

POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2023

POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE

Fakulta bezpečnostního managementu

Katedra soukromého práva

**PŘEVOD NEMOVITOSTÍ A VKLAD DO
KATASRTU NEMOVITOSTÍ**

Bakalářská práce

**Transfers of real estates and input thereof into the Cadastral
Register**

VEDOUCÍ PRÁCE

JUDr. Miroslav DUDA

AUTOR PRÁCE

Vojtěch SMRŽ

PRAHA

2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracoval samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem čerpal, jsou v práci řádně citovány a uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze, dne 15.03.2023

Vojtěch Smrž

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl upřímně poděkovat svému vedoucímu práce JUDr. Miroslavu Dudovi za pomoc při vedení bakalářské práce.

Dále děkuji za podporu a trpělivost své rodině, bez nichž bych se nedostal tam, kde jsem.

Anotace

Bakalářská práce se zabývá převodem nemovitostí a vkladem listin do katastru nemovitostí. Předkládaná práce vysvětluje pojem nemovité věci v rámci českého práva, chronologickou historii českého katastru nemovitostí a všeobecnou charakteristiku katastru nemovitostí. Dále se věnuje převodu nemovitostí, vkladovému řízení, platné právní úpravě a samotné analýze platné právní úpravy. Třetí kapitola se zabývá vybranými úvahami de lege lata a náměty de lege ferenda. Závěrem práce je zhodnocení platné právní úpravy katastrálního zákona při převodu nemovitostí a vkladu do katastru nemovitostí.

Klíčová slova

Nemovité věci, Katastr nemovitostí, Právní úpravy, Převod, Zásady, Vklad, Zápis, Úvahy de lege lata, Náměty de lege ferenda, Analýza

Annotation

The bachelor's thesis is focused on the transfer of real estate and the deposit of documents to the real estate register. The presented thesis explains the concept of real estate within the Framework of Czech law, the chronological history of the real estate cadastre and the general characteristics of the real estate cadastre. It also deals with the transfer of real estate, insertion of ownership rights proceedings, applicable legislation and the actual analysis of applicable legislation. The third chapter deals with selected considerations *de lege lata* and *de lege ferenda*. The conclusion of the thesis is an evaluation of the valid legal regulation of the real estate code of law related to the transfer of real estate and deposit of documents in the real estate cadastre.

Keywords

Real estate, Real estate cadastre, Legal regulations, Transfer, Principles, Deposit, insertion of ownership rights, Considerations *de lege lata*, Conclusions *de lege ferenda*, Analysis

Obsah

ÚVOD	7
1 PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	8
1.1 Nemovité věci.....	8
1.2 Katastrální úřad.....	11
1.2.1 Historie katastrálního úřadu	14
1.3 Zásady řízení o vkladu do katastru nemovitostí	16
1.4 Převod nemovitostí a vklad do katastru nemovitostí	20
2 PRÁVNÍ ÚPRAVA PROBLEMATIKY KATASTRU NEMOVITOSTÍ	27
2.1 Novelizace katastrálního zákona	30
2.2 Analýza platné právní úpravy	31
3 ÚVAHY DE LEGE LATA A NÁMĚTY DE LEGE FERENDA	36
3.1 Úvahy de lege lata	36
3.2 Náměty de lege ferenda	41
ZÁVĚR	50
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	53
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	56
PŘÍLOHA - VZOR FORMULÁŘE NA VKLAD DO KN	57

ÚVOD

Zvolené téma bakalářské práce řeší problematiku převodu nemovitostí a vkladu do katastru nemovitostí. Tento institut je v praktickém životě nejvíce využívanou formu zápisu věcných práv do katastru nemovitostí, se kterou se setkává většina fyzických i právnických osob při disponování s nemovitostmi, ať už ve formě koupi či prodeje nemovitosti, převodu vlastnického práva, zřízení, zrušení zástavního práva nebo věcných břemen.

V bakalářské práci je analyzován celkový pohled problematiky převodu nemovitostí, vkladu do katastru nemovitostí a s ním souvisejících právních institutů a to celé v rozsahu stanovené bakalářské práce. Konkrétním bodům a právním úpravám pro převod nemovitostí a vkladu do katastru nemovitostí předchází chronologická historie katastrálního úřadu, obecná charakteristika katastrálního úřadu, základní pojmy vymezující katastr nemovitostí a zásady jeho vedení.

Samotný výklad kapitol diskutované problematiky převodu nemovitostí a vkladu do katastru nemovitostí je řešen systematicky od všeobecných otázek, přes převod nemovitostí, zápisy až po druhy zápisů.

Dále je charakterizována právní úprava katastrálního zákona a stejně tak jsou analyzovány platné právní úpravy, včetně občanského zákoníku z roku 2012, na základě kterého zaznamenala česká právní úprava podstatné změny. Kromě samotné rekonstrukce soukromého práva bylo nezbytné sjednotit s občanským zákoníkem i terminologii a právní instituty v souvisejících odvětvích. Změny v právní úpravě se tak dotkly, kromě jiného, i katastrálního práva. Současně cílem bakalářské práce jsou taktéž úvahy *de lege lata* a náměty *de lege ferenda*.

V rámci metodologie je využita zejména práce s odbornou a historickou literaturou, základními katastrálními a občanskoprávními předpisy, příslušnými judikáty a taktéž byly využity odborné konzultace se zaměstnanci Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.

1 PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

Tato kapitola se zabývá charakteristikou základních pojmů, které jsou diskutovány v bakalářské práci. Stejně tak je charakterizován převod nemovitostí a vklad do katastru nemovitostí (KN).

1.1 Nemovité věci

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. v § 498 - Nemovité a movité věci uvádí, že mezi nemovité věci patří pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k těmto nemovitostem 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, pak je i tato věc nemovitá.¹

Nemovitou věcí jsou především pozemky, občanský zákoník přiznává podzemním stavbám se samostatným účelovým určením (např. podzemní garáže) věcná práva k nim a práva, která za nemovitosti prohlásí zákon. Všechny ostatní věci patří mezi věci movité.²

Součástí pozemku je ze zákona prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku, ale i jiné stavby dle zákona, s výjimkou dočasných staveb. Např. vodovodní přípojka, připojená k budově, která je součástí stavby, patří do vlastnictví obce, stejně tak jako komunikace.³

Oproti právní úpravě „starého“ občanského zákoníku je pojem nemovité věci (dříve nemovitost) více rozšířen, protože se za nemovitou věc nově považují i některá práva, např. právo stavby. Zásadní je pak návrat ke staré římskoprávní zásadě „superficiessolo cedit“ (česky povrch ustupuje půdě), v důsledku čehož se stavba, nejedná-li se o stavbu jen dočasnou, stává součástí pozemku.⁴

¹ČESKO. § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - znění od 6. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p498>

²NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Jitka IVIČIČOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5163-4. s. 17

³NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Jitka IVIČIČOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5163-4. s. 18

⁴DOLEČEK, Marek. Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení. *Businessinfo.cz* [online]. 2021 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/>

Rozdělení věcí na nemovité a movité je důležité pro praxi, neboť určitá právní regulace se vztahuje pouze k nemovitým věcem a jiná jen k věcem movitým. Typickým příkladem je zřízení, převod, změna nebo zrušení věcného práva k nemovité věci, kdy zákon pro takovéto právní jednání vyžaduje písemnou formu dle § 560 občanského zákoníku (OZ).⁵

Právní úprava zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, se přesto neuplatnila vůči všem věcem v právním slova smyslu. S přijetím občanského zákoníku bylo nutné zachovat i určitou právní jistotu pro již existující vlastnické vztahy. Pravidla pro uplatnění výjimek z aplikace nové právní úpravy jsou v přechodných ustanoveních § 3054 a následně občanském zákoníku.⁶

Za nemovitý majetek se tak považuje nejen byt, dům, chalupa, zahrada a podobně, ale i zemědělská půda (chmelnice, vinice, ovocné sady, orná půda apod.), zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky, vinné sklepy, hotely, stavby pro zemědělskou výrobu, dopravu, energetiku, lesní a vodní hospodářství a ostatní stavby.⁷

Nemovité věci se dělí:

- na pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením;
- věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením;
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon;
- předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty;
- jednotky;
- některé stavby spojené se zemí pevným základem;
- inženýrské sítě;
- dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku.⁸

⁵Ibid.

⁶DOLEČEK, Marek. Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení. *Businessinfo.cz* [online]. 2021 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/>

⁷Ibid.

⁸Ibid.

Nemovitou věcí je dle § 1159 občanského zákoníku, také jednotka. Jednotka zahrnuje:

- byt jako prostorově oddělenou část domu,
- podíl na společných částech nemovité věci (zahrnuje podíl na pozemku, popř. na právu stavby a podíl na budově), přičemž tyto části jednotky jsou považovány za vzájemně spojené a neoddělitelné.

Jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který byl zrušen přijetím občanským zákoníkem, zůstávají vymezeny podle tohoto zákona, pokud se souhlasem všech vlastníků nedojde změnou prohlášení ke změně jejich vymezení na jednotky podle občanského zákoníku. Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou tedy jak jednotky uvedené v zákoně o vlastnictví bytů, tak jednotky vzniklé až po 01.01.2014 na základě občanského zákoníku.⁹

Na základě přechodného ustanovení § 3055 občanského zákoníku je samostatnou nemovitou věcí také stavba, která se dle těchto přechodných ustanovení nestala od 01.01.2014 součástí pozemku. Charakteristickým případem může být situace, kdy stavba měla k 31.12.2013 odlišného vlastníka od vlastníka pozemku.¹⁰

Pokud stavba vznikla po 01.01.2014 nebo se jedná o existující stavbu k datu 01.01.2014, která je ve vlastnictví vlastníka pozemku, stává se součástí pozemku a přestává být samostatnou věcí v právním slova smyslu. Takováto stavba přestává být předmětem samostatné evidence v katastru nemovitostí, a je vedena pouze jako součást pozemku. V případě, že byla stavba považovaná podle starého občanského zákoníku za samostatnou věc a má k 01.01.2014 vlastníka odlišného od vlastníka pozemku, je samostatně evidována v katastru nemovitostí. Rozestavěné stavby se již nezapisují do evidence katastru nemovitostí.¹¹

Součástí pozemku jsou od 01.01.2014 stroje a další zařízení pevně upevněná ve stavbě. Toto však neplatí, byla-li zapsána do katastru nemovitostí výhrada dle § 508 občanského zákoníku, že upevněný stroj není ve vlastnictví vlastníka pozemku.

⁹DOLEČEK, Marek. Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení. *Businessinfo.cz* [online]. 2021 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/>

¹⁰Ibid.

¹¹Ibid.

Dle § 509 občanského zákoníku jsou: „*Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku a mají tedy povahu samostatných nemovitých věcí. Součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“¹²

Všechny údaje vedené o nemovitostech jako jsou popis, soupis, geometrické určení, polohové určení, evidence vlastnických a jiných věcných práv jsou dohledatelné v evidencích katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí lze chápat jako důvěryhodný zdroj informací, který slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro vyčíslení daně z nemovitosti a dalším poplatkovým účelům, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, dále pro rozvoj území, k odhadům nemovitostí, pro účely vědecké, statistické a hospodářské, v neposlední řadě pro tvorbu dalších informačních systémů spojených s nemovitostmi.

1.2 Katastrální úřad

Katastr nemovitostí byl původně zřízen k 1. lednu 1993 zákonem ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, kterým byla zrušena dosavadní evidence nemovitostí. Ve stejný den nabyl účinnosti i další zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Tímto zákonem byl zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální, který má za úkol mimo jiného i správu samotného katastru. Dále je na místě zmínit i zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, kterým byl upraven způsob zápisu věcných práv do tehdejší evidence katastru nemovitostí.

Katastrální právo bylo dne 1. ledna 2014 změněno především zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který toho dne nabyl účinnosti. V návaznosti na změnu byla výše uvedená právní úprava katastrálního zákona zrušena.

Český katastr nemovitostí je katastrálním zákonem definován jako soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Současný obsah katastru je definován v dalších ustanoveních katastrálního zákona a jeho prováděcí vyhlášky, kde je uvedeno, které

¹²ČESKO. § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - znění od 6. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p498>

typy nemovitostí se v katastru musí evidovat, a jaké konkrétní informace o jednotlivých nemovitostech se do katastru zapisují.¹³

Katastrální úřad se řídí Zákonem č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) stanovuje, že katastr nemovitostí je veřejný seznam. Předmětnou evidencí katastru nemovitostí jsou pozemky v podobě parcel, budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, pokud není 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. Nově je také upraveno, že se v katastru evidují cenové údaje a údaje pro daňové účely.

Zákon č. 359/1992 SB., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, v platném znění upravuje strukturu zeměměřických a katastrálních orgánů a jejich formu dvoustupňového řízení. Zřizuje se Český úřad zeměměřický a katastrální jako ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí se sídlem v Praze, v jehož čele je předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda. Dále se zřizují zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr a Zeměměřický úřad jako jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností se sídlem v Praze. V jejich čele jsou ředitelé, které jmenuje, odvolává a přímo řídí předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Katastrální pracoviště je vnitřní organizační jednotkou katastrálního úřadu. Působnost katastrálního úřadu vykonává katastrální pracoviště v územním obvodu, který je zveřejněn Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním sdělením ve Sbírce zákonů. Česká republika má celkem 14 katastrálních úřadů, které pod sebou mají celkem 94 katastrálních pracovišť rozdělených dle krajů a dále dle místní příslušnosti.

¹³BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2., str. 3

Prováděcí předpisy jsou:

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

Katastr nemovitostí České republiky je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících.¹⁴

Katastr nemovitostí je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.¹⁵

Je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky, kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát mimo jiné tvoří:

- soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu (včetně jejího číselného vyjádření ve stanovených katastrálních územích).
- soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálních územích, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem.

Údaje z katastru nemovitostí poskytují pracoviště katastrálních úřadů ve formě veřejných listin, k údajům vedeným ve formě počítačových souborů může každý

¹⁴Účel katastru. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha, 2020 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

¹⁵Ibid.

získat dálkový přístup pomocí počítačové sítě do centrální databáze aktualizované z podkladů průběžně dodávaných katastrálními pracovišti nebo požádat o hromadný výdej údajů ve standardních výměnných formátech, případně o kopie katastrálních map ve formě rastrových souborů.¹⁶

1.2.1 Historie katastru nemovitostí

Slovo katastr je odvozeno z latiny a znamená téměř totéž co soupis (caput = hlava, capitastrum = soupis podle hlav, později též podle jakékoliv jednotky). Obecně pak býval tímto slovem označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňovým. Snaha o jednotnou daňovou politiku je patrná již v r. 1022, kdy český kníže Oldřich († 1034) z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu.¹⁷

Soukromá práva na majetek si začala šlechta počátkem 14. století zajišťovat zápisem v zemských deskách. Původně ovšem tyto zemským soudem vedené knihy sloužily k zápisům o soudních sporech. První písemný doklad o zápisech je ve formuláři zemského písaře z r. 1278. Podle českého vzoru byly na Moravě roku 1348 zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. století i ve Slezsku u soudu opavského.¹⁸

První rustikální katastr byl revidován a doplněn v letech 1674-1683 a uvádí se pak jako druhý rustikální katastr z roku 1684 (druhá berní rula), který platil až do r. 1748. Za první moravský katastr je možné považovat tzv. lánové rejstříky (první lánová vizitace v letech 1656-1658, druhá 1669-1697).¹⁹

Dne 01.05.1749 vstoupil v platnost tzv. první tereziánský katastr rustikální (třetí berní rula z r. 1748), který nahradil předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky. Po nové generální vizitaci rustikální půdy začal v roce 1757 platit druhý

¹⁶Účel katastru. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha, 2020 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

¹⁷NOVOTNÝ, František. *Nauka o Rakouském katastru a o knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na království české pro posluchače vysokých škol technických a pro civilní techniky. Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha: Alois Wiesner, 1897 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/CUZK/media/knihy/Novotny%20F%20Nauka%20o%20rakouskem%20katastru/00_obs.htm

¹⁸Ibid.

¹⁹Ibid.

tereziánský katastr rustikální (čtvrtá berní rula z r. 1757). V roce 1749 byly zavedeny i nové příznávací listy pro statky dominikální, aby byla vyrovnána pozemková daň.²⁰

Dne 20.04.1785 nařídil Josef II. patentem o reformě daně pozemkové a vyměření půdy, že všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální se uvnitř obce zaměří, zobrazí a určí jejich výměry a hrubý výnos podle úrodnosti. Patent zavedl dvě významné novinky – nahrazení dosavadní soustavy osedlostní jiným, menším a četnějším daňovým prvkem – pozemkem a – zaměření každého pozemku, a tak možnost zjištění jeho správné výměry a následně i výtěžku. Výsledný elaborát je znám jako josefský katastr. Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu. V roce 1790 byl zrušen a znovu nahrazen tereziánským katastrem.²¹

Nový katastr byl založen v roce 1792, nazýval se tereziánsko-josefský katastr a byl podkladem pro založení zemských desek a pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát stabilního katastru. Základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I. ze dne 23.12.1817 o dani pozemkové a vyměření půdy. Jejím základem byl přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy, tzv. stabilní katastr.²²

Dne 01.04.1964 nabyly účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.), zákon o evidenci nemovitostí (zákon č. 22/1964 Sb.) a notářský řád (zákon č. 95/1963 Sb.). Ani nová právní úprava nesměřovala k obnovení intabulačního principu a úplné evidenci soukromých práv k nemovitostem (zákonem o evidenci nemovitostí byl definitivně zrušen obecný knihovní zákon z r. 1871). K účinnosti smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem bylo třeba od 01.04.1964 jejich registrace státním notářstvím (nešlo-li o převod do socialistického vlastnictví). Evidence nemovitostí (EN) měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby.²³

²⁰Ibid.

²¹NOVOTNÝ, František. *Nauka o Rakouském katastru a o knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na království české pro posluchače vysokých škol technických a pro civilní techniky. Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha: Alois Wiesner, 1897 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/CUZK/media/knihy/Novotny%20F%20Nauka%20o%20rakouskem%20katastru/00_obs.htm

²²Ibid.

²³Ibid.

Po obnově demokratických politických poměrů v r. 1989 nebylo již nadále únosné vycházet z neúplného obsahu evidence nemovitostí, ani pokračovat v nedokonalých principech, na kterých byla založena a vedena. Od 01.01.1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava (zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech). Katastr nemovitostí České republiky, zřízený novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Státní správu katastru nemovitostí vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady.²⁴

Současný katastr nemovitostí plní úlohu dřívější pozemkové knihy, ale i dřívějšího pozemkového katastru. Protože plně převzal operát bývalé evidence nemovitostí, převzal i vady, které měla bývalá evidence.²⁵

1.3 Zásady řízení o vkladu do katastru nemovitostí

Řízení o vkladu vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí má hned několik zásad:

zásada materiální publicity,

zásada intabulační,

zásada priority,

zásada dispoziční,

zásada legality,

zásada formální publicity.

Zásada materiální publicity - Od 1. ledna 2014 je v katastru nemovitostí nově uplatňována zásada materiální publicity, která tak svým způsobem reprezentuje základní cíl nové úpravy. Tato zásada je obsažena v ustanoveních § 980-986

²⁴Stručná historie pozemkových evidencí. Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. 2013 [cit. 2023-03-06]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

²⁵BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2., s. 3

občanského zákoníku. Ustanovení představují zákonná pravidla pro vedení veřejných seznamů, mezi něž spadá i katastr nemovitostí.

Výše zmíněnými ustanoveními posílil občanský zákoník zásadu materiální publicity, která chrání dobrou víru v úplnost a pravdivost zápisů právních vztahů v katastru nemovitostí. Od okamžiku zapsání práva k nemovitosti se má za to, že evidovaný stav odpovídá skutečnosti.

Ustanovení § 980 odst. 1 občanského zákoníku stanovuje zásadu, že neznalost zapsaných údajů nikoho neomlouvá. Zásada materiální publicity je poté v nové úpravě výslovně zakotvena v ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku, které obsahuje vyvratitelnou domněnku: *„Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“*²⁶

Zásadu materiální publicity dále vyjadřuje i ustanovení § 981 občanského zákoníku, podle něhož má věcné právo k cizí věci zapsané v katastru nemovitostí přednost před právem, které z katastru nemovitostí není zřejmé, či ustanovení § 984 občanského zákoníku: *„Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.“*²⁷

Zásada intabulační - Tato zásada upravuje, že změny v právech k nemovitostem zapsané v katastru nemovitostí jsou účinné až zápisem těchto změn v katastru nemovitostí, tj. na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o provedeném vkladu a ne již účinností smluv, na základě kterých se tato práva mění, např. kupní smlouvou.

Ustanovení § 6 katastrálního zákona se nově všechna věcná práva zapisují do katastru nemovitostí výlučně vkladem, jako tomu bylo i v minulosti

²⁶DOLEČEK, Marek. Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení. *Businessinfo.cz* [online]. 2021 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/>

²⁷Ibid.

u pozemkových knih. Uvedenou změnou tak odpadly mnohé spory o to, který způsob zápisu (vklad či záznam) se má na daný případ použít. Vkladem se nově zapisují nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním.²⁸

Každý tak nyní musí absolvovat vkladové řízení, v jehož rámci jsou listiny, podle kterých se provádí zápisy do katastru, podrobeny důkladnější kontrole. Nově lze vkladem do katastru nemovitostí zapsat i nájem a pacht, požádá-li o to vlastník, nebo nájemce, resp. pachtýř, se souhlasem vlastníka.

Zásada priority - Další zásadou, kterou katastrální zákon zcela zásadně změnil, je zásada priority, jež se předtím uplatňovala pouze formálně. Podle občanského zákoníku platí, že pro pořadí je rozhodující doba podání návrhu na zápis práva a práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.

V katastrálním zákonu je doba podání dále specifikována a právní účinky vkladu přiznává již k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Správním řádem bude okamžik podání měřen na den, hodinu minutu, ne jako v předešlé právní úpravě, kdy právní účinky připadaly na den podání návrhu. Budou-li mít dva návrhy na zápis stejné pořadí, použije se rovněž ustanovení správního řádu řešící případ, kdy předstih žádosti nelze určit, a pořadí těchto žádostí bude stanoveno losem.

Vůči věcným právům, která přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku nepodléhala zápisu do katastru nemovitostí (např. zákonná věcná břemena pro uložení rozvodových sítí), nastaly podle § 3065 občanského zákoníku účinky přednosti zapsaných věcných práv podle ustanovení § 981 občanského zákoníku a účinky pořadí věcných práv podle ustanovení § 982 odst. 1 občanského zákoníku až dnem 01.01.2018, k zápisu existujících věcných práv, která dříve zápisu nepodléhala tak bylo poskytnuto zákonnou úpravou přechodné období. Pokud ale právo nebylo k 01.01.2018 v katastru nemovitostí zapsáno, oprávněný se vystavuje riziku „předstížení“ zápisem konkurujícího věcného práva k téže nemovitosti.²⁹

²⁸Ibid.

²⁹Ibid.

Zásada dispoziční - Dispoziční zásada se uplatňuje tím, že řízení se zahajuje výlučně na návrh účastníků. Částečné prolomení dispoziční zásady je však možné najít v ustanovení § 14 odst. 2 katastrálního zákona – vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. V rámci tohoto ustanovení je třeba zmínit, že kromě soudce či exekutora může řízení zahájit i notář jakožto soudní komisař. Jde přitom o specifický, pouze katastrálnímu zákonu vlastní, způsob zahájení správního řízení. Aby bylo vkladové řízení tímto způsobem zahájeno, musí být kumulativně splněny následující podmínky:

- vkladová listina musí dojít od soudu, popřípadě od soudního exekutora,
- vkladová listina musí být vyhotovena orgánem, od kterého příslušnému katastrálnímu došla,
- vkladová listina musí být opatřena kvalifikovaným časovým razítkem,
- došlá listina je rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.

Je tedy zřejmé, že vkladová listina doručená katastrálnímu úřadu podle tohoto ustanovení nemusí být podle zákona doprovázena návrhem na vklad ani jiným vysvětlením, z jakého důvodu se katastrálnímu úřadu listina zasílá. Z ustanovení § 15 odst. 3 katastrálního zákona plyne, že pokud účastník s návrhem na vklad nedodá všechny patřičné údaje, katastrální úřad jej vyzve k doplnění. Lhůta k doplnění přitom činí 14 dní. Pokud účastník v uvedené lhůtě údaje nedoplní, řízení se zastaví. Řízení se přitom může zastavit i v případě, že bylo zahájeno soudem či exekutorem.³⁰

Zásada legality - (zákonnosti) úzce souvisí s přezkumnou činností katastrálních úřadů ve vkladovém řízení a znamená, že katastrální úřad nesmí rozhodovat nad rámec svých pravomocí. Návrh na vklad katastrální úřad tedy přezkoumává v rozsahu stanoveném zákonem. Struktura, správa a vedení katastru nemovitostí včetně údajů, které ve své evidenci vede, včetně práv a povinností zúčastněných osob stanoví zákon.

³⁰Ibid.

Zásada formální publicity - Od okamžiku, kdy je v katastru zapsáno právo k evidované nemovitosti, nikoho neomlouvá neznalost takového zápisu a má se za to, že všichni vědí, jaký je stav ohledně nemovitosti. Tím se naplňuje zásada formální publicity, která se týká všech údajů zapsaných na listu vlastnictví. Formální publicita katastru nemovitostí totiž znamená, že jeho obsah je volně přístupný veřejnosti.³¹

Volným přístupem se rozumí, že žadatel o údaje z katastru nemovitostí nemusí splňovat žádné stanovené podmínky, zejména nemusí prokázat žádný právní zájem na poskytnutí požadovaných informací.

Katastr nemovitostí patří mezi veřejné seznamy a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat též údaje ze sbírky listin či protokolů (interní zápisy). Zásada veřejnosti katastru se koneckonců naplňuje i tím, že všechny prováděné zápisy jsou prováděny pod veřejnou kontrolou, neboť každý se může seznámit s průběhem řízení a může se přesvědčit, na základě jaké listiny byl zápis do katastru proveden.³²

Formální publicita veřejných seznamů je praktickým předpokladem publicity materiální. Zásada formální publicity je upravena ustanovení § 980 občanského zákoníku, které zní: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*“³³

1.4 Převod nemovitostí a vklad do katastru nemovitostí

Převod nemovitosti mezi rodinnými příslušníky se převážně řeší koupí, darováním anebo v rámci dědického řízení. V případě darování mezi rodinnými příslušníky je velkou výhodou, že kromě správního poplatku katastrálnímu úřadu, lze darování provést takřka bezplatně, protože daň z nabytí nemovitosti je zrušena a darování mezi blízkými rodinnými příslušníky je obvykle osvobozeno od daně z příjmu. Zároveň je možné zajistit ochranu dárce a jeho budoucích potřeb ve vztahu k převáděné nemovitosti.³⁴

K úspěšnému převodu vlastnického práva darováním je zapotřebí pouze řádné darovací smlouvy a podání návrhu na vklad na katastru nemovitostí.

³¹Ibid.

³²Ibid.

³³ČESKO. § 980 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - znění od 6. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

³⁴Převod nemovitosti v rodině 2022. *Právní pomoc online* [online]. 2022 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.pravnipomoconline.cz/prevod-nemovitosti-v-rodine-2022/>

Tyto dokumenty musí splňovat zákonné náležitosti, v opačném případě katastrální úřad zpravidla převod vlastnického práva neprovede a správní poplatek propadne.³⁵

Darování nemovitostí v rodině je jedním z nejvhodnějších a nejužívanějších nástrojů k tomu, jak ošetřit majetkové poměry v rodině s poměrně nízkými náklady. Dárce se zároveň nemusí obávat, že by po darování nadále nemohl užívat nemovitost. Občanské právo upravuje instituty, které stanovují právní ochranu dárce také po převodu vlastnického práva.³⁶

Základem převodu nemovitosti je podání návrhu na vklad do katastru. Podává jej alespoň jeden účastník příslušné smlouvy a zjednodušeně řečeno v něm katastrální úřad „vyzývá“, aby jako nového majitele zapsal kupce, který za dům či byt zaplatil nemalou částku. Nezbytnou součástí vkladu je i kopie kupní smlouvy, s ověřenými podpisy buď advokáta, notáře nebo z Czech pointu. Právě z ní totiž úředník katastrálního úřadu je schopen identifikovat, že smlouvu opravdu podepsaly ty správné osoby.³⁷

Vkladem se zapisují na základě návrhu 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,
- přídavné spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,

³⁵Ibid.

³⁶Převod nemovitosti v rodině 2022. *Právní pomoc online* [online]. 2022 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.pravnipomoconline.cz/prevod-nemovitosti-v-rodine-2022/>

³⁷ŠIMON, Jiří. Převod nemovitosti na nového vlastníka – čemu se rozhodně nevyhnete? *jirisimon.cz* [online]. [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://jirisimon.cz/prevod-nemovitosti-na-noveho-vlastnika-cemu-se-rozhodne-nevyhnete/>

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,
rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se podává pouze na stanoveném formuláři, který obsahuje náležitosti stanovené v § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.³⁸

Podaný návrh posoudí katastrální úřad z hledisek, která jsou uvedena v § 5 zákona 265/1992 Sb. Katastrální úřad zkoumá:

- zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem navrhovaných listin,
- zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení či zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- právní úkon je v předepsané formě,
- účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
- účastník řízení není omezen právními předpisy rozhodnutím soudu nebo státního orgánu.³⁹

Katastrální úřad je povinen prozkoumat tyto skutečnosti ke dni podání návrhu na vklad. Katastrální úřad však nezkoumá, zda je prodávající skutečným vlastníkem dané nemovitosti nebo zda je jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí.⁴⁰

³⁸Účel katastru. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha, 2020 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

³⁹RONOVSKÁ, Kateřina. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4204-5., s. 112.

Po podání návrhu na vklad začíná běžet tzv. 20denní zákonná ochranná lhůta, po kterou katastrální úřad nemůže vklad provést a musí počkat, až tato lhůta uplyne. V této době bude také dopisem informovat současného majitele o tom, že je s jeho nemovitostí nakládáno, a to především proto, aby se předešlo „krádeži“ nemovitosti v případě, kdyby se jednalo o nějaký podvod. Právě díky této ochranné lhůtě má majitel právo tento převod zastavit, kdyby se dělo něco, co on sám nechtěl. Následné schválení návrhu na vklad po uplynutí zmíněné ochranné lhůty trvá zpravidla několik málo dní. K nabytí nemovitosti dochází zpětně – ode dne, kdy byl návrh na úřad podán.⁴¹

Portál služby veřejné správy uvádí, že návrh na vklad je písemná žádost o to, aby katastrální úřad provedl zápis vzniku, změny, zániku, promlčení a uznání existence nebo neexistence určitého práva, např. vlastnického práva, zástavního práva, věcného břemene, nájmu atp. Všechna práva, která se zapisují do katastru vkladem, jsou vyjmenována v § 11 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.⁴²

Ustanovení § 46, odst. 1 občanského zákoníku praví, že písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro které to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků. Jedná-li se o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže smlouvě. Při převodu nemovitosti musí být podpisy účastníků na stejné smlouvě. Pokud některý z účastníků má plnou moc, musí být tato plná moc připojena k převodní smlouvě. Z textu smlouvy pak musí vyplývat, že v zastoupení zmocnitele je smlouva uzavřena příslušným zmocněncem. V plné moci nemusí být uveden údaj o kupní ceně, za kterou se nemovitost prodává, resp. kupuje, protože tento údaj ze zákona nevyplývá.⁴³

Ke vzniku takového práva nestačí, když pouze vkladovou listinu žadatel podepíše (např. smlouvu, potvrzení o zániku určitého práva atp.), ale je nutné ji také předložit k zápisu do katastru nemovitostí. Aby vkladová listina mohla být zapsána

⁴⁰Ibid.

⁴¹Ibid.

⁴²Návrh na vklad do katastru nemovitostí. Gov.cz [online]. [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/sluzby-vs/navrh-na-vklad-do-katastru-nemovitosti-S8419>

⁴³VRCHOVÁ, Karin a Pavel VRCHA. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem: příklady správních a soudních rozhodnutí, oznámení a podání o nemovitostech*. Vyd. 2. Praha: C.H. Beck, 2007. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7179-653-4., s. 74.

do katastru, je nutné předložit návrh na vklad na přesně stanoveném formuláři, jehož přílohou bude vkladová listina a případně i další potřebné listiny.⁴⁴

Účastník řízení může daný návrh na vklad podat samostatně, mohou jej podat všichni účastníci řízení, nebo někteří účastníci společně.

Předmětem zápisů do katastru nemovitosti jsou právní vztahy týkající se nemovitostí. Nejdůležitějším zápisem v katastru nemovitostí je vklad, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva. Věcná práva se do katastru zapisují vkladem práva nebo výmazu vkladu. Tato práva vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru. Právní účinky vkladu vznikají až na základě pravomocného rozhodnutí o jejich povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.⁴⁵

Vklad práva do katastru je základním druhem zápisu práva. Vkladu vlastnického práva je třeba zejména při nabývání práva na základě smlouvy (§ 133 odst. 2, § 151o odst. 1, § 157 odst. 1, § 603 odst. 2 občanského zákoníku). Samotným uzavřením kupní smlouvy se však kupující ještě nestává vlastníkem předmětné nemovitosti. Smlouva představuje pouze právní důvod nabytí vlastnického práva. K převodu vlastnického práva je tak nutné vedle podepsané kupní smlouvy i vklad do katastru nemovitostí. K nabytí věcného práva k nemovitým věcem je potřeba:

- oprávnění převodce disponovat převodním právem,
- smlouva o převodu práva (kupní smlouva, darovací smlouva, zástavní smlouva, zřízení věcného břemene),
- vklad do katastru nemovitostí.⁴⁶

Aby mohl příslušný katastrální úřad provést záznam vzniku, změny či zániku vlastnického práva, je nutné, aby některá ze stran předložila listiny, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují daný právní vztah. Těmito listinami se rozumí především:

⁴⁴Návrh na vklad do katastru nemovitostí. Gov.cz [online]. [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/sluzby-vs/navrh-na-vklad-do-katastru-nemovitosti-S8419>

⁴⁵FIALA, Josef. Zápis do katastru nemovitostí. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 1994, 2(1), s 166

⁴⁶RONOVSKÁ, Kateřina. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4204-5., s. 106.

- listina, o které zvláštní předpis stanoví potvrzení nebo osvědčení právních vztahů,
- listina, o které zvláštní předpis stanoví, na jejímž základě se provede zápis do katastru nemovitostí,
- vykonatelné rozhodnutí státního orgánu,
- jiná opatření, kterým se na základě ustanovení zvláštního předpisu zřizuje, převádí, mění nebo ruší právo k nemovitosti,
- smlouva, jejíž právní účinností dochází podle zvláštního předpisu ke vzniku, změně nebo zániku práva k nemovitosti.⁴⁷

K zachování shody mezi katastrem nemovitostí a skutečným stavem, je nutné, aby je zhotovitelé těchto listin zaslali příslušnému katastru nemovitostí do 30 dnů od nabytí právní moci či od jejich vyhotovení. Jedná se však o doporučenou lhůtu, nedodržení nemá žádné právní následky.⁴⁸

V rámci katastrálního území se zakládá pro každého vlastníka jeden list vlastnictví, který je označen číslem. List vlastnictví je rozdělen na části A, B, B1, C, D a E:

- část A – LV obsahuje údaje o vlastníkovi, či o každém spoluvlastníkovi,
- část B – LV obsahuje parcelní čísla a další údaje o nemovitostech, které vlastník, zapsaný v části A – LV vlastní,
- část B1 – LV obsahuje údaje o jiných věcných právech, jako je věcné břemeno, věcné právo ke stavbě (která je nemovitostí, ale není předmětem evidování v katastru),
- část C – LV obsahuje omezení vlastnického práva (omezení dispozičních práv z titulu vyhlášení konkurzu nebo předběžného opatření soudu), zástavní právo, věcné předkupní právo, atd.,
- část D – LV obsahuje poznámky, které vysvětlují nebo doplňují části v zápisech A až C,
- část E – LV obsahuje odkazy na listiny, které jsou zapsány v částech A a B nebo i v jiných částech listu vlastnictví.⁴⁹

⁴⁷Ibid, s. 108.

⁴⁸Ibid, s. 108.

⁴⁹Ibid. s. 113-114

V neposlední řadě musí vlastník nemovitosti počítat s poplatkem daně z nemovitých věcí. Jedná se o jednu z majetkových daní. Touto daní je každoročně zdaňováno vlastnictví nemovité věci. Výlučným příjemcem výnosů daně jsou obce, zatímco správu daně zajišťuje stát prostřednictvím finančních úřadů. Předmětem daně jsou nemovité věci (pozemky, stavby, jednotky), které se nacházejí na českém území a které jsou evidované v katastru nemovitostí. Daň z nemovitých věcí je souhrnným označením dvou různých daní: daně z pozemků a daně ze staveb a jednotek. Každá z uvedených daní se stanovuje samostatně.

Za zdaňovací období se počítá kalendářní rok a poplatník je povinen podat příslušnému úřadu daňové přiznání do 31. ledna na zdaňovací období. Přiznání se nepodává v případě, že přiznání bylo podáno v letech minulých a nedošlo od té doby k žádné změně. Daň se platí bez ohledu na úroveň příjmu poplatníka. Místem určeným výnosu daně jsou rozpočty měst a obcí, v jejichž územním obvodu se zdaňovaná nemovitá věc nachází.

Základem daně ze stavby a jednotek je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m², a to podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Jde-li o samostatný nebytový prostor nebo byt, je základem daně výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m² nebo výměra podlahové plochy bytu v m² vynásobená koeficientem 1,20. Základ daně z pozemků je buď hodnotový (v Kč) nebo vyjádřený ve fyzických jednotkách (m²) v závislosti na typu pozemku.

Částka je splatná najednou, pokud roční daň z nemovitých věcí nepřesáhne 5000 Kč, a to do 31. května běžného zdaňovacího období. Pokud je daň vyšší než 5000 Kč, může být splatná ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a 30. listopadu běžného zdaňovacího období. Může se samozřejmě také zaplatit najednou do 31. května.

Pokud celková daň z nemovitých věcí u jednoho poplatníka a u jednoho správce daně činí méně než 30 Kč, daňové přiznání se podává, daň se vyměří, ale nepředepíše se k úhradě.⁵⁰

⁵⁰Daň z nemovitých věcí: průvodce daňovým přiznáním, kalkulačka a daňové formuláře. *Podnikatel.cz* [online]. [cit. 2023-03-06]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/>

2 PRÁVNÍ ÚPRAVA PROBLEMATIKY KATASTRU NEMOVISTOSTÍ

Státní správa zeměměřičství a katastru (ČÚZK) uvádí, že zápisem týkajícím se práv do katastru nemovitostí se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu do katastru. Existují tři druhy zápisů do katastru nemovitostí - vklad, záznam a poznámka, avšak podle nové právní úpravy se všechna věcná práva zapisují vkladem.⁵¹

Mezi druhy podání patří především vklad, záznam, poznámka a oznámení změn. Podání lze podat několika způsoby, elektronicky, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, osobně na příslušném katastrálním úřadě a pro všechny tyto způsoby podání užit předepsaný formulář.

Vzor formuláře je stanoven vyhláškou č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Nepoužití stanoveného formuláře je důvodem k zastavení řízení podle § 66 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Stanovený formulář je k dispozici na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (<https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-pro-zapis-udaju-do-KN/Zapis-vkladem.aspx>), k jeho vyplnění se doporučuje využít aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí, která provede žadatele jednotlivými kroky návrhu na vklad a v závěru vygeneruje hotový návrh na vklad k tisku.

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se podává pouze na stanoveném formuláři, který obsahuje náležitosti stanovené v § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.

Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil.

Postup při zápisu záznamem a listiny, které má být zapsáno a které dokládá právo, jsou upraveny v ustanovení § 27 a § 71 vyhlášky č. 357/2013 Sb.,

⁵¹Účel katastru. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha, 2020 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

v platném znění. Katastrální úřad zjistí, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Je-li listina způsobilá k provedení záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru, pokud tomu tak není, vrátí listinu s písemným odůvodněním tomu, kdo ji předložil.⁵²

Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků. Katastrální úřad zapíše poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.⁵³

Dojde-li ke změně údajů katastru týkající se nemovitostí, jsou vlastníci a jiní oprávnění povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změnu, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku a musí předložit listinu, která změnu dokládá (§ 37 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.

Ohlášení změn se týká zejména změny obvodu stavby, způsobu využití stavby/pozemku, zánik stavby apod. Toto ohlášení je nutno doložit listinou, která změnu dokládá (např. územním rozhodnutím stavebního úřadu, souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, rozhodnutím orgánu státní správy lesů, geometrickým plánem).

Povinnost ohlášení změn nemají vlastníci a jiní oprávnění u změny adresy trvalého pobytu, změny jména a příjmení evidované osoby, která je evidována v evidenci obyvatel, a dále pak u změn katastru, vyplývajících z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru.⁵⁴

K návrhu na zápis do katastru nemovitostí je potřeba doložit návrh na vklad podepsaný alespoň jedním z účastníků řízení, vkladovou listinu a další

⁵²ČESKO. Vyhláška č. 346/2022 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů - znění od 1. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2022-346#f7474326>

⁵³Ibid.

⁵⁴Ibid.

listiny, pokud jejich potřeba vyplývá ze zvláštního zákona, například souhlas stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemků. Plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, se dokládá pouze v případě, že účastník vkladového řízení je zastoupen zmocněncem.

Za podání každého návrhu na vklad se je stanoven správní poplatek ve výši 2 000 Kč (podle pol. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů). Pokud jsou návrh na vklad a další potřebné listiny chybně podány, řízení se zastaví a po předložení nového návrhu se opětovně platí správní poplatek ve výši 2 000 Kč. Pokud podá navrhovatel současně několik návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu, hradí se poplatek za každý podaný návrh samostatně.

Správní poplatek lze platit platební kartou nebo v hotovosti na příslušném katastrálním pracovišti nebo bezhotovostně na zvláštní účet státního rozpočtu zřízený u příslušného katastrálního úřadu. Při osobním podání návrhu na vklad získá klient v podatelně příslušné platební údaje přímo, při podání prostřednictvím poštovního přepravce nebo datové schránky mu budou zaslány platební údaje po zaevidování návrhu. Poplatek lze platit i kolkovými známkami, nepřevyšuje-li jeho výše 5 000 Kč.⁵⁵

Katastrální úřad musí o návrhu na vklad rozhodnout ve lhůtě do 30 dnů, resp. 60 dnů (§ 71 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů). Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace, že byla vyznačena v katastru nemovitostí plomba. Vklad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu provede katastrální úřad bez zbytečného odkladu od povolení vkladu tj. tedy od 21 dne od podání žádosti.

S vkladem do katastru nemovitostí souvisí tyto právní předpisy:

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

⁵⁵ČESKO. Vyhláška č. 346/2022 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů - znění od 1. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2022-346#f7474326>

- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

2.1 Novelizace katastrálního zákona

Poslední úpravou je Vyhláška č. 346/2022 Sb., Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

K úpravě došlo v § 14, kdy za odstavec 3 se vkládají nové odstavce 4 a 5, které znějí: *„(4) Náleží-li majetek do podílového fondu, eviduje se označení podílového fondu, identifikační číslo podílového fondu, bylo-li mu přiděleno, a údaje o obhospodařující právnické osobě. Náleží-li majetek do podfondu investičního fondu, eviduje se označení podfondu, identifikační číslo podfondu, bylo-li mu přiděleno, a údaje o investičním fondu, o jehož podfond se jedná.“⁵⁶*

„(5) Je-li majetek ve svěřenském fondu, eviduje se název fondu, identifikační číslo svěřenského fondu, bylo-li mu přiděleno, a údaje o svěřenském správcí. Obdobné údaje se evidují o zahraničním svěřenském fondu.“⁵⁷

V § 14 odstavec 6 zní: *„O zahraniční právnické osobě se eviduje název a adresa sídla; o organizační složce zahraniční právnické osoby zapsané v obchodním rejstříku se eviduje identifikační číslo osoby, její název a adresa jejího sídla.“⁵⁸*

V § 15 odst. 3 se za písmeno b) vkládá nové písmeno c), které zní: *„Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru uvedená v listině, která je podkladem pro zápis jednotky do katastru, pokud je v ní tento údaj obsažen; u souboru bytů a nebytových prostorů se eviduje souhrnná výměra za tento soubor.“⁵⁹*

⁵⁶Ibid.

⁵⁷Ibid.

⁵⁸Ibid.

⁵⁹Ibid.

V § 21 odst. 1 se za písmeno d) vkládají nová písmena e) až g), která znějí: „*Podané dovolání nebo ústavní stížnost proti rozhodnutí soudu o žalobě proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, f) skutečnost, že jednotka vymezená podle občanského zákoníku je vymezena v souladu s povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona, g) skutečnost, že probíhá řízení o pozůstalosti.*“⁶⁰

Tato výše popsaná vyhláška nabývá účinnosti dnem 01.01.2023, s výjimkou ustanovení čl. I bodů 7 a 8 a čl. II bodu 3, která nabývají účinnosti dnem 01.01.2024.

2.2 Analýza platné právní úpravy

V posledních letech se často diskutuje o restitucích a o navrácení majetku původním majitelům. Soudy nejčastěji řeší řízení, ve kterých žalobci požadují zrušení zamítnutého rozhodnutí katastrálního úřadu ve věci jejich návrhu na vklad vlastnického práva. Pozemky, které kdysi byly vydané žalobcům v restituci dle zákona č. 229/1991 Sb. (zákon o půdě), svou polohou zasahují do pozemků, které jsou ve vlastnictví jiných osob, kteří ale v minulosti nebyli účastníky soudního řízení, ve kterém bylo rozhodováno o restitučním nároku žalobců.

Podle katastrálního úřadu tak není splněna základní podmínka pro povolení vkladu vlastnického práva vyplývající z § 17 odst. 4: „*Jde-li o rozhodnutí soudu, zkoumá katastrální úřad splnění podmínek jen podle odstavce 2 písm. a) (splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru) a dále, zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.*“⁶¹ Existuje zde tedy rozpor mezi uvedenými ustanoveními katastrálního zákona a § 5 odst. 3 zákona o půdě.

Do katastru nemovitostí tedy není možné zapsat vlastnická práva oprávněných osob k nemovitostem, vydaná rozhodnutím pozemkového úřadu nebo soudem. Tato situace nastává v případech, kdy povinná osoba převede v rozporu se zákazem o půdě § 5 odst. 3 nemovitost na třetí osobu, což může v praxi znamenat, že restituční nároky oprávněných osob se stanou fikcí, neboť zákon 229/1991 o půdě v § 5 odst. 3 definuje: „*Povinná osoba je povinna s nemovitostmi až do jejich vydání oprávněné osobě nakládat s péčí řádného hospodáře, ode dne*

⁶⁰ Ibid.

⁶¹ ČESKO. § 17 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitosti (katastrální zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

*účinnosti tohoto zákona nemůže tyto věci, jejich součásti a příslušenství převést do vlastnictví jiného. Takové právní úkony jsou neplatné. Právo na náhradu škody, kterou povinná osoba způsobí osobě oprávněné porušením těchto povinností, zůstává ustanovením § 28 nedotčeno.*⁶²

Řešení výše popsaného problému není jednoduché. V případě, že Ústavní soud zrušil napadené ustanovení, byla by ohrožena práva těch osob, které nebyly účastníky řízení, ze kterého vzešlo rozhodnutí, které je směrodatným podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. I z tohoto hlediska má napadené ustanovení širší dosah než § 5 odst. 3 zákona o půdě.

Podle názoru Ústavního soudu zde existuje řešení, i když ve většině případů bývá zdlouhavé a nepříjemné.

Pokud byl proveden vklad vlastnického práva k nemovitosti, který posléze byl vydán v restitučním řízení oprávněným osobám, ve prospěch osob, které však účastníky tohoto restitučního řízení nebyly, má Ústavní soud za to, že převod na tyto osoby je považován za zcela neplatné právní jednání ve smyslu § 588 zák. č. 89/2012, občanského zákoníku, neboť bylo porušeno kogentní ustanovení § 5 odst. 3 zákona o půdě, jenž obsahuje mj. zákaz zcizování majetku dotčeného restitucemi dle § 588 zák. č. 89/2012 konstatuje skutečnost: „*Soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému*“⁶³

Při řešení rozporu mezi zásadou ochrany osoby a zásadou materiální publicity podle § 984 občanského zákoníku, poskytující ochranu osobě, která uskutečnila právní jednání s důvěrou v stav potvrzený zápisem do veřejné evidence katastrálního úřadu. Soud v jednom ze sporů uznal, že je možné najít shodu mezi oběma protikladnými principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou zásad.

Oprávněné osoby, u nichž právní stav je potvrzený výsledkem restitučního řízení, mohou uplatněním poznámky spornosti podle § 986 občanského zákoníku

⁶²ČESKO. § 5 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku - znění od 1. 1. 2021. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-229#p5-3>

⁶³ČESKO. § 588 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - znění od 6. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p498>

u institutu, který veřejný seznam vede, a následnou žalobou na určení vlastnictví tak usilovat o vymazání vlastnického práva dosud zapsaných osob.

Toto řešení může zabránit výmazu práv osob, aniž by se mohly proti tomu rozhodnutí bránit, neboť jako účastníci řízení o žalobě na určení vlastnictví budou o výsledku řízení obeznámeni příslušným soudem.

Otázku vlastnictví vydaných pozemků mohou žalobci uplatňovat u příslušného obecného soudu, a to podáním žaloby na určení vlastnictví, což ve svém důsledku může vést k dosažení požadovaného stavu, tedy výmazu vlastnického práva dosud zapsaných osob, které nabyly vlastnické právo v rozporu s § 5 odst. 3 zákona o půdě, ve prospěch práva nabytého oprávněnými osobami.

Vlastnická práva lze rozdělit do dvou základních kategorií – vlastnická soukromá práva a kolektivní. Soukromé vlastnictví je založeno na vylučitelnosti, dělitelnosti, převoditelnosti a vynutitelnosti. Soukromá vlastnická práva omezují možnost využívání statků jinými subjekty, což kolektivní vlastnická práva nemají. Příkladem kolektivního vlastnictví jsou veřejné statky.⁶⁴

Poslední úpravy souvisejí s některými nesrovnalostmi, které se při výkladu zákona o katastru nemovitostí vyskytly.

Do katastru nemovitostí byly uvedeny vysvětlující věty, týkající se podílových fondů. Pokud tedy fond vlastní jakýkoliv majetek, musí jej evidovat a označit na podílovém listu, musí uvést identifikační číslo (IČO), pokud jej má a údaje, která osoba obhospodařuje příslušné nemovitosti. Pokud majetek patří do podfondu, pak se uvádějí tytéž údaje jako u fondu.

Na základě zákona o střetu zájmu, který byl novelizován v rámci prováděcí vyhlášky č. 79/2017 Sb., bylo do katastru nemovitostí vepsáno vysvětlení týkající se svěřeneckých fondů, tedy svěřenecký fond musí evidovat a označit na podílovém listu, že majetek patří do svěřeneckého fondu, musí tam být správně vyznačeno identifikační číslo (IČO), pokud jej tedy fond vlastní, příslušná osoba, která obhospodařuje dotčený majetek.

Tato úprava vznikla na základě toho, že někteří majitelé ve snaze zbavit se svého majetku právně, nikoliv však fakticky, převáděli svůj majetek do

⁶⁴ZEMAN, Karel a Pavel VRCHA. *Analýza restitučních procesů v České republice: restituce a ostatní procesy transformující vlastnická práva*. Vyd. 2. V Praze: Univerzita Karlova, nakladatelství Karolinum, 2015. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-246-2954-4.

svěreneckých fondů nebo do podílových fondů, kde následně figurovali jako opravdoví majitelé zmíněných nemovitostí.

Tentýž problém vzniká i u zahraničních společností, kdy by měl na listinách v katastru nemovitostí být uveden úplný název zahraniční společnosti, u organizační složky zahraniční právnické osoby zapsané v obchodním rejstříku se eviduje identifikační číslo osoby, její název a adresa jejího sídla. Zde vznikal problém s tím, že zahraniční majitelé nejsou často dohledatelní, i když vlastní i několik nemovitostí po celé České republice. Poslední známý případ je u ruských občanů, kteří vlastní několik desítek nemovitostí, hlavně v hlavním městě a Karlových Varech, k nemovitostem se ale často nehlásí nebo jsou vedeny jako úplně jiná nemovitost, viz například pravoslavný kostel v Praze, který je na katastru veden jako autodílna.

V tomto případě je potřeba vyřešit převody majetků, hlavně u zahraničních společností, kdy si společnosti převádějí majetek mezi sebou, v katastru jsou však nedohledatelní a problémy pak vznikají u budov v dezolátním stavu, které mohou svým vzhledem a skutečným stavem ohrožovat chodce či dopravu. Jako příklad lze uvést budovu bývalého Vyšehradského nádraží v Praze, kdy původní majitel převedl budovu ke konci roku 2022 na kyperskou společnost, která však nekomunikuje a zchátralá budova, ze které odpadávají kusy omítky, ohrožuje chodce a projíždějící automobilovou a tramvajovou dopravu. V tomto konkrétním případě je však nutné také uvést, že zde hlavně selhává stát a příslušné zákony, které přímo nesouvisí s katastrem nemovitostí, ale vlastníci se o nemovitosti nestarají, nechávají je účelově chátrat, aby je pak mohli zbourat a postavit novou budovu. Neexistují žádné vyhlášky ani zákony, které by nařídili majitelům se o nemovitost řádně starat, jinak hrozí vyvlastnění.

V § 21 odst. 1 se za písmeno d) vkládají nová písmena e) až g), která znějí: *„Podané dovolání nebo ústavní stížnost proti rozhodnutí soudu o žalobě proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, f) skutečnost, že jednotka vymezená podle občanského zákoníku je vymezena v souladu s povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona, g) skutečnost, že probíhá řízení o pozůstalosti“*.⁶⁵

Přímo tento paragraf souvisí i s kauzami, které jsou uvedeny v kapitole 3. Úvahy de lege lata. Vlastník se domáhal vkladu do katastru nemovitostí, předložil

⁶⁵ČESKO. Vyhláška č. 346/2022 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů - znění od 1. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2022-346#f7474326>

však listiny, které byly totožné, tudíž by byly zaneseny do katastru nemovitostí duplicitně, což je však nepřístupné. Dovolatel tak u Ústního soudu se svým dovoláním nepochodil, a navíc musí uhradit poplatek za soudní výlohy.

Ve druhém případě společnost, která byla v likvidaci a měla v jiném řízení zákaz nakládat jakkoliv s majetkem, se domáhala zápisu v katastru nemovitostí. I podle výkladu tohoto zákona je tento úkon nemožný, neboť soud nařídil nenakládat jakkoliv s majetkem, což zápis do katastru nemovitostí je zásahem do nakládání s majetkem.

Nemovitost, která se podle zákona nezapisuje do katastru nemovitostí, není zapotřebí v převodní smlouvě označovat údaji podle stavu nesprávně provedeného zápisu v katastru nemovitostí.

3 ÚVAHY DE LEGA LATA A NÁMĚTY DE LEGE FERENDA

V následující kapitole jsou diskutovány úvahy de lege lata a náměty de lege ferenda.

3.1 Úvahy de lege lata

Z hlediska platné právní úpravy úvaha o tom, jaké právo je, co jako právo platí. De lege lata znamená uvažovat o problému z hlediska zákona či úpravy již přijaté, a tedy případně kritizovat obsah platných předpisů, poukazovat na nejasnosti jejich dikce a významu a zabývat se problémem jejich systematického zařazení ve stávajícím právním řádu.

V první předložené kauze 24Cdo 3238/2020 řešené u Nejvyššího soudu České republiky je poukázáno na nesrovnalosti v žádosti o povolení vkladu vlastnického práva, kdy se dovolatel domáhá o vklad duplicitních listin, které jsou z hlediska soudu nepřípustné.

Řešený soudní spor - 24 Cdo 3238/2020

USNESENÍ

Nejvyšší soud rozhodl v senátě, za účasti Stavebního bytového družstva České Budějovice, zastoupeného advokátem se sídlem v Lišově, o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, vedené u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 11 C 4/2018, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 4. června 2020, č. j. 4 Co 247/2019-103, takto:

I. Dovolání žalobce se odmítá.

II. Žalobce je povinen zaplatit Stavebnímu bytovému družstvu České Budějovice na náhradě nákladů dovolacího řízení částku 4 114 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám advokáta se sídlem v Lišově.

Stručné odůvodnění (§ 243f odst. 3 o. s. ř.):

Krajský soud v Českých Budějovicích (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 15. května 2019, č. j. 11 C 4/2018-57, zamítl žalobu, aby byl povolen vklad vlastnického práva k bytu č. XY v domě č. p. XY, XY na pozemku parcelní č. XY se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6328/214009 na pozemcích parcelní č. XY,

XY, XY a XY, vše v katastrálním území XY, a tím nahrazeno rozhodnutí katastrálního úřadu (výrok I.) a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok II.).

K odvolání žalobce Vrchní soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 4. června 2020, č. j. 4 Co 247/2019-103, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II.).

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce (dovolatel) prostřednictvím svého advokáta včasné dovolání, které ovšem není přípustné.

Podle § 236 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o. s. ř.) dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.⁶⁶

Na katastr nemovitostí se dovolatel obrátil s právní otázkou, zda musí katastr nemovitostí na základě řádné vkladové listiny zapsat vlastnictví, i když tím de facto zduplicitní zápis vlastnického práva i v případě, kdy vlastnické právo navrhovatele vyplývá ze zákona?

Touto právní otázkou dovolatel napadl správnost závěru odvolacího soudu o tom, že smlouvu o bezúplatném převodu vlastnictví družstevní bytové jednotky ze dne 17.04.2018 (vkladová listina) bylo nezbytné přezkoumat i z hlediska toho, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Zde se vyskytla situace, kdy vlastnictví jednotky, a tedy i spoluvlastnických podílů, bylo pravomocně prokázáno veřejnou mocí a soud měl za to, že to bylo „výrazem přepjatého formalismu“ Ipět na odstranění nesouladu mezi skutečným a evidovaným stavem za použití určovací žaloby.

⁶⁶usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2021, sp. zn. 24 Cdo 3238/2020

Ve druhé předložené kauze 24Cdo 1972/2019 řešené u Nejvyššího soudu České republiky, se zahraniční firma domáhala povolení vkladu změny u katastrálního úřadu i přesto, že v předchozím usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 měla zakázáno nakládat s příslušnými nemovitostmi.

Řešený soudní spor - 24 Cdo 1972/2019

USNESENÍ

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. LP, Ph.D., a soudců JUDr. PV, MBA, a JUDr. RF v právní věci žalobce LLANFAIR CAEREINION CWNI DALIANNOL LTD., se sídlem v Londýně, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, zastoupeného JUDr. MS, advokátem se sídlem v Košicích, Slovenská republika, se zmocněncem pro doručování Mgr. RM, advokátem se sídlem v Praze 2, za účasti WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci, se sídlem v Brně, zastoupeného JUDr. JH, advokátem se sídlem v Praze 8, o vkladu práv do katastru nemovitostí, vedené u Krajského soudu v Praze pod sp. zn. 38 C 7/2015, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 8. listopadu 2018, č. j. 4 Co 208/2018-692, takto:

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 8. listopadu 2018, č. j. 4 Co 208/2018-692 a rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 1. června 2018, č. j. 38 C 7/2015-557 [s výjimkou výroku I. v rozsahu, ve kterém bylo rozhodnuto o návrhu na vklad vlastnickým práv specifikovaných pod písm. a), a s výjimkou výroku I. v rozsahu, ve kterém bylo rozhodnuto o návrhu na vklad změny v osobě zástavního věřitele ohledně zástavních práv specifikovaných pod písm. p), q), r)], se zrušují věc se v tomto rozsahu vrací Krajskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 1. 6. 2018, č. j. 38 C 7/2015-557, zamítl žalobu ze dne 22. 11. 2015, kterou se žalobce (LCCD) domáhal nahrazení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu a povolení vkladu změny v osobě zástavního věřitele z účastníka řízení (WPB Capital) na žalobce, a kterou se žalobce dále domáhal povolení vkladu změny v osobě vlastníka z účastníka řízení na žalobce u vlastnických práv v žalobě specifikovaným nemovitostem do katastru nemovitostí, které měl nabýt na základě zajišťovacího převodu práva.

Soud vyšel ze zjištění, že vykonatelnost rozhodčího nálezu na základě, kterého se žalobce domáhal vkladu práv do katastru nemovitostí, byla odložena

usnesením Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 24. 7. 2014, č. j. 65 C 101/2014-22, následně tento soud vydal předběžné opatření, kterým žalobci zakázal nakládat s pohledávkami a jejich zajištěním, o nichž bylo rozhodnuto předmětným rozhodčím nálezem. Protože usnesení o odkladu vykonatelnosti rozhodčího nálezu ani o nařízení předběžného opatření nebyla dosud zrušena, dospěl soud na základě těchto skutečností k závěru,

Majiteli pohledávek, tj. žalobci (LCCN), popř. účastníkovi (WPB) bylo zakázáno, aby nakládali se specifikovanými pohledávkami, jejich příslušenstvím a právy s nimi spojenými, zejména zástavními právy, a převedl je na někoho jiného, nebo je zatížil. Opatřením Vrchního státního zastupitelství v Praze ze dne 4. 8. 2017, č. j. VZN 1577/2014-1633 byl správou těchto pohledávek pověřen Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Z rozhodnutí České národní banky ze dne 29. 6. 2018, č. j. 2018/84013/570 odvolací soud zjistil, že podle zákona č. 87/1996 Sb. a § 61 odst. 1 správního řádu bylo nařízeno předběžné opatření, kterým bylo účastníkovi (WPB) uloženo, aby se ode dne doručení rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. 6. 2018, sp. zn. 5 Af 31/2014 zdržel mj. nakládání s majetkem. Byť předmětné rozhodnutí o zajištění pohledávek bylo vydáno na základě ustanovení § 79e odst. 2 trestního řádu, upravujícího zajištění nehmotné věci (ve znění účinném do 17. 3. 2017), směřuje rovněž vůči jejich zajištění, a zástavní práva jsou podle § 498 odst. 1 o. z. samy o sobě nemovitou věcí. Ztrátu právních účinků návrhu na vklad způsobuje rovněž rozhodnutí České národní banky, kterým bylo účastníkovi řízení zakázáno nakládat s majetkem, jelikož přestože tak zákon výslovně nestanoví, je nutno s předběžným opatřením orgánu veřejné správy spojovat obdobné účinky, jako v případě soudního rozhodnutí o nařízení předběžného opatření podle § 76f odst. 2 o. s. ř. Odvolací soud nepřisvědčil ani názoru žalobce, že nebude-li vklad povolen, mělo by být řízení alespoň přerušeno, neboť § 109 odst. písm. c) o. s. ř. stanoví, kdy soud může (nikoli musí) přerušit řízení. Je-li tu skutečnost, pro kterou může soud řízení přerušit, neznamená to, že nemohou být dány i jiné důvody, pro které vklad povolit nelze.

Je tedy proto namístě řízení přerušit a počkat na rozhodnutí o žalobě na zrušení předmětného rozhodčího nálezu.

Rozsudek odvolacího soudu není z hlediska uplatněných dovolacích důvodů správný; protože nejsou podmínky pro zastavení dovolacího řízení, pro odmítnutí

dovolání, pro zamítnutí dovolání a ani pro změnu rozsudku odvolacího soudu, Nejvyšší soud České republiky tento rozsudek zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí převážně i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud České republiky rovněž toto rozhodnutí (v rozsahu, ve kterém nebylo pro následné částečné zpětvzetí žaloby v odvolacím řízení rozhodnuto o částečném zastavení řízení) a věc vrátil soudu prvního stupně (Krajskému soudu v Praze) k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).⁶⁷

Druhý případ řešil převod nemovitostí zahraniční firmou, kdy družstvo v likvidaci podalo návrh na vklad do katastru i přesto, že soudem bylo rozhodnuto nenakládat s příslušnými nemovitostmi.

Katastrální úřad není také povinen zapisovat zákonná věcná břemena v energetice do katastru nemovitostí na základě souhlasného prohlášení účastníků. Katastrální úřady v poslední době odmítaly taková věcná břemena zapisovat. Souhlasné prohlášení je soukromoprávní listinou, která splňuje všechny požadavky pro zápis do katastru nemovitostí. Není věcně správné argumentovat tím, že se zákonné věcné břemeno nemá evidovat v katastru z toho důvodu, že se jedná o veřejnoprávní omezení plynoucí přímo ze zákona, neboť zákonné věcné břemeno s vymezením jeho rozsahu vzniklo podle dřívějšího zákona, který již v současnosti není účinný. Navíc i současný energetický zákon stanoví v teplárenství povinnost zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti, přestože účel a rozsah věcného břemene je již energetickým zákonem specifikován.

Na těchto dvou případech jsou ukázány nesrovnalosti, za kterých může Katastr nemovitostí přistoupit v nezapsání doložených skutečností, a které mohou skončit až u soudu. V prvním případě se jednalo o vklad duplicitních listin, které jsou z hlediska soudu nepřijatelné, a nelze vkládat listiny duplicitně.

⁶⁷usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2020, sp. zn. 24 Cdo 1792/2019

3.2 Náměty de lege ferenda

Když se zamyslíme nad jednáním soudu v prvním případě Stavebního bytového družstva České Budějovice, je nutné se podle ustanovení § 17 odst. 5 katastrálního zákona podívat na to, že *„Skutečnosti uvedené v odstavcích 1 až 4 přezkoumává katastrální úřad na základě listin předložených účastníky, popřípadě soudem nebo soudním exekutorem ke vkladovému řízení, dosavadních zápisů v katastru a na základě údajů ze základních registrů, z agendového informačního systému evidence obyvatel a z agendového informačního systému cizinců a dále na základě dalších informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti a dalšími účastníky vkladového řízení poté, co obdrží od katastrálního úřadu informaci podle § 16 odst. 1. Tyto skutečnosti katastrální úřad zkoumá podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.“*⁶⁸ To znamená, že katastr nemovitostí musí prozkoumat, zda listiny splňují všechny dané náležitosti, mají oprávnění být zaneseny do katastru nemovitostí, jsou právně v pořádku, účastník není nijak omezen, tzn., není v exekučním nebo insolvenčním řízení. Pokud jsou tyto náležitosti splněny, pak katastr nemá důvod návrh schválit.

V odstavci g) se uvádí, že *„Navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.“*⁶⁹

Z výše uvedeného vyplývá, že katastr nemovitostí přezkoumal, zda navrhovaný vklad navazuje na dosud existující zápisy v katastru nemovitostí, nejsou důvodné překážky a vkladové listiny mají chronologickou návaznost na vkladové listiny již zapsané v katastru nemovitostí a nové je pouze doplní. To tedy znamená, že duplicitní listiny nejsou listiny, které by navazovaly na předešlé vložené listiny, a proto katastr nemovitostí může vklad nových listin zamítnout, neboť se v tomto případě jedná o duplicitu, nikoliv o nový vklad listin.

⁶⁸ČESKO. §17 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitosti (katastrální zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

⁶⁹ČESKO. § 17 odst. 1 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitosti (katastrální zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

Soud uvádí také to, že k duplicitním zápisům vlastnického práva docházelo díky chybějící zákonné možnosti přezkumu listiny předložené k provedení záznamu z jiných hledisek, než bylo stanoveno v ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. ve znění účinném do 31.12.2011 (novelou provedenou zákonem č. 349/2011 Sb. bylo ustanovení § 8 odst. 1 změněno tak, že na konci textu odstavce 1 byla doplněna slova a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru, a proto s účinností od 01.01.2012 nebylo možné duplicitní zápisy vlastnického práva provádět ani podle zákona č. 265/1992 Sb.).

Jestliže měl katastrální úřad více listin, které nasvědčovaly tomu, že ke stejné nemovitosti je více listin o vlastnickém právu a katastrální úřad neměl možnost je posoudit a rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem předmětné nemovitosti, mohl tak vyznačit tuto možnost duplicitou. Novelizací zákona se však listiny přezkoumávají tak, aby k duplicitám již nedocházelo. Vzhledem k tomu, že nový navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí, nepřichází de lege lata (nový) duplicitní zápis vlastnického práva v úvahu.

Nulová varianta by vedla k tomu, že by se do katastru nemovitostí i nadále prováděly duplicitní zápisy, tím by český katastr zůstal patrně evropskou raritou. Osvědčená zásada, že každý zápis ve veřejné evidenci nemovitostí musí navazovat na předchozí zápisy, byla obsažena již v ustanovení § 21 zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona

Komentář ke katastrálnímu zákonu uvádí, že: *„Souhlasné prohlášení podle § 66 odst. 1 písm. a) a odst. 2 jsou listiny, které jsou použitelné ve všech případech, kdy zákon podmiňuje vznik, změnu, zánik nebo promlčení práva tím, že nastanou právní skutečnosti stanovené zákonem, a přitom jedné straně souhlasného prohlášení zapisované právo vzniká, mění se nebo omezuje. Souhlasné prohlášení vychází přitom z toho, že panuje-li o tom shoda mezi stranami, kterých se příslušná změna týká, nemají povinnost nechat si nastalou skutečnost potvrdit rozhodnutím soudu ve sporném řízení, ale nastalou skutečnost (změnu) stačí jen písemně uznat.“⁷⁰*

⁷⁰Komentář k § 66 zákona č. 256/2013 Sb. ze dne 8.8.2013 o katastru nemovitosti (katastrální zákon).

Po právní stránce tak souhlasné prohlášení zavazuje zúčastněné strany ve stejném rozsahu jako dohoda o narovnání uzavřená na základě § 1903 občanského zákoníku, a to i tehdy, pokud deklaruje jak nastalý, tak i existující stav. Občanský zákoník přitom říká, že narovnáním lze řešit jak sporná, tak i pochybná věcná práva. Na základě souhlasného prohlášení tak lze do katastru nemovitostí zapsat i důsledky odstoupení od smlouvy, zpětvzetí daru, vydržení, vznik podílového spoluvlastnictví.

Zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví k nemovité věci lze jen tehdy, účastní-li se řízení všichni spoluvlastníci.⁷¹

V případě žaloby WPB Capital je zřejmé, že se dovolatel domáhal zápisu do katastru nemovitostí u nemovitostí, u kterých bylo soudem zakázáno s nimi jakkoliv nakládat. Návrh na vklad do katastru nemovitostí pozbyl podle ustanovení § 76f odst. 2 o. s. ř. právních účinků, protože nebyla splněna podmínka uvedená v § 17 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona, kde je uvedeno, že *„Účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí“*⁷², a zároveň vkladová listina nesplňovala náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí. Podle § 18 odst. 1 říká, že *„Pakliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1, v opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.“*⁷³ Žalobci byla soudem uložena povinnost zaplatit účastníkovi řízení náhradu nákladů řízení.

Návrh na vklad může proto ztratit právní účinky, pokud existuje skutečnost, že vkladová listina bez ohledu na vůli účastníků ztrácí závaznost pro některé účastníky, i kdyby jen dočasně. Takovou skutečností je rozhodnutí soudu nebo orgánu veřejné správy, sledující zamezení majetkové dispozice s předmětem vkladové listiny, rozhodující je proto povaha a účel takového rozhodnutí, a není

⁷¹VRCHA, Pavel. Vypořádání podílového spoluvlastnictví a katastr nemovitostí. *pavelvrcha.cz* [online]. 2017 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: https://vrcha.webnode.cz/news/vyporadani-podiloveho-spoluvlastnictvi-a-katastr-nemovitosti/newsbcm_977760/3/

⁷²ČESKO. § 17 zákona č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitosti (katastrální zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

⁷³ČESKO. § 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitosti (katastrální zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

významné, zda zákon s příslušným rozhodnutím výslovně spojuje ztrátu účinků návrhu na vklad.

Žaloba byla Krajským soudem v Praze zamítnuta, neboť návrh na vklad k převodu vlastnictví dle smlouvy ztratil své účinky, a to z důvodu, že v průběhu katastrálního řízení byl vydán exekuční příkaz k prodeji budovy. Exekuční řád stanovuje, že majetek (v tomto případě nemovitost), na který je vydán exekuční příkaz, nesmí být převeden na jiného vlastníka. V opačném případě je právní jednání neplatné. V tomto případě je nutné uvést, že návrh byl podán ještě před vydáním exekučního příkazu.

Krajský soud v Praze ve svém odůvodnění uvedl, že při výkladu tohoto zákazu převodu dle exekučního řádu je nutné použít obdobně ustanovení občanského soudního řádu, které u jiného institutu – předběžného opatření stanoví, že vydáním předběžného opatření, kterým se zakazuje nakládat s nemovitostí, zaniká účinnost návrhu na vklad do katastru nemovitostí týkající se této nemovitosti.

To znamená, že pokud dojde k vydání předběžného opatření, i kdyby byla kupní smlouva uzavřena a návrh na vklad podán katastrálnímu úřadu ještě před jeho vydáním, nelze vklad do katastru nemovitostí provést. Krajský soud v Praze pak rozhodl, že stejný účinek má vydání exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, a hlavně z tohoto důvodu není možné v tomto případě povolit návrh na vklad k převodu vlastnictví k budově.

Předběžná opatření týkající se nemovitostí vychází z § 74 a násl. občanského soudního řádu (OSŘ), kterým je věřitel chráněn od odklonění majetku dlužníka ke třetí osobě. Tímto jednáním v minulosti docházelo k situacím, kdy věřitel měl vykonatelný exekuční titul, ale dlužník během nalézacího řízení stihl nemovitost převést na nového vlastníka. Návrh na vydání předběžného opatření je možné podat v průběhu nalézacího řízení, tak i před jeho zahájením. Pokud navrhovatel dosud nepodal pro dluh žalobu, jsou příslušné soudy při nařizování předběžných opatření pečlivější, než tomu bývá u běžících sporů, a to především z důvodu, aby se opatření nestalo případným nástrojem k vydírání nebo jinému společensky nepřijatelnému jednání mezi účastníky.

Podle § 76f odst. 2 občanského soudního řádu ve znění: *„Bylo-li účastníku předběžným opatřením uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitou věcí, pozbývá*

*návrh na vklad práva týkajícího se této nemovité věci, o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, své právní účinky; to platí i tehdy, jestliže účastník učinil právní jednání týkající se nemovité věci dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným.*⁷⁴ Vkladové řízení je přerušeno až do pravomocného rozhodnutí řízení o předběžném opatření. V případě, že usnesení o nařízení předběžného opatření nenabude právní moci, pokračuje příslušný katastrální úřad ve vkladovém řízení. Pokud však bylo předběžné opatření důvodné, katastrální úřad vkladové řízení zamítne. O tom, zda bude pokračováno v přerušeném řízení nebo bude návrh na vklad zamítnut, rozhoduje důvodnost předběžného opatření. Ve všech ostatních případech katastrální úřad musí pokračovat v předtím přerušeném řízení. Sepsaná smlouva mezi účastníky zůstává i v předběžném opatření platná, následně je možno po ukončení předběžného opatření dle ní podat návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Nasadě je zde i uvést předběžné opatření, kdy je při prodeji nemovitosti zřízena tzv. „rodinná domácnost“. To znamená, že jeden z členů domácnosti nesmí nikterak nakládat s nemovitostí, aby nebylo dalším členům domácnosti zabráněno v bydlení a řádném užívání nemovitosti. Bez souhlasu všech členů rodinné domácnosti nesmí ani jeden z vlastníků nemovitost zatížit, zcizit či na ni uvalit jiný závazek neslučitelný s užíváním nemovitosti. V těchto případech se povětšinou jedná o prodej nemovitosti či zřízení zástavního práva na nemovitost. Ochrana rodinné domácnosti sice není nikterak právně založena na vlastnickém či jiném právu k nemovitosti a není ani zapisována do katastru nemovitostí, ale má přednost před nakládáním s nemovitostí. Může se tedy stát, že po převodu nemovitosti na nového vlastníka, vlastník nemá právo vystěhovat zbývající členy rodinné domácnosti, kteří v ní bydlí.⁷⁵

V katastrálním zákoně by se mělo provést více změn, které by následně lépe vysvětlily některé paragrafy, které jsou sporné. V rámci revize katastrálního území neprovádí katastrální úřad nové zaměrování hranic. V případě, že je k odstranění

⁷⁴ČESKO. § 72f odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád - znění od 1. 9. 2022. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 7. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1963-99#p1>

⁷⁵Při koupi nemovitosti. *Comfort Reality* [online]. 2022 [cit. 2023-03-07]. Dostupné z: <https://www.comfort-reality.cz/aktuality/Rodinn%C3%A1%20dom%C3%A1cnost>

nesouladu nutná listina nebo výsledek zeměměřické činnosti, je k předložení revize vlastník osobně vyzván.

Po provedené revizi nemají vlastníci povinnost ohlašovat katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí stanovené v katastrálním zákoně. Vlastník má i nadále povinnost ohlašovat nové změny nebo změny nevyřešené v rámci revize.

Podle katastrálního úřadu pro povolení vkladu je to, aby zápisy na sebe v katastru nemovitostí navazovaly, jak uvádí § 17 odst. 1 písm. g). Tento paragraf říká, že každý nový zápis musí navazovat na předchozí zápis, co plyne i ze samotné podstaty vlastnického práva k nemovitým věcem, a to zejména k pozemku, u kterého může docházet ke změnám, dělení nebo slučování, a může tak dojít k zániku stávající vymezené právní hranice a vzniku nové právní hranice, tedy vzniku nové parcely či parcel. Pozemek, jako část zemského povrchu, však nikdy nezanikne, není to fakticky možné. Pozemek tedy lze nabýt pouze odvozeným způsobem. Jak uvádí komentář ke Katastrálnímu zákonu: *„Pozemky tvoří zemský povrch, který v našem státě ani nepřibývá ani neubývá. Proto je standardní takový stav, kdy každé nově vznikající právo k nemovitosti je odvozováno od předchozího práva k téže nemovitosti, a proto by v právním státě měly i zápisy těchto práv na sebe navazovat logicky v související řadě“*.⁷⁶

Katastr nemovitostí je podle katastrálního zákona zdrojem informací, které slouží vedle ochrany práv k nemovitostem i k celé řadě dalších účelů. Z těchto důvodů je nezbytné, aby údaje katastru co nejvíce odpovídaly skutečnému stavu v terénu. Historie ukázala, že spolehnout se pouze na ohlašovací povinnost vlastníků, která je dána katastrálním zákonem, je nedostatečná a i proto, že o ní vlastníci v některých případech vůbec nevědí. Katastrální úřady proto přistoupily k provádění revize katastru. Předmětem revize jsou např. hranice pozemků, obvody budov, druh pozemku a způsob využití pozemku apod.

Katastr nemovitostí by měl chránit i současné majitele a měl by je o každé změně, která dojde v katastru nemovitostí, v katastrálních listinách, vkladu, zrušení atd., informovat. Z vlastní zkušenosti však vím, že ne vždy katastr nemovitostí o změnách majitele informuje. Měl by však majitele informovat i za předpokladu,

⁷⁶Komentář k § 17 zákona č. 256/2013 Sb. ze dne 8.8.2013 o katastru nemovitosti (katastrální zákon).

že jeho majetek byl prodán (ať už z jakéhokoliv důvodu) a byla mu tam ponechána doložka týkající se věcného břemene, např. na doživotí, přesto nový majitel toto věcné břemeno nerespektuje a dojde k odnětí evidenčního čísla. I když už původní majitel není majitelem, stále má v příslušné nemovitosti věcné břemeno, nyní však už bez evidenčního čísla.

Právo říká, že věcné břemeno doživotního užívání bytu či části domu je jedním z nejčastějších a nejznámějších břemen. Většinou původní majitel daruje nemovitost svému příbuznému, ale zajistí si v ní právo doživotního bydlení. Toto právo zanikne až smrtí oprávněné osoby (pokud se tato osoba svého práva na základě dohody nevzdá). Prodej nemovitosti zatížené věcným břemenem užívání je komplikovaný, a pokud se podaří, cena nemovitosti je podstatně nižší.

Právníci tak radí, že kromě věcného břemene, které zajistí bývalému majiteli nemovitost využívat, ale nezabrání jejímu převodu, či prodeji, posílit právní ochranu tím, že lze na katastru také vymezit zákaz zcizení a zákaz zatížení nemovitosti, a to jako věcné právo, které se zapisuje do katastru nemovitostí.

Zákaz zcizení a zákaz zatížení nemovitosti je vhodný právní institut, když si přeje dárce silnou právní ochranu při doživotním užívání nemovitosti také po jejím převodu. Tento zákaz obdarovanému neumožňuje bez souhlasu předchozího majitele (dárce) převést nemovitost na třetí osobu, pronajmout nemovitost, zatížit, apod.

Zatížení či zcizení nemovitostí se nejčastěji užíje u těch nemovitostí, které jsou zatíženy exekucí či insolvenčí, a to ve prospěch exekutora či insolvenčního správce tak, aby případně jejím prodejem došlo k uspokojení případných věřitelů. U darovací smlouvy však tento zákaz může napomoci tomu, že bývalý majitel o nemovitost nepřijde a že nebude moci nemovitost, v případě zadlužení vlastníka, být prodána na nového majitele. Z praxe je totiž známo, že někteří majitelé nehledí na věcné břemeno a snaží se všemi, i protiprávními kroky, majitele tohoto břemene zbavit.

Lze tedy konstatovat, že případ z mé strany měl být opatřen kromě věcného břemene doživotního užívání i doložkou o zákazu zcizení a zákazu zatížení nemovitosti.

Podle novely povolení vkladu vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitostem, bude řízení zahájeno okamžikem, kdy příslušnému katastrálnímu

úřadu bude návrh účastníka doručen, nikoliv dnem doručení jako podle dosavadní právní úpravy. Nadále však zůstává povinnost vyrozumět všechny účastníky o zahájení správního řízení katastrálním úřadem.

Písemné podání musí podatelna katastrálního úřadu opatřit podacím razítkem, které obsahuje název příjemce, datum doručení, spisovou značku (číslo řízení) a počet příložených příloh ke vkladu. Bude-li podání doručeno osobně, podatelna opatří podacím razítkem na žádost podavatele i předloženou kopii s uvedením číslem příslušného řízení (spisové značky) a datem doručení u návrhu na vklad do katastru nemovitostí, případně i údaje o hodině a minutě doručení. Uvedený den a čas podání má význam pro další „osud“ vkladové listiny, zejména v případě, že v tentýž den jsou učiněny další vkladové návrhy ke stejné nemovitosti. V takovém případě katastrální úřad u učiněných podání postupuje dle časové posloupnosti.

Změna, kterou přináší novela tím, že vkladové řízení se považuje za zahájené okamžikem, kdy příslušnému katastrálnímu úřadu bude doručen návrh na vklad, nikoliv dnem doručení, souvisí tato novela se zásadou priority (pořadí).

Touto upřesněnou novelou dojde k odstranění dosavadních pochybností a protichůdných výkladů v praxi. Aby se návrh stal právním následkem, musí navrhovatel k tomuto návrhu přiložit alespoň jednu listinu, na jejímž základě se zapisuje právo do katastru nemovitostí nebo úředně ověřený opis listiny. Bez toho katastrální úřad k návrhu nemusí přihlížet.

Dosavadní úprava totiž v § 4 odst. 2 z. č. 265/1992 o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem stanovuje, že řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu. V praxi tak docházelo k situacím, kdy byl sice podán návrh na vklad podle věcné smlouvy, tak však k návrhu nebyla přiložena, což celé řízení značně prodlužovalo, neboť katastrální úřad v takovém případě musel navrhovatele vyzývat k předložení věcných listin s poučením o procesním důsledku, který by nastal, pokud navrhovatel ve stanovené lhůtě věcnou listinu katastrálnímu úřadu nepředloží. S účinností novely nepřichází proto (jako zákonu odporující) postup, že by navrhovatel až po podání návrhu předložil věcnou listinu, kterou by (alespoň v jednom vyhotovení) nepřipojil ke vkladovému návrhu. Katastrální úřad si tímto současně usnadňuje situace v tom směru, že bez předložené věcné listiny ke vkladovému návrhu nebude vkladový návrh aktivován

a řízení o vkladu se nezahájí. Nastane-li taková situace, katastrální úřad bude mít jen povinnost navrhovatele vyrozumět o tom, že k předloženému návrhu nepřihlíží, neboť v době jeho podání k němu nebyla přiložena vkladová listina alespoň v jednom vyhotovení.⁷⁷

Katastr nemovitostí nadále nebude dle novely vyžadovat, aby se k návrhu na vklad připojovala listina, která prokazuje oprávnění vlastníka nebo jiné osoby z právního vztahu nakládat s nemovitostí, jehož právní účinky nastaly ještě před 1. 1. 1993. Předložení návrhu na vklad i listiny s tím spojené by měly být důvodem ke zkvalitnění údajů z katastru nemovitostí.

Nejvyšší soud však ve stanovisku ze dne 28. 6. 2000, zn. Cpjn 38/98, zaujal názor, „*Že platnost těchto listin není katastrální úřad oprávněn přezkoumávat ani v minimálním rozsahu, a proto i když zjistí vady nabývacího titulu, je povinen vklad stejně povolit.*“⁷⁸ Pokud by katastrální úřad zjistil vady nabývacího titulu a mohl z uvedeného důvodu vklad zamítnout, musel by osobu, které znemožnil zamítnutím nakládat s nemovitostmi, ponechat zapsanou jako vlastníka v katastru i nadále.⁷⁹

V roce 2018 Vrchní soud v Praze posuzoval případ, zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva katastrálním úřadem na základě kupní smlouvy k prodeji budovy. Provedení vkladu vlastnického práva bylo zamítnuto z důvodu, že na kupní smlouvě nebyl uveden přesný název katastrálního území, do kterého budova uvedená na smlouvě spadá. Název katastrálního území musí, dle katastrálního zákona, být uveden ve smlouvě u všech druhů nemovitostí jako jsou pozemky, jednotky či domy. Obě strany kupní smlouvy byly v té době v situaci, kdy nebylo možné vzít návrh na vklad zpět následně kupní smlouvu opravit a podepsat již s patřičně uvedením názvem katastrálního území a podat nový návrh na vklad se všemi požadovanými poplatky za vklad. Po tomto zamítavém rozhodnutí návrhu na vklad podala kupující strana vůči katastrálnímu úřadu žalobu.

⁷⁷VRCHA, Pavel. Vypořádání podílového spoluvlastnictví a katastr nemovitostí. *pavelvrcha.cz* [online]. 2017 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: https://vrcha.webnode.cz/news/vyporadani-podiloveho-spoluvlastnictvi-a-katastr-nemovitosti/newsbcm_977760/3/

⁷⁸Ibid.

⁷⁹Ibid.

ZÁVĚR

Hlavním cílem bakalářské práce je analýza procesu převodu nemovitostí, vkladového řízení do katastru nemovitostí a podrobněji se zaměřit na novelizaci a analýzu platné právní úpravy katastrálního zákona včetně úvah de lege lata a návrhů de lege ferenda. Na základě této skutečnosti, tato bakalářská práce obsahuje i obecnější úvod do katastru nemovitostí, který je zaměřen na právní úpravu katastru nemovitostí, jeho historii a rovněž jeho fungování v rámci zásad katastru nemovitostí.

V předkládané práci se autor zaměřuje zejména na převod nemovitostí, průběh vkladového řízení a úkony s ním spojené. Průběh vkladu byl na základě rektifikace soukromého práva upraven a pozměněn. Změny, ke kterým došlo, byly inspirovány již z předchozích právních úprav, které se uskutečnily v minulých letech. Došlo ke sjednocení právní úpravy katastru nemovitostí do speciálního právního předpisu katastrálního zákona se subsidiárním použitím obecného právního předpisu soukromého práva, občanského zákoníku a správního řádu, a tato vzniklá skutečnost se považuje za velmi kladnou. Jakmile došlo ke sjednocení právní úpravy, tak právní úprava katastru nemovitostí, se stala mnohem přehlednější pro všechny občany. Mezi nejvýznamnější a stěžejní bod je považován návrat zásady materiální publicity do právního řádu, poněvadž návratem byla posílena důvěra v zapsaný stav v evidenci katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí se tímto stal důvěryhodnějším institutem s vysokou právní jistotou. Tato zásada je základem pro zajištění obrany proti zápisům neshodujících se se skutečností a proti podvodným návrhům na vklad. Dále došlo i k úpravě zásady priority, především stanovení rozhodného okamžiku pro vznik právních účinků, tím se stal okamžik, kdy došel návrh na vklad katastrálnímu úřadu specifikovaný na den, hodinu a minutu. Tímto vznikem právního účinku mají účastníci vkladového řízení větší právní jistotu, než tomu bývalo v minulosti. Přínosem je i zavedení zápisu vkladem nájmu, pachtu, zcizení a zatížení nemovitosti. Úpravou předmětu evidence katastru nemovitostí došlo i k evidenci cenových údajů o nemovitostech a informací, zda se jedná o dočasnou stavbu.

Za diskutabilní lze považovat zavedení ochranné délky vkladového řízení. Jedná se o ochrannou délku v minimální lhůtě dvaceti dní, kdy během této doby sice zavedená ochranná délka plní ochrannou funkci, po stanovenou dobu, ve které nelze o vkladu rozhodnout a vlastník se může bránit v případě podvodného jednání, ale také ochranná lhůta způsobuje zbytečné prodloužení rozhodování o vkladu. Z toho tedy vyplývá, že zavedení výše uvedené lhůty, má svá pozitiva i negativa.

Autor bakalářské práce se domnívá, že adekvátním krokem k celkové efektivitě by byla úplná digitalizace státní správy, která by vedla ke snížení nákladů a administrativního přetížení katastrálních úřadů potažmo celého státního aparátu. S účinností katastrálního zákona se stalo vkladové řízení nejvýznamnějším a nejužívanějším řízením v rámci katastru nemovitostí. K významnému posunu došlo po zavedení elektronického formuláře. Tento interaktivní formulář je propojen s údaji zapsanými v evidencích katastru nemovitostí, a tudíž se při vyplňování na vklad do formuláře propíší údaje z již evidované nemovitosti. Tímto krokem se velmi zjednodušilo vyplňování požadovaného formuláře a také zamezilo časté chybovosti.

V bakalářské práci jsou také uvedeny příklady *de lege lata* ve vybraných případech, které byly v minulosti řešeny u Nejvyššího soudu České republiky, týkající se zamítnutí povolení vkladu vlastnického práva a zamítnutí zápisu zástavního práva s řádným odůvodněním. K těmto případům jsou vypracovány náměty *de lege ferenda*, týkající se zamítnutí nových listin na vklad, neboť se v uvedeném případě jednalo o duplicitní vklad, nikoliv o nový vklad listin. Změnou zákona se nové listiny zkoumají tak, aby nedocházelo k duplicitám.

Pokud by tato změna neproběhla, docházelo by v katastru nemovitostí nadále k duplicitním zápisům, tak jako tomu bývalo v minulosti. V následném případě se dovolatel domáhal zápisu do katastru nemovitostí k nemovitosti, u které byl soudem vydán zákaz jakkoliv s ní nakládat. V tomto případě návrh na vklad k převodu vlastnictví dle smlouvy ztratil účinky, neboť v průběhu řízení byl vydán exekuční příkaz. Z pohledu autora bakalářské práce jsou tyto příklady s ohledem na současnou právní úpravu ve věci žaloby o povolení vkladu práva za adekvátní a logickou, neboť tímto zamítnutím je eliminováno případné podvodné jednání a ztráta nemovité věci. Současně jsou uvedeny náměty v rámci revize katastrálního úřadu, týkající se zaměňování hranic a problematika věcného břemena doživotního užívání.

Závěrem autor bakalářské práce konstatuje skutečnost, že došlo k určité bilanci mezi ochranou práv vlastníka a osob, jednajících na základě důvěry v zapsaný stav v evidencích katastru nemovitostí, a dále i k zefektivnění a modernizaci katastrálního úřadu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN ISBN978-80-7400-304-2.

ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - znění od 6. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

ČESKO. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád - znění od 1. 9. 2022. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 7. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1963-99#p1>

ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitosti (katastrální zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

ČESKO. Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku - znění od 1. 1. 2021. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-229>

ČESKO. Vyhláška č. 346/2022 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů - znění od 1. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2022-346#f7474326>

Daň z nemovitých věcí: průvodce daňovým přiznáním, kalkulačka a daňové formuláře. *Podnikatel.cz* [online]. [cit. 2023-03-06]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/>

DOLEČEK, Marek. Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení. *Businessinfo.cz* [online]. 2021 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/>

DOLEČEK, Marek. Katastrální zákon a související otázky. *Businessinfo.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/3/>

FIALA, Josef. Zápisy do katastru nemovitostí. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 1994, 2(1), 164–174.

Komentář k zákonu č. 256/2013 Sb. ze dne 8.8.2013 o katastru nemovitosti (katastrální zákon).

Návrh na vklad do katastru nemovitostí. *Gov.cz* [online]. [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/sluzby-vs/navrh-na-vklad-do-katastru-nemovitosti-S8419>

NOVOTNÝ, František. Nauka o Rakouském katastru a o knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na království české pro posluchače vysokých škol technických a pro civilní techniky. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha: Alois Wiesner, 1897 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/CUZK/media/knihy/Novotny%20F%20Nauka%20o%20rakouskem%20katastru/00_obs.htm

NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Jitka IVIČIČOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5163-4.

Při koupi nemovitosti. *Comfort Reality* [online]. 2022 [cit. 2023-03-07]. Dostupné z: <https://www.comfort-reality.cz/aktuality/Rodinn%C3%A1%20dom%C3%A1cnost>

Převod nemovitosti v rodině 2022. *Právní pomoc online* [online]. 2022 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.pravnipomoconline.cz/prevod-nemovitosti-v-rodine-2022/>

RONOVSKÁ, Kateřina. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4204-5.

Stručná historie pozemkových evidencí. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. 2013 [cit. 2023-03-06]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

ŠIMON, Jiří. Převod nemovitosti na nového vlastníka – čemu se rozhodně nevyhnete? *jirisimon.cz* [online]. [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://jirisimon.cz/prevod-nemovitosti-na-noveho-vlastnika-cemu-se-rozhodne-nevyhnete/>

Účel katastru. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha, 2020 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2021, sp. zn. 24 Cdo 3238/2020

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2020, sp. zn. 24 Cdo 1794/2019

VRCHA, Pavel. Vypořádání podílového spoluvlastnictví a katastr nemovitostí. *pavelvrcha.cz* [online]. 2017 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: https://vrcha.webnode.cz/news/vyporadani-podiloveho-spoluvlastnictvi-a-katastr-nemovitosti/newscbm_977760/3/

VRCHOVÁ, Karin a Pavel VRCHA. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem: příklady správních a soudních rozhodnutí, oznámení a podání o nemovitostech*. Vyd. 2. Praha: C.H. Beck, 2007. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7179-653-4.

ZEMAN, Karel a Pavel VRCHA. *Analýza restitučních procesů v České republice: restituce a ostatní procesy transformující vlastnická práva*. Vyd. 2. V Praze: Univerzita Karlova, nakladatelství Karolinum, 2015. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-246-2954-4.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

KN	Katastr nemovitostí
KÚ	Katastrální území
LV	List vlastnictví
OZ	Občanský zákoník
EN	Evidence nemovitostí
OSŘ	Občanský soudní řád

PŘÍLOHA – VZOR FORMULÁŘE NA VKLAD DO KATASTRUNEMOVITOSTÍ

Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.

Spisová značka _____
_____ vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro _____
Katastrálnímu pracovišti _____

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**)
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*)	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**)
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*)	

*) Nehodící se škrtněte.
6.87.1-2013

**) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

*) Nehodící se škrtněte.

**) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)			identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno
Adresa sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
ID datové schránky (je-li zřízena)				
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)				
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení			razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis				

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)			identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno
Adresa sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
ID datové schránky (je-li zřízena)				
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)				
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení			razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis				

*) Nehodící se škrtněte.

III. Sdělení pro katastrální úřad

Kontaktní údaje:

Zde můžete uvést údaje, které v případě potřeby urychlí Vaše kontaktování a řešení případného problému. Uvedení kontaktních údajů je nepovinné. Pokud zároveň žádáte i o zaslání informace o tom, že došlo k vyznačení, že právní vztahy k Vaším nemovitostem jsou dotčeny změnou (zaplombování), na některý z kontaktních údajů (e-mail, telefon), vyjádřete tuto skutečnost zaškrtnutím pole před tímto údajem.

Poř. číslo

účastníka ID datové schránky

e-mail

telefon

Poř. číslo účastníka	ID datové schránky	e-mail	telefon
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:

- poznámky o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku
- poznámky o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby
- poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh
- poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
- upozornění na závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva

Další sdělení:

Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny	
--	--

IV. Listy formuláře

Počet samostatných listů formuláře:

Část I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách – pokračování	
Část I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách – pokračování	
Část II.A – Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám a pozemkům	
Část II.B – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů	
Část II.C – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku	

V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:

II.A Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám, pozemkům a právu stavby

Navrhuje se		
vklad	výmaz vkladem	
<input type="checkbox"/> vlastnického práva		
<input type="checkbox"/> práva stavby	<input type="checkbox"/> práva stavby	
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> věcného břemene	
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> zástavního práva	
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva	
<input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> předkupního práva	
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva	
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě	
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje	
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení	
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce	
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku	
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> nájmu	
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu	
<input type="checkbox"/> vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	<input type="checkbox"/> vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svédčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.</p> <p>V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílůvek podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).</p> <p>V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávku, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci). V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>		
<p>v pořadí Uveďte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo</p>		<p>Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí</p>
<input type="checkbox"/> podle poznámky o výhradě přednostního pořadí		
<input type="checkbox"/> uvolněného zástavního práva		
<input type="checkbox"/> zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno		

k následujícím nemovitostem:**Pozemky:**

Pozemky označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.

Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

Jedná-li se o **pozemek ve zjednodušené evidenci**, uveďte v položce „údaje dřívější pozemkové evidence“ údaj o původu jeho parcelního čísla, a to zkratkou EN pro původ „evidence nemovitosti“, PK pro původ „pozemkový katastr“ a GP pro původ „přídělový plán nebo jiný podklad“. V případě, že předmětný pozemek byl v minulosti dotčen změnou hranice katastrálního území, uveďte zde rovněž název původního katastrálního území, ze kterého jeho parcelní číslo pochází.

Jedná-li se o nově zapisovaný pozemek podle geometrického plánu, uveďte také číslo tohoto geometrického plánu.

Jedná-li se o díl pozemku podle geometrického plánu, uveďte za parcelním číslem lomítko a označení příslušného dílu písmenem malé abecedy.

Spoluvlastnický podíl nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabyvaných nebo zatížených podílů).

katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl

Stavby (pouze pokud nejsou součástí pozemku):

Uveďte, o jaký typ stavby se jedná – zda jde o budovu (bud.), rozestavěnou budovu (rozestav.) nebo o vodní dílo (v. dílo).

Budovu označte číslem popisným nebo evidenčním a údajem o části obce. Pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, uveďte pouze namísto části obce způsob jejího využití. Dále budovu označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na kterém je budova postavena.

Rozestavěnou budovu označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na němž je rozestavěna, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu (typ).

Vodní dílo označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na němž je postaveno, a způsobem jeho využití.

Spoluvlastnický podíl uveďte podle pravidel popsaných u předchozího odstavce

stavba			na pozemku		spoluvl. podíl
typ	č.p./ č.ev.*)	část obce/ způsob využití stavby*)	katastrální území	parcelní číslo	

Právo stavby:

Uveďte, pro jaký typ stavby bylo právo stavby zřízeno (účel práva stavby).

Pozemek, který je zatížen právem stavby, a podíl na právu stavby uveďte podle pravidel popsaných u odstavce „Pozemky“.

účel práva stavby	k pozemku			podíl na právu stavby
	katastrální území	parcelní číslo	číslo geom. plánu	

*) Nehodící se škrtněte.

číslo jednotky			způsob využití	podíl na jednotce
č.p./č.ev.*) /				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				

v budově
Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu.
Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena.
V případě rozestavěné budovy uveďte namísto údajů o části obce údaj o rozestavěnosti (rozestav.)

část obce	
č.p./č.ev.*)	

postavené na pozemku
Pozemky, na kterých je budova postavena, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v totéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.
Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

a k následujícím pozemkům:
Pozemky ve spoluvlastnictví vlastníka jednotky, které jsou uvedeny v prohlášení vlastníka nebo byly převedeny podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
Pozemky, které jsou ze zákona spojeny s jednotkou, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v totéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.
Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.
V položce „spoluhl. podíl“ uveďte součet podílů na pozemku náležejících ke všem jednotkám nebo podílům na jednotkách, se kterými je nakládáno.

katastrální území	parcelní číslo	spoluhl. podíl	parcelní číslo	spoluhl. podíl

*) Nehodící se škrtněte.