylem uvedena v darovací smlouvě a dárce tuto parcelu nemá v úmyslu darovat a obdarovaný s tím vyjádřil písemný souhlas.

Jak zpětvzetí či zúžení návrhu na vklad podléhá souhlasu všech účastníků řízení, avšak návrh na zpětvzetí nebo zúžení může být podáno i jen jedním z účastníků. I na tuto situaci je katastrální úřad připraven a v takové situaci písemně vyzve ostatní účastníky, aby se ve stanovené lhůtě vyjádřili, zda souhlasí či nikoli. V případě, že ostatní účastníci souhlasí, katastrální úřad jejich žádosti vyhoví a pokud se účastníci vyjádří zamítavě, katastrální úřad dál pokračuje v řízení, tak jako by mu žádné zpětvzetí nebo zúžení nebylo doručeno.

3.7 Přerušeni a zastavení řízení o povolení vkladu

Důvody pro přerušeni řízení jsou upraveny ve správním řádu v ustanovení § 64 a § 65 ve spojení čl. 18 jednacího řádu, kdy přerušeni řízení není katastrálním zákonem nikterak upraveno. KZ v ustanovení § 18 odst. 6 stanoví přímo povinnost přerušit vkladové řízení ze zákona a v odst. 7 je upravena možnost přerušit vkladové řízení, a to usnesením o přerušeni řízení. Usneseni o přerušeni řízení je vydáváno v případě, kdy byl podán návrh na vklad, a bylo zahájeno vkladové řízení ohledně nemovité věci, ke které se váže rozhodnutí o zamítnutí vkladu.

Z mého pohledu je nejběžnějším přerušením řízení v důsledku neuhrazení správního poplatku za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, který činí dle sazebníku 2.000,-- Kč.⁵⁷ Katastrální úřad vyzve účastníky k odstranění vady zaplacením správního poplatku ve stanovené lhůtě na určený účet pod příslušným variabilním symbolem a ve výzvě k zaplacení správního poplatku upozornění na skutečnost, že v případě nesplnění poplatkové povinnosti bude vkladové řízení zastaveno, jelikož by se jednalo o neodstranitelnou vadu vkladového řízení.

Dalšími častými odstranitelnými vadami vkladového řízení (pro přerušeni řízení) jsou podpis na vkladové listině, který nebyl úředně ověřen⁵⁸, neověření podpisu na procesní plné moci. V takovém případě, je účastník vyzván k odstranění vady uznáním podpisu za vlastní či například doložením podpisového vzoru. Poslední odstranitelnou vadou bych tu rád zmínil je například nedoložení souhlasu s dělením pozemků či přiložení nezbytné listiny pro rozhodnutí pouze v prosté fotokopii a i zde vyzve katastrální úřad k předloženi zmíněného souhlasu či originálu listiny.

57 Zákon č. 634/2004 Sb. Zákon o správních poplatcích

58 Ověření pravosti podpisu – legalizace. www.nkcr.cz [online]. [cit. 02.03.2022]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/overovani-a-vypisy-z-rejstriku/overeni-pravosti-podpisu-legalizace>

Jiným důvodem pro přerušení řízení je výše zmíněné úmrtí účastníka před podáním návrhu na vklad (viz podkapitola 4.3).

Při podání žaloby podle §18 odst. 6 je vkladové řízení přerušeno po dobu třiceti dnů (doba pro podání žaloby) a byla-li žaloba podána (řádně a včas), řízení se přeruší až do doby vydání pravomocného rozhodnutí příslušného krajského (městského) soudu. Pokud však žaloba ve stanovené lhůtě podána nebyla a katastrální úřad tuto informaci má potvrzenou písemně od příslušného krajského (městského) soudu, může v řízení o dalším vkladu pokračovat.

Přerušení řízení je dáno také dle ustanovení § 18 odst. 7 KZ, kdy je podán návrh na další vklad do katastru týkající se téže nemovité věci u které bylo vydáno zamítavé stanovisko, ale tento návrh byl podán až po vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Takové přerušení se přerušuje formou usnesení s účinky ke dni doručení návrhu na vklad.

Proto, aby mohlo být řízení zastaveno, je nezbytné, aby účastník řízení doložil písemné zpětvzetí návrhu na vklad, které bude podepsáno všemi účastníky příslušného řízení. Katastrální úřad neposkytuje žádný vzor, jen trvá na písemné verzi, podepsanou všemi účastníky s označením čísla vkladového řízení a prohlášení o tom, že účastníci berou svůj návrh zpět. Podání žádosti o zpětvzetí návrhu je bezplatné. Následuje procedura, kdy úředníci katastrálního úřadu návrh zpětvzetí zpracují, řízení zastaví a obešlou účastníky s potvrzením. Následně se čeká, až dopis o zastavení řízení převezmou všichni účastníci, nebo až uplyne lhůta 10 dní. Po doručení poslednímu účastníku se čeká na 15 denní lhůtu na odvolání, ledaže se účastníci zřekli možnosti práva na odvolání a katastrální úřad v tomto případě zašle zpět vkladové listiny a účastníci mohou např. opravený návrh podat znovu. Při podání žádosti o zpětvzetí návrhu však uhrazený správní poplatek za vkladové řízení propadá.

3.8 Meritorní rozhodnutí v řízení o povolení vkladu

V tomto směru lze konstatovat, že meritorní rozhodnutí je rozhodnutí ve věci samé a katastr nemovitostí, jakožto správní orgán, z procesního hlediska pouze

povoluje (případně vymazává) nebo zamítá (částečně zamítá) vklad práva do katastru nemovitostí. V případě že, z nějakých důvodů nebude možné o návrhu na vklad meritorně vydat rozhodnutí, pak bude rozhodnuto nemeritorní formou rozhodnutí, a to usnesením o přerušení nebo o zastavení řízení. Jestliže jsou splněny všechny podmínky pro povolení vkladu, pak katastrální úřad vydá rozhodnutí o povolení vkladu, kterým vklad povolí, ale až poté, co uplyne minimální délky vkladového řízení stanovená zákonem. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.⁵⁹

3.9 Rozhodnutí katastrálního úřadu

Katastrální úřad po přezkumu vkladové listiny (viz kapitola 4.1) a případně jeho příloh ukončí řízení vydáním rozhodnutí. S ohledem na skutečnost, že se jedná o správní řízení, jsou k takovému rozhodnutí vázány i lhůty dané správním řádem. Jak už jsem psal shora, katastrální úřad je vázán zákonnou lhůtou 20 dnů od dne odeslání informace o provedené plombě a v této lhůtě nelze žádné rozhodnutí vydat. V běžné praxi katastrálních úřadů, po uplynutí shora uvedené lhůty, úředníci následně zpracovávají rozhodnutí o vkladu 7-10 dní a tak katastrální úřady zhruba rozhodují do měsíce od podání vkladu. Je však samozřejmě, že délka zpracování vkladového řízení se liší u pražského a mimopražského úřadu.

V rámci rozhodování příslušných katastrálních úřadů jsem na závěr své práce, v příloze, uvedl statistiku provedených zápisů za roky 2019-2021⁶⁰, ve které je vidět, že od roku 2019 zápisy do katastru nemovitostí vzrostly o 145 601 i přesto, že v roce 2020 zápisy o 11026 klesly. Důsledek zvýšení provedených vkladů dávám za příčinu celosvětové pandemii SARS-CoV-2⁶¹, a to nejen proto, že

59 § 7 odst. 3 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

60 Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN [cit. 08.03.2022]. Dostupné z: [https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

61 SARS-CoV-2 je taxonomický ráz či vnitrodruhový klad virového druhu s mezinárodním taxonomickým názvem Severe acute respiratory syndrome-related coronavirus. Jedná se o RNA koronavirus, který způsobuje onemocnění covid-19, které bylo poprvé pozorováno na konci roku

přibyl vysoký počtu úmrtí, tím pádem se zvýšily zápisy v rámci dědického řízení, ale i proto, že se lidé báli, co může nastat, tak svůj majetek darovali nebo prodávali.

3.9.1 O povolení vkladu

Současná právní úprava stanoví, že v případě povolení vkladu se žádné písemné rozhodnutí nevyhotovuje a jen se tzv. vyhotoví ve spise záznam, který nabývá právní mocí vyhotovením. Rozhodnutí provedené záznamem ve spisu se neodůvodňuje (viz ust. § 68 odst. 4 spr. řádu)⁶². Shora uvedené může však veřejnost mást v tom směru, že si může myslet, že po rozhodnutí o povolení vkladu nic již neobdrží. Opak je však pravou a katastrální úřad účastníkům řízení zasílá vyrozumění o tom, jaký vklad práva a pro koho byl proveden. V takovém vyrozumění je uveden zrušený a nový stav, kdy zrušený stav, respektive údaje v něm, jsou podtržené. Samozřejmě nechybí výčet nemovitých věcí, který katastrální úřad vyrozumění vyhotovil, datum a kdo je za správnost daného vyrozumění. V poslední řadě k jakému dni a s jakými právními účinky byl vklad daným katastrálním úřadem proveden. Je zde důležité zmínit, že proti rozhodnutí, kterým se vklad práva povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek (odvolání, rozklad, odpor či mimořádný opravný prostředek) či možnost podat žalobu dle ustanovení občanského soudního řádu. Jediným institutem, jak se bránit, je se domáhat výmazu takového zápisu a žádat katastrální úřad o „tzv. zápis poznámky spornosti“.⁶³

2019 v čínském městě Wu-chan. Nyní je osmým známým lidským koronavirem. SARS-CoV-2. *cs.wikipedia.org [online]. [cit. 28.02.2022]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/SARS-CoV-2>*
62 BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., SOUČEK, P. Katastrální zákon: Komentář. 2. Vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 273 s., ISBN 978-80-7598-615-3

63 (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. (§ 986 Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník)

Katastrální úřad nerozhoduje o povolení vkladu jen jako celku, ale může rozhodnout i o částečném povolení vkladu. V tomto případě částečného povolení musí být tedy současně rozhodnuto o částečném zamítnutí návrhu na vklad. Takové rozhodnutí, které obsahuje částečné povolení vkladu, nabývá právní moc dne doručení posledního z účastníků řízení a částečné zamítnutí nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí patnáctidenní lhůty pro podání odvolání.

3.9.2 O zamítnutí vkladu

Každý, kdo podává návrh na vklad, by nejradši už při jeho podání držel v ruce rozhodnutí o povolení vkladu, avšak v takovém světě nežijeme a i katastrální úřad rozhoduje v běžné praxi o zamítnutí vkladu. Myslím si, že takovým nejčastějším důvodem pro zamítnutí návrhu je bezesporu chybný popis nemovitých věcí, a to jak opomenutí či neznalost popisu jednotky podle bytového zákona či občanského zákona, nebo pouze a jen chyba v psaní. Bohužel ne každý chce nechat přípravu smluv na právnících a tak si zkouší sepsat smlouvy svépomocí či internetu. Obecně katastrální úřady přistupují k označení nemovitosti ve smlouvě, které není v souladu s katastrálním zákonem, jako k chybě neodstranitelné, jenž má za důsledek zamítnutí vkladu.

Účastníci vkladového řízení se mohou obávat zamítnutí vkladu s ohledem na chybné vymezení výměry pozemku, kdy například vznikl nesoulad mezi zápisem v katastru (respektive zákresem v katastrální mapě) a podkladovou listinou. Vzhledem k tomu, že výměra pozemku nebyla a není závazným údajem evidence nemovitostí, resp. katastru nemovitostí, nelze se s odstupem času dovolávat rozdílu mezi výměrou uvedenou v evidenci nemovitostí v době převodu a později zjištěnou skutečnou výměrou.⁶⁴ Jedná-li se o technický nesoulad, je nutné postupovat podle § 36 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, na základě kterého podá vlastník nemovitosti návrh na opravu chybného údaje, který vznikl zřejmou chybou při vedení a obnově katastru, anebo

64 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 8. 2007 sp. zn. 30 Cdo 2552/2006, ze dne 8. 8. 2007

nepřesností při detailním měření.⁶⁵ Co se týče závazných údajů katastru, tak tyto jsou vymezeny v § 51 KZ, kde jsou vymezeny konkrétní údaje, které jsou závazné pro právní jednání týkající se nemovitostí vedených v katastru. Těmito údaji jsou, parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.

To, že katastrální úřad rozhodl o zamítnutí vkladu, neznamena, že se účastníci nemohou bránit, tak jak je to u povolení vkladu. V tomto případě se mohou domáhat svého práva podáním žaloby podle § 249 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem a o podané žalobě se vyznačí v katastru upozornění dle ust. § 21 odst. 1 písm. d) KZ. U podání žaloby proti zamítnutí vkladu však musí účastníci či jiné osoby brát v potaz to, že do té doby než je o žalobě rozhodnuto, nesmí katastrální úřad rozhodnout o jiném vkladovém řízení vztahující se k totožným nemovitým věcem.

3.10 Právní účinky vkladu do katastru nemovitostí

Díky nové právní úpravě katastru nemovitostí, jež přinesl zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění zákona č. 86/2015 Sb., zákona č. 139/2015 Sb., zákona č. 318/2015 Sb., zákona č. 106/2016 Sb., zákona č. 298/2016 Sb., zákona č. 460/2016 Sb., zákona č. 183/2017 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 163/2020 Sb. ve spojení s vyhláškou č. 301/2019 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), účinná od 01. 01. 2020, kterou se změnila vyhláška č. 357/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 87/2017 Sb., přinesla obnovení prověřených a osvědčených zásad evidence pozemků, zvýšila spolehlivost zapisovaných údajů a celkově umožnila vyšší ochranu práv k nemovitostem. Jak už jsem v této práci několikrát zmínil, právní účinky vkladu jsou vázány na okamžik data podání návrhu na vklad do katastru. Ustanovení § 10 KZ stanoví: „*právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis*

65 Změna hranic nebo výměry v rámci obnovy katastrálního operátu: O vlastnické právo nepřijdete. www.hypindex.cz [online]. [cit. 24.10.2021]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/zmena-vymery-pri-obnove-katastralniho-operatu-o-vlastnictvi-neprijdete/>

došel příslušnému katastrálnímu úřadu.⁶⁶ Důvodová zpráva⁶⁷ vysvětluje, že takové ustanovení má zejména protikorupční charakter v tom směru, že i přesto, že by provedení jednoho zápisu trvalo déle než druhé, je přesně stanoven okamžik podání návrhu na vklad a katastrální úřad s takovým okamžikem nemůže nikterak manipulovat. Z mého pohledu přinesla digitalizace obrovský posun a úřadům vznikla povinnost každou vkladovou listinu, která je jim doručena označit datem, hodinou, minutou a sekundou, tak aby nemohlo dojít k pochybení pořadí zapisovaných vkladů.

Proto, aby právní účinky nastaly podle ustanovení § 10 katastrálního zákona s rozhodnutím o povolení vkladu (tedy aby vznikla, změnila se nebo zanikla práva k nemovité věci), je nutno po skončení vkladového řízení vydáním rozhodnutí o povolení vkladu tento vklad formálně uskutečnit. Vklad, jak již víme, bude proveden zápisem do katastrálního operátu na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. Katastrální úřad provede vklad použitím administrativně technických prostředků, jenž je uskutečněn takřka vždy zároveň s rozhodnutím o povolení vkladu prostřednictvím ISKN. Tento fakt byl potvrzen i Městským soudem v Praze, který vydal rozhodnutím z roku 1999, kde shledal, že je vkladem rozuměn až samotný zápis do katastrálního operátu, nikoliv rozhodnutí o povolení vkladu, s tím že provedení vkladu je administrativní činností katastrálního úřadu.⁶⁸ Přesto, že výše uvedené rozhodnutí je staré více jak dvacet tři let, lze ho použít i na současnou právní úpravu jelikož se v tomto směru katastrální zákon nezměnil.

Právní účinky zápisu jsou díky OZ stanoveny zásadou materiální publicity zápisů do katastru. Princip materiální publicity chrání osoby, které spoléhají na správnost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí. Tato zásada vychází taktéž z § 980 OZ, především z jeho druhého odstavce, který stanoví: „*Je-li právo k věci*

66 § 10 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

67 Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., O katastru nemovitostí (katastrální zákon) www.beck-online.cz [online]. [cit. 02.12.2021]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezv6mrvgzpwi6q&groupIndex=0&rowIndex=0>

68 Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9. 6. 1999, sp. zn. 12 Co 170/99.

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.“ Tyto dvě vyvratitelné⁶⁹ domněnky umožňují tudíž osobě, která do katastru s dobrou vírou nahlíží, věřit jak zde přítomnému zápisu, tak i věřit v neexistenci práva, které zde není zapsáno. K tomu však důvodová zpráva k občanskému zákoníku dodává: „Nejde přitom jen o zápis věcného práva, ale i o poznámky, které činí zapsané právo sporným nebo nejistým, poznámky pořadí nebo přednosti atp.“ U předchozí věty jde především o poznámku spornosti, která slouží k informování, že ohledně zápisu věcného práva k nemovitosti je veden soudní spor.

Na závěr své bakalářské práce bych rád uvedl, dle mého názoru, humornou stránku katastrálního úřadu v Praze. Zhruba před dvěma lety povolil vklad listiny (darovací smlouvy), která měla podobu komiksu. Darovací smlouva obsahovala panely s minimem textu, které dohromady vytvořily rozhovor mezi rodiči jakožto dárci a obdarovaným, jejich synem ve srandovním pojetí. Díky splnění zákonných náležitostí pro zápis o povolení vkladu, byla tato komiksová listina zavkládována, a to i přesto, že smlouva obsahovala převážně obrázky, syn se stal novým majitelem bytové jednotky.⁷⁰ Tato originální vkladová listina bylo vyhotovena advokátem, který bezpochyby dbal na dodržení zákonných náležitostí a je až úsměvné, jakým způsobem se lze stát vlastníkem nemovitosti.

69 Vyvratitelná domněnka je taková, u níž lze prokázat, že předpokládaná skutečnost nastala, popř. nenastala, a pak právní domněnka prokázané skutečnosti ustoupí

70 Darovací smlouva ve formě komiksu úředníky pobavila, podmínky však splnila. www.idnes.cz [cit. 20.02.2022]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/praha/zpravy/darovaci-smlouva-komiks-katastrali-urad-praha.A180209_141958_praha-zpravy_rsr

4 Závěr

Pokusil jsem se v předkládané bakalářské práci věnovat základním pojmům, které souvisí s katastrem nemovitostí, převodem vlastnických práv k nemovitostem a jejich následnému zápisu do katastru nemovitostí. Při vypracování práce jsem se soustředil na to, aby práce byla srozumitelná i pro laiky a osoby, které se do současné doby s pojmy jako katastr nemovitostí, nemovitost, převod vlastnického práva k nemovitosti, vkladové řízení a další, nepřišli do kontaktu a po přečtení práce získali aspoň základní informace, které s touto problematikou souvisí. Zároveň jsem se snažil neopomenout všechny důležité informace, které jsou dle mého názoru potřebné pro pochopení fungování a činnosti katastrálních úřadů. S ohledem na to, že téma katastru nemovitostí a zápisů práv do katastru nemovitostí je široce obsáhlé a v minulosti vyšlo mnoho právních předpisů, článků, publikací, snažil jsem se neopomenout žádný z důležitých článků, které dle mého názoru s tématem bakalářské práce souvisí.

V duchu *de lege ferenda* bych se přiklonil v pokračování procesu zelektronizování poskytování katastrálních služeb, například bych zrušil placeného tzv. „hlídacího psa“, tak aby každý vlastník nemovité věci hned věděl o disponování s jeho majetkem. Jsem si vědom toho, že si máme každý své věci hlídat, ale přece jen si myslím, že by tuto neplacenou funkci přijalo nesčetně vlastníků. V minulosti se také řešila otázka oprávnění, kdy by notáři, mohli provádět zápisy do katastru nemovitostí, tak jak jim je již delegováno právo, provádět tzv. přímé zápisy do obchodního rejstříku a provádět prvozápisy, změny a výmazy obchodních společností. Tato otázka byla řešena v souvislosti s „jednoduchými“ zápisy, například na základě darovacích smluv, které byly sepsány u notáře, a následně by rovnou provedl zápis do katastru nemovitostí. Z historie je známo, že státní notáři již v minulosti prováděli zápisy do katastru nemovitostí. Pokud by byla notářům, opětovně pravomoc související se zápisem vkladů do katastru nemovitostí přiznána, mohlo by to vést ke zjednodušení a z mého pohledu velkému urychlení procesu převodu vlastnických práv a jejich následnému zápisu do katastru nemovitostí. A to zejména proto, že příchodem

novelizace notářského řádu jsou povinni notáři veškeré notářské zápisy digitalizovat, opatřovat elektronickým podpisem notáře (či zástupce), následně jej nahrávat do interního Centrálního informačního systému Notářské komory České republiky a jejíž následný vygenerovaný stejnopis notářského zápisu obsahuje unikátní QR kód.

Při vypracování bakalářské práce jsem čerpal převážně z platných právních předpisů, odborné literatury, dostupných odborných článků s odkazy na příslušnou judikaturu.

5 Seznam použité literatury

Právní předpisy (vyhlášky, zákony)

1. Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů
2. Všeobecný občanský zákoník z roku 1811, ve znění pozdějších předpisů
3. Zákon č. 344/1992 Sb., O katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
4. Zákon č. 256/2013 Sb., O katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
5. Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
6. Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
7. Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
8. Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, ve znění pozdějších předpisů
9. Zákon č. 359/1992 Sb., O zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
10. Zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů
11. Zákon č. 634/2004 Sb. Zákon o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
12. Zákon č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
13. Zákon č. 90/2012 Sb., O obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
14. Zákon č. 358/1992 Sb. O notářích a jejich činnosti (Notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
15. Zákon č. 72/1994 Sb. Zákon, 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
16. Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

17. Vyhláška č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
18. Vyhláška č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov
Ministerstvo průmyslu a obchodu stanoví podle § 14 odst. 4 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění zákona č. 165/2012 Sb., zákona č. 318/2012 Sb., zákona č. 310/2013 Sb., zákona č. 131/2015 Sb. a zákona č. 3/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Odborná literatura a komentáře

1. HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 17
2. BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., SOUČEK, P. *Katastrální zákon: Komentář*. 2. Vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, ISBN 978-80-7598-615-3, s.221
3. In Švestka J. a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN 978-80-7478-638-9, s. 685-691
4. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-525-1, s. 80
5. ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-755-2774-5. s. 73.
6. PELC, Vladimír. Bezúplatnost. In: PELC, Vladimír. *Daně z příjmů*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-833-7, s. 17
7. TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-521-3, s. 264
8. HUSSEINI, Faisal, BARTOŇ, Michal, KOKEŠ, Marian, KOPA, Martin a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-812-2, s. 362.

9. PROCHÁZKA, Vladimír. Česká poddanská nemovitost v pozemkových knihách 16. a 17. století. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Československé akademie věd, 1963, ISBN 21-076-63, s. 514, 543.

Judikatura

1. 33 Ca 108/97-10
2. 30 Cdo 3991/2010
3. Rozhodnutí Městský soud v Praze 33 Ca 119/2001-25
4. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 6.10.2020, sp. zn.23 C 20/2020-32
5. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9. 6. 1999, sp. zn. 12 Co 170/99
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2014, sp. zn. 23 Cdo 1851/2014
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 21 Cdo 3066/2017
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 2. 2012, sp. zn. 31 Cdo 3986/2009
9. Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 31. 1. 2019, sp. zn. 5 Cmo 58/2018
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 7. 2013, sp. zn. 21 Cdo 2288/2012
11. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 8. 2007 sp. zn. 30 Cdo 2552/2006, ze dne 8. 8. 2007

Články

1. PELIKÁNOVÁ, Irena. *Problém převodu a přechodu práv*. Právní rozhledy, 2001, č. 4, s. 141 – 151
2. ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. Ad Notam, 2006, č. 6, s. 174 – 176. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/2006_6.pdf

Ostatní zdroje

1. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, www.obcanskyzakonik.justice.cz [online]. [cit. 02.12.2021]. Dostupné z:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

2. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., O katastru nemovitostí (katastrální zákon) www.beck-online.cz [online]. [cit. 02.12.2021]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezv6mrvvgzpw6q&groupIndex=0&rowIndex=0>

Internetové zdroje

1. PRVNÍ ZKUŠENOSTI S NOVÝM OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM. www.advokatnidenik.cz [online]. [cit. 01.02.2022]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-zkusenosti-s-novym-obcanskym-zakonikem>
2. Návrh na vklad. www.cuzk.cz [online]. [cit. 20.11.2021]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-vkladem/Navrh-na-vklad.aspx>
3. JEDNACÍ ŘÁD KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU. www.cuzk.cz [online]. [cit. 21.11.2021]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx>
4. Nahlížení do katastru nemovitostí. www.nahlizenidokn.cuzk.cz [online]. [cit. 20.11.2021]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberLV.aspx>
5. Nahlížení do katastru nemovitostí. www.nahlizenidokn.cuzk.cz [online]. [cit.20.11.2021]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberRizeni.aspx>
6. Žádost o vrácení přeplatku na dani z nabytí nemovitých věcí. www.ouc.financnisprava.cz [online]. [cit. 15.01.2022]. Dostupné z: <https://ouc.financnisprava.cz/vratkadnnv/form/danovySubjekt>
7. Změna hranic nebo výměry v rámci obnovy katastrálního operátu: O vlastnické právo nepřijdete. www.hypindex.cz [online]. [cit. 24.10.2021]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/zmena-vymery-pri-obnove-katastralniho-operatu-o-vlastnictvi-neprijdete/>
8. Darovací smlouva ve formě komiksu úředníky pobavila, podmínky však splnila. www.idnes.cz [cit. 20.02.2022]. Dostupné z:

https://www.idnes.cz/praha/zpravy/darovaci-smlouva-komiks-katastrali-urad-praha.A180209_141958_praha-zpravy_rsr

9. Seznam energetických specialistů. *www.mpo-enex.cz* [online]. [cit. 18.11.2021]. Dostupné z: <https://www.mpo-enex.cz/experti/>
10. Ověření pravosti podpisu – legalizace. *www.nkcr.cz* [online]. [cit. 02.03.2022]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/overovani-a-vypisy-z-rejstriku/overeni-pravosti-podpisu-legalizace>
11. Cena obvyklá - změny v roce 2021 - určení ceny nemovitosti. *www.odhadci.odhadonline.cz* [online]. [cit. 10.11.2021]. Dostupné z: <https://odhadci.odhadonline.cz/clanky/cena-obvykla-zmeny-v-roce-2021-urceni-ceny-nemovitosti-art159/>
12. Nabývání nemovitostí cizinci v České republice – vývoj právní úpravy. *www.epravo.cz* [online]. [cit. 10.11.2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyvani-nemovitosti-cizinci-v-ceske-republice-vyvoj-pravni-upravy-57106.html>
13. SARS-CoV-2. *cs.wikipedia.org* [online]. [cit. 28.02.2022]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/SARS-CoV-2>
14. Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN [cit. 08.03.2022]. Dostupné z: [https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

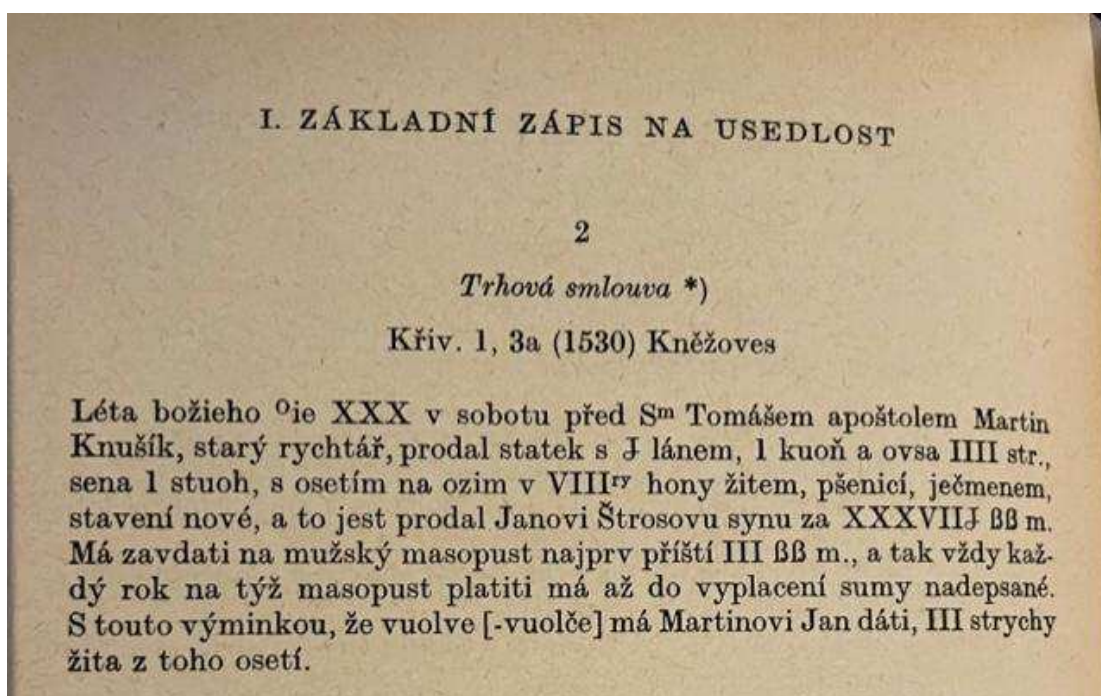
6 Seznam příloh

Příloha č. ITrhová smlouva z roku 1530

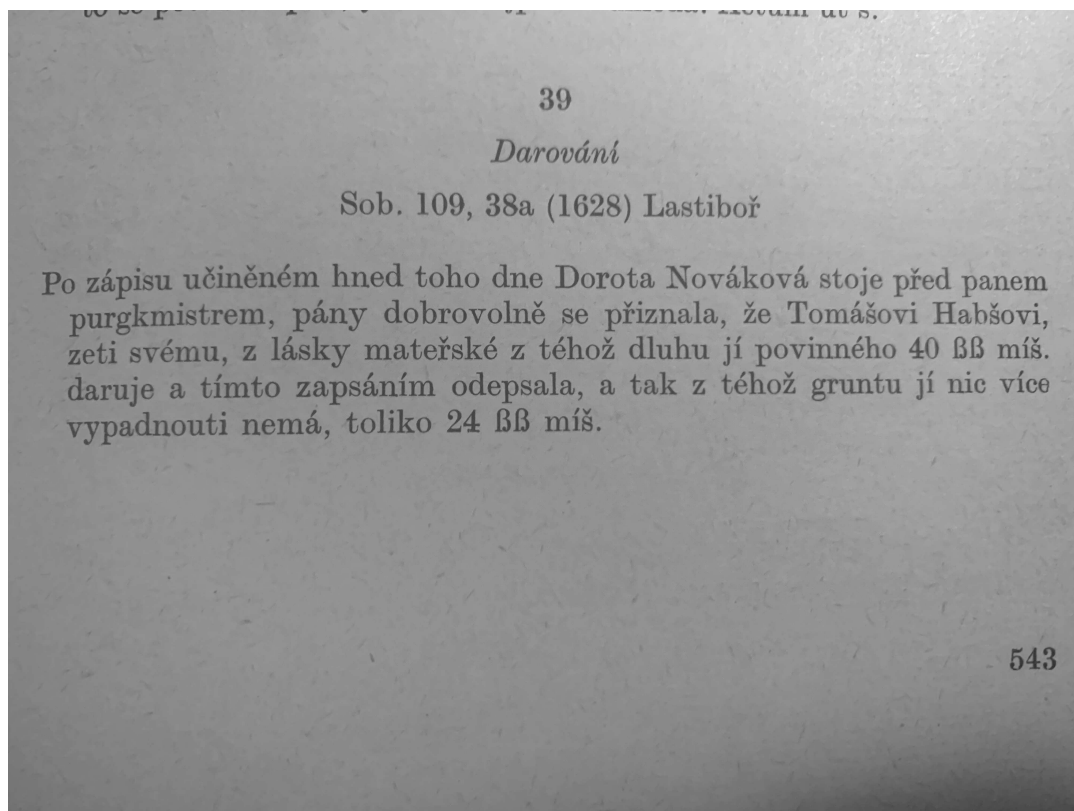
Příloha č. II Darovací smlouva z roku 1628

Příloha č. III Statistika provedených zápisů za roky 2019-2021

Příloha č. I – Trhová smlouva z roku 1530



Příloha č. II – Darovací smlouva z roku 1628



Příloha č. III – Statistiky provedených zápisů vkladem za roky 2019 - 2021

Statistika zápisů provedených vkladem za rok 2019															
Katastrální úřad	Katastrální pracoviště	Počet řízení	vlastnické právo		zástavní právo		věcné břemeno		předkupní právo	právo stavby	výhrada zpětné koupě	zákaz zcizení nebo zatížení	svěřenský fond	nájem a pacht	podzástavní právo
			celkem	zápis	výmaz	zápis	výmaz	celkem							
Hlavní město Praha		76 976	38 475	19 085	15 710	4 737	1 057	910	36	258	15 248	49	11	59	
Jihočeský kraj		59 367	30 164	9 710	10 155	10 589	1 645	1 566	23	30	6 839	7	23	52	
Jihomoravský kraj		107 121	57 575	19 071	19 082	12 548	3 146	1 384	103	124	14 978	21	18	75	
Karlovarský kraj		23 854	12 272	4 329	4 948	2 407	455	729	7	24	2 229	13	0	18	
Královéhradecký kraj		46 437	24 486	8 264	8 373	6 119	1 461	646	26	52	5 487	15	6	49	
Liberecký kraj		36 058	17 323	6 799	7 249	4 741	679	1 304	51	22	4 694	17	0	42	
Moravskoslezský kraj		70 813	34 760	13 863	13 198	10 625	2 729	961	50	21	9 679	11	10	49	
Olomoucký kraj		51 903	26 478	9 322	9 434	7 702	1 679	764	15	25	6 187	10	9	31	
Pardubický kraj		46 663	23 113	8 519	8 805	6 830	1 266	742	23	45	5 870	3	5	51	
Plzeňský kraj		51 921	26 745	9 696	9 132	7 030	1 766	996	61	66	6 974	18	0	36	
Středočeský kraj		132 226	65 537	27 018	25 198	16 746	3 722	1 122	155	62	18 841	32	7	163	
Ústecký kraj		58 499	31 447	10 151	11 604	6 064	931	2 154	18	38	5 647	26	7	24	
Vysočina		43 428	23 295	7 166	7 233	6 136	1 670	803	29	78	5 117	7	5	29	
Zlínský kraj		50 285	27 457	8 258	8 390	6 857	1 927	529	16	32	5 877	18	3	34	
Česká republika		855 551	439 127	161 251	158 511	109 131	24 133	14 610	613	877	113 667	247	104	712	

Statistika zápisů provedených vkladem za rok 2020															
Katastrální úřad	Katastrální pracoviště	Počet řízení	vlastnické právo		zástavní právo		věcné břemeno		předkupní právo	právo stavby	výhrada zpětné koupě	zákaz zcizení nebo zatížení	svěřenský fond	nájem a pacht	podzástavní právo
			celkem	zápis	výmaz	zápis	výmaz	celkem							
Hlavní město Praha		78 891	37 979	20 965	16 886	4 560	983	610	33	47	18 483	62	7	53	
Jihočeský kraj		59 973	30 125	10 009	9 819	11 051	1 522	1 370	22	43	7 903	14	12	37	
Jihomoravský kraj		103 587	54 271	20 443	17 958	12 201	2 396	1 601	92	167	17 496	39	10	54	
Karlovarský kraj		23 206	12 067	4 142	4 587	2 338	376	826	9	31	2 851	3	3	23	
Královéhradecký kraj		45 386	23 600	8 226	8 101	6 569	1 215	692	36	55	6 375	12	5	36	
Liberecký kraj		36 239	17 003	7 061	7 245	4 796	647	1 526	17	22	5 850	16	2	44	
Moravskoslezský kraj		71 835	34 599	14 839	13 165	11 144	2 382	740	50	31	11 965	22	5	39	
Olomoucký kraj		49 963	24 636	9 828	9 278	7 380	1 492	625	18	58	7 200	7	6	23	
Pardubický kraj		45 580	22 449	8 694	8 294	7 065	1 013	739	28	47	7 157	5	4	39	
Plzeňský kraj		50 607	25 999	10 001	8 559	6 879	1 343	1 066	77	117	8 191	14	6	47	
Středočeský kraj		130 453	63 792	28 257	24 894	16 126	3 243	1 124	214	39	22 656	37	5	133	
Ústecký kraj		57 706	30 266	10 447	11 010	5 983	839	1 778	16	31	7 120	29	4	34	
Vysočina		42 710	22 758	7 336	6 773	6 593	1 314	797	26	84	6 119	3	4	13	
Zlínský kraj		48 389	26 019	8 712	8 078	6 454	1 655	510	22	30	6 896	10	9	39	
Česká republika		844 525	425 563	168 960	154 647	109 139	20 420	14 004	660	802	136 262	273	82	614	

Statistika zápisů provedených vkladem za rok 2021															
Katastrální úřad	Katastrální pracoviště	Počet řízení	vlastnické právo		zástavní právo		věcné břemeno		předkupní právo	právo stavby	výhrada zpětné koupě	zákaz zcizení nebo zatížení	svěřenský fond	nájem a pacht	podzástavní právo
			celkem	zápis	výmaz	zápis	výmaz	celkem							
Hlavní město Praha		94 103	41 671	26 007	22 613	5 143	1 114	521	30	172	24 900	64	6	92	
Jihočeský kraj		67 911	34 483	12 793	12 195	10 301	1 840	1 181	27	61	11 072	20	16	40	
Jihomoravský kraj		122 542	61 230	26 213	23 470	13 390	2 981	1 464	123	159	24 306	31	8	65	
Karlovarský kraj		28 289	14 730	5 281	5 606	2 854	513	709	7	48	4 271	8	3	23	
Královéhradecký kraj		51 737	25 893	10 358	9 911	6 577	1 462	745	33	102	8 740	10	6	22	
Liberecký kraj		43 212	19 734	9 054	9 233	5 012	756	1 791	28	40	6 896	26	4	32	
Moravskoslezský kraj		89 268	41 282	19 697	17 987	12 216	3 018	1 058	39	90	17 923	21	4	23	
Olomoucký kraj		60 210	29 339	12 514	11 936	7 649	1 868	770	33	39	10 638	6	5	20	
Pardubický kraj		55 157	26 161	11 353	10 818	7 950	1 275	730	34	105	10 460	4	2	44	
Plzeňský kraj		60 434	29 505	12 689	11 398	8 072	1 609	1 178	59	120	11 997	37	3	35	
Středočeský kraj		153 289	72 030	34 920	32 011	17 342	3 743	1 152	144	55	30 964	42	12	118	
Ústecký kraj		68 260	34 479	13 362	13 640	7 475	942	1 541	15	59	10 605	29	6	27	
Vysočina		49 341	26 024	9 176	8 224	6 916	1 687	888	16	115	8 379	5	5	16	
Zlínský kraj		57 399	30 209	11 189	10 474	6 707	2 042	495	21	24	9 853	11	5	24	
Česká republika		1 001 152	486 770	214 606	199 516	117 604	24 850	14 223	609	1 189	192 804	314	85	581	