

**Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta**

Eliška Vůleová

Vklad práv k nemovitostem

Diplomová práce

Olomouc 2011

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Vklad práv k nemovitostem vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 25. února 2011

Podpis:

Poděkování

Tímto děkuji paní JUDr. Lucii Kavanové za odborné vedení a cenné připomínky při zpracování mé diplomové práce.

Obsah

Obecný úvod do problematiky	6
1. Historický exkurz	8
1.1 Veřejné knihy a knihovní zákon	8
1.2 Evidence nemovitostí a registrace státním notářstvím	9
2. Současná právní úprava vkladového řízení	11
2.1 Základní právní úprava na úseku katastru nemovitostí	11
2.2 Druhy zápisů	11
2.3 Pojem vklad	13
2.4 Pojem vkladové řízení	13
3. Hlavní zásady vkladového řízení	15
3.1 Zásada priority	15
3.2 Zásada dispoziční	15
3.3 Zásada konstitutivní	15
3.4 Zásada legality	16
3.5 Zásada dobré víry	16
3.6 Zásada úplatnosti	17
4. Příslušnost katastrálních úřadů	18
4.1 Věcná a funkční příslušnost	18
4.2 Místní příslušnost	18
5. Účastníci řízení	20
6. Zahájení vkladového řízení	22
6.1 Podání	22
6.2 Návrh na vklad a jeho náležitosti	23
6.3 Přílohy návrhu na vklad	25
6.3.1 Listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru	25
6.3.2 Plná moc	28
6.3.3 Výpis z obchodního rejstříku nebo jiného rejstříku	29
6.3.4 Listina, prokazující oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu	29
6.3.5 Úředně ověřený překlad listiny	30
7. Zjišťování projevu vůle	31
8. Přezkumná činnost katastrálního úřadu	33
8.1 Soulad navrhovaného vkladu se stavem zápisů v katastru	34

8.2	Odůvodněnost navrhovaného vkladu obsahem předložených listin	36
8.3	Určitost a srozumitelnost právního úkonu	36
8.4	Předepsaná forma právního úkonu	37
8.5	Oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu	38
8.6	Omezení smluvní volnosti	39
8.7	Udělení souhlasu k právnímu úkonu	41
9.	Přerušeni řízení	43
9.1	Přerušeni řízení s výzvou k odstranění nedostatků žádosti	43
9.2	Přerušeni řízení s výzvou k zaplacení správního poplatku	44
9.3	Přerušeni řízení z důvodu předběžné otázky	44
9.4	Přerušeni řízení do doby ustanovení opatrovníka	46
9.5	Další důvody přerušeni řízení	46
10.	Zastavení řízení	47
11.	Rozhodnutí v rámci autoremedury	49
12.	Meritorní rozhodnutí v řízení o povolení vkladu	50
12.1	Rozhodnutí o povolení vkladu	50
12.1.1	Rozhodnutí o povolení vkladu prováděný zápisem ve spisu	51
12.1.2	Písemné rozhodnutí o povolení vkladu	51
12.2	Zamítnutí návrhu na vklad	53
13.	De lege ferenda	56
	Závěr	59
	Shrnutí	61
	Klíčová slova	63
	Seznam použitých zdrojů	64
	Příloha	68

Obecný úvod do problematiky

Hlavní agendou katastrálních úřadů je provádění zápisů věcných práv a dalších údajů formou vkladu, záznamu a poznámky a jejich výmazu. Za téma své diplomové práce jsem si zvolila vklad práv k nemovitostem. Z osobní zkušenosti mohu říci, že jako studentka 2. ročníku právnické fakulty jsem již byla účastníkem vkladového řízení, v němž jsem si v praxi mohla vyzkoušet své teoretické znalosti z občanského práva při sepisu smlouvy o převodu vlastnického práva a v předstihu se seznámit s činností katastrálních úřadů. Zjistila jsem, že vyhotovit návrh na vklad práva a darovací smlouvu tak, aby splnila podmínky vkladu práva, které katastrální úřady před svým rozhodnutím zkoumají, se neobejde bez důkladné znalosti nejen občanského zákoníku, ale i znalostí správního řádu a předpisů souvisejících se zeměměřictvím a katastrem. Díky této zkušenosti mě problematika vkladu práv do katastru nemovitostí zajímá.

Cílem mé práce je objasnit pojem vkladu práv do katastru nemovitostí a pojem vkladové řízení, rozebrat průběh vkladového řízení a zabývat se postupem a kompetencemi katastrálních úřadů při tomto správním řízení. Výhodou při zpracování tématu byla možnost použití četné judikatury i literatury, které se velmi podrobně zápisem věcných práv do katastru zabývá. Při psaní diplomové práce jsem nejvíce čerpala z komentáře: BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007.

Vlastní text diplomové práce začínám historickým exkurzem, ve kterém stručně popisují, jakým způsobem se nabývala vlastnická práva k nemovitostem a další věcná práva na území České republiky za účinnosti tří občanských zákoníků, a to za Obecného zákoníku občanského č. 946/1811 ř. z., občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. a občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. do 31. prosince 1992. Zápisy vlastnických a jiných věcných práv měly konstitutivní povahu až do konce roku 1950. Od roku 1951 následovalo období, kdy vlastnická práva vznikala, měnila se a také zanikala pouhou smlouvou. Navíc bez řádné evidence vlastnických vztahů. Tento stav prakticky pokračoval do založení evidence nemovitostí s účinností od 1. dubna 1964. Ale i poté zápisy vlastnického práva na základě smluv registrovaných státním notářstvím měly pouze deklaratorní povahu. Konstitutivní povaha zápisů věcných práv se vrátila do našeho právního řádu s rokem 1993.

V další kapitole mé diplomové práce navazuji na předcházející kapitolu tím, že ji zaměřuji na současnou právní úpravu zápisu vkladu vlastnického práva, zástavního a podzástavního práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni a předkupního práva s věcnými účinky do katastru nemovitostí; popisují pojem vklad a vkladové řízení. Vklad práva do katastru

nemovitostí je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem (včetně bytů a nebytových prostorů), které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Lze ho provést jen na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu (katastrálního pracoviště) o povolení vkladu práva nebo výmazu vkladu práva do katastru nebo na základě rozsudku soudu.

Popis hlavních zásad vkladového řízení je stručně obsahem další kapitoly. Kapitoly o účastnících řízení a následně ty, které se zabývají samotným průběhem vkladového řízení jsem zpracovala metodou komparace, tj. srovnáváním zákona o zápisech (*lex specialis*) a správního řádu (*lex generalis*). Správní řád má podpůrnou platnost a jeho ustanovení se použijí tehdy, nestanoví-li zákon o zápisech něco jiného. Vzhledem k tomu, že zákon o zápisech bohužel nedostatečně vymezuje proces vkladového řízení, je zde nutná aplikace správního řádu.

Při zpravování kapitoly o přezkumné činnosti katastrálních úřadů jsem hojně využívala judikatury Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR. Závěr práce jsem věnovala budoucí dílčí úpravě zákona o zápisech a srovnání dnešní úpravy zápisu věcných práv do katastru nemovitostí v souvislosti s připravovanou rekonstrukcí občanského zákoníku a katastrálního zákona.

1. Historický exkurz

1.1 Veřejné knihy a knihovní zákon

„Slovo katastr je odvozeno z původního řeckého slova katastichon, které znamená soupis a vzniklo spojením dvou řeckých slov kata stichon, což znamená „řádka po řádce.“ 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.“¹ Soustavu veřejných knih na území Čech a Moravy tvořily zemské desky spolu s gruntovními, pozemkovými, železničními a horními knihami.

Zemské desky byly zavedeny v Čechách po roce 1260, na Moravě pak roku 1348. Nejprve se do nich zaznamenával průběh soudních řízení, později i zápisy o převodech pozemků a různá omezení na nich váznoucí. Zemské desky, které byly volně přístupné, byly vedeny až do roku 1950, po tomto roce byly postupně převáděny do pozemkových knih.

Nejvýznamnější z veřejných knih byly ovšem knihy pozemkové. Dne 25. června 1871 byl přijat zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (dále jen „knihovní zákon“). Ten vycházel z Obecného zákoníku občanského č. 946/1811 ř. z. (dále jen „obecný zákoník občanský“), který byl zřízen Císařským patentem dne 1. června 1811. Obecný zákoník občanský stanovil zásadu superficies solo cedit, tedy povrch ustupuje půdě a intabulační zásadu v ustanovení § 431, které znělo: „Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí býti nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Toto zapsání nazývá se vklad (intabulace).“ Zásada intabulační spočívá ve dvoufázovém procesu nabývání vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Vedle nabývacího titulu (titulus) vyvolávající obligačněprávní účinky se vyžaduje dále vklad (modus) nezbytný pro vyvolání věcněprávních účinků. Práva zapisovaná do pozemkové knihy se tedy nabývala vkladem na základě veřejných listin nebo soukromých listin s podpisy ověřenými soudem nebo notářem. Knihovní zákon stanovil, že pozemkové knihy jsou veřejné.

Podle knihovního zákona se o povolení zápisu žádalo u příslušného knihovního soudu, přičemž zákon vyžadoval, aby žádost obsahovala označení knihovního soudu, jemuž se žádost předkládala, jména, příjmení, stav a bydliště žadatele včetně těch, kteří mají být o žádosti vyrozuměni. Právnícké osoby byly označeny názvem s uvedením jejich zástupců. V žádosti pak žadatel musel přesně uvést, co mělo být v pozemkové knize zapsáno. Stanovením

¹ VEČEŘE, Karel. *Český úřad zeměměřický a katastrální*. [online]. cuzk.cz [cit. 10. září 2010]. Dostupné na <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-vyrocní>>.

intabulačního principu a přesných formálních pravidel pro zápis byl tak zajišťován soulad mezi skutečností a evidovaným stavem. „Dobré víře v pravdivost zápisů o nemovitostech ve veřejných knihách byla poskytována vysoká ochrana. Ten, kdo v dobré víře nabyt právo k nemovitosti od osoby, která byla jako vlastníka zapsána ve veřejné knize, byl chráněn tak, jako by toto právo nabyt od skutečného vlastníka. Proto poživaly zápisy ve veřejné knize značnou vážnost a zaručovaly značnou bezpečnost stran při nakládání s nemovitostmi.“²

1.2 Evidence nemovitostí a registrace státním notářstvím

Zásada *superficies solo cedit*, jakož i intabulační princip zápisů do pozemkových knih, byl zrušen zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, tzv. středním občanským zákoníkem, jenž stanovil, že stavby nejsou součástí pozemku³ a vlastnictví k věcem jednotlivě určeným se převádí již samotnou smlouvou⁴. To platilo přiměřeně o nabývání práv odpovídajících věcným břemenům, vzniku zástavního práva a předkupního práva věcného. Přivolení okresního národního výboru bylo třeba k převodu nemovitostí do osobního nebo soukromého vlastnictví. Pro nabývání nemovitostí do socialistického vlastnictví přivolení nebylo třeba. Zápisy do veřejných knih již měly pouze deklaratorní charakter a s účinností zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), se knihy uzavřely.

Dne 1. dubna 1964 nabyly účinnosti výše uvedený občanský zákoník, dále zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství. Vlastnictví k nemovitostem se nabývalo od této chvíle registrací státním notářstvím. Té bylo zapotřebí, nabývalo-li se vlastnické právo na základě smluv do osobního nebo soukromého vlastnictví, tedy nabývalo-li se vlastnické právo do jiného než socialistického vlastnictví. Občanský zákoník dále stanovil, že zástavní práva a věcná břemena mohou vznikat jen ze zákona. Současně zavedl zcela nové instituty, a to institut osobního užívání mimo jiné pozemku a institut omezení převodu nemovitostí. Smlouvy o omezení převodu nemovitostí a smlouvy o osobním užívání pozemků byly také předmětem registrace příslušného státního notářství. Převody do socialistického vlastnictví registrací státním notářstvím nepotřebovaly, zcela postačilo, že byla taková smlouva vyhotovena písemně.

K zahájení řízení o registraci smlouvy došlo na základě ohlášení účastníků. Při registraci státní notáři přezkoumávali, zda je smlouva platná a zda neodporuje zákonům. „Rozbor Nejvyššího soudu Pls 1/67 z 21. února 1967 k tomu uváděl: Otázka platnosti smlouvy není

² BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. X.

³ § 25 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

⁴ Tamtéž § 111 odst. 1

výrokem státního notářství výslovně řešena, tuto otázku si státní notářství musí posoudit obdobně jako otázku předběžnou. Nic tedy nebrání tomu, aby otázka platnosti či neplatnosti smlouvy mohla být zjišťována nezávisle na registraci smlouvy v řízení soudním na základě žaloby, případně žaloby na ochranu práv vlastníka, když již bylo podle smlouvy plněno.⁵

Do 31. března 1983 registrací byl podmíněn vznik smlouvy o převodu nemovitosti do jiného než socialistického vlastnictví, od 1. dubna 1983 novelou občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. registrací tyto smlouvy nabývaly i účinnosti. To se týkalo samozřejmě všech smluv do té doby podléhajících registraci, navíc pak i věcných břemen, která od uvedeného data mohla vznikat také na základě smlouvy. Státní notářství mělo povinnost registrované smlouvy překládat místně příslušnému orgánu geodézie do šedesáti dnů poté, kdy rozhodnutí o registraci nabylo právní moci. Nevyvratitelná právní domněnka odstoupení od smlouvy platila, pokud nedošlo k registraci smlouvy do tří let od jejího uzavření.⁶

Zákon o evidenci nemovitostí neobnovil konstitutivní princip zápisů, zápisy do evidence nemovitostí měly stále pouze evidenční charakter. „Evidence nemovitostí založená na zápisech v padesátých a šedesátých letech řádně neudržované pozemkové knihy, doplněná o zápisy registrovaných smluv, které nemusely být vždy platné, a o zápisy smluv o nabytí do socialistického vlastnictví, které nemusely být orgánům geodézie k zápisu vždy předloženy, nebyla a ani nemohla být spolehlivou pozemkovou evidencí, zaručující ochranu vlastnického práva.“⁷

S účinností od 1. ledna 1992 novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. byly mimo jiné obnoveny právní instituty jako je právo zástavní, podzástavní právo, předkupní právo jako právo věcné. Současně tato novela občanského zákoníku zrušila institut omezení převodu nemovitosti a změnila institut osobního užívání pozemku na vlastnické právo fyzické osoby. Evidence nemovitostí byla nadále vedena, neboť s konstitutivním principem zápisů do našeho právního řádu novela občanského zákoníku ještě nepočítala.

⁵ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 17.

⁶ § 47 odst. 2 zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 17 – 18.

2. Současná právní úprava vkladového řízení

2.1 Základní právní předpisy na úseku katastru nemovitostí

Změna ve způsobu nabývání vlastnického práva a dalších věcných práv přišla až s další novelou občanského zákoníku, a to se zákonem č. 264/1992 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. ledna 1993. Došlo i ke zrušení státních notářství a s nimi i ke zrušení registračního principu pro účinnost smluv o vzniku vlastnictví a jiných věcných práv k nemovitostem. S účinností od 1. ledna 1993 byl zřízen katastr nemovitostí České republiky jako soubor údajů o nemovitostech v České republice. Evidence nemovitostí byla zrušena. Současně byl zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální, který mimo jiné zabezpečuje jednotné provádění správy katastru, dále vznikly zeměměřické a katastrální inspektoráty, které mimo jiné kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí a katastrální úřady, které vykonávají mimo jiné státní správu katastru nemovitostí.

Základní právní úpravu na úseku katastru nemovitostí tvoří několik na sebe navazujících právních předpisů. Jedná se o následující přepisy:

- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“)
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech“)
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zápisech“),
- vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška) (dále jen „katastrální vyhláška“),
- vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

2.2 Druhy zápisů

To jakým způsobem se zapisují vlastnické právo, zástavní právo či podzástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s věcnými účinky k nemovitostem do katastru nemovitostí je upraveno zákonem o zápisech. Zápisy se provádějí třemi způsoby, a to vkladem, záznamem nebo poznámkou nebo jejich výmazem. Vedle věcných práv se do

katastru nemovitostí zapisují i jiná práva, jež stanoví katastrální zákon a jako příklad uvádím právo hospodařit s majetkem státu.⁸

Vzhledem k tomu, že se budu v následujících kapitolách podrobněji zabývat zápisem vkladu práva, v této části práce se zmíním několika málo slovy o zápisech formou záznamu a poznámky. V případě provádění zápisu záznamem se zapisují do katastru nemovitostí práva, která vznikla, změnila nebo zanikla bez ohledu na to, zda jsou zapsána do katastru nemovitostí. Výrazně se při zápisu záznamem uplatňuje zásada oficiality, která spočívá v tom, že příslušný katastrální úřad provede záznam z úřední povinnosti, tj. ex officio. Katastrální zákon ukládá vlastníkům a jiným oprávněným ohlásit k zápisu do katastru nemovitostí všechny změny údajů týkající se jejich nemovitostí, a to do třiceti dnů ode dne vzniku takové změny. Současně jsou povinni předložit i listinu, která změnu dokládá. Co se týká obrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí odkazují na rozhodnutí rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu⁹, ve kterém uvedl, že soudní ochrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí podle ustanovení § 7 a § 8 zákona o zápisech se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle ustanovení § 82 a násl. občanského soudního řádu a tedy nikoliv v řízení proti nečinnosti správního orgánu podle ustanovení § 79 občanského soudního řádu.

Poznámky se zapisují do katastru nemovitostí podle ustanovení § 9 zákona o zápisech. „Poznámka má pouze informační charakter. Jejím smyslem je upozornit toho, kdo chce nabýt věcné právo k nemovitosti, na možné právní vady nemovitosti.“¹⁰ Poznámka sama nemá žádné omezující účinky. V současné době aktuálně diskutovaným problémem je zápis poznámky o probíhajících exekučních řízeních. Omezení dispozičních práv vlastníka, pokud jde o exekuce, je však způsobeno přímo usnesením soudu (jedná se ex lege o tzv. generální inhibitorium) a vydáním exekučního příkazu (zde se jedná o tzv. speciální inhibitorium), ve kterém je povinnému zakázána dispozice s majetkem, jehož je vlastníkem.

Zápis poznámkou shodně jako zápis záznamem má pouze deklaratorní účinky, tj. pouze osvědčuje existenci či neexistenci právního vztahu s právními účinky ex tunc („od počátku“). Katastrální úřad provádí pouze evidenční úkony, jejichž výsledkem je provedení zápisu do katastrálního operátu nebo vrácení listiny předložené k zápisu jeho vyhotoviteli. V žádném případě se nejedná o formální správní řízení, které by bylo ukončeno správním rozhodnutím.

⁸ § 2 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů

⁹ Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 16. listopadu 2010, sp. zn. 7 Aps 3/2008-98

¹⁰ VEČEŘE, Karel. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. cuzk.cz [cit. 10. září 2010]. Dostupné na <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYN_14>.

2.3 Pojem vklad

Vklad je definován jako zápis do katastrálních operátů.¹¹ S tímto pojmem bezprostředně souvisí intabulační zásada, již zmíněná v kapitole historického exkurzu, a to v souvislosti s obecným zákoníkem občanským. Intabulační zásadu zakotvila do občanského zákoníku jeho novela, a to zákon č. 264/1992 Sb. Od účinnosti této novely, tj. od 1. ledna 1993 vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva k nemovitostem vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Novela občanského zákoníku č. 367/2000 Sb. upřesnila u vlastnického a zástavního práva, že tato práva u nemovitostí neevidovaných v katastru vznikají účinností smlouvy. Tím byl položen zákonný podklad, který váže vklad věcných práv pouze k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí. Za předpokladu, že katastrální úřad pravomocně rozhodne o povolení vkladu, nastávají právní účinky vkladu zpětně ke dni podání návrhu na vklad.¹² Ke shora popsanému legálnímu způsobu nabytí vlastnického a jiného věcného práva (modus) musí ovšem existovat platný nabývací titul (titulus). Je třeba podotknout, že smlouva jakožto nabývací titul musí být v době podání návrhu na vklad již účinná, v opačném případě katastrální úřad návrh na vklad zamítne.

„Od zásady, že se do katastru zapisují věcná práva k nemovitostem, se odklonil zákon o vlastnictví bytů, když stanovil s účinností od 1. května 1994, že se do katastru zapisuje vkladem prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově.“¹³ Od 1. července 2000, tedy od účinnosti novely zákona o vlastnictví bytů¹⁴, a to zákona č.103/2000 Sb., je prohlášení vlastníka povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě, v tomto případě se prohlášení zapisuje formou záznamu. Pokud však současně nedochází i k převodu první jednotky, prohlášení se nadále zapisuje vkladem.

2.4 Pojem vkladové řízení

Vkladové řízení je postup katastrálního úřadu, který směřuje k povolení a provedení vkladu práva do katastru nemovitostí. Zákon o zápisech jakožto zvláštní právní předpis (lex specialis) neupravuje vkladové řízení v celém rozsahu, a proto z tohoto důvodu odkazuje

¹¹ § 14 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

¹² Tamtéž § 2 odst. 3

¹³ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 29.

¹⁴ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

na podpůrné použití zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) jakožto právního předpisu *lex generalis*. „Zákon o zápisech obsahuje řadu výjimek, které byly zakotveny za účinnosti předchozího správního řádu (tj. č. 71/1967 Sb.). Použití těchto výjimek je zachováno i za účinnosti nového správního řádu, a to s odvoláním na § 180 odst. 1 SpŘ, podle kterého lze v určitých případech použít správní řád subsidiárně.“¹⁵ V řízení o povolení vkladu tedy katastrální úřad postupuje podle správního řádu, jen u těch procesních úkonů, které nejsou zákonem o zápisech upraveny.

Řízení o povolení vkladu zahrnuje nejen formální správní řízení, ale také ještě další úkon, kterým se zápis vkladu do katastrálního operátu provede, a který povahu formálního správního řízení již nemá. „Provedení zápisu změn do katastrálních operátů je pouze administrativní činností katastrálního úřadu, která neprobíhá ve správním řízení; katastrální úřad o realizaci takového zápisu nevydává žádné rozhodnutí, jelikož zápis se realizuje na podkladě vydaného rozhodnutí o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí.“¹⁶ „Den právní moci rozhodnutí o povolení vkladu nemusí být (i když zpravidla je) totožný se dnem provedení zápisu vkladu podle tohoto rozhodnutí.“¹⁷ Katastrální úřad zapisuje změny údajů katastru nejpozději do třiceti dnů po dni nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu.

¹⁵ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, 67 s.

¹⁶ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. června 1999, sp. zn. 2 Co 170/1999

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. září 2006, sp. zn. 29 Odo 832/2006

3. Hlavní zásady vkladového řízení

Postup katastrálního úřadu při vkladovém řízení musí být v souladu se specifickými zásadami, které jsou obsaženy v jednotlivých ustanoveních zvláštních právních předpisů na úseku katastru, zejména v zákoně o zápisech. Řízení o vkladu do katastru nemovitostí je ovládáno zejména následujícími zásadami¹⁸: zásadou priority, zásadou dispoziční, zásadou intabulace, zásadou legality, zásadou dobré víry (materiální publicity), zásadou úplatnosti.

3.1 Zásada priority

Zásada priority je upravena v ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech. Právní účinky vkladu nastávají ke dni podání návrhu na vklad, přičemž pořadí zápisu v katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které katastrálnímu úřadu návrh na vklad došel. Každý návrh na vklad opatřuje katastrální úřad podacím razítkem s vyznačením spisové značky a dále dne, měsíce, roku, hodiny a minuty doručení. Katastrální úřad vyznačí v souboru popisných informací v katastru tzv. plombu nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu.

3.2 Zásada dispoziční

Vkladové řízení ovládá zásada dispoziční zakotvená v ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech. Znamená, že řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí je řízením návrhovým, řízením o žádosti; je vždy zahájeno na základě doručeného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu. Pro katastrální úřad to znamená, že katastrální úřad nemůže zapsat do katastru nemovitostí žádné právo, které žadatel nenavrhl vložit do katastru nemovitostí a v žádném případě nemůže zahájit řízení z moci úřední. Jen žadatel má možnost disponovat s návrhem. Má možnost zúžit předmět své žádosti (ustanovení § 45 odst. 4 správního řádu), požádat katastrální úřad o přerušení řízení o žádosti (ustanovení § 64 odst. 2 správního řádu), vzít svou žádost zpět (ustanovení § 66 odst. 1 správního řádu).

3.3 Zásada konstitutivní (intabulační)

K zásadě konstitutivní (intabulační) uvedené v ustanovení § 2 odst. 2 a 3 zákona o zápisech lze uvést, že všechny smluvní převody, smluvní zástavní právo, smluvní právo odpovídající věcnému břemeni, jakož i smluvní předkupní právo s účinky věcného práva

¹⁸ PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2000, s. 201.

vznikají, mění se a také zanikají dnem provedení vkladu práva či výmazu vkladu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad. Vkladem samozřejmě vznikají výše uvedená práva jen k nemovitostem, které jsou evidovány v katastru. Nemovitosti evidované v katastru jsou vymezeny ustanovením § 2 odst. 1 katastrálního zákona, jejich definice pak ustanovením § 27 písm. a), k), l) téhož zákona s tím, že pod písmenem m) je definována drobná stavba, která evidenci v katastru nepodléhá. Na tomto místě je třeba připomenout, že se v katastru nemovitostí neevidují budovy, které jsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Proto například vlastnictví ke stavbě garáže, která je postavena na téže stavební parcele jako rodinný dům, se nabývá již okamžikem účinnosti smlouvy. Vlastnické právo k rodinnému domu se nabývá vkladem. Na toto rozdílné nabývání vlastnictví by měli účastníci smlouvy pamatovat při uzavírání příslušných smluv.

3.4 Zásada legality

Zásada legality (zákonnosti) vyjadřuje povinnost katastrálního úřadu postupovat v souladu se zákony při zkoumání listin, jež osvědčují zapisovaná práva. Přezkoumání podmínek vkladu je stanoveno taxativně v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech, s přihlédnutím k ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech. Katastrální úřad nemůže uplatnit svoji pravomoc v rozporu se zákonem.

3.5 Zásada dobré víry

Zásada dobré víry (také materiální publicity) stanovená v ustanovení § 11 zákona o zápisech znamená, že každý, kdo vychází z údajů zapsaných v katastru nemovitostí, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Nález Ústavního soudu ze dne 15. dubna 2010, sp. zn. II ÚS 3151/09 stanovil: „Výpis z katastru je veřejnou listinou prokazující stav evidovaný v katastru k okamžiku, který je na ní uveden. Zákon přitom nerozlišuje, zda zápis byl proveden na základě vkladu nebo záznamu. Tato ustanovení se vztahují i na katastrální úřad, který je pověřen ze zákona tuto evidenci vést. Musí z ní proto při svém rozhodování vycházet a musí respektovat důkazní váhu veřejné listiny.“

S účinností od 1. ledna 1993 se zápisy v evidenci nemovitostí, které byly provedeny podle dosavadní právní úpravy, staly součástí souboru popisných informací katastru nemovitostí, a proto zákon o zápisech v ustanovení § 16 odst. 1 stanovil vyvratitelnou právní domněnku, když uvádí, že zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních

předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud ovšem není prokázán opak.

3.6 Zásada úplatnosti

Zásada úplatnosti znamená, že žadatel je povinen uhradit za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu správní poplatek. Dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 120 sazebníku za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí správní poplatek činí 500,- Kč. Za přijetí návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě listin, které souvisejí s výstavbou veřejně prospěšné stavby (smluv uzavřených za účelem realizace veřejně prospěšné stavby) pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely činí správní poplatek za každý návrh 500,- Kč, nejvýše však v úhrnu 5 000,- Kč.

Správní poplatek lze platit kolkovými známkami, jestliže nepřevyšuje 5 000,- Kč. V ostatních případech se správní poplatky platí na zvláštní účet státního rozpočtu u České národní banky. Správní poplatek je splatný bez vyměření a vybírá se již při podání návrhu na vklad.

V případě, že je žadatel od placení správního poplatku osvobozen, správní poplatek neplatí. Správní poplatek se platí jen za řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, za provedení záznamu a vyznačení poznámky do katastru nemovitostí se správní poplatek neplatí.

4. Příslušnost katastrálních úřadů

4.1 Věcná a funkční příslušnost

Správní orgány jsou věcně příslušné jednat a rozhodovat ve věcech, které jim byly svěřeny zákonem nebo na základě zákona.¹⁹ Funkční příslušnost stanoví, který z orgánů vnitřní organizační struktury věcně příslušného správního orgánu je příslušný rozhodovat ve správním řízení. Věcná příslušnost katastrálních úřadů je dána zvláštním zákonem, kterým je zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech.²⁰ Funkční příslušnost je pak shodná s vymezením věcné působnosti.

4.2 Místní příslušnost

Místní příslušnost katastrálního úřadu, na rozdíl od věcné příslušnosti, vymezil správní řád. Podle správního řádu je místní příslušnost správního orgánu určena v řízeních týkajících se nemovitostí místem, kde se nemovitost nachází.²¹ Územní působnost a sídla katastrálních úřadů jsou vymezeny v příloze 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. Vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů jsou pak katastrální pracoviště. Český úřad zeměměřický a katastrální sdělením č. 482/2009 zveřejnil seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu. K řízení je tedy místně příslušný katastrální úřad resp. jedno z jeho katastrálních pracovišť.

V ustanovení § 37 odst. 1 a 2 katastrální vyhlášky je stanovena místní příslušnost katastrálních úřadů ve zvláštních případech. Předně předmětem jedné smlouvy mohou být nemovitosti evidované v obvodu územní působnosti více katastrálních úřadů. V tomto případě o vkladu práva nemůže rozhodnout jen jeden příslušný katastrální úřad. Katastrální vyhláška v tomto případě stanoví, že musí být předloženy každému místně příslušnému katastrálnímu úřadu samostatné návrhy na vklad.

Jiná situace nastává v případě nemovitostí evidovaných v obvodech územní působnosti více katastrálních úřadů, a to pokud jsou tyto nemovitosti předmětem směnné smlouvy, dohody o vypořádání podílového spoluvlastnictví, dohody o vypořádání společného jmění manželů nebo smlouvy o zřízení věcného břemene. Tady již nebude rozhodovat více katastrálních úřadů, ale katastrální vyhláškou je určeno, že se jen jeden návrh na vklad ke všem nemovitostem předkládá pouze jednomu z nich. Je to dáno neoddelitelností právního

¹⁹ § 10 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

²⁰ § 5 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

²¹ § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

úkonu ve vztahu k jednotlivým nemovitostem uvedeným ve smlouvě. Katastrální vyhláška tedy vyloučila možnost, že by ve věci rozhodovaly jednotlivé katastrální úřady odděleně. Na případy, kdyby snad byl podán v různých dnech návrh na vklad práva ke všem nemovitostem u každého katastrálního úřadu, pamatuje ustanovení § 11 odst. 2 správního řádu. Pokud se katastrální úřady nedohodnou, řízení provede ten katastrální úřad, který obdržel návrh na vklad jako první. Vzájemná dohoda dotčených katastrálních úřadů o tom, který z nich provede řízení o povolení vkladu, nastupuje v případě podání návrhu těmto katastrálním úřadům, a to ve stejný den. Správní řád pamatuje i na situaci, kdy se tyto katastrální úřady nedohodnou o tom, který provede řízení o povolení vkladu. Pokud by taková situace nastala, musel by místní příslušnost určit nejbližše společně nadřízený správní orgán, kterým je Český úřad zeměměřický a katastrální. Ten katastrální úřad, který na základě pořadí nebo dohody místně příslušných katastrálních úřadů nebo usnesením společně nadřízeného správního orgánu řízení nakonec neprovede, řízení o povolení vkladu zastaví.²²

²² § 66 odst. 1 písm. e) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

5. Účastníci řízení

Podle správního řádu jsou účastníci správního řízení vymezení poměrně široce a zařazeni do několika kategorií. Účastníci uvedení v ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu, tzv. hlavní účastníci, jsou rozdělení podle toho, zda se jedná o řízení zahájená na žádost nebo o řízení zahájená z úřední povinnosti. V řízení o žádosti jsou účastníky řízení vedle žadatele i další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu; účastníky řízení z moci úřední jsou osoby, které jsou adresáty správního rozhodnutí.

„Podle § 27 odst. 2 a 3 správního řádu patří mezi účastníky i další osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech, tedy tzv. dotčení účastníci a rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon.“²³

Konečně podle ustanovení § 28 odst. 1 správního řádu za účastníka bude v pochybnostech považován i ten, kdo tvrdí, že je účastníkem, pokud se neprokáže opak. „K ochraně práv osob je v obecné úpravě široké vymezení a v řízení mohou tak být i ti, jejich práv nebo povinností se nakonec výsledné rozhodnutí nemusí vůbec dotýkat.“²⁴

Ve shora uvedeném výčtu okruhu účastníků řízení správní řád uvádí i ty, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Mezi ně patří i účastníci řízení o povolení vkladu, kteří nemají obecně postavení tzv. dotčených účastníků, ale mají postavení účastníků hlavních.²⁵ Vzhledem k určité specifikaci řízení o povolení vkladu se zákon o zápisech odchýlil od správním řádem vymezeného okruhu účastníků, přičemž vlastní vymezení pojal do ustanovení § 4 odst. 1. Za účastníky řízení o povolení vkladu zákon o zápisech pokládá jen účastníky řízení toho právního úkonu, na jehož podkladě má být právo zapsáno do katastru nemovitostí. Takto zákonem vymezený okruh účastníků však činil určité potíže, a proto Český úřad zeměměřický a katastrální s ohledem na nejednotný postup katastrálních úřadů vydal své stanovisko. Jako příklad uvedl okruh účastníků zástavní smlouvy: „Účastníkem vkladového řízení jsou všichni účastníci zástavní smlouvy, tedy i kupující, kterým ze zástavní smlouvy přímo nevzniká zástavní právo, ale kterým z této smlouvy vyplývají obligační závazky. Kdyby zákonodárce chtěl vymežit okruh účastníků vkladového řízení užším způsobem, jistě by to dovedl vyjádřit slovy, že účastníky vkladového řízení jsou ti, kterým na základě vkladové listiny vznikají, mění se nebo zanikají věcná práva k nemovitostem, protože to tak neučil, je třeba respektovat

²³ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem* Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. s. 70.

²⁴ HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo, Obecná část*. 7. vydání. Praha: C.H. Beck, 2007, s. 391.

²⁵ § 27 odst. 1 písm. a) zákon č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů

platnou právní úpravu vymezení okruhu účastníků vkladového řízení, a to se všemi z toho vyplývajícími důsledky.²⁶

S ohledem na právní úpravu postavení účastníků ve správním řádu musí katastrální úřad v průběhu řízení pamatovat na rozdílný rozsah práv, který účastníci řízení o povolení vkladu mohou mít. Účastník, který podepsal návrh na vklad, je správním řádem označován za žadatele, který může disponovat návrhem. Má v řízení silné postavení, které spočívá v tom, že jen na požádání žadatele katastrální úřad usnesením přeruší řízení,²⁷ přičemž pokud je žadatelů více učiní tak jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni. Obdobná úprava platí i pro zastavení řízení, kdy jen žadatel může vzít návrh na vklad zpět.

Účastníky, kteří návrh na vklad nepodepsali, správní řád v § 27 odst. 1 písm. a) označuje jako další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu. Správní řád jim sice neumožnil disponovat návrhem, katastrálnímu úřadu však v řízení o povolení vkladu práva stanovil povinnost tyto ostatní účastníky obligatorně uvědomit o zahájení řízení, a to bez zbytečného odkladu. Současně je katastrální úřad musí upozornit na procesní práva vyplývající ze správního řádu, a to právo nahlížet do spisu a pořizovat si z něho výpisy, právo navrhopvat důkazy a jejich doplnění. Dle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu musí těmto účastníkům dát i možnost vyjádřit se před vydáním rozhodnutí ve věci k podkladům rozhodnutí, pokud se tohoto práva nevzdali, a to i v případě povolení vkladu. „Porušení této povinnosti je v návaznosti na konkrétní procesní úkon zpravidla považováno za nesprávný úřední postup, který má ve většině případů za následek následné zrušení konkrétního rozhodnutí.“²⁸

V případě, že návrh na vklad nebyl podán všemi účastníky, musí tedy katastrální úřad zaslat oznámení o zahájení řízení a následně určitou přiměřenou dobu vyčkat na případnou reakci toho účastníka, který návrh na vklad nepodal. Výsledkem je prodloužení celkové doby vkladového řízení. Proto je vhodnější, aby návrh na vklad byl podepsán všemi účastníky řízení.

²⁶ Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *Vymezení okruhu účastníků vkladového řízení*, ze dne 19.4. 2007, č.j.: ČUZK 1617/207-15

²⁷ § 64 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

²⁸ ONDRUŠ, Radek. *Správní řád. Nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. Praha: Linde, a. s., 2005, s. 38.

6. Zahájení vkladového řízení

6.1 Podání

Podání²⁹ je úkon, který účastník řízení činí u správního orgánu, který je věcně a místně příslušný. Podání je tedy procesním úkonem směřujícím vůči správnímu orgánu, který ho přitom posuzuje podle skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno. „Pokud je podání doručeno prostřednictvím pošty, tvoří spolu s obálkou jeden formální i obsahový celek. Proto není vadou, pokud je označení správního úřadu uvedeno pouze na obálce a ve vlastním textu podání chybí.“³⁰

Z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Ve správním řízení lze podání učinit písemně nebo ústně do protokolu anebo v elektronické podobě podepsané zaručeným elektronickým podpisem. Za podmínky, že podání je do pěti dnů potvrzeno, lze je učinit pomocí jiných technických prostředků, zejména prostřednictvím dálkopisu, telefaxu nebo veřejné datové sítě bez použití zaručeného elektronického podpisu.

V řízení o povolení vkladu je obsahem podání návrh na vklad. Návrh na vklad lze učinit pouze v listinné podobě. Nelze jej podat ani prostřednictvím datových schránek. Důvodem je skutečnost, že „návrh na vklad musí být provázen povinnou přílohou, kterou je listina, na základě které má být právo zapsáno do katastru, a právě povaha této listiny, která má být později opatřena doložkou o provedení vkladu a vrácena účastníkům řízení, neumožňuje doručení prostřednictvím datových schránek.“³¹ Je možné, aby jedno podání katastrálnímu úřadu obsahovalo i více návrhů na vklad práva do katastru nemovitostí. „Katastrální úřad nemůže odmítnout přijmout takové podání. Při posuzování, zda se jedná o jedno podání obsahující jeden návrh na vklad práva do katastru nebo o podání obsahující více takových návrhů, je rozhodující, zda zahájené řízení bude mít stejný okruh účastníků a stejný předmět řízení. Jestliže bude doručeno katastrálnímu úřadu podání, jehož přílohou budou např. různé kupní smlouvy, jehož účastníci nebudou totožní, jedná se o podání obsahující dva návrhy na vklad do katastru.“³²

Podání se činí u katastrálního úřadu, respektive jeho katastrálního pracoviště, který je věcně a místně příslušný. Je učiněno dnem, kdy tomuto katastrálnímu úřadu dojde. Mělo by být v zájmu účastníků řízení, aby učinili podání vždy u místně příslušného katastrálního

²⁹ § 37 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů

³⁰ ONDRUŠ, Radek. *Správní řád. Nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. Praha: Linde, a. s., 2005, s. 149.

³¹ VEČEŘE, Karel. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. cuzk.cz, 19. srpna 2009 [cit. 7.9.2010].

Dostupné na

<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10004&AKCE=DOC:10EL_PODANI>.

³² BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Vydání první. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 30.

úřadu. Pokud se například rozhodnou určit den vzniku věcného práva ke zvolenému dni, a v tento den návrh na vklad doručí katastrálního úřadu, který není místně příslušný, docílí jen toho, že podání bude postoupeno usnesením místně příslušnému katastrálnímu pracovišti příslušného katastrálního úřadu. V tomto případě se nepostupuje formou písemného usnesení, ale katastrální úřad usnesení o postoupení pouze vyznačí ve spisu a podatelé se o postoupení uvědomí. Řízení o povolení vkladu tedy nebude zahájeno dnem podání návrhu k místně nepřislušnému katastrálnímu úřadu, ale bude zahájeno teprve dnem doručení návrhu na vklad místně příslušnému katastrálnímu pracovišti příslušného katastrálního úřadu. Toto neplatí v případě podání u místně nepřislušného katastrálního pracoviště místně příslušného katastrálního úřadu. Katastrální pracoviště, jak už bylo řečeno v kapitole o příslušnosti katastrálních úřadů, jsou vnitřními organizačními jednotkami katastrálního úřadu, a proto katastrální úřad vystupuje navenek jako jediný správní orgán. Podání v tomto případě je možné učinit u kteréhokoli katastrálního pracoviště místně příslušného katastrálního úřadu. To pracoviště, které bude nakonec místně příslušné k řízení, je vázáno údajem o dni doručení podání podle podacího razítka.

6.2 Návrh na vklad a jeho náležitosti

Dle ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech a ustanovení § 44 odst. 1 správního řádu je řízení o povolení vkladu zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich místně příslušnému katastrálnímu úřadu (resp. pracovišti). Návrh na vklad lze podat v časově neomezené lhůtě. Dle terminologie správního řádu je řízení o povolení vkladu řízením o žádosti. Podání návrhu na vklad je plně v dispozici účastníků a vkladové řízení je nesporné.

Návrh na vklad obsahuje obecné náležitosti stanovené správním řádem pro podání dle ustanovení § 37 odst. 2 správního řádu; zvláštní náležitosti jsou pak stanoveny v ustanovení § 4 odst. 3 zákona o zápisech. Návrh musí obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je určen. Identifikace účastníků, a to fyzických osob se provede podle jména, příjmení, trvalého pobytu a rodného čísla a identifikace právnických osob podle názvu, sídla a identifikačního čísla.

V návrhu na vklad musí být označena práva, která mají být zapsána do katastru. „Práva lze označit buď přímo, tedy jaká práva, ke kterým nemovitostem a ve prospěch kterých osob mají být do katastru zapsána nebo je práva možno označit také odkazem na příslušnou část

smlouvy nebo jiné listiny, na jejímž základě mají být tato práva do katastru zapsána, ale vždy tak, aby z návrhu bylo možno zjistit, co se katastrálnímu úřadu navrhuje.³³

Vzhledem k dispoziční zásadě řízení o povolení vkladu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, katastrální úřad není oprávněn bez návrhu žadatele nebo žadatelů řízení o vkladu zahajovat nebo rozhodnout a vložit do katastru nemovitostí právo, které v návrhu na vklad nebylo uvedeno. Označení práv může způsobit účastníkům řízení potíže v tom případě, pokud listina, na základě které má být právo zapsáno do katastru, obsahuje několik práv a žadatelé navrhnou zapsat jen některé z nich. Případem může být darovací smlouva, kterou se současně zřizuje věcné břemeno, přičemž žadatelé z neznalosti nebo z nepozornosti navrhnou vklad pouze vlastnického práva, a právo odpovídající věcnému břemenu opomenou. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu, a proto později nelze další právo do návrhu doplnit. Návrh na vklad nelze dodatečně rozšiřovat ani o další nemovitosti.

„Zahájení řízení o povolení vkladu, tj. den přijetí návrhu podatelnou, se zaznamená ve spisu a v řízení V.“³⁴ Po přijetí návrhu na vklad se spis se označí spisovou značkou. „Na spisovém obalu musí být kromě údajů o spisové značce, účastnících řízení, předmětu řízení, druhu právní listiny, dni zahájení řízení (u řízení V dále o hodině a minutě), katastrálním území, objektech řízení, listu vlastnictví a skartační značce, doplněny (nebo proškrtnuty) všechny další údaje vyplývající z předtisku, zejména, kdo je v dané věci pověřenou oprávněnou úřední osobou, popřípadě oprávněnými úředními osobami, které jsou podle organizačního řádu katastrálního úřadu nebo z pověření ředitele katastrálního úřadu (katastrálního pracoviště) oprávněné provádět úkony katastrálního úřadu v příslušném řízení.“³⁵ Většinou ještě týž den, nejpozději však následující pracovní den po doručení návrhu na vklad, katastrální úřad vyznačí v souboru popisných informací katastru nemovitostí tzv. plombu³⁶, která vyjadřuje, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Včasné vyznačení plomby je často předmětem kontroly ze strany zeměměřického a katastrálního inspektorátu. Plomba je vyznačena po celou dobu řízení o povolení vkladu a zruší se až současně s vyznačením příslušné změny práva v katastru nemovitostí. Přehled o vyřizování návrhů na vklad práv do katastru nemovitostí umožňuje účastníkům řízení sledovat postup vyřizování

³³ VEČEŘE, Karel. Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. cuzk.cz [cit. 7. 9. 2010]. Dostupné na <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10004&AKCE=DOC:10-VKLAD>>.

³⁴ Článek 13 jednacího řádu katastrálního úřadu

³⁵ Tamtéž článek 9 odst. 4

³⁶ § 12 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

konkrétního návrhu v kontextu s ostatními návrhy na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, www.cuzk.cz. Jednotlivé katastrální úřady resp. jejich pracoviště zde současně poskytují informaci, v jaké průměrné lhůtě vyřizují v dané době návrhy na vklad. Účastník řízení tak po celou dobu řízení o povolení vkladu může kontrolovat celý průběh řízení.

6.3 Přílohy návrhu na vklad

Zákon o zápisech v ustanovení § 4 odst. 4 taxativně uvádí povinné přílohy návrhu na vklad. Jejich nepředložení může vést až k zastavení řízení, ovšem po předchozím upozornění ze strany katastrálního úřadu. Přílohami návrhu na vklad jsou:

- listina, na základě které má být právo zapsáno do katastru nemovitostí,
- plná moc, je-li účastník zastoupen zmocněncem,
- výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem určeného rejstříku,
- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být právo zapsáno do katastru nemovitostí.

6.3.1 Listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru

Listina, na základě které má být právo zapsáno do katastru nemovitostí se předkládá k návrhu na vklad v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení, přičemž jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad. Dle stanoviska Českého úřadu zeměměřického a katastrálního³⁷ je katastrální úřad povinen vyznačit po vkladu práva do katastru na přezkoumávané listině doložku o povolení vkladu jen na tolika listinách, které ze zákona jsou povinnou přílohou návrhu na vklad. Pokud tuto povinnost splní, může následně poskytovat údaje ze sbírky listin jen ve formách, které jsou stanoveny katastrálním zákonem a vyhláškou č. 162/2001 Sb. Pokud by katastrální úřad vyznačil doložku o provedení vkladu i na listinách, které byly předloženy nad zákonem stanovený počet, jednal by v rozporu s ustanovením katastrálního zákona a jeho prováděcí vyhlášky.

Katastrálnímu úřadu jsou předkládány k návrhu na vklad většinou listiny, které uvádí katastrální vyhláška, a to: smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti, o zástavním právu a o podzástavním právu k nemovitosti, smlouvy o věcném břemeni, o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva, prohlášení vlastníka budovy podle zákona

³⁷ Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Vyznačení doložky na smlouvě - žádost o zajištění nápravy, ze dne 3. září 2010, č. j.: ČUZK 8159/2010-15

o vlastnictví bytů, není-li prohlášení přílohou smlouvy o převodu vlastnického práva k první převáděné jednotce, smlouvy o převodu jednotky, dohody o vydání věci uzavřené podle restitučních předpisů. Další uvedenou listinou je prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti nebo do jiného obdobného jmění právnické osoby, doloženého společenskou smlouvou, zakladatelskou smlouvou, zakladatelskou listinou nebo jinou listinou s projevem vůle právnické osoby (například usnesení valné hromady) přijmout nemovitost do svého základního kapitálu. Účastníkem řízení v tomto případě je nejen vkladatel, který právo k nemovitosti popř. nemovitostem pozbývá, ale i právnická osoba, která projevila vůli tyto nemovitosti přijmout do svého vlastnictví. „Jedná se o dva vzájemně oddělené právní úkony směřující ke vzniku práva, které ovšem vyvolají právní účinek. Jedné se zkrátka o specifický postup převodu vlastnického práva k nemovitosti, který právní předpisy výslovně připouštějí a popisují.“³⁸

Přílohu návrhu na vklad mohou tvořit další listiny jako dohody o vypořádání společného jmění manželů, popř. o vypořádání vzájemných majetkových vztahů pro dobu po rozvodu, je-li předmětem vypořádání nemovitost, dohody o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů, týkají-li se konkrétní nemovitosti, dohody všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy, prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy, dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem a konečně smlouvy o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku.

Účastníci řízení mohou uzavřít i další smlouvy, které katastrální vyhláška výslovně neuvádí, například smlouvu ve prospěch třetí osoby. Dle rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 4. února 1997, sp. zn. 15 Ca 620/96 je předpokladem pro vznik práva souhlas třetích osob. Souhlas třetí osoby musí být projevěn nejpozději v okamžiku podání návrhu na vklad.

Do shora uvedeného výčtu nepatří smlouva o smlouvě budoucí. Na základě budoucí smlouvy nelze do katastru nemovitostí vložit žádné právo, neboť žádné věcné právo touto smlouvou nevzniká.

Poslední dobou hodně diskutovanou se stala otázka, zda rozsudek o prohlášení vůle žalovaného s uzavřením smlouvy o převodu nemovitosti představuje listinu, na základě které se запиše vlastnické právo do katastru záznamem. V případě, že soud nahradil rozsudkem projev vůle ve smyslu ustanovení § 161 odst. 3 občanského soudního řádu, katastrálnímu úřadu se

³⁸ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Vydání první. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 40.

jako příloha návrhu na vklad předkládá tento pravomocný rozsudek, který ve výroku obsahuje smlouvu, u níž soud nahradil vůli za žalovaného. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. ledna 2002, sp. zn. 22 Cdo 812/2000 uvádí, že dohoda podléhá vkladu do katastru nemovitostí, je-li souhlas povinné osoby v dohodě o vydání věci nahrazen rozhodnutím soudu a vlastnické právo k nemovitosti přejde až v důsledku tohoto vkladu. Odlišný právní názor vyslovil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24. března 2010, sp. zn. 21 Cdo 530/2009, když stanovil, že rozhodnutí, jímž soud uloží povinné osobě povinnost vydat nemovitost je titulem, který navrácí vlastnictví oprávněné osobě, a na jehož základě příslušný katastrální úřad neprovede vklad, ale provede v její prospěch záznam vlastnického práva do katastru nemovitostí. Český úřad zeměměřický a katastrální ve svém stanovisku³⁹ považuje takovou změnu v nahlížení Nejvyššího soudu za problematickou, neboť neodůvodněně mění ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu. Pokud jde o můj názor, domnívám se, že je-li dnem právní moci rozsudku smlouva o vydání věci pouze uzavřena, k nabytí vlastnického práva je zapotřebí vklad práva do katastru nemovitostí.

Je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, je nedílnou součástí listiny také geometrický plán, který se vyhotovuje jako technický podklad pro smluvní převod části pozemku nebo pro zřízení věcného břemena k části pozemku. Vzhledem k tomu, že zákon o zápisech stanoví, že geometrický plán je součástí listiny, nelze jej dodatečně k předmětné listině připojit. Jednalo by se o zásah do listiny, podle níž má být vklad povolen. Podle rozsudku Městského soudu v Praze č.j. 33 Ca 43/97-5 ze dne 30. dubna 1997 jde pak o jinou smlouvu, o které lze vést řízení jen na základě nového návrhu.

V souvislosti s geometrickým plánem bych chtěla upozornit, že s účinností od 1. března 2009 bylo zákonem č. 8/2009 Sb. novelizováno ustanovení § 27 písm. a) katastrálního zákona.⁴⁰ Podle této novely se pozemkem rozumí i část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí rozsahu zástavního práva. To znamená, že geometrický plán může být nedílnou součástí nejen smluv o převodu nemovitostí, ale i smluv zástavních, což se prvně dostalo výslovně do zákona. Praxe některých katastrálních úřadů ovšem byla taková, že takto postupovaly již před uvedenou novelou katastrálního zákona.

³⁹ Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *K rozhodnutí poř. č. 15-rozsudek NS ze dne 24. března 2010 sp. zn. 21 Cdo 530/2009*, ze dne 23.7.2010, č. j.: ČUZK 8181/2010-15

⁴⁰ Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

6.3.2 Plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem

Povinnou přílohou návrhu na vklad je i plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem. Nejedná se jen o procesní plnou moc uzavřenou na základě ustanovení § 33 odst. 1 správního řádu, ale i o plnou moc hmotněprávní uzavřenou na základě ustanovení § 31 občanského zákoníku. Procesní plná moc tvoří vždy přílohu návrhu na vklad a podpis zmocnitele nemusí být ověřen jedním ze způsobů uvedených v ustanovení § 37 odst. 6 katastrální vyhlášky. Naopak u hmotněprávní plné moci „musíme počítat s tím, že v řízení o povolení vkladu bude katastrální úřad zjišťovat, zda podpis na plné moci je skutečně zmocnitelův.“⁴¹

K problému, zda musí být hmotněprávní plná moc nedílnou součástí smlouvy o převodu nemovitostí, když podle občanského zákoníku musí být projevy účastníků na téže listině, zaujal stanovisko Nejvyšší soud sp. zn. Cpjn 38/98 z 28. června 2000. Důvodem, proč tak učinil, bylo rozdílné stanovisko Krajského soudu v Brně v rozsudku sp. zn. 35 Ca 28/97 ze dne 27. března 1998 a Městského soudu v Praze v rozsudku sp. zn. 33 Ca 8/96 ze dne 30. dubna 1996. Podle citovaného stanoviska musí být plná moc k zastoupení připojena k návrhu na vklad jako její příloha. V případě, že ze smlouvy není patrné, že ji uzavřel zmocněnec na základě plné moci, ve shora citovaném stanovisku Nejvyšší soud uvádí: „Tomuto požadavku lze dostát i tak, že plná moc, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření smlouvy udělil, tvoří nedílnou součást smlouvy. V tomto případě ovšem nepostačí, aby plná moc byla - jak výše uvedeno - katastrálnímu úřadu předložena i dodatečně, po podání návrhu na vklad, a poté se teprve stala nedílnou součástí předmětné smlouvy, ale musí nedílnou součástí smlouvy být nejpozději v okamžiku podání návrhu na vklad.“ Na tomto místě bych chtěla upozornit na usnesení Nejvyššího soudu č. j. 30 Cdo 3382/2007 ze dne 11. listopadu 2008, ve kterém stanovil: „Ustavení § 40, § 46 obč. zák. ani jiný právní předpis nevyžadují výslovně, aby plná moc byla součástí kupní smlouvy. Protože se navíc podle § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. připojuje k návrhu, nikoliv ke smlouvě, nemohlo by být ani její případné nepředložení k návrhu na vklad bez dalšího důvodem k jeho zamítnutí.“ I já se kloním k názoru, že plná moc nemusí být nedílnou součástí kupní smlouvy, pokud zastoupení vyplývá přímo z takové smlouvy.

Pokud jde o obsah plné moci domnívám se, že v současné době již panuje všeobecný názor, že obsahem plné moci nemusí být přesná specifikace hmotněprávního úkonu. K obsahu plné moci o převodu nemovitosti zaujal opět stanovisko Nejvyšší soud sp. zn. Cpjn 38/98 ze dne 28. června 2000: „Plná moc může být, z hlediska rozsahu zmocněncova oprávnění,

⁴¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Vydání první. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 70

všeobecná (generální), která opravňuje zástupce (zmocněnce) ke všem právním úkonům, anebo zvláštní (speciální), omezující se pouze na některé právní úkony či pouze na jediný právní úkon; v obou případech může být plná moc formulována jako neomezená, která dává zmocněnci právo jednat volně podle nejlepšího vědomí a svědomí, nebo jako omezená, v níž jsou stanoveny hranice, ve kterých a jak má zástupce jednat. Požadavku určitosti proto vyhoví i taková plná moc, kterou vlastník nemovitosti zmocní osobu zmocněnce, aby za něj jeho jménem uzavřel kupní smlouvu o převodu nemovitosti (§ 588 obč. zák.), bez toho, že by ve smlouvě uvedl komu a za jakou cenu má být nemovitost prodána.“

6.3.3 Výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku

Výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku musí předložit právnická osoba, která je účastníkem řízení, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku. Zákon o zápisech umožňuje předložit i jeho úředně ověřený opis (kopii). Dle článku 15 odst. 9 jednacího řádu katastrálního úřadu lze podmínku předložení výpisu považovat za splněnou i v případě, že katastrální úřad má tento výpis uložen ve sbírce listin, přitom žadatel se v návrhu odkáže na uložený výpis nebo jeho ověřenou kopii a prohlásí, že údaje v něm uvedené se dosud nezměnily. Dle jednacího řádu katastrálního úřadu tento způsob však nezbavuje povinnosti katastrálního úřadu porovnat údaje v uloženém výpisu s údaji v internetové aplikaci „Obchodní rejstřík“. Podle výpisů katastrální úřad zjišťuje nejen to, zda osoby jsou oprávněny listinu, na základě které má být proveden vklad, podepsat, ale zjišťuje i způsob, jakým tyto osoby za právnickou osobu jednájí. Mnohdy k názvu společnosti připojí podpis na přezkoumávané listině jen jeden z jednatelů, ač předepsaný způsob jednání přikazuje jednat s druhým jednatelem společně.

6.3.4 Listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993

Povinnou přílohou návrhu na vklad je také listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993. Rovněž v tomto případě mohou účastníci předložit jen její úředně ověřený opis (kopii). Pro mnohého účastníka řízení je nepochopitelné, proč tzv. nabývací tituly musí předkládat, když jsou založeny v pozemkové knize nebo ve sbírce listin, které vedou katastrální úřady. Nabývací titul se předkládá katastrálnímu úřadu nejen

z důvodu, že je povinnou přílohou návrhu na vklad, ale také z důvodu „ověření správnosti dosavadního zápisu právních vztahů převzatých z evidence nemovitostí.“⁴²

Dle zásady rychlosti a procesní ekonomie se katastrální úřad řídí ustanovením § 6 správního řádu podle kterého, lze-li potřebné údaje získat z úřední evidence, kterou správní orgán sám vede, a pokud o to dotčená osoba požádá, je povinen jejich obstarání zajistit. V tomto případě však žadatel musí uhradit náklady na opatření listiny, která tvoří veškeré hotové výdaje spojené s opatřením listiny, především poštovné zvýšené o správní poplatek za vyhotovení listiny. Dle článku 15 odst. 10 jednacího řádu katastrálního úřadu ve věci nákladů řízení vydá katastrální úřad rozhodnutí samostatně nebo v průběhu řízení nebo takové rozhodnutí může vydat i ve výrokové části některého z rozhodnutí o povolení vkladu. Po dobu nezbytnou k opatření této listiny neběží lhůta pro povolení vkladu stanovená správním řádem.

6.3.5 Úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce

Přílohou návrhu na vklad musí být i úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce. Správní řád sice v ustanovení § 16 odst. 1 uvádí, že účastníci řízení mohou jednat a písemnosti mohou být předkládány i v jazyce slovenském, v řízení o povolení vkladu je však v tomto případě nutné vycházet ze zákona o zápisech jako zákona speciálního vůči správnímu řádu.

⁴² KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí po novele*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, a. s., 1996, s. 76.

7. Zjišťování projevu vůle

Písemná forma právního úkonu předpokládá existenci dvou náležitostí, kterými jsou písemnost a podpis. Občanský zákoník všeobecně neukládá účastníkům smlouvy povinnost, aby byly jejich podpisy na listinách úředně ověřeny. Neukládá ji ani zákon o zápisech. Kdy katastrální úřad může považovat projev vůle osob za zjištěný a jakým způsobem má katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumat, zda jde v předložené listině skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, stanoví katastrální vyhláška. S ohledem na požadavek právní jistoty tak činí poměrně podrobně. Přitom je zdůrazněno, že zvláštní pozornost má katastrální úřad věnovat těm, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje.

Nejčastěji účastníci řízení předkládají listiny, na kterých je jejich vlastnoruční podpis úředně ověřen podle zvláštních předpisů, popř. předloží smlouvu, která byla sepsána ve formě notářského zápisu. Pokud smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu, katastrální úřad ověří podle seznamu advokátů na internetových stránkách České advokátní komory, zda je tento advokát v seznamu vedený a do spisu o tom provede záznam. Právnická osoba může předložit podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem jednající osoby nebo osob.

Dle stanoviska Českého úřadu zeměměřického a katastrálního⁴³ po podání návrhu na vklad nelze smlouvu, na jejímž podkladě má být vklad povolen, vydat ze spisu účastníkům za účelem jejich úředního ověření podpisu. V případě absence ověření podpisů, katastrální vyhláška umožňuje uznat pravost podpisu před katastrálním úřadem, který ověření podpisu nemůže odeprít. Katastrální úřad je oprávněn požadovat průkaz totožnosti, kterým je dle ustanovení § 36 odst. 4 správního řádu doklad, který je veřejnou listinou a v němž je uvedeno kromě jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu i podoba. Za ověření podpisu z důvodu zjištění projevu vůle na listině katastrální úřad nevybírá žádný poplatek.

V případě, že nelze zjistit projev vůle žádným z uvedených způsobů, zjistí se pravost podpisu jiným vhodným způsobem, např. posudkem znalce. Dle článku 15 odst. 7 jednacího řádu katastrálního úřadu povinnost nahradit náklady na vyhotovení znaleckého posudku, které vznikly porušením povinnosti účastníka řízení poskytnout potřebnou součinnost (ustanovení § 50 odst. 2 správního řádu), katastrální úřad uloží tomu, kdo jejich vznik způsobil (ustanovení § 79 odst. 6 správního řádu).

⁴³ Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *K možné záměně smluv po podání návrhu na vklad*, ze dne 22. května 2006, č. j.: 2030/2006-15

Projev vůle zástavního věřitele v zástavní smlouvě katastrální úřad nezjišťuje, což neznamená, že v řízení o povolení vkladu nezkontroluje, zda osoby jednající za zástavního věřitele jsou oprávněny k podpisu takové smlouvy.

Problém se zjišťováním projevu vůle může nastat v případě, kdy účastníci řízení ověřují své podpisy v zahraničí podle práva daného státu. Pokud Česká republika má s druhým státem uzavřenu dohodu o vzájemném uznání ověření pravosti podpisu, katastrální úřad pak bez dalšího podpis takového účastníka řízení ověřený v zahraničí například veřejným notářem uzná. Smlouvy o právní pomoci jsou publikovány ve Sbírce zákonů nebo ve Sbírce mezinárodních smluv.

Apostilační doložku (apostilu) bude katastrální úřad vyžadovat v případě ověření podpisu státu, se kterými smlouvu o právní pomoci sice Česká republika uzavřenu nemá, avšak tyto státy přistoupily stejně jako Česká republika k tzv. Haagské úmluvě.⁴⁴ U států, se kterými Česká republika nemá uzavřenu smlouvu o právní pomoci a které ani nepřistoupily k Úmluvě o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin, je pro uznání pravosti podpisu katastrálním úřadem vyžadována tzv. superlegalizace neboli vyšší ověření. Podpis na listině je samozřejmě možné ověřit i zastupitelským úřadem České republiky v zahraničí.

⁴⁴ Sdělení ministerstva zahraničních věcí, že dne 5. října 1961 byla v Haagu přijata Úmluva o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin. Sdělení bylo uveřejněno ve Sbírce zákonů ročník 1999 pod číslem 45. Úmluva vstoupila v platnost dnem 24. ledna 1965. Pro Českou republiku Úmluva vstoupila v platnost dnem 16. března 1999.

8. Přezkumná činnost katastrálního úřadu

Než dospěje katastrální úřad k rozhodnutí ve věci, musí v přezkumné fázi řízení zjistit, zda jsou splněny všechny podmínky vkladu, jak ukládá zákon o zápisech v ustanovení § 5 odst. 1. Ke dni podání návrhu na vklad musí zjistit, zda a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný, d) právní úkon je učiněn v předepsané formě, e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu, g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu. Dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech zkoumá, zda návrh na vklad neztratil podle zvláštního zákona⁴⁵ své právní účinky.

Přezkumná činnost katastrálního orgánu nesmí být zaměřena na zkoumání předložených listin z hlediska jejich platnosti. Katastrální úřad ve vkladovém řízení nezkoumá platnost právního úkonu, který je podkladem pro vklad práva., ale nezkoumá ani platnost předcházejících nabývacích titulů, o čemž svědčí ustálená judikatura. „Platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá, a to ani v rozsahu, v jakém je podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. oprávněn posoudit platnost právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru nemovitostí teprve zapsáno.“⁴⁶

Z toho, že katastrální úřad zkoumá jen některé aspekty platnosti smlouvy, vyplývá, že vklad práva do katastru nemovitostí lze povolit i na základě absolutně neplatné smlouvy. Katastrální úřad nemůže například z předložené listiny zjistit, zda právní úkon nebyl učiněn svobodně a vážně. Ustanovení § 40 občanského zákoníku odkazuje na jeho jednotlivá ustanovení, která zakládají relativní neplatnost právního úkonu. Tyto relativně neplatné právní úkony se považují za platné pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá. Katastrální úřad proto může povolit vklad i na základě relativně neplatné smlouvy, neboť dokud se oprávnění jejich neplatnosti nedovolají u soudu, považuje takové smlouvy za platné. V případě podílového spoluvlastnictví proto nezkoumá, zda bylo respektováno zákonné předkupní právo. Při nakládání s věcí pouze jedním z manželů, nezkoumá ani to, zda druhý manžel se smlouvou vyslovil souhlas. Pokud jeden z manželů převádí nebo zatěžuje nemovitost sám, druhý z manželů není účastníkem řízení o povolení

⁴⁵ § 76f odst. 2 občanského soudního řádu

⁴⁶ Stanovisko občanského a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98

vkladu a katastrální úřad nemá žádnou povinnost ho uvědomit o zahájení řízení. Pokud jeden z manželů sám nabývá na základě kupní smlouvy nemovitost, katastrální úřad provede zápis vlastnického práva ve prospěch tohoto z manželů.

Pokyny Českého zeměměřického a katastrálního úřadu č. 13 ze dne 28. února 1995 č. j. 93/1995 pro záznam právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí, ve znění dodatků 1 až 9, uvádějí, že nelze vyloučit, že spoluvlastníkem nemovitosti se stal zároveň i druhý z manželů (např. pokud nebyl mezi manžely zúžen rozsah společného jmění podle § 143a občanského zákoníku, pokud nebyla nemovitost opatřena za peníze náležející do výlučného vlastnictví jednoho z manželů). V takovém případě se druhý z manželů nezapiše do katastru nemovitostí vkladem, ale záznamem, protože jeho spoluvlastnické právo vzniklo ze zákona (§ 143 občanského zákoníku).

8.1 Soulad navrhovaného vkladu se stavem zápisů v katastru

Navrhovaný vklad musí být v souladu se stavem zápisů v katastru, a to pokud jde o subjekty i objekty právního vztahu. Informace zapsané v katastru nemusí vždy odpovídat skutečnosti. „Skutečnost, že v době podání návrhu na vklad je v katastru zapsán jako vlastník někdo jiný než převodce, sama o sobě nepostačuje k zamítnutí návrhu na vklad, případnému zamítnutí vkladového návrhu totiž musí předcházet zjištění, zda skutečně nedošlo ke změně vlastníka.“⁴⁷

Vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, ale často tak nečiní. Teprve v průběhu řízení o povolení vkladu může vyjít najevo, že u dotčených nemovitostí nastaly před podáním návrhu na vklad změny, které katastrálnímu úřadu nebyly doloženy listinou. „V praxi jde většinou o problém dosud nezapsaných staveb katastru nemovitostí, nezapsaný obecný majetek, změny příjmení vlastníků nemovitostí spojené se zánikem manželství, se vznikem (ex lege) podílového spoluvlastnictví u masy nevypořádaného společného jmění manželů (dříve bezpodílového spoluvlastnictví), změny které nastaly v důsledku originárního nabytí vlastnického práva (vydržením) atp.“⁴⁸ Někdy se jedná o formální nedostatky, které lze odstranit. V některých případech je nutné v důsledku nezapsaných změn návrh na vklad zamítnout. V případě budovy, která dosud není v katastru evidována, je zapotřebí nejpozději současně s návrhem na vklad podat i návrh na zápis takové budovy do katastru nemovitostí. Například rodiče se rozhodnou darovat dětem rodinný dům, který není v katastru nemovitostí dosud evidován.

⁴⁷ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. října 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98

⁴⁸ VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde, a. s., 2001, s. 74.

Dárci proto musí katastrálnímu úřadu předložit ohlášení vlastníka s podpisem ověřeným jedním ze způsobů uvedených v ustanovení § 37 odst. 6 katastrální vyhlášky. Tiskopis tohoto ohlášení je k dispozici na webových stránkách www.cuzk.cz. Pro zápis tohoto rodinného domu do katastru nemovitostí musí být dále předložen geometrický plán pro zápis budovy, doklad o přidělení čísla popisného a doklad o vymezeném způsobu využití stavby (např. kolaudační souhlas). Dle ustanovení § 5 odst. 6 katastrálního zákona se jako vlastník nově evidované stavby do katastru nemovitostí zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že vlastníkem stavby je jiná osoba. V případě, že dárci nejsou vlastníky pozemku, musí katastrálnímu úřadu předložit listinu prokazující, že jsou vlastníky domu (smlouvu o dílo, rozhodnutí soudu o určení vlastnictví, usnesení o dědictví, jehož předmětem byla i předmětná stavba, např. i jako příslušenství stavby jiné, osvědčení o prohlášení ve formě notářského zápisu o právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu, na základě kterých vzniklo dárcům vlastnické právo ke stavbě, které nelze doložit a které je nesporné⁴⁹ s vyjádřeným souhlasem vlastníka pozemku nebo listinu, na základě které měl stavebník právo stavbu postavit se souhlasem vlastníka pozemku).

Respektovat údaje zapsané v katastru se určitě vyplatí v případě, když nedílnou součástí smlouvy je geometrický plán. Dle ustanovení § 4 odst. 7 katastrální vyhlášky je nepřípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u těchto parcel evidovány různé údaje o právech nebo údaje s právy související. Výjimkou jsou parcely nebo jejich části, u kterých je evidováno věcné břemeno, jehož obsah byl vymezen samotným geometrickým plánem. Pokud je tedy předložena listina s geometrickým plánem, na základě kterého dochází ke sloučení dvou sousedních parcel, přičemž u jedné z nich je evidováno zástavní právo, popř. věcné břemeno zatěžující celou parcelu, nelze podle takové listiny vklad povolit.

Podle ustanovení § 37 odst. 5 katastrální vyhlášky se za nesoulad s údaji katastru nepovažuje, pokud jsou ve smlouvě pozemky označeny parcelními čísly podle stavu platného ke dni uzavření smlouvy. Podmínkou je však, aby byla k této smlouvě připojena identifikace parcel, pokud ovšem takovou identifikaci parcel lze vyhotovit a dále v návrhu na vklad musí být nemovitosti označeny podle stavu katastru platného ke dni podání návrhu na vklad. Za nesoulad s údaji katastru se také nepovažuje, pokud byla smlouva uzavřena před a doručena k zápisu po dni vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu a pozemky, které jsou předmětem právního úkonu, lze ztotožnit s pozemky evidovanými v katastru po obnově operátu.

⁴⁹ § 5 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

8.2 Odůvodněnost navrhovaného vkladu obsahem předložených listin

Katastrální úřad musí zkoumat, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin. „Z věcné listiny tedy musí vyplývat, zda je v ní zachycen právní úkon, na jehož podkladě má být příslušné věcné právo vloženo (intabulováno), což předpokládá totožnost (identifikaci) účastníků smlouvy, právní důvod (titul), věcněprávní dispozice s nemovitostí, jakož i seznatelnost projevu vůle účastníků smlouvy.“⁵⁰ Pokud listina, na základě které má být právo zapsáno do katastru, bude v průběhu řízení o povolení vkladu soudem prohlášena za neplatnou, je tady právě tento důvod k zamítnutí návrhu na vklad. Na základě neplatné smlouvy nemohou vzniknout žádná práva, která by mohla být zapsána do katastru.

Listiny často obsahují ujednání o tom, kdy může být podán návrh na vklad práv k nemovitostem, např. si smluvní strany dohodnou, že podají návrh na vklad až po zaplacení kupní ceny. Naskytla se otázka, zda se má takové ujednání považovat za odkládací podmínku, která by měla být splněna již ke dni podání návrhu na vklad. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. prosince 2007, sp. zn. 30 Cdo 1182/2006 v této věci dává zcela jasnou odpověď: „Z takové použité formulace smlouvy je nepochybně zřejmá vůle smluvních stran, aby ke dni podání návrhu na vklad byla splněna podmínka zaplacení celé kupní ceny sjednaným způsobem. V souladu s touto vůlí bylo třeba vyložit obsah dotčeného ujednání tak (ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák.), že účastníci si dohodli odkládací podmínku, v daném případě zaplacení celé kupní ceny (ustanovení § 36 odst. 2 obč. zák.), na jejímž splnění závisí, zda právní následky (účinnost) kupní smlouvy nastanou.“

Čas od času si do textu listin předložených ke vkladu práva smluvní strany uvedenou, že smlouva nabývá účinnosti dnem vkladu do katastru nemovitostí. Podle nálezu Ústavního soudu ze dne 12. června 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98 se jedná o podmínku nemožnou, ke které katastrální úřad nemůže přihlížet.

8.3 Určitost a srozumitelnost právního úkonu

Zákon o zápisech požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu blíže nedefinuje, ani neodkazuje na žádný jiný předpis. Ke srozumitelnosti a určitosti se vyslovil Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 19. března 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000: „Požadavek srozumitelnosti a určitosti právního úkonu je nutno i ve vkladovém řízení posuzovat především podle občanského zákoníku. Ve smyslu občanského zákoníku je třeba právní úkon považovat za

⁵⁰ VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde, a. s., 2001, s. 70.

určitý a srozumitelný, jestliže je z něho patrné, kdo tento právní úkon činí a co je jeho předmětem, přičemž tento předmět musí být vymezen tak, aby nemohlo dojít k záměně za věci obdobného druhu.“

V ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona je stanoveno, jakým způsobem mají být v listinách označeny nemovitosti, v ustanovení § 20 téhož zákona pak je uvedeno, že pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru jsou závazné parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území. V řízení o povolení vkladu práva katastrální úřad zkoumá, zda předložené listiny tyto údaje obsahují. Již shora citovaný nálezn Ústavního soudu sp. zn. I ÚS 222/2000 dále stanovil: „U nedostatků označení předmětu právního úkonu je pak nutno rozlišit, zda zakládají skutečně vadu umožňující záměnu předmětu úkonu, nebo zda spočívají jen v jinak nepřesném či neúplném označení tohoto předmětu; o takový případ by šlo tehdy, jestliže by správné označení úkonu bylo zjistitelné podle dalších identifikujících znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem (§ 35 odst. 2 občanského zákoníku).“ Tady bych zmínila pozemky, které jsou dosud v katastru nemovitostí evidovány zjednodušeným způsobem a ve smlouvě chybí u parcelních čísel podle dřívější pozemkové evidence uvedení, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu. Podle judikatury⁵¹ bude takové označení pozemků parcelním číslem určité v případě, že se v témže katastrálním území nenachází pozemková parcela shodného parcelního čísla, vedená v jiném druhu evidence.

Pokud vlastník uzavře dvě kupní smlouvy ohledně stejných nemovitostí a návrhy na vklad jsou doručeny na katastrální úřad v jeden den, jedná se o návrhy, které byly podány současně se stejným pořadím. Právní účinky vkladu se totiž váží ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu, a nikoliv k hodině či minutě doručení podání. V tomto případě pro katastrální úřad nejsou splněny podmínky vkladu, neboť projev vůle nemůže být určitý, pokud je nemovitost převáděna dvěma různými osobám. Oba návrhy na vklad musí katastrální úřad zamítnout.

8.4 Předepsaná forma právního úkonu

Podle ustanovení § 46 občanského zákoníku musí mít písemnou formu smlouvy o převodu nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků. Zákon stanoví písemnou formu u všech listin, na základě kterých se zapisuje věcné právo do katastru

⁵¹ Stanovisko občanského a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98

nemovitostí. Jde-li o smlouvu o převodu nemovitostí musí být navíc projevy účastníků na téže listině. Otázkou, ve kterých případech je nutné, aby hmotněprávní plná moc byla nedílnou součástí smlouvy, jsem se zabývala v kapitole, která se týkala přílohy návrhu na vklad, a to plné moci.

V některých případech zákon přímo stanoví, aby smlouva byla uzavřena formou notářského zápisu pod sankcí absolutní neplatnosti. Manželé, kteří se dohodli na nabytí nemovitosti do společného jmění manželů rozšířením společného jmění, nebo naopak na základě vzájemné dohody manželé zúží společné jmění tak, že vlastníkem nemovitosti patřící do společného jmění se stane jen jeden z manželů, nemohou mezi sebou uzavřít dohodu pouze v „prosté“ písemné formě. Zákon zde striktně předepisuje uzavření dohody ve formě notářského zápisu. Také vlastníci všech jednotek v domě mohou změnit vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy dle dohody, která musí mít opět formu notářského zápisu⁵².

Naopak důvodem neplatnosti smlouvy pro nedostatek písemné formy není skutečnost, že ve smlouvě, pro kterou zákon vyžaduje písemnou formu, nejsou zvláště uvedena jména a příjmení osob, které ji za právnickou osobu podepsaly⁵³.

8.5 Oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu

„Toto přezkumné kritérium vychází z ust. 123 obč. zák., které stanoví, že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.“⁵⁴ Povinností katastrálního úřadu je z nabývacího titulu, který mu byl předložen jako povinná příloha návrhu na vklad, zjistit, zda je účastník řízení vlastníkem nemovitostí, které jsou předmětem smlouvy. Může nastat situace, kdy byl proveden zápis na základě listin, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Za této situace nemůže žádný z tzv. duplicitních vlastníků nakládat s takovou nemovitostí, dokud nebude vyřešeno, kdo je jejím skutečným vlastníkem. Duplicitní zápis vlastnictví lze odstranit z katastru nejen na základě rozhodnutí soudu, ale i prohlášením duplicitních vlastníků, kterým

⁵² Veřejná listina je nadána veřejnou vírou a je s ní spojen vysoký stupeň právní jistoty. Dle ustanovení § 134 zákona č. 99/1993 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, listiny vydané soudy České republiky nebo jinými státními orgány v mezích jejich pravomoci, jakož i listiny, které jsou zvláštními předpisy prohlášeny za veřejné, potvrzují, že jde o nařízení nebo prohlášení orgánu, který listinu vydal, a není-li prokázán opak, i pravdivost toho, co je v nich osvědčeno nebo potvrzeno. Dle ustanovení § 53 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, listiny vydané soudy České republiky nebo jinými státními orgány nebo orgány územních samosprávných celků v mezích jejich pravomoci, jakož i listiny, které jsou zvláštními zákony prohlášeny za veřejné, potvrzují, že jde o prohlášení orgánu, který listinu vydal, a není-li dokázán opak, potvrzují i pravdivost toho, co je v nich osvědčeno nebo potvrzeno.

⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. listopadu 2007, sp. zn. 29 Odo 965/2006

⁵⁴ VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde, a. s., 2001, s. 176.

jeden z nich uzná vlastnické právo druhému. V případě prohlášení duplicitních vlastníků následuje otázka, zda bude v katastru nemovitostí zapsán skutečný vlastník. Katastrální úřad je však listinou, na základě které takový vlastník nabytí vlastnictví, vázán.

Jiným případem je situace, kdy v katastru nemovitostí je zapsána stále zemřelá osoba a dědic nakládá s nemovitostmi, které tato osoba vlastnila. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2006, sp. zn. 30 Cdo 378/2005 platí: „Na překážku navrhovanému vkladu nemůže být stav zápisů v katastru, resp. nedostatek oprávnění účastníků nakládat s předmětem právního úkonu, jestliže usnesením o dědictví, které nabylo právní moci až po podání návrhu na vklad, bylo deklarováno dědické právo dědice k předmětným nemovitostem ke dni smrti zůstavitele, tj. ke dni předcházejícímu podání návrhu na vklad.“

Vklad do katastru nemovitostí nemůže katastrální úřad povolit v případě, pokud bývalí manželé podají návrh na vklad vlastnického práva podle dohody o vypořádání společného jmění manželů po uplynutí tří let od zániku společného jmění manželů. Po této době nastala nevyvratitelná právní domněnka podílového spoluvlastnictví bývalých manželů⁵⁵ a podíly obou jsou stejné. Podle stanoviska Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98 výjimkou je pouze případ, kdy návrh na vklad do katastru nemovitostí byl podán po uplynutí tří let od zániku společného jmění manželů, ale ještě v průběhu soudního řízení, které se týká vypořádání a které bylo zahájeno ještě před uplynutím tří let od zániku společného jmění manželů.

8.6 Omezení smluvní volnosti

Katastrální úřad zjišťuje existenci právního předpisu, rozhodnutí soudu nebo státního orgánu, které by účastníka smlouvy omezovaly ve smluvní volnosti, týkající se věci, která je předmětem právního úkonu, a to ke dni podání návrhu na vklad. Katastrální úřad k této okolnosti přihlíží z úřední povinnosti.

V oblasti nabývání nemovitostí cizinci jde např. o omezení smluvní volnosti uvedené v § 17 odst. 1 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, týkající se pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa. Ostatní nemovitosti mohou cizinci z členských států Evropské unie, ale i třetích zemí, nabývat.

V souvislosti s řízením o povolení vkladu na základě listiny, jejíž nedílnou součástí je geometrický plán pro dělení pozemků, přikládají účastníci řízení většinou sdělení příslušného stavebního úřadu ve smyslu ustanovení § 154 správního řádu, kterým stavební úřad vyjádří

⁵⁵ § 150 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

souhlas s navrhovaným dělením nebo zcelováním. Jiná situace nastane, pokud příslušný stavební úřad vyslovil nesouhlas s navrhovaným dělením nebo zcelováním pozemků, a to formou správního rozhodnutí. Vklad práva podle takové smlouvy s geometrickým plánem by musel být zamítnut z důvodu omezení smluvní volnosti rozhodnutím státního orgánu.

Omezení smluvní volnosti může vyplývat i z ustanovení § 58 občanského zákoníku ve znění do 31. ledna 1991. Jak jsem již uvedla v historickém exkurzu, od roku 1964 nebylo možné nově zřizovat zástavní právo, mohlo se však zřídit tzv. omezení převodu nemovitosti. Podstata omezení převodu spočívala v tom, že dlužník nesměl bez souhlasu věřitele převést svou nemovitost na jiného do té doby, než bude věřitelova pohledávka uspokojena. Smlouva musela být registrována státním notářstvím, přičemž omezení bylo možné sjednat s právními účinky i pro dědice dlužníka. S účinností od 1. ledna 1992 již nelze toto omezení sjednat; dle ustanovení § 874 občanského zákoníku se práva a povinnosti ze vzniklých omezení řídí dosavadními předpisy. Omezení převodu nemovitosti se podle dikce zákona vztahuje pouze na případy převodu. V případě uzavírání např. zástavních smluv nebo v souvislosti s dohodami o vypořádání společného jmění manželů nebo u modifikace rozsahu společného jmění manželů takové omezení neplatí.

Na příslušném listu vlastnictví v oddíle C jsou uvedeny poznámky, které informují například o nařízení exekuce, vydání exekučního příkazu k prodeji nemovitostí nebo podniku, nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí nebo podniku, rozhodnutí o prohlášení konkursu atd. V takových případech katastrální úřad zjišťuje, zda účastníci řízení nejsou příslušným usnesením soudu omezeni v nakládání s nemovitostmi, které vlastní. S účinností zákona č. 289/2009 Sb., změna exekučního řádu (od 1. listopadu 2009) katastrální úřad k poznámce o nařízení exekuce za určitých okolností nepřihlíží. „Výjimkou je situace, kdy došlo k uplatnění relativní neplatnosti právního úkonu exekutorem tím způsobem, že před nebo v průběhu řízení o povolení vkladu byl vydán exekuční příkaz ohledně nemovitosti, ke které má být povolen vklad práva (přitom usnesení o nařízení exekuce bylo doručeno povinnému před podáním návrhu na vklad). V případě, kdy bude relativní neplatnost právního úkonu uplatněna oprávněným nebo přihlášeným věřitelem, vyzve jej katastrální úřad k předložení exekučního příkazu. Účinky uplatnění relativní neplatnosti vyvolá pouze exekuční příkaz vydaný po 1. listopadu 2009. Katastrální úřad si od exekutora vyžádá

potvrzení skutečnosti, že exekuční příkaz byl doručen všem účastníkům relativně neplatného právního úkonu.“⁵⁶

8.7 Udělení souhlasu k právnímu úkonu

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda k právnímu úkonu účastníka byl udělen souhlas podle zvláštního přepisu. „Cit. ustanovení pak odkazuje na § 28 obč. zák., podle něhož, jestliže zákonní zástupci jsou povinni též spravovat majetek těch, které zastupují, a nejde-li o běžnou záležitost, je k nakládání s majetkem třeba schválení soudu.“⁵⁷ Dle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 31. července 1998, sp. zn. 33 Ca 82/98 rozhodnutí, kterým soud pravomocně schválil právní úkon zákonných zástupců nezletilého, musí být nedílnou součástí listiny, podle které má být právo zapsáno do katastru. Bez tohoto schválení nelze totiž úkon zákonných zástupců považovat za úplný, platný resp. dovršený. Krajský soud v Brně rozsudku ze dne 27. září 2007, sp. zn. 35 Ca 73/99 však vyslovil zcela jiný názor: „Rozhodnutí soudu, kterým se právní úkon schvaluje za nezletilého nemá konstitutivní, ale deklaratorní povahu, a působí proto ex tunc, tj. od okamžiku, kdy byl právní úkon zástupcem nezletilého učiněn. Z toho vyplývá, že pro účely rozhodnutí o povolení vkladu, není rozhodující, zda rozhodnutí soudu bylo vydáno dříve, než byl podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí, či zda se tak stalo později.“ V pozdějších rozsudcích však soudy návrh na vklad zamítaly, i když byl současně s návrhem na vklad podán návrh na schválení právního úkonu za nezletilého, neboť podmínka vkladu nebyla ke dni podání návrhu splněna. K domněnce, že by naplnění předpokladů zákonné úpravy bylo možno dostat přerušením řízení o povolení vkladu práva, Nejvyšší soud v usnesení ze dne 10. července 2008, sp. zn. 30 Cdo 3286/2007 připomněl, že platné právo neumožňuje zpětné zhojení (konvalidaci) vad právních úkonů absolutně neplatných. Domnívám se, žadatelé by měli předkládat pravomocné rozhodnutí soudu již při podání návrhu na vklad, ale pouze jako jeho přílohu. Tento názor mám i v případě schválení právního úkonu učiněného za osobu, jejíž způsobilost k právním úkonům byla soudem omezena, popř. způsobilosti k právním úkonům byla zcela zbavena.

V souvislosti s pozemkovými úpravami podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, dochází k novému uspořádání vlastnických práv a s nimi souvisejících věcných břemen. Než budou tyto

⁵⁶ Pokyny č. 39 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, ze dne 30. listopadu 2009 č. j. ČÚZK 5234/2009-22 k realizaci zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), v katastru nemovitostí, ve znění dodatku 1 a 2

⁵⁷ VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde, a. s., 2001, s. 222.

vlastnické vztahy rozhodnutím příslušného pozemkového úřadu nově uspořádány, shora citovaný zákon v ustanovení § 11 odst. 12 stanoví, že v listinách o nabytí vlastnictví kromě označení převáděných nebo zatížených pozemků je nutné uvést i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu pozemkových úprav. Informaci o vydaném rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy zjistí vlastník nemovitosti přímo z listu vlastnictví v části D.⁵⁸ V případě, že se rozhodne pozemky, které spadají pod pozemkové úpravy, převést na jiného nebo zatížit, je povinen požádat o souhlas příslušný pozemkový úřad. Bez tohoto souhlasu nelze vklad práva povolit.

⁵⁸ Dle pokynů Českého zeměměřického a katastrálního úřadu č. 21 ze dne 24. října 1997 č. j. 4069/1997- 23, pro zápis změn v katastru nemovitostí, se zapíše v části D-LV vytvořením věty D s kódem 113 (Schválené pozemkové úpravy) s parcelním číslem dotčené parcely v číselném doplňku a s listinou označenou kódem listiny 97 (Rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkové úpravy) a číslem jednacím. Do doplňkového textu se uvede upřesňující text "ze dne.....(datum vydání rozhodnutí)".

9. Přerušeni řízení

Zákon o zápisech institut přerušeni vkladového řízení neupravuje, proto katastrální úřad postupuje podle příslušných ustanovení správního řádu o přerušeni řízení. Význam tohoto institutu spočívá v ochraně katastrálního úřadu před nedodržením lhůty pro vydání rozhodnutí. Přerušil-li se totiž řízení o povolení vkladu, neběží lhůty k provádění úkonů. Lhůta pro vydání rozhodnutí ve věci přestává běžet již dnem, kdy nastal některý z důvodů pro fakultativní přerušeni řízení dle ustanovení § 64 odst. 1 správního řádu a neskončí dříve než patnáct dnů ode dne, kdy přerušeni řízení skončilo.

Pokud se katastrální úřad rozhodne řízení přerušit, má toto jeho rozhodnutí formu usnesení podle ustanovení § 76 správního řádu a doručuje se všem účastníkům řízení. Proti usnesení se lze odvolat k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu ve lhůtě patnácti dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání nemá odkladný účinek.

Katastrální úřad v souladu se správním řádem pokračuje v řízení, jakmile odpadne překážka řízení, pro níž bylo řízení přerušeno, popř. uplyne stanovená lhůta nebo pokračuje v řízení na žádost účastníka, který o přerušeni řízení požádal. O pokračování řízení se všichni účastníci vyrozumí.

Správní řád stanoví taxativním výčtem, kdy může správní orgán, resp. katastrální úřad, svým rozhodnutím řízení přerušit. Obligatorně katastrální úřad přerušil vkladové řízení pouze v jednom případě, a to na požádání žadatele, jestliže je však žadatelů více, musí s přerušením souhlasit všichni. Žadatel nemusí katastrálnímu úřadu sdělovat důvody, pro které požádal o přerušeni.

V případě, že nastanou důvody pro fakultativní přerušeni řízení, je ponecháno na správním uváženi katastrálního úřadu, zda v takové zákonem předvídané situaci řízení o povolení vkladu přerušil či nikoli. Katastrální úřad může řízení přerušit v níže uvedených případech.

9.1 Přerušeni řízení s výzvou k odstranění nedostatků žádosti

Nemá-li návrh na vklad předepsané náležitosti a povinné přílohy, katastrální úřad může přerušit řízení současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech. V žádném svém ustanovení správní řád nestanoví, že součástí odůvodnení správního rozhodnutí může být i jiný právní úkon, v daném případě výzva k odstranění nedostatků návrhu. Přerušeni řízení podle správního řádu a výzva k odstranění nedostatků návrhu podle zákona o zápisech jsou instituty s odlišným právním režimem, a proto katastrální úřad, pokud se rozhodne přerušit řízení a současně vyzvat žadatele k odstranění nedostatků návrhu, musí vyhotovit samotně usnesení o přerušeni řízení

a samostatně výzvu k odstranění nedostatků návrhu na povolení vkladu. Nic však nebrání, aby obě listiny byly odeslány jednou poštovní zásilkou, pokud má být doručeno tímto způsobem.

V praxi katastrální úřady přerušují řízení, pokud by mohlo odstraňování nedostatků návrhu nepříznivě ovlivnit lhůtu stanovenou pro vyřízení návrhu.

9.2 Přerušování řízení s výzvou k zaplacení správního poplatku

Dalším důvodem, pro který katastrální úřad může přerušit řízení o povolení vkladu, je nezaplacení poplatku podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. „Podávají-li se návrhy na zahájení řízení o povolení vkladu současně (jednotlivé návrhy jsou samostatnými podáními, popř. všechny návrhy jsou uvedeny v jednom podání), vždy platí zásada, že za každý podaný návrh se platí správní poplatek.“⁵⁹ Zaplacení správního poplatku je pro katastrální úřad obligatorní a neodstranitelnou podmínkou zahájení řízení. Správní poplatek za návrh na vklad ve výši 500,- Kč dle položky 120 sazebníku je splatný při přijetí podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Pokud není správní poplatek z nějakého důvodu vybrán již při podání návrhu, je žadatel vyzván k jeho uhrazení. Ve výzvě se určí částka i lhůta k uhrazení poplatku, způsob jeho úhrady je ponechán na žadateli. Pokud je žadatelů více, je zapotřebí, aby se domluvili, kdo poplatek katastrálnímu úřadu zaplatí. Na tento postup katastrální úřad žadatele ve výzvě upozorní. Současně upozorní, že v případě nezaplacení správního poplatku řízení zastaví. Proti výzvě k zaplacení poplatku lze podat odvolání ve lhůtě do patnácti dnů ode dne, který následuje po jejím doručení.

9.3 Přerušování řízení z důvodu předběžné otázky

Dle ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu katastrální úřad přerušování řízení z důvodu řešení předběžné otázky, tj. probíhá-li před příslušným orgánem řízení o předběžné otázce nebo jestliže dal právní orgán k takovému řízení podnět či učinil výzvu účastníkovi. Řízením o předběžné otázce pro řízení o povolení vkladu bývá nejčastěji soudní řízení zahájené na základě žaloby o určení vlastnického práva k nemovitosti, které se řízení o povolení vkladu týká. Může to být i soudní řízení na základě žaloby o určení neplatnosti smlouvy, na jejímž základě má být povolen vklad práva do katastru nemovitostí. V praxi katastrální úřady ve vkladovém řízení vyčkávají na rozhodnutí soudu. Je to proto, aby neposoudily předběžnou otázku jinak, než jak o ní nakonec soud skutečně rozhodne. Takový postup je nakonec v souladu s jednotnou judikaturou soudů i stanoviskem Českého úřadu

⁵⁹ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 3 vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 535.

zeměměřického a katastrálního,⁶⁰ které bylo vydáno k jednotnému postupu katastrálních úřadů k přerušení vkladového řízení. Český úřad zeměměřický a katastrální se odvolává na usnesení Ústavního soudu ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. III ÚS 301/06: „V případě, že správní orgán má pochybnosti o platnosti předmětných smluv z důvodu podané určovací žaloby s tím, že na posouzení předběžné otázky o vlastnictví k předmětným nemovitostem závisí i správné rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí, je tento katastrální úřad povinen řízení přerušit až do doby rozhodnutí soudu o vlastnických vztazích. Rozhodnutí o existenci či neexistenci vlastnického práva nepřísluší katastrálnímu úřadu. Katastrální úřad si nemůže proto o této otázce zjednat jasno sám, ale musí vyčkat pravomocného rozhodnutí soudu.“ Katastrální úřad si tedy už vůbec nemůže posoudit, zda se o jedná i o účelovou žalobu.

V průběhu řízení o povolení vkladu může nastat situace, kdy jeden z účastníků prohlašuje, že smlouva, na základě které má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, je neplatná. V takovém případě katastrálnímu úřadu nezbude než vyzvat účastníka, aby podal žalobu u příslušného soudu o neplatnosti právního úkonu. Na podkladě neplatné smlouvy nemohou vzniknout žádná práva a povinnosti. Vzhledem k tomu, že absolutní neplatnost působí ze zákona od počátku (*ex tunc*), katastrální úřad i v tomto případě vyčká na rozhodnutí soudu. Vyzval-li tedy katastrální úřad účastníka řízení, aby ve stanovené lhůtě podal žalobu, je to důvod pro přerušení řízení. Pokud účastník zůstane nečinný, žalobu ve stanovené lhůtě nepodá, není důvod, aby řízení zůstalo nadále přerušeno. Dle ustanovení § 57 odst. 2 správního řádu katastrální úřad v řízení o povolení vkladu bude pokračovat. O tom, že v řízení pokračuje, vyrozumí katastrální úřad účastníky a provede o tom záznam do spisu.

O předběžnou otázku jde i v případě, jestliže je katastrální úřad příslušný k jejímu řešení, přičemž o této otázce nelze rozhodnout ve společném řízení. Jinými slovy, katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu, pokud mu předchází jiné řízení o povolení vkladu, které se týká stejných nemovitostí. V tomto případě v usnesení o přerušení řízení nelze odkazovat na ustanovení § 12 odst. 1 zákona o zápisech, které upravuje pořadí zápisů a nikoliv pořadí řízení.

Katastrální úřad řeší i případy, kdy jeden z účastníků řízení před podáním nebo po podání návrhu na vklad zemře. Účastníkem řízení se namísto zemřelého účastníka stávají jeho dědicové, a to od okamžiku, kdy soudní komisař sdělí katastrálnímu úřadu okruh dědiců. Dědicové jsou právním úkonem zůstavitele vázáni. V případě úmrtí účastníka po podání

⁶⁰ Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. K přerušení vkladového řízení, ze dne 31. srpna 2006, č. j.: 4085/2006 15

návrhu na vklad, katastrálnímu úřadu nic nebrání v pokračování řízení s dědici zemřelého účastníka řízení a ve věci vkladu rozhodnout. Jiná situace nastává v případě, že účastník řízení o povolení vkladu zemře již před podáním návrhu na vklad. Katastrální úřad nemůže vydat rozhodnutí o povolení vkladu dříve, než bude skončeno dědické řízení. Proto nepokračuje v řízení, ale usnesením řízení přeruší do doby skončení probíhajícího dědického řízení. Tento postup se neobejde bez vzájemné součinnosti příslušného soudního komisaře a katastrálního úřadu.

9.4 Přerušení řízení do doby ustanovení opatrovníka

Katastrální úřad může také řízení o povolení vkladu přerušit do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku řízení. Podle ustanovení § 32 odst. 2 správního řádu má katastrální úřad povinnost v rámci řízení o povolení vkladu ustanovit opatrovníka například účastníkovi, který nemá procesní způsobilost, pokud nemá zákonného zástupce, nebo nemůže-li ho zákonný zástupce zastupovat a nemá-li opatrovníka podle zvláštního zákona, osobám neznámého pobytu nebo sídla a osobám, jímž se prokazatelně nedaří doručovat.

O ustanovení opatrovníka katastrální úřad rozhoduje dle ustanovení § 32 odst. 5 správního řádu usnesením a oznamuje se pouze tomu, kdo je ustanovován opatrovníkem, nevylučuje-li to povaha věci nebo stav opatrovance, který způsobuje, že opatrovanec by nebyl schopen vnímat obsah usnesení, též opatrovanci. Správní řád v ustanovení § 32 odst. 4 nevylučuje, aby byl k hájení práv účastníka řízení stanoven opatrovníkem i úředník správního orgánu, v tomto případě katastrálního úřadu. Opatrovník pak musí respektovat zásadu rovnosti⁶¹ a řádně hájit zájmy opatrovance.

9.5 Další důvody přerušení řízení

Správní orgán může přerušit řízení z důvodů stanovených zákonem, a to správním řádem nebo jiným obecně závazným předpisem. Tyto případy se však netýkají řízení o povolení vkladu práva.

⁶¹ § 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

10. Zastavení řízení

Účelem řízení o povolení vkladu je zápis vkladu práva do katastrálního operátu. Jen výjimečně končí toto řízení zastavením řízení. Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu má nedostatky tj. nemá předepsané náležitosti a přílohy, které navíc nejsou odstraněny ani ve stanovené lhůtě, katastrálnímu úřadu umožňuje přímo zákon o zápisech v ustanovení § 5 odst. 5 řízení zastavit. V tomto případě je povinností katastrálního úřadu na případné zastavení řízení účastníky předem upozornit. Zákon o zápisech další varianty zastavení řízení již nevymezuje. Podrobnější úprava tohoto procesního rozhodnutí je opět obsažena ve správním řádu. Ten upravuje další taxativní důvody zastavení řízení o žádosti i zastavení řízení z moci úřední v ustanovení § 66 odst. 1 a 2.

- a) Katastrální úřad zastaví řízení o povolení vkladu, pokud žadatel vzal svou žádost zpět. Přitom žádost může vzít žadatel zpět, dokud nebude proveden zápis práva do katastrálních operátů. Vzhledem k dispozičnímu právu žadatele se zpětvzetí nezdůvodňuje stejně jako u přerušení řízení na žádost žadatele. Pokud je žadatelů více, dispozici s žádostí mají všichni, a proto zpětvzetí ze strany jen jednoho z nich nevyvolá žádné účinky. To znamená, že stačí, aby jen jeden z žadatelů nesouhlasil, popř. se ve lhůtě ke zpětvzetí nevyjádřil a k zastavení nedojde a ve vkladovém řízení se pokračuje. Zpětvzetí návrhu je řešením pro účastníky řízení v případě, když katastrální úřad při přezkoumání podmínek vkladu dospěje k závěru, že listina, na základě které má být právo vloženo do katastru, tyto podmínky nesplňuje a vklad nelze proto povolit. Účastníkům řízení se tak naskytne možnost zjištěné nedostatky odstranit a následně podat návrh nový.
- b) Zjevně právně nepřipustnou žádost podá ten, kdo se domáhá vkladu práva vzniklého podle právního řádu jiného státu. Katastrální úřad je oprávněn vést řízení o povolení vkladu věcných práv jen podle práva České republiky. V tomto případě nezbude, než řízení zastavit.
- c) Podle správního řádu je možné zastavit řízení, pokud žadatel ve stanovené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání v řízení. Řízení není možné zastavit z tohoto důvodu v případě drobných vad podání, které nemají vliv na průběh řízení. Katastrální úřad postupuje shodně jako v případě zastavení řízení podle zákona o zápisech.
- d) Řízení se zastaví, pokud žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl povinen. Není-li správní poplatek uhrazen, katastrální úřad neprovádí žádné procesní úkony a řízení zastaví z úřední povinnosti. Zaplatí-li však žadatel poplatek nejpozději do konce běhu odvolací lhůty proti usnesení o zastavení řízení, dle ustanovení

§ 5 odst. 4 zákona o správních poplatcích usnesení o zastavení řízení pozbývá platnosti. Katastrální úřad tuto skutečnost vyznačí formou úředního záznamu ve spise.

- e) Zahájení řízení u jiného katastrálního úřadu brání tomu, aby o téže věci z téhož důvodu bylo zahájeno řízení u jiného katastrálního úřadu (překážka litispendence⁶²). Příkladem je směna nemovitostí evidovaných v územní působnosti více katastrálních úřadů. V případě, že návrh na vklad bude podán u více katastrálních úřadů, rozhodne o vkladu ten, kterému byl návrh na vklad doručen dříve (zásada priority), druhý katastrální úřad řízení zastaví.
- f) Katastrální úřad řízení zastaví, pokud by se v průběhu řízení o povolení vkladu zjistilo, že se návrh týká práva k nemovitosti, která neexistuje. Žádost by se v tomto případě stala zjevně bezpředmětnou.

Další důvody zastavení řízení, které upravuje správní řád se již netýkají řízení o povolení vkladu. Správním orgánům se umožňuje zastavit řízení také v případě, když žadatel zemřel nebo zanikl, pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká. Řízení vedené z moci úřední pak správní orgán zastaví usnesením, které se pouze poznamenává do spisu.

O zastavení řízení rozhoduje katastrální úřad odůvodněným usnesením, které se oznamuje stejně jako u přerušení řízení nejen žadateli, ale i ostatním účastníkům řízení, čímž je dána všem účastníkům možnost podání odvolání. Proti usnesení o zastavení řízení lze podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení. Odvolání nemá odkladný účinek. Ve většině případů se účastníci řízení vzdávají práva podat odvolání z důvodu urychlení přezkoumání nového řízení o povolení vkladu, jehož jsou účastníky. V této souvislosti je třeba uvést, že nelze jedním úkonem vzít návrh na vklad zpět a současně se vzdát práva podat odvolání. Dle ustanovení § 72 odst. 1 správního řádu musí být usnesení o zastavení nejprve účastníku oznámeno, aby se mohl platně vzdát práva podat odvolání. Pokud se všichni účastníci vzdali práva podání odvolání, nabývá usnesení právní moci až dnem následujícím po dni, kdy tak učinil poslední z nich.

⁶² § 48 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

11. Rozhodnutí v rámci autoremedury

Autoremedura je jedním ze základním projevů zásady rychlosti a efektivnosti v praxi.⁶³ Postup v rámci autoremedury je upraven správním řádem. V řízení o povolení vkladu může nastat situace, kdy katastrální úřad zastaví řízení z důvodu neodstranění nedostatků návrhu na vklad. V případě, že žadatel tyto nedostatky návrhu odstraní v době, kdy ještě běží lhůta k podání odvolání a odvolání také včas podá, může katastrální úřad takovému odvolání vyhovět. Musí však dodržet podmínky stanovené správním řádem, to znamená, že musí odvolání plně vyhovět a nezpůsobit rozhodnutím újmu žádnému účastníku řízení. Pokud by katastrální úřad místo důvodné autoremedury předal spis zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu k vyřízení odvolání, dopustil by se nesprávného úředního postupu.

Katastrální úřad v rámci autoremedury nemůže bez dalšího vyhovět návrhu na vklad a rozhodnout o povolení vkladu práva okamžitě. Nejprve napadené usnesení o zastavení řízení, popř. přerušení řízení musí zrušit rozhodnutím, proti kterému je přípustné odvolání. Po právní moci rozhodnutí lze teprve rozhodnout o povolení vkladu. Vzhledem k tomu, že katastrální úřad rozhoduje o povolení vkladu v plném rozsahu, není zapotřebí vyhotovit písemné rozhodnutí, zcela postačí provést zápis ve spisu.

⁶³ VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde, a. s., 2001, s. 280.

12. Meritorní rozhodnutí v řízení o povolení vkladu

12.1 Rozhodnutí o povolení vkladu

Katastrální úřad má povinnost po celou dobu řízení o povolení vkladu práva až po jeho zápis do katastru nemovitostí neustále přezkoumávat, zda nenastala jiná skutečnost, která by měla vliv na řízení zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Takovou skutečností je například podání žaloby na určení vlastnického práva, o čemž se provede v katastru nemovitostí zápis poznámkou. Současně je zapotřebí, aby katastrální úřad po celou dobu vkladového řízení také přezkoumával podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech, zda návrh na vklad podle zvláštního zákona neztratil své právní účinky.

Pokud katastrální úřad ještě nepřistoupil k provedení zápisu vkladu práva, zkoumá, zda nebylo účastníkovi předběžným opatřením uloženo dle ustanovení § 76f odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, aby nenakládal s nemovitostí, která je předmětem vkladu práva. Poznámka o nařízení předběžného opatření se zapisuje do katastru nemovitostí, aniž by se zjišťovalo, zda je usnesení vykonatelné. Proto katastrální úřad v průběhu řízení o povolení vkladu musí zkoumat, kdy vykonatelnost nastala. Pokud se tak stalo, návrh na vklad musí zamítnout s odůvodněním, že návrh ztratil své právní účinky. Na probíhající vkladové řízení má stejný vliv i nařízení předběžného opatření podle ustanovení § 113 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů. Katastrální úřad v každém řízení o povolení vkladu prověřuje v insolvenčním rejstříku, zda proti tomu, jehož právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje, nebylo v rámci insolvenčního řízení nařízeno předběžné opatření. Dle ustanovení § 89 odst. 1 insolvenčního zákona, není-li stanoveno jinak, rozhodnutí insolventního soudu vydaná v insolvenčním řízení jsou účinná okamžikem jejich zveřejnění v insolvenčním rejstříku.⁶⁴

V případě nesprávného vydání rozhodnutí o povolení vkladu, zákon o zápisech neumožňuje žádným způsobem zápis vkladu zrušit a vymazat z katastru. Ten, kdo se však cítí být poškozen na svých právech, se může obrátit s žalobou k příslušnému soudu. V této souvislosti je třeba upozornit, že na základě rozsudku, kterým by byla vyslovena neplatnost takové smlouvy, není určeno, kdo je vlastníkem nemovitosti. Katastrální úřad je vázán pouze výrokem rozhodnutí, nemůže předjímat, kdo je vlastníkem nemovitosti a do katastru by tak nemohl žádný zápis provést. Zrušení pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu lze dosáhnout jen na základě určovací žaloby dle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu.

⁶⁴ <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>

Po vkladu katastrální úřad listinu, na základě které byl proveden zápis práva do katastru nemovitostí, opatří doložkou o provedení vkladu, a to na prvopisech smlouvy nebo na jejich úředně ověřených opisech nebo kopiích. Následně listinu spolu s návrhem na vklad a dalšími potřebnými doklady uloží do sbírky listin, která je sice veřejná, ale dle ustanovení § 21 odst. 2 katastrálního zákona nelze do ní nahlížet. Údaje ze sbírky listin katastrální úřad poskytne pouze osobě, která prokáže svoji totožnost a uvede účel, pro který jsou údaje požadovány. Údaje ze sbírky poskytne katastrální úřad na základě písemné žádosti, která obsahuje náležitosti stanovené katastrálním zákonem. Důvodem takového postupu je zabránění zneužití osobních údajů. Ostatní listiny opatřené doložkou o povolení vkladu katastrální úřad doručí každému z účastníků řízení do vlastních rukou.

12.1.1 Rozhodnutí o povolení vkladu prováděné zápisem ve spisu

Z mého pohledu, ale i z pohledu účastníků řízení a nakonec i katastrálního úřadu, za ideální stav v řízení o povolení vkladu je možné považovat podání písemného návrhu všech účastníků řízení s tím, že návrh na vklad bude obsahovat zákonem předepsané náležitosti a přílohy včetně perfektní smlouvy, která splňuje všechny podmínky vkladu. Katastrální úřad by nebyl zatížen takovými procesními úkony, kterými jsou oznámení o zahájení řízení, výzva k doplnění podání a vzhledem k tomu, že návrhu na vklad by v plném rozsahu vyhověl, nebylo by potřeba seznamovat účastníky s podklady rozhodnutí. Katastrální úřad pak může rozhodnout o povolení vkladu více méně bezodkladně, každopádně pak ve lhůtě, která je kratší než třicet dnů ode dne zahájení řízení. V takovém případě zákon o zápisech pouze stanoví, že rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu, které neobsahuje žádné odůvodnění.

Rozhodnutí o povolení vkladu práva prováděný zápisem ve spisu se neoznamuje účastníkům řízení a dle zákona o zápisech proti rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Podotýkám, že vklad lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí, zákon o zápisech však nestanovil u tohoto rozhodnutí prováděným zápisem ve spisu odlišný způsob nabytí právní moci. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. února 2006, sp. zn. 29 Odo 1149/2006 dnem právní moci rozhodnutí o povolení vkladu je den, kdy je toto rozhodnutí vyznačeno ve spisu.

12.1.2 Písemná forma rozhodnutí o povolení vkladu

Ve formě písemného rozhodnutí katastrální úřad rozhoduje v případě, že došlo ke změně označení smlouvou dotčených nemovitostí nebo je to vhodné s ohledem na okolnosti dané

věci. Dále katastrální úřad rozhoduje ve formě písemného rozhodnutí v případě, že se nepovoluje vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině. Jedná se o případ, kdy žadatel nenavrhuje vložit do katastru nemovitostí všechna práva k nemovitostem nebo u části právního úkonu nejsou splněny podmínky vkladu, které je katastrální úřad dle zákona o zápisech povinen zkoumat. Ve všech těchto případech je povinností katastrálního úřadu zjistit, zda v listinách jde o oddělitelné právní úkony či oddělitelné jednotlivé části právního úkonu. „K otázce oddělitelnosti se Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích vyjadřoval již opakovaně a dovodil, že „oddělitelnost“ části právního úkonu od ostatního jeho obsahu (§ 41 obč. zák.) je třeba vždy dovodit výkladem z povahy právního úkonu anebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž k němu došlo (§ 35 obč. zák.). Neoddělitelnost je tak třeba chápat ve smyslu obsahové nikoliv reálné neoddělitelnosti; podle zásady favor negotii je pak třeba dávat přednost přístupu, který jinak zachovává ostatní části smlouvy.“⁶⁵

Z obsahu ve vztahu k jednotlivým nemovitostem katastrální úřad považuje za oddělitelné například kupní smlouvu, ve které je kupní cena specifikována za jednotlivé nemovitosti a nikoliv uvedena jedinou částkou za nemovitosti všechny. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000, o neoddělitelný právní úkon jde totiž tehdy, pokud účastníci smlouvy projeví vůli stanovit kupní cenu více nemovitostí bez specifikace ceny jednotlivých věcí a z povahy těchto nemovitostí plyne, že jejich cena nemůže být stejná. Dalším příkladem je darovací smlouva, neboť „jde-li o smlouvu darovací, která se týká více nemovitostí, pak z povahy tohoto právního úkonu nelze dovodit, že by darování pozemků nebylo možno oddělit od darování domu.“⁶⁶ Do této skupiny patří i zástavní smlouva, jelikož „z hlediska postavení zástavce lze dovodit, že projevil-li v zástavní smlouvě vůli, aby větší počet nemovitostí v jeho vlastnictví se stal předmětem zástavního práva, platí tento projev vůle tím spíše pro zúžený rozsah těchto nemovitostí, resp. i pro jednotlivé nemovitosti.“⁶⁷

Katastrální úřad i přes oddělitelnost právního úkonu v případech, kdy není žadatelem navrhován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině, se dotazuje účastníků řízení, zda považují právní úkony učiněné v listině za oddělitelné, neboť „je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon sledovala. Jen tak lze zjistit, zda jde o právní úkony navzájem od sebe oddělitelné a způsobilé samostatné existence nebo zda je nutno smlouvu pojímat jako jeden nedílný celek.“⁶⁸ Pokud účastníci smlouvy vysloví souhlas s oddělením jednotlivých právních úkonů,

⁶⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. srpna 2006, sp. zn. 33 Odo 683/2005

⁶⁶ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. listopadu 2001, sp. zn. 33 Ca 83/2001-13

⁶⁷ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17. dubna 2000, sp. zn. 33 Ca 191/99-34

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. srpna 2007, sp. zn. 33 Odo 771/2005

katastrální úřad rozhodne o částečném povolení vkladu tj. rozhodne o povolení vkladu těch práv, které žadatel navrhl vložit do katastru a návrh zbývajících práv zamítne. Pro žadatele řízení je však z hlediska časového výhodnější, pokud využijí svého dispozičního práva a předmět své žádosti dle ustanovení § 45 odst. 4 správního řádu zúží. V takovém případě katastrální úřad vydá pouze písemné rozhodnutí povolení vkladu.

Písemné rozhodnutí o povolení vkladu práva, popř. písemné rozhodnutí o částečném povolení vkladu práva je v právní moci doručením stejnopisu poslednímu z účastníků řízení o povolení vkladu. Tady je třeba upozornit na správné vyznačení doložky právní moci před zápisem vkladu do katastrálních operátů. Pokud by katastrální úřad vyznačil doložku právní moci na dosud nepravomocném rozhodnutí, dopustil by se nesprávného úředního postupu.

12.2 Zamítnutí návrhu na vklad

V případě, že katastrální úřad zjistí, že nejsou splněny podmínky vkladu dle ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech, rozhodne o zamítnutí vkladu. Předchozí správní řád⁶⁹ vycházel ze zásady materiální publicity. Katastrální úřad měl ve věci zjistit přesně a úplně skutečný stav věci potřebný pro rozhodnutí. Zásada materiální pravdy je úpravou v novém správní řádu⁷⁰ poněkud omezena. Katastrální úřad postupuje nyní tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky na dodržení základních zásad činnosti správních orgánů⁷¹, zejména zásady legality. Postup katastrálního úřadu musí být v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, jakož i mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu. Účastníci řízení o povolení vkladu pak mají povinnost poskytovat katastrálnímu úřadu dle ustanovení § 50 odst. 2 správního řádu veškerou potřebnou součinnost při opatřování podkladů pro vydání rozhodnutí.

Před vydáním rozhodnutí o zamítnutí, jakož i před vydáním částečného rozhodnutí o povolení vkladu práva s částečným zamítnutím, je katastrální úřad povinen oznámit účastníkům řízení, že shromáždil všechny potřebné podklady pro vydání rozhodnutí. V této fázi řízení podle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu musí umožnit všem účastníkům řízení, aby se ve stanovené lhůtě s podklady pro vydání rozhodnutí seznámili a vyjádřili se k nim. Nesplněním této povinnosti, jak už bylo uvedeno v kapitole o účastnících řízení, dochází ze strany katastrálního úřadu k porušení procesních práv účastníka či účastníků řízení. V rámci tohoto seznámení s podklady rozhodnutí katastrální úřad upozorňuje i na možné

⁶⁹ Zákon č. 71//1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů

⁷⁰ § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

⁷¹ Tamtéž § 2 až § 8

zpětvzetí návrhu na vklad ze strany žadatelů. Pokud lhůta stanovená k vyjádření účastníků již prošla a žadatelé nevzali návrh na vklad zpět, katastrální úřad návrh na vklad zamítne.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je vždy písemné s uvedením důvodů, pro které je vklad zamítán. V odůvodnění se katastrální úřad musí také vypořádat s případnými námitkami účastníků. Ve věci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na povolení vkladu se lze domáhat ochrany před soudem, jak vyplývá ze zákona o zápisech. Pokud jde o poučení účastníků v rozhodnutí o zamítnutí návrhu, zákon o zápisech doslovně stanoví: „Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení. Proti rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Pokud podanému opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud.“

Ač s účinností od 1. ledna 2003 došlo k reformě správního soudnictví zákonem č. 151/2002 Sb., změna některých zákonů v souvislosti s přijetím soudního řádu správního, součástí právního řádu zůstalo v zcela nezměněné podobě i ustanovení § 5 odst. 4 zákona o zápisech. Do té doby mohl katastrální úřad rozhodnout o opravném prostředku a pokud mu nevyhověl, pak teprve rozhodoval soud. Vzhledem k tomu, že nová právní úprava jednoznačně nevymezila jaké opravné prostředky lze podat, v poučení účastníků katastrální úřad uvádí, že odvolání proti rozhodnutí není přípustné, ale účastník řízení může podat žalobu podle části páté občanského soudního řádu k příslušnému krajskému soudu ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení. Poučení tohoto obsahu a postup katastrálního úřadu ve věci zamítavého rozhodnutí vedlo až ke kompetenčnímu sporu mezi Krajským soudem v Brně a Zeměměřickým a katastrálním inspektorátem v Brně. Zvláštní senát Nejvyššího správního soudu ze dne 14. srpna 2006, sp. zn. Konf. 64/2005-33 rozhodoval, zda proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu práva je přípustné nejprve odvolání podle správního řádu k Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, jak tvrdí Krajský soud v Brně a teprve poté může následovat žaloba k soudu podle části páté občanského soudního řádu, či zda se proti zmiňovanému rozhodnutí podává rovnou žaloba k soudu, jak argumentuje Zeměměřický a katastrální inspektorát v Brně. Dovedil, že na ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. je třeba pohlížet tak, že se nepodává opravný prostředek k soudu, ale přímo žaloba podle části páté občanského soudního řádu. Ve věci zrušení citovaného ustanovení § 5 odst. 4 zákona o zápisech z důvodu pro rozpor s článkem 36 Listiny základních práv a svobod Ústavní soud usnesením ze dne 8. února 2007, sp. zn. Pl. ÚS 22/06 odmítl návrh Krajského soudu v Brně jako zjevně nepřípustný.

V případech, že katastrální úřad zamítl návrh na povolení vkladu, vyčká s ukončením řízení do uplynutí lhůty k podání žaloby. V této fázi končí dispoziční právo žadatele s návrhem na

vklad, a to i v případě kdyby se rozhodl vzít svůj návrh zpět. Jakmile lhůta k případnému podání návrhu na vklad uplyne, požádá katastrální úřad příslušný krajský soud o sdělení, zda byla či nebyla účastníky řízení podána žaloba. Pokud žalobu účastníci řízení nepodali, katastrální úřad zruší v katastru nemovitostí tzv. plombu a řízení ukončí. Pokud je proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu podána žaloba, dle článku 24 odst. 1 a 2 jednacího řádu katastrálního úřadu na vyžádání katastrální úřad zašle originál spisu ve věci příslušnému soudu se stanoviskem k věci. Současně katastrální úřad zapíše v řízení „Z“ informaci o tom, že byla k soudu podána žaloba ve věci vkladu práva k nemovitosti.

V případě, že soud žalobu odmítne, zamítne popř. zastaví řízení, katastrální úřad řízení ukončí. V případě, že soud nahradí rozhodnutí katastrálního úřadu svým rozhodnutím, po právní moci rozsudku katastrální úřad provede vklad. Poté připojí na listinu, na základě které byl vklad povolen, doložku o povolení vkladu soudem.

13. De lege ferenda

Dne 9. prosince 2010 na svém 68. zasedání projednala legislativní rada vlády návrh zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 632/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. „Cílem návrhu zákona je odstranit dílčí nedostatky dosavadní právní úpravy, týkající se zejména návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, který bude nutno podávat na předepsaném formuláři.“⁷² Formuláře mají účastníkům řízení usnadnit podání návrhu na vklad.

Novela zákona umožní účastníkům řízení předkládat listinu, na základě které má být právo zapsáno do katastru nemovitostí nejen v jazyce českém, ale i v jazyce slovenském, s čímž se plně ztotožňují. V současné době katastrální úřadům ukládá zákon o zápisech vyžadovat úřední překlad takové listiny, i když se jedná o slovenštinu. Je pravdou, že předkládání listin ve slovenském jazyce, vyjma katastrálních úřadů, umožňují všechny státní orgány. Dílčí novela zákona o zápisech nakonec upraví dnes nejednotný postup katastrálních úřadů, neboť některé z nich, tzv. předešly dobu, a úřední překlad od nové právní úpravy správního řádu u listin sepsaných ve slovenštině nevyžadují.

Novela zákona o zápisech již nepočítá s povinnou přílohou návrhu na vklad, kterou je listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993. Vzhledem k tomu, že podmínkou vkladu je zjištění, zda je účastník řízení oprávněn nakládat s předmětem právního úkonu a současně katastrální úřad zkoumá, zda byl zápis v bývalém operátu evidence nemovitostí proveden v souladu s předloženým nabývacím titulem, předpokládám, že v průběhu vkladového řízení bude stanovena povinnost katastrálního úřadu, resp. úředně oprávněným osobám takovou listinu dohledat ve své sbírce listin. Tím se podle mého mínění prodlouží celková doba vkladového řízení, na kterou je Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním i samotnou veřejností kladen velký důraz.

Podle stávající úpravy právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Podle návrhu novely zákona o zápisech mají tyto účinky nastat již k okamžiku doručení návrhu na vklad práva. To znamená, že bude mít význam vedle dne také hodina a minuta podání návrhu na vklad.

⁷² ZDRÁHALOVÁ, Pavla. *Výsledky 68. zasedání LRV dne 9. prosince 2010* [online]. vlada.cz, 9. prosince 2010 [cit. 30.12.2010]. Dostupné na <<http://www.vlada.cz/cz/ppov/lrv/tiskove-zpravy/vysledky-68--zasedani-lrv-dne-9--12--2010-78924/>>.

V případě vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad bude moci účastník řízení podat žalobu, a to podle části páté občanského soudního řádu. Současně bude upraven i postup katastrálního úřadu pro případ jejího podání. Žaloba, kterou budou moci účastníci řízení podat ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, se bude podávat prostřednictvím katastrálního úřadu, který rozhodnutí vydal. Ten pak do pravomocného rozhodnutí soudu o podané žalobě, nebude v katastru nemovitostí v dané věci provádět žádné zápisy.

Pokud jde o rozhodnutí katastrálního úřadu ve věci povolení vkladu, zákon o zápisech nepřipouští možnost podání opravného prostředku. Petr Baudyš k vyloučení opravného prostředku zákonem o zápisech uvádí: „Připuštěním opravného prostředku proti kladnému rozhodnutí bude naplněna rovněž ústavní zásada, podle které má každý právo, aby jeho věc, a to alespoň v jednomu stupni řízení, mohla být projednána před nezávislým orgánem. Katastrální úřad nezávislým orgánem v pojetí, jak ho chápe naše Ústava, rozhodně není“.⁷³

Jak už jsem uvedla v kapitole o přerušení řízení, katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu v případě, je-li podána žaloba na určení vlastnictví nebo žaloba na určení neplatnosti právního úkonu. Přičemž se nijak nerozlišuje, zda se jedná o žalobu „šikanózní“ či nikoliv. „Dnešní právní úpravy je totiž zneužíváno podáváním neodůvodněných žalob zejména s cílem znepríjemnit a paralyzovat obchodní možnosti konkurenta.“⁷⁴ Aby se zamezilo různým dohadům ze strany účastníků řízení, proč katastrální úřad vkladové řízení přerušil, podle novely zákona o zápisech katastrální úřady nebudou již v tomto případě řízení o povolení vkladu přerušovat. Významnou změnou by proto mohlo být vyznačí poznámky spornosti dotčených nemovitostí. Z katastru nemovitostí tak všichni budou moci zjistit, že se ohledně nemovitosti vede žaloba u příslušného soudu. Pokud soud rozhodne, že je žaloba oprávněná, katastrální úřad vymaže povolený a vklad a případné další zápisy, které byly zapsány v mezidobí od povolení vkladu do pravomocného rozhodnutí soudu.

Novela návrhu zákona o zápisech konečně snad vyřeší i problematiku zástavních práv, které jsou dosud zapsány v pozemkových knihách. Současná právní úprava neumožňuje z katastru nemovitostí vymazat zástavní právo, které není doloženo v souladu s katastrální vyhláškou potvrzením zástavního věřitele, že právo skutečně zaniklo. Výmaz zástavních práv zapsaných v pozemkové knize, pokud není znám zástavní věřitel, je tedy za dnešní právní úpravy neřešitelným problémem. Navržená právní úprava by měla umožnit další způsob jejich

⁷³ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Vydání první. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 26.

⁷⁴ Tamtéž, s. 26.

výmazu. Mělo by být umožněno tyto zástavní práva z katastru vymazat, a to za podmínky složení předpokládaného dluhu do soudní úschovy.

Správní poplatek za vklad do katastru se od roku 1998 vybírá za návrh na zahájení řízení pevnou sazbou 500,- Kč; součástí předloženého návrhu novely zákona o zápisech je i novela zákona o správních poplatcích. Na základě tohoto návrhu se správní poplatek za přijetí návrhu na vklad zvyšuje na 1.000,- Kč. Původně však měli žadatelé zaplatit správní poplatek ve výši 500,- Kč za navržené věcné právo k první nemovitosti, dále správní poplatek 300,- Kč za každé navržené právo k druhé a další nemovitosti. Poplatek za vklad prohlášení vlastníka budovy měl činit 5 000,- Kč. Výše poplatku by byla limitována maximální částkou 20 000,- Kč.

Závěr

Na závěr bych shrnula a srovnala dnešní právní úpravu a úpravu *de lege ferenda* v souvislosti s připravovanou rekodifikací občanského zákoníku a katastrálního zákona.

Dnešní problémy současného katastru nemovitostí začaly již s datem 1. ledna 1993, kdy se stal bývalý operát evidence nemovitostí operátem katastru nemovitostí. Tím, že zákon o evidenci nemovitostí neobnovil intabulační princip, nedocházelo k řádné evidenci právních vztahů. Zákon o zápisech proto stanovil povinnost účastníkům řízení k návrhu na vklad přikládat i listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s nemovitostmi, jejíž právní účinky vznikly před 1. lednem 1993. Zákonodárce k tomuto kroku vedla právě nespolehlivost operátu evidence nemovitostí. Úlohou katastrálního úřadu tedy bylo a dosud je zjistit, zda vlastníci uvedení v katastru nemovitosti skutečně dané nemovitosti vlastní. Vzhledem k tomu, že prověřování těchto nabývacích titulů listin se děje pouze v souvislosti s řízením o povolení vkladu, nemohou být stále dostatečně chráněny osoby v dobré víře ve stav zápisů v katastru.

Dalším nedostatkem dnešní právní úpravy je skutečnost, že katastrální úřad zkoumá podmínky vkladu jen v mezích zákona o zápisech, neboť o platnosti smlouvy může rozhodnout pouze soud. Z tohoto důvodu mohou být obsahem katastrálního operátu i smlouvy absolutně neplatné.

Podle programového prohlášení je prioritou vlády České republiky dopracování a opětovné předložení návrhu nového občanského zákoníku. Věcný záměr jeho rekodifikace byl schválen vládou České republiky již v dubnu 2001. Navrhovaná úprava se bude dotýkat katastrálního zákona a zákona o zápisech, přičemž návrh věcného záměru nového katastrálního zákona se formuje již také od roku 2001. Hlavními principy této úpravy je posílení ochrany důvěry v zápis, ochrana důvěry v úplnost zápisů v katastru a zásada priority, opravný prostředek proti povolení vkladu, zásada spornosti, podrobná úprava všech zápisů do katastru, oznámení o provedení zápisu do katastru. V návrhu plánu legislativních prací vlády České republiky je návrh věcného záměru katastrálního zákona a předložení jeho návrhu zařazeno na rok 2012 v návaznosti na nový občanský zákoník.

Dle návrhu občanského zákoníku⁷⁵ se vrátí do našeho právního řádu zásada *superficies solo cedit*, která je zatím obsažena v ustanovení § 480 odst. 1 návrhu občanského zákoníku. Tady bych poukázala na skutečnost, že novela katastrálního zákona (zákon č. 8/2009 Sb.) s účinností od 1. března 2009 stanovila, že se do katastru nemovitostí zapíše jako vlastník

⁷⁵ JUSTICE.CZ. *Návrh občanského zákoníku* [online]. justice.cz, [cit. 30. 12. 2010]. Dostupné na http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Navrh%20obcanskeho%20zakoniku_ver_2010.pdf.

nově evidované stavby, vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud se jinou listinou neprokáže, že vlastníkem je někdo jiný. To znamená, že katastrální úřad v současné době zapíše podle této právní domněnky automaticky vlastníka pozemku, aniž by vyžadoval další listinu k prokázání vlastnictví.

Návrh nového občanského zákoníku ve svém § 1041 umožňuje nabytí vlastnického práva od neoprávněného.

Dle návrhu nového občanského zákoníku byla mezi možnými variantami řešení nabývání vlastnického práva i varianta nabývání vlastnického práva k nemovitosti již účinností smlouvy. Zveřejněný návrh občanského zákoníku však i nadále počítá se zachováním současného stavu, kdy vlastnické právo k nemovitostem vznikne až vkladem do katastru nemovitostí.

Přikláním se k tomu, aby současný právní stav zůstal zachován. Hlavním úkolem katastrálních úřadů je provádění zápisů věcných práv k nemovitostem a dalších údajů do katastru nemovitostí. Celkový počet zápisů do katastru nemovitostí neustále roste, přičemž celková doba určená k jejich vyřízení se neustále snižuje, což je velmi pozitivní. Během zpracování mé diplomové práce jsem dospěla k závěru, že by bylo vhodné nově upravit vhodným způsobem i celý proces vkladového řízení. Účinnost nového občanského zákoníku se předpokládá k 1. lednu 2013. K tomuto dni by měl platit i zcela nový katastrální zákon.

Shrnutí

Diplomová práce se zabývá vkladem věcných práv k nemovitostem. Jejím hlavním cílem je zachytit průběh řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí a popsat postup a kompetence katastrálního úřadu v souvislosti s tímto řízením. Řízení o povolení vkladu není upraveno samostatným procesním předpisem, a proto v diplomové práci komparativní metodou srovnávám určité právní instituty upravené v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (lex specialis) se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (lex generalis).

První část diplomové práce popisuje způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem a vznik dalších věcných práv k nemovitostem na území České republiky, a to za účinnosti tří občanských zákoníků, to za Obecného zákoníku občanského č. 946/1811 ř. z., občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. a občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. do 31. prosince 1992.

Hlavní část diplomové práce je zaměřena na platnou právní úpravu zápisu vkladu věcných práv do katastru nemovitostí (vlastnického práva, zástavního práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni, předkupního práva s věcnými účinky). Katastrální úřady jsou věcně příslušnými správními úřady, které vykonávají státní správu katastru nemovitostí. Ve správním řízení rozhodují o povolení vkladu a na základě těchto rozhodnutí provádí zápis práv do katastru nemovitostí. Věcná práva k nemovitostem vznikají až zápisem do katastrálních operátů.

Závěr je ve stručnosti věnován nejen budoucí dílčí úpravě zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí, ale i srovnáním dnešní právní úpravy zápisu věcných práv do katastru nemovitostí v souvislosti s připravovanou rekodifikací občanského zákoníku a katastrálního zákona.

Summary

This thesis deals with entries of property rights to real estate into the Cadastre of Real Estates. Its main objective is to record the proceedings on entry of rights and the procedure and competences of the cadastral office in connection with this proceeding.. Entry into the Cadastre of Real Estates is not regulated by a separate procedural order and therefore in this thesis I compare certain legal institutions provided by No. 265/1992 Coll. Act on registration of proprietary and other material rights to real estate, as amended (lex specialis) and No. 500/2004 Coll. Act on Collection of Laws - Administrative Law, as amended (lex generalis).

The first part describes the creation of ownership rights and the creation of property rights to real estates in the Czech Republic, under three civil codes, under the Common Civil Code No. 946/1811 Coll L., Civil Code No. 141/1950 Coll. and Civil Code No. 40/1964 Coll. to 31 December 1992.

The main part of the thesis is focused on the valid legal regulation of the registration property rights to real estates (right of ownership, right of lien, right of easement, pre-emptive right with material effect). The cadastral offices are administrative bodies for real estates. The cadastral offices decide on permitting entry in administrative proceedings and based on these decisions, records the rights in the Cadastre of Real Estates. Property rights to real estates created by registering in the cadastral documentation.

In last part I describe not only the future legislation No. 265/1992 Coll. Act on registration of proprietary and other material rights to real estates, but also I compare the current legislation in connection with the recodification of the Civil Code and the cadastral act.

Klíčová slova

Katastrální úřad, vlastnické právo, věcná práva, vklad práv do katastru, rozhodnutí o povolení vkladu

Keywords

Cadastral office, ownership, property rights, entry of rights into the Cadastre of Real Estates, decision on permitting entry

Použitá literatura

Monografie a komentáře:

- BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003. 303 s.
- VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2001. 587 s.
- KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 4. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 1996. 287 s.
- BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2002.
- BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář*. 4. vydání. Praha: C.H. Beck, 2007. 778 s.
- ONDRUŠ, Radek. *Správní řád, Nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. 515 s.
- PEKÁREK, Milan., PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2000.
- HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo, Obecná část*. 7. vydání. Praha: C.H. Beck, 2007. 842 s.

Právní předpisy:

- aktuální znění: zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- aktuální znění: zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- aktuální znění: vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů
- aktuální znění: zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- aktuální znění: zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- aktuální znění: zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- historická verze: zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 131/1982 Sb. účinném ke dni 1. dubna 1983
- historická verze: zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 509/1991 Sb. účinném ke dni 1. ledna 1992

- aktuální znění: zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- aktuální znění: zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- aktuální znění: zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
- aktuální znění: zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů
- aktuální znění: zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
- aktuální znění: zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů
- aktuální zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů

Sdělení a stanoviska:

- sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 482/2009
- stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *K rozhodnutí poř. č. 15-rozsudek NS ze dne 24. 3. 2010 sp. zn. 21 Cdo 530/2009, ze dne 23. července 2010, č. j.: ČUZK 8181/2010-15*
- stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *K možné záměně smluv po podání návrhu na vklad, ze dne 22. května 2006, č. j. 30/2006-15*
- stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *K přerušení vkladového řízení, ze dne 31. srpna 2006, č. j.: 4085/2006 15*
- stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *Vymezení okruhu účastníků vkladového řízení, ze dne 19. dubna 2007, č. j.: ČUZK 1617/207-15*
- stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *Vyznačení doložky na smlouvě-žádost o zajištění nápravy, ze dne 3. září 2010, č. j.: ČUZK 8159/2010-15*

Jednací řád:

- jednací řád katastrálního úřadu ze dne 19. prosince 2005, č. j. ČÚZK 6900/2005-22 ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. června 2006, č. j. ČÚZK 3007/2006-22

Judikáty:

- usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 16. listopadu 2010, sp. zn. 7Aps 3/2008-98
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. června 1999, sp. zn. 2 Co 170/1999
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. září 2006, sp. zn. 29 Odo 832/2006
- náleží Ústavního soudu ze dne 15. dubna 2010, sp. zn. II ÚS 3151/09

- rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 4. února 1997, sp. zn. 15 Ca 620/96
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. ledna 2000, sp. zn. 22 Cdo 812/2000
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 1997, sp. zn. 33 Ca 43/97-5
- stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. listopadu 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007
- rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. října 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. prosince 2007, sp. zn. 30 Cdo 1182/2006
- nález Ústavního soudu ze dne 19. března 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000
- nález Ústavního soudu ze dne 12. června 2000, sp.zn. I.ÚS 331/98
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. listopadu 2007, sp. zn. 29 Odo 965/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2006, sp. zn. 30 Cdo 378/2005
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. července 1998 sp. zn.33 Ca 82/98
- rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. září, sp. zn. 35 Ca 73/99
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. července 2008, sp. zn. 30 Cdo 3286/2007
- usnesení Ústavního soudu ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. III.ÚS 301/06:
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 29 Odo 1149/2006 ze dne 23. února 2006
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. srpna 2006, sp. zn. 33 Odo 683/2005
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. listopadu 2001, sp. zn. 33 Ca 83/2001-13
- rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17. dubna 2000, sp. zn. 33 Ca 191/99-34
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. srpna 2007, sp. zn. 33 Odo 771/2005
- usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 14. srpna 2006, sp. zn. Konf. 64/2005-33
- usnesení Ústavního soudu dne 8. února 2007, sp. zn. Pl. ÚS 22/06

Internetová stránka:

- VEČEŘE, Karel. *Český úřad zeměměřický a katastrální*. [online]. cuzk.cz [cit. 30. prosince 2010]. Dostupné na <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-vyrocní>>
- VEČEŘE, Karel. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. cuzk.cz [cit. 30. prosince 2010]. Dostupné na <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYN_14>

- Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. cuzk.cz, 19. srpna 2009 [cit. 7. září 2010]. Dostupné na http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10004&AKCE=DOC:10-EL_PODANI>
- Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. cuzk.cz [cit. 7. září 2010]. Dostupné na <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10004&AKCE=DOC:10-VKLAD>>
- ZDRÁHALOVÁ, Pavla. *Výsledky 68. zasedání LRV dne 9. 12. 2010* [online]. vlada.cz, 9. prosince 2010 [cit. 30. prosince 2010]. Dostupné na <http://www.vlada.cz/cz/ppov/lrv/tiskove-zpravy/vysledky-68--zasedani-lrv-dne-9--12--2010-78924/>>
- JUSTICE.CZ. *Návrh občanského zákoníku*[online]. justice.cz, [cit. 30. prosince 2010]. Dostupné na http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/Navrh%20obcanskeho%20zakoniku_ver_2010.pdf>
- LexDATA, *předpis 946/1811*[online]. abcsys.cz, [cit. 9. srpna 2010]. Dostupné na http://lexdata.abcsys.cz/lexdata/sb_free.nsf/c12571cc00341df10000000000000000/c12571cc00341df1c12567430026681b?OpenDocument>
- LexDATA, *předpis 141/1950* [online]. abcsys.cz, [cit. 9. srpna 2010]. Dostupné na http://lexdata.abcsys.cz/lexdata/sb_free.nsf/c12571cc00341df10000000000000000/c12571cc00341df1c12566d40071a741?OpenDocument>
- LexDATA, *předpis 22/1964*[online]. abcsys.cz, [cit. 9. srpna 2010]. Dostupné na http://lexdata.abcsys.cz/lexdata/sb_free.nsf/c12571cc00341df10000000000000000/c12571cc00341df1c12566d40071fcfa?OpenDocument
- LexDATA, *předpis 95/1963*[online]. abcsys.cz, [cit. 9. srpna 2010]. Dostupné na http://lexdata.abcsys.cz/lexdata/sb_free.nsf/c12571cc00341df10000000000000000/c12571cc00341df1c12566d40071fb03?OpenDocument

Příloha

Návrh na vklad práva k nemovitosti do katastru nemovitostí

Katastrálnímu úřadu pro _____
katastrální pracoviště _____
počet příloh: _____



Navrhuji vklad¹⁾ _____

v souladu s obsahem
příložených listiny¹³⁾: _____

k následujícím nemovitostem:

Katastrální území: _____

Pozemky

KN / ZE ³⁾	druh ⁴⁾	parcele		původní katastrální území ²⁾	spoluvlastnický podíl ¹⁾	LV ⁵⁾
		kmenové č. /	podlomení			
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	

Další pozemky jsou uvedeny na příloženém formuláři „Příloha A – Seznam pozemků“ - ano*)³⁵⁾ - ne*), který je součástí tohoto návrhu.

Část obce: ⁶⁾ _____

Budovy⁷⁾

typ ²²⁾	budova ⁷⁾		na parcele ⁷⁾			spoluvlastnický podíl ¹⁾	LV ⁵⁾
	č.p./č.e.*)	zp. využití ²³⁾	druh ⁴⁾	kmenové č.	podlomení		
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	

Další budovy jsou uvedeny na příloženém formuláři „Příloha B – Seznam budov“ - ano*)³⁵⁾ - ne*), který je součástí tohoto návrhu.

*nehodící se škrtněte

Účastníci řízení: ²⁵⁾

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
		ulice	č.p./č.e.*)	č.or.	část obce	
		městská část (obvod)	obec			
		PSC	telefon ¹⁰⁾	e-mail ¹⁰⁾	SJM ³⁶⁾	spoluvlastnický podíl k nemovitostem ¹⁵⁾
						/
				datum	podpis	
osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu						
příjmení, jméno, funkce			příjmení, jméno, funkce			
podpis			podpis		razítko organizace	

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
		ulice	č.p./č.e.*)	č.or.	část obce	
		městská část (obvod)	obec			
		PSC	telefon ¹⁰⁾	e-mail ¹⁰⁾	SJM ³⁶⁾	spoluvlastnický podíl k nemovitostem ¹⁵⁾
						/
				datum	podpis	
osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu						
příjmení, jméno, funkce			příjmení, jméno, funkce			
podpis			podpis		razítko organizace	

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
		ulice	č.p./č.e.*)	č.or.	část obce	
		městská část (obvod)	obec			
		PSC	telefon ¹⁰⁾	e-mail ¹⁰⁾	SJM ³⁶⁾	spoluvlastnický podíl k nemovitostem ¹⁵⁾
						/
				datum	podpis	
osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu						
příjmení, jméno, funkce			příjmení, jméno, funkce			
podpis			podpis		razítko organizace	

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
ulice		č.p./č.e.*)	č.or.	část obce		
městská část (obvod)		obec				
PSC	telefon ¹⁰⁾	e-mail ¹⁰⁾	SJM ³⁶⁾	spoluvlastnický podíl k nemovitostem ¹⁵⁾		
				/		
osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu				datum	podpis	
příjmení, jméno, funkce		příjmení, jméno, funkce		razítka organizace		
podpis	podpis					

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
ulice		č.p./č.e.*)	č.or.	část obce		
městská část (obvod)		obec				
PSC	telefon ¹⁰⁾	e-mail ¹⁰⁾	SJM ³⁶⁾	spoluvlastnický podíl k nemovitostem ¹⁵⁾		
				/		
osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu				datum	podpis	
příjmení, jméno, funkce		příjmení, jméno, funkce		razítka organizace		
podpis	podpis					

Další účastníci jsou uvedeni na formuláři „Příloha D – Seznam účastníků řízení “ - ano*³⁵⁾ - ne*), který je součástí tohoto návrhu.

*) nehodící se škrtněte

Přílohy³¹⁾ :

Místo pro nalepení kolku