Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Adéla Winklerová

**Změny v právní úpravě zápisu práv do katastru nemovitostí po 1. 1. 2014**

Diplomová práce

Olomouc 2015

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Změny v právní úpravě zápisu práv do katastru nemovitostí po 1. 1. 2014 vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

Ve Zlíně dne 21. 3. 2015

...……………………… Adéla Winklerová

**Poděkování**

Tímto děkuji paní JUDr. Olze Pouperové, Ph.D. za odborné vedení a cenné připomínky při zpracování mé diplomové práce.

Já, Adéla Winklerová, autorka dané diplomové práce, která je literárním dílem ve smyslu zákona o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským (zákon č. 121/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen autorský zákon), dávám tímto jako subjekt údajů svůj souhlas ve smyslu § 4 písm. e) zákona o ochraně osobních údajů (zákon č. 101/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů), správci:

Univerzita Palackého v Olomouci,

Křižkovského 8,

771 47 Olomouc, Česká republika

ke zpracování osobních údajů v rozsahu: jméno, příjmení v informačním systému, a to včetně zařazení do katalogů, a dále k zpřístupnění jména a příjmení v katalozích a informačních systémech UP, a to včetně neadresovaného zpřístupnění pomocí metod dálkového přístupu. Údaje mohou být takto zpřístupněny uživatelům služeb Univerzity Palackého. Realizace zpřístupnění zajišťuje ke dni podání tohoto prohlášení vnitřní složka UP, která se nazývá Informační centrum UP.

Souhlas se poskytuje na dobu ochrany autorského díla dle autorského zákona.

Prohlašuji, že moje osobní údaje shora uvedené jsou pravdivé.

Ve Zlíně dne 21. 3. 2015

…………………………..

Adéla Winklerová

# Obsah

[Obsah 5](#_Toc414788056)

[Úvod………… 7](#_Toc414788057)

[1 Obecně o katastru nemovitostí 9](#_Toc414788058)

[1.1 Pojem katastr nemovitostí 9](#_Toc414788059)

[1.2 Právní úprava 9](#_Toc414788060)

[1.3 Příslušnost katastrálních úřadů 11](#_Toc414788061)

[2 Vkladové řízení dle zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů 12](#_Toc414788062)

[2.1 Předmět zápisu 12](#_Toc414788063)

[2.2 Zásada superficies non solo cedit a předmět evidence 12](#_Toc414788064)

[2.3 Druhy zápisu 13](#_Toc414788065)

[2.3.1 Vklad 13](#_Toc414788066)

[2.3.2 Záznam 14](#_Toc414788067)

[2.3.3 Poznámka 14](#_Toc414788068)

[2.4 Vkladové řízení 15](#_Toc414788069)

[2.5 Zahájení vkladového řízení 15](#_Toc414788070)

[2.6 Návrh na vklad 16](#_Toc414788071)

[2.6.1 Přílohy návrhu na vklad 17](#_Toc414788072)

[2.7 Účastníci řízení 19](#_Toc414788073)

[2.8 Úkony katastrálního úřadu při přijímání podání 20](#_Toc414788074)

[2.8.1 Zápis došlého návrhu na vklad do protokolu o vkladech 20](#_Toc414788075)

[2.8.2 Vyznačení plomby 21](#_Toc414788076)

[2.8.3 Přezkumná činnost katastrálního úřadu 21](#_Toc414788077)

[2.9 Formy rozhodnutí v řízení o povolení vkladu 23](#_Toc414788078)

[3 Vkladové řízení dle zákona č. 256/2013 Sb., v platném znění 26](#_Toc414788079)

[3.1 Veřejný seznam 26](#_Toc414788080)

[3.2 Předmět zápisu 26](#_Toc414788081)

[3.3 Zásada superficies solo cedit a předmět evidence 27](#_Toc414788082)

[3.4 Druhy zápisu 30](#_Toc414788083)

[3.4.1 Vklad 30](#_Toc414788084)

[3.4.2 Záznam 32](#_Toc414788085)

[3.4.3 Poznámka 32](#_Toc414788086)

[3.5 Vkladové řízení a návrh na vklad 33](#_Toc414788087)

[3.5.1 Přílohy návrhu na vklad 35](#_Toc414788088)

[3.6 Účastníci řízení 37](#_Toc414788089)

[3.7 Úkony katastrálního úřadu při přijímání podání 38](#_Toc414788090)

[3.7.1 Zápis došlého návrhu na vklad do protokolu o vkladech 38](#_Toc414788091)

[3.7.2 Posílání informací o plombě 38](#_Toc414788092)

[3.7.3 Přezkumná činnost katastrálního úřadu 40](#_Toc414788093)

[3.8 Formy rozhodnutí v řízení o povolení vkladu 43](#_Toc414788094)

[3.8.1 Přerušení řízení 43](#_Toc414788095)

[3.8.2 Zastavení řízení 44](#_Toc414788096)

[3.8.3 Zamítnutí návrhu na vklad 45](#_Toc414788097)

[3.8.4 Rozhodnutí o povolení vkladu 46](#_Toc414788098)

[4 Hlavní zásady vkladového řízení 48](#_Toc414788099)

[4.1.1 Zásada materiální publicity 48](#_Toc414788100)

[4.1.2 Zásada intabulační 50](#_Toc414788101)

[4.1.3 Zásada pořadí 50](#_Toc414788102)

[4.1.4 Zásada dispoziční 51](#_Toc414788103)

[4.1.5 Zásada legality 52](#_Toc414788104)

[4.1.6 Zásada formální publicity 52](#_Toc414788105)

[Závěr ………………………………………………………………………………………………….53](#_Toc414788106)

[Seznam použitých zdrojů 55](#_Toc414788107)

[Shrnutí 59](#_Toc414788108)

[Klíčová slova 61](#_Toc414788109)

# Úvod

Dne 1. 1. 2014 proběhla rozsáhlá rekodifikace soukromého práva, která s sebou přinesla nejen nový občanský zákoník, ale také změny dalších zákonů. V oblasti právních vztahů k nemovitostem tak došlo k přijetí nového zákona o katastru nemovitostí, zákona č. 256/2013 Sb., který nahrazuje zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Jelikož nová právní úprava zavádí mnoho důležitých změn (dochází k návratu historické zásadě superficies solo cedit, zvýšení informovanosti účastníků vkladového řízení, rozšiřuje se okruh věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí a mnoho dalšího), rozhodla jsem se ve své práci zabývat změnami, který tento nový zákon přinesl oproti předchozí právní úpravě.

Téma své práce jsem si vybrala zejména pro jeho aktuálnost a dále také z důvodu, že dle mého názoru je znalost zápisu práv do katastru nemovitostí nezbytná nejen pro právní praxi, ale i veřejnost by měla být s touto problematikou obeznámena. S převody nemovitostí se dříve či později setká každý občan, který za svého života bude kupovat či darovat nemovitosti nebo s nimi jinak disponovat. Proto by měl každý mít alespoň obecnou představu o tom, jak vkladové řízení do katastru nemovitostí probíhá a jaké podmínky je třeba před jeho zahájením splnit.

Cílem mé práce je zmapovat průběh vkladového řízení a vymezit činnost katastrálního úřadu během řízení dle minulé právní úpravy účinné dle zákonů č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a porovnat jej s průběhem vkladového řízení dle nového zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. Ráda bych tak poskytla ucelený přehled v oblasti zápisu práv do katastru nemovitostí dle těchto dvou právních úprav a zaměřila se na změny, které s účinností nového katastrálního zákona nastaly. Jelikož jednou ze změn, které nová právní úprava přinesla, je v souvislosti se zavedením zásady materiální publicity i zvýšená ochrana účastníků vkladového řízení, chtěla bych se ve své práci věnovat i otázce, zda mají účastníci řízení v novém katastrálním zákoně lepší postavení a jejich práva jsou lépe chráněna.

K problematice vkladového řízení dle minulé právní úpravy bylo vydáno mnoho odborných publikací a zdrojem mé práce byla také bohatá judikatura vztahující se k danému tématu. Ovšem nová právní úprava na úseku katastru nemovitostí, od jejíž účinnosti uplynul pouhý rok, tak zpracovaná dosud není. Při psaní své práce jsem vycházela zejména z komentáře k novému katastrálnímu zákonu, a to BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 424 s.

V úvodní části mé práce se věnuji definování pojmu katastru nemovitostí a právní úpravě a předpisům, které s tímto institutem souvisí. Zabývám se také problematikou příslušnosti katastrálních úřadů. Druhá kapitola je věnována právní úpravě vkladového řízení dle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Vymezuji předmět a druhy zápisu v katastru, předmět evidence, náležitosti návrhu na vklad a jeho zákonem stanovené přílohy, ale hlavně se zaměřuji na průběh vkladového řízení, postavení účastníků a úkony katastrálního úřadu během řízení za účinnosti tohoto zákona. Třetí kapitola je již věnována právní úpravě vkladového řízení po 1. 1. 2014. Stejně jako v předcházející kapitole se i zde zabývám hlavními instituty souvisejícími s vkladovým řízením. V této části vymezuji také průběh a změny vkladového řízení podle nového katastrálního zákona a porovnávám je se starší právní úpravou. Jelikož s předmětem evidence v katastru nemovitostí úzce souvisí i zásada superficies solo cedit, zabývám se i důsledky, které její znovuzavedení do našeho právního řádu přineslo pro katastrální úřady. Ve čtvrté kapitole prostřednictvím porovnání zásad vkladového řízení dle staré a nové právní úpravy shrnuji a zdůrazňuji některé změny, jež v řízení povolení o vkladu práva do katastru nemovitostí po 1. 1. 2014 nastaly.

Práce je psána metodou popisnou pro výklad pojmů a institutů souvisejících s vkladovým řízením a dále také metodou komparace při porovnávání staré a nové právní úpravy vkladového řízení.

# Obecně o katastru nemovitostí

## Pojem katastr nemovitostí

S účinností k 1. 1. 1993 byl zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „katastrální zákon“ nebo „KatZ“) zřízen katastr nemovitostí České republiky. Jedná se o soubor údajů o nemovitých věcech (nemovitostech) v České republice zahrnující jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení.[[1]](#footnote-1)

Před katastrem nemovitostí existovaly i jiné formy evidování nemovitostí. *„Základní úlohou historických pozemkových katastrů bylo především zajistit přehled o vlastnictví, popř. držbě půdy, pro daňové účely.“*[[2]](#footnote-2) Tuto úlohu plní dnešní katastr pouze částečně.

Katastr nemovitostí slouží především jako zdroj informací k ochraně práv k nemovitostem. Jde o jeden ze základních informačních systémů státní (veřejné) správy v České republice.[[3]](#footnote-3) Zveřejněním práv v katastru se jim dostává veřejné publicity, a tím také veřejné ochrany. Každý je povinen takto zveřejněná práva respektovat. Katastr slouží ale mimo jiné také pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, kulturních památek, nerostného bohatství, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí a pro tvorbu dalších informačních systémů.[[4]](#footnote-4)

## Právní úprava

Právní úprava vedení katastru nemovitostí byla v období od jeho zřízení do 1. 1. 2014 upravena dvěma právními předpisy. A to jednak katastrálním zákonem a jednak zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o zápisech“ nebo „ZápPrNe“).

Tato skutečnost souvisela s rozdělením kompetencí bývalého Federálního shromáždění a České národní rady. Právní úprava vlastnictví patřila do působnosti federace, a proto byla část týkající se vlastnických a jiných věcných práv upravena pro bývalé Československo federálním zákonem, zatímco právní úprava evidování nemovitostí náležela do působností jednotlivých republik a byla upravena zákonem české národní rady. Evidence právních vztahů k nemovitostem, jakožto stěžejní činnost katastru, tak byla upravena zákonem o zápisech.[[5]](#footnote-5)

Obsah katastru nemovitostí byl konkrétně definován v dalších ustanoveních katastrálního zákona a jeho prováděcí 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 (dále jen „katastrální vyhláška“). Vyhláška č. 162/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovila podmínky pro poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Orgány působící na úseku katastru nemovitostí upravuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. Tímto zákonem byl zřízen jako ústřední správní úřad Český úřad zeměměřický a katastrální, který zejména zabezpečuje jednotné provádění správy katastru a řídí ostatní orgány zeměměřičství a katastru. Další stupeň této soustavy tvoří zeměměřické a katastrální inspektoráty, které mimo jiné kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí. Za základní článek této soustavy jsou považovány katastrální úřady. Pouze tyto územní orgány státní správy zeměměřičství a katastru nemovitostí jsou oprávněny vykonávat správu katastru nemovitostí. Žádný jiný z výše uvedených úřadů tuto pravomoc ze zákona nemá.[[6]](#footnote-6)

Právní úprava na úseku katastru nemovitostí se dotýká celé řady právních předpisů. Kromě těch výše uvedených se např. při vkladovém řízení do katastru nemovitostí užije občanský zákoník, občanský soudní řád, exekuční řád, insolvenční zákon, zákon o veřejných dražbách a další. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“) byl k 1. lednu 2014 zrušen s účinností nového občanského zákoníku. Pro činnost katastrálního úřadu je stěžejní jednací řád katastrálního úřadu, který katastrálnímu úřadu stanoví podrobný rámec postupu při řízení o podáních.

Od 1. 1. 2014 v souvislosti s rekodifikací soukromého práva nabyl účinnosti nový katastrální zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). V souvislosti s výše jmenovaným zákonem byla dále přijata jeho prováděcí vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), vyhláška o poskytování údajů z katastru č. 358/2013 Sb., a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

## Příslušnost katastrálních úřadů

Dle § 10 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též „správní řád“ nebo „SŘ“) jsou správní orgány věcně příslušné jednat a rozhodovat ve věcech, které jim byly svěřeny zákonem nebo na základě zákona. Věcná příslušnost katastrálních úřadů je dána zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, jenž v § 5 odst. 1 písm. a) svěřuje katastrálním úřadům výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky. V § 5 odst. 2 pak zákon stanovuje vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů katastrální pracoviště. Jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu, zveřejnil ČÚZK k 1. lednu 2014 ve sdělení č. 368/2013 Sb.

Místní příslušnost katastrálních úřadů je dle § 11 odst. 1 písm. b) SŘ určena místem, kde se nemovitost nachází. Územní působnost a sídla katastrálních úřadů jsou stanovena v příloze 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech.

V případě, že je podán návrh na vklad místně nepříslušnému katastrálnímu úřadu, je tento katastrální úřad v souladu s § 12 SŘ povinen věc usnesením postoupit příslušnému katastrálnímu úřadu a uvědomit toho, kdo podání učinil. Pokud má katastrální úřad, jemuž bylo podání postoupeno, za to, že není věcně nebo místně příslušný, může věc postoupit nebo vrátit pouze se souhlasem svého nadřízeného správního orgánu, jímž je Český úřad zeměměřický a katastrální. Vkladové řízení je ovšem zahájeno až doručením návrhu příslušnému úřadu.[[7]](#footnote-7) Od této doby začíná v souladu s § 71 SŘ běžet i lhůta pro vydání rozhodnutí.

Pokud je návrh na vklad podán místně příslušnému katastrálnímu úřadu, ale místně nepříslušnému katastrálnímu pracovišti, opatří toto místně nepříslušné pracoviště podání podacím razítkem, údajem čísla podacího deníku a dnem doručení a odešle téhož dne příslušnému katastrálnímu pracovišti elektronickou poštou nebo faxem kopii té části podání, která postačuje pro zápis podání do příslušného přehledu řízení a k vyznačení plomby. Nejpozději následující pracovní den se pak místně příslušnému katastrálnímu pracovišti zašle poštou originál tohoto podání. Dnem zahájení řízení je v tomto případě již den doručení návrhu na vklad uvedený v podacím razítku pracoviště, kterému bylo podání doručeno jako prvnímu.[[8]](#footnote-8)

# Vkladové řízení dle zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

## Předmět zápisu

Dle minulé právní úpravy se za účinnosti zákona o zápisech zapisovala k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí věcná práva, která jsou taxativně vymezena v § 1 odst. 1 ZápPrNe. Jedná se o vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky práva věcného. Do katastru bylo možné zapsat i další práva, pokud tak stanovil zvláštní zákon. Tímto zákonem byl myšlen katastrální zákon, který v § 2 odst. 4 vyjmenovává další práva, která jsou předmětem zápisu v katastru. Tato práva však nemají věcně právní povahu.

## Zásada superficies non solo cedit a předmět evidence

Za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, platila zásada *superficies non solo cedit*, která razila pravidlo, dle nějž stavba není součástí pozemku.[[9]](#footnote-9)

Za nemovitosti byly dle minulé úpravy pokládány pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.[[10]](#footnote-10) Stavba spojená se zemí pevným základem, tak byla považována za samostatnou věc. To v praxi vedlo k situacím, kdy vlastníkem stavby (např. domu) byl jiný vlastník, než ten, komu patřil pozemek, na kterém byla stavba postavena. Mohlo tak dojít k převodu pozemku, na němž byla stavba, aniž by zároveň byla převedena stavba, a naopak. Tato situace, ale byla také předmětem mnoha sporů, neboť bylo často nutné řešit vzájemné vztahy a konflikty mezi rozdílnými vlastníky (např. vlastník pozemku bránil vlastníkovi stavby v přístupu k ní apod.).

Katastrální evidenci nepodléhají všechny nemovitosti, ale pouze ty, které stanoví zákon. Nemovitosti se v katastru nemovitostí evidují podle katastrálních území. Předmět evidence katastru byl za účinnosti minulé právní úpravy vymezen v ustanovení § 2 KatZ.

Dle katastrálního zákona se evidují všechny pozemky, a to v podobě parcel. Předmětem evidence dle katastrálního zákona byly dále budovy spojené se zemí pevným základem, a to takové, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo a budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje, za předpokladu, že nejsou příslušenstvím jiné budovy evidované na téže parcele. Dále se evidovaly byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů. Předmětem evidence byly také rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle § 2 odst. 1 písm. b) nebo c) KatZ, požádá-li o to jejich vlastník nebo jiný oprávněný, a stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis. Mnoho let však žádný zákon, který by takové stavby stanovil, neexistoval. Stanovil jej až zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále též „vodní zákon“), dle kterého se v katastru nemovitostí evidují např. přehrady, hráze, jezy a další.[[11]](#footnote-11) Předmětem evidence dle katastrálního zákona naopak nebyly drobné stavby.

## Druhy zápisu

Zápis do katastru nemovitostí se za účinnosti zákona o zápisech prováděl různými způsoby a to vkladem, záznamem, poznámkou nebo jejich výmazem.

### Vklad

Jako jediný ze zápisů do katastru nemovitostí má vklad konstitutivní (právotvornou) povahu. Věcné právo k nemovitosti evidované v katastru vzniká, mění se či zaniká provedením vkladu do katastru nemovitostí. Vklad lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu. Právní účinky vkladu ale vznikají až pravomocným rozhodnutím o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.[[12]](#footnote-12)

Právo ale nemůže vkladem vzniknout bez platného nabývacího titulu. V případě, kdyby byl podán návrh na vklad na základě smlouvy, která dosud nenabyla účinnosti (např. v důsledku nesplnění odkládací podmínky), katastrální úřad by musel návrh zamítnout. To platí i tehdy, jestliže by smlouva nabyla účinnosti (odkládací podmínka by byla splněna) po podání návrhu na vklad. Jiný postup není možný, neboť právní účinky vkladu se váží ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Pro rozhodnutí o povolení vkladu je tudíž rozhodný stav v době podání návrhu. Návrh na vklad by tak musel být podán znovu až po splnění odkládací podmínky.[[13]](#footnote-13)

Dále také platí, že pouze nabývací titul není dostačující pro vznik práva k nemovitosti evidované v katastru. *„Smlouva sama zavazuje účastníky nemovitost evidovanou v katastru si převést, ale bez vkladu do katastru vlastnictví nevznikne, ani kdyby si to účastníci smluvili, neboť by se tím odchýlili od ustanovení občanského zákoníku.“*[[14]](#footnote-14) Smlouvou o převodu nemovitosti vzniká nabyvateli pouze závazkový nárok požadovat po zciziteli převedení vlastnického práva k věci. Až do vkladu práva je převodce stále vlastníkem převáděné nemovitosti, což se navenek projevuje tím, že v katastru je stále zapsán jako vlastník a i jako vlastník se může chovat (např. vybírat nájemné). Po provedení vkladu se ale vlastníkem stává nabyvatel a to se zpětnou účinností ke dni podání návrhu na vklad. Pokud tedy převodce vybral za dobu od podání návrhu na vklad do dne provedení vkladu nájemné, je povinen jej vydat nabyvateli jako bezdůvodné obohacení.[[15]](#footnote-15)

### Záznam

Vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupní práva s účinky věcného práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se za účinnosti zákona o zápisech zapisovala do katastru záznamem údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Listiny vyhotovené státními orgány a jiné výše uvedené listiny byli jejich zhotovitelé povinni zaslat katastrálnímu úřadu k provedení záznamu ve lhůtě 30 dnů ode dne jejich právní moci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení. [[16]](#footnote-16)

Záznam má na rozdíl od vkladu pouze deklaratorní (evidenční) účinky, což znamená, že se jím zapisují do katastru práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla nezávisle na činnosti katastrálního úřadu. Jejich existence nezávisí na tom, jestli jsou zapsaná do katastru nebo nikoliv.[[17]](#footnote-17)

### Poznámka

Poznámka neslouží na rozdíl od vkladu či záznamu k zápisu práv do katastru nemovitostí, ale má informativní charakter. Upozorňuje na skutečnost, že nemovitost, ke které je poznámka zapsána, je předmětem různých řízení, jejichž výsledkem může být vznik, změna nebo zánik práv zapsaných do katastru či jejich omezení nebo zrušení, nebo že práva vlastníka této nemovitosti již byla nějakým rozhodnutím omezena.[[18]](#footnote-18)

Skutečnost, že je k určité nemovitosti nebo osobě proveden zápis poznámkou, není důvodem omezujícím oprávnění nakládat s předmětem smlouvy ani důvodem k omezení smluvní volnosti. Tato omezení vyplývají vždy přímo z konkrétní listiny bez ohledu na skutečnost, zda byl zápis poznámkou proveden, či nikoliv. V rámci vkladového řízení z úřední povinnosti musí katastrální úřad postupovat v souladu s omezeními vyplývajícími z listin, na základě kterých byly poznámky do katastru nemovitostí zapsány.[[19]](#footnote-19)

## Vkladové řízení

Vkladové řízení je zvláštní druh správního řízení, které v sobě zahrnuje postup, v rámci kterého katastrální úřad rozhoduje, zda listina přiložená k návrhu na vklad splňuje požadavky stanovené zákonem a zda lze na jejím základě povolit vklad práva do katastru nemovitostí. Dále zahrnuje i technický postup samotného provedení vkladu, se kterým je spojen vznik, změna nebo zánik věcného práva k nemovitosti.[[20]](#footnote-20)

Řízení pro zápis právních vztahů k nemovitostem je řízení nesporné. Pokud by mezi stranami vznikl spor o existenci práva k určité nemovitosti, patří jeho řešení do pravomoci soudů.

Vkladové řízení se řídí primárně právní úpravou dle zákona o zápisech, který je lex specialis ke správnímu řádu. Správní řád se použije subsidiárně, pokud danou věc neupravuje zákon o zápisech. Na provedení záznamu a poznámky se však správní řád nevztahuje. Katastrální úřad je totiž povinen záznam a poznámku provést z úřední povinnosti, jestliže neshledá důvody, proč tak nelze učinit.[[21]](#footnote-21)

## Zahájení vkladového řízení

Vkladové řízení je řízení návrhové, dle terminologie správního řádu je to řízení o žádosti. Zahájení řízení je plně v dispozici účastníků a nikdy nemůže být zahájeno z moci úřední. Návrh na zahájení řízení je možné podat kdykoliv po sepsání listiny, která je podkladem pro vklad práva do katastru. Není stanovena žádná lhůta, ve které by byl účastník povinen návrh podat, neboť jak judikoval Ústavní soud *„[…] ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.“* [[22]](#footnote-22)

Dle § 4 odst. 2 ZápPrNe je řízení o povolení vkladu zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich příslušnému katastrálnímu úřadu, kterým je dle § 11 odst. 1 písm. b) SŘ katastrální úřad, v jehož obvodu se předmětná nemovitost nachází.

## Návrh na vklad

Dle správního řádu musí být z návrhu patrno, kdo jej činí, které věci se týká a co se navrhuje. Speciální náležitosti návrhu na vklad pak stanovuje zákon o zápisech, dle nějž návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva musí mít písemnou formu. Dle § 4 odst. 3 ZápPrNe musí návrh dále obsahovat: označení katastrálního úřadu, kterému byl návrh určen, dále také jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob a název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení a označení práv, která mají být zapsána do katastru (např. vlastnické právo, zástavní právo atd.). Nezbytné je také označení listiny, na jejímž základě má být konkrétní právo do katastru nemovitostí zapsáno a uvedení nemovitostí, ke kterým má být konkrétní právo do katastru zapsáno, přičemž tyto nemovitosti musí být označeny podle ustanovení § 5 odst. 1 KatZ. Náležité označení nemovitostí a práv, která mají být do katastru zapsána a o nichž má být rozhodováno, vnímán jako odůvodněný požadavek, neboť bez jasně vymezeného předmětu řízení, by nebylo možné vkladové řízení vůbec provést. Návrh na vklad tedy musí být vždy určitý a mělo by být zřejmé, ke kterým nemovitostem se navrhuje právo vložit nebo na kterých nemovitostech budou jiná věcná práva váznout. Nutnou náležitostí je i označení a podpis osoby, která podání činí.

Návrh na vklad bylo možné podat jako vyplněný formulář dostupný na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního nebo ve formě běžného písemného podání.

Katastrální úřad nepovolí vklad více práv, než která jsou uvedena v návrhu na vklad a to i když ve smlouvě, na základě které se vklad povoluje, je jich více uvedeno. Dále také platí, že již podaný návrh nelze rozšiřovat o vklad dalších práv, neboť by to bylo považováno za nový návrh.[[23]](#footnote-23)

Pokud návrh na vklad nemá zákonem předepsané náležitosti nebo chybí-li některá ze zákonem stanovených příloh, vyzve katastrální úřad navrhovatele k odstranění nedostatků podání, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění vad v této lhůtě. Pokud nejsou vady návrhu na vklad ve stanovené lhůtě odstraněny, katastrální úřad řízení v souladu s § 5 odst. 5 ZápPrNe zastaví.

Výše uvedené ovšem neplatí v případě, týká-li se nedostatky smlouvy, na základě které má být proveden vklad. Jestliže by byla smlouva upravována, jednalo by se již o jinou smlouvu, než která byla uváděna v předloženém návrhu. Pokud by však chyba ve smlouvě byla pouze chybou v psaní a počtech, její dodatečné odstranění by neznamenalo změnu obsahu právního jednání. Jak judikoval Městský soud v Praze v rozhodnutí ze dne 13. 12. 1999, sp. zn. 33 Ca 73/99: *„Zjevná chyba v psaní či počtech nečiní právní úkon neurčitým ani nesrozumitelným, je-li jinak jeho význam nepochybný. Taková chyba není proto důvodem k zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí dle § 5 odst. 1 ZápPrNe.“* Dle mého názoru je tento přístup správný, neboť by se jednalo o přílišný formalismus, kdyby pouze v důsledku chyby v psaní a počtech, která se objeví u jinak perfektní smlouvy a nečiní právní úkon neurčitým, byl žadatel nucen podat nový návrh na vklad a opět uhradit s tím spojený správní poplatek. Proto je možné provést opravu této chyby a to doložkou připojenou pod uzavřený text smlouvy. V doložce se poukáže na nesprávnost, vyznačí se správně znění, datum provedení opravy a podepíší ji všichni účastníci smlouvy, resp. správního řízení.[[24]](#footnote-24) Ovšem dle mého názoru nelze tyto chyby příliš bagatelizovat a například za písařskou chybu vydávat u listiny, která je podkladem pro vklad práva, chybné označení nemovitosti. V takovém případě by již nebylo možné chybu opravit, neboť není možné provést vklad práva na základě smlouvy, která nesplňuje zákonem stanovené náležitosti a právě v tomto případě by se jednalo o neurčitý předmět řízení.

### Přílohy návrhu na vklad

Zákon o zápisech dále stanovil povinné přílohy, které bylo třeba současně s návrhem na vklad předložit katastrálnímu úřadu. Přesto, že výčet dokladů se zdá být výčtem taxativním, katastrální úřad pro řízení o povolení vkladu potřebuje i další doklady od navrhovatele, aby mohl listinu, na základě které má být vklad práva proveden, náležitě přezkoumat. Doložit další přílohy tak bylo nutné například k návrhu na vklad práva k bytu a nebytovému prostoru.[[25]](#footnote-25)

Přílohami návrhu na vklad dle zákona o zápisech byli:

**Listina, na základě které má být proveden zápis do katastru nemovitostí**. Tato listina musela obsahovat zejména označení účastníků, předmět a obsah právního jednání. Z obsahu smlouvy by měla vyplynout vůle převodce převést nemovitost a vůle nabyvatele přijmout převáděnou nemovitost za podmínek uvedených ve smlouvě. Listinou, na základě které má být proveden zápis do katastru nemovitostí, jsou dle katastrální vyhlášky např. smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem, o zástavním a podzástavním právu k nemovitosti, smlouvy o věcném břemeni a další. [[26]](#footnote-26)

Projevy účastníků smlouvy o převodu nemovitosti musí být na téže listině. Listina se předkládala v počtu vyhotovení o dva větším, než byl počet účastníků řízení. Důvodem bylo, že po skončení řízení se každému z účastníků zaslalo jedno vyhotovení listiny opatřené doložkou o provedení vkladu do katastru, jedno vyhotovení se založilo do souboru listin katastrálního úřadu a další zůstalo založeno ve spise.

Přílohu návrhu na vklad mohou tvořit i další listiny. Je-li předmětem vkladu právo odpovídající věcnému břemeni k části pozemku, musí být k listině přiložen i geometrický plán. Ovšem v případě, je-li předmětem vkladu reálně oddělovaná část nemovitosti, geometrický plán již není přílohou návrhu, ale neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy. [[27]](#footnote-27) Dle rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 162/99: *„Stanoví-li katastrální zákon (srov. jeho § 19 odst. 1), že je geometrický plán neoddělitelnou součástí smlouvy, musí se touto součástí stát ještě před jejím přijetím, tedy před podpisem, nejpozději pak při podpisu smlouvy a musí být s listinou o právním úkonu pevně a nezaměnitelným způsobem spojen. V okamžiku podání návrhu na vklad musí listina o právním úkonu a geometrický plán tvořit jeden celek, jinak jde o neodstranitelný nedostatek a katastrálnímu úřadu nezbývá, než návrh na vklad podle § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech zamítnout.“*

Je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem, musela být povinnou přílohou návrhu na vklad dle zákona o zápisech **plná moc.** Pro zastupování v řízení před katastrálním úřadem je třeba plná moc procesní. Na základě ní je zmocněnec oprávněn např. podat návrh na vklad či opravné prostředky a v průběhu řízení je mu doručována veškerá korespondence. Dle rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. 2. 1999 sp. zn. 30 Ca 7/98 se podle zákona o zápisech nepožaduje, aby byla plná moc součástí smlouvy, ale musí být připojena k návrhu na vklad. Jestliže chybí, katastrální úřad je povinen vyzvat navrhujícího účastníka k doplnění této přílohy.

Jestliže je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, musel být přílohou návrhu **výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku**. Bylo možné předložit i jeho úředně ověřený opis (kopii). Katastrální úřad může z výpisu zejména zjistit, zda osoba jednajícím jménem právnické osoby je skutečně oprávněna za ni jednat. Z tohoto důvodu údaje obsažené ve výpise musí vždy odpovídat skutečnému stavu ke dni podání návrhu na vklad.

**Listina prokazující oprávnění vlastníka nakládat s nemovitostí** byla povinnou přílohou v případě, že její právní účinky nastaly před 1. lednem 1993. Důvodem byla skutečnost, že na základě právních předpisů platných před 1. 1. 1993 smlouvy nabývaly právních účinků registrací na státním notářství nebo vlastnické právo a jiná věcná práva vznikaly přímo již samotným uzavřením smlouvy. Mohlo se tak stát, že příslušné listiny nebyly předloženy k zápisu do evidence nemovitostí.[[28]](#footnote-28) Z důvodu ověření správnosti dosavadního zápisu právních vztahů se k návrhu přikládala i tato listina označovaná jako tzv. nabývací titul. Nabývací tituly, jež nabyly právních účinků po 1. lednu 1993, se již předkládat nemusely.

Jako poslední povinnou přílohu, kterou zákon o zápisech stanovil, byl **úředně ověřený překlad listiny**, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce. Přesto, že správní řád stanovuje, že účastníci mohou jednat a písemnosti předkládat i v jazyce slovenském[[29]](#footnote-29), při řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se uplatní speciální úprava zákona o zápisech.

## Účastníci řízení

Obecná úprava institutu účastenství je vymezena ve správním řádu, jenž účastníky správního řízení rozděluje do několika kategorií s různým procesním postavením. V ustanovení § 27 odst. 1 SŘ jsou uvedeni tzv. hlavní účastníci, jež správní řád rozlišuje podle toho, zda jsou účastníky řízení zahájeného na žádost či z moci úřední. V řízení o žádosti jsou účastníky žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu; v řízení z moci úřední pak dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo nebo povinnost nebo prohlásit, že žádné právo nebo povinnost nemají. Ust. § 27 odst. 2 SŘ vymezuje vedlejší účastníky- ty, jejichž práva nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčena a odstavec 3 pak definuje třetí skupinu účastníků řízení, účastníky řízení na základě zvláštních zákonů, jež pak v konkrétním případě mají buď postavení účastníků hlavních, nebo vedlejších. Ustanovení § 28 odst. 1 SŘ stanovuje, že v pochybnostech bude za účastníka považován i ten, kdo tvrdí, že je účastníkem, dokud se neprokáže opak.

Jelikož obecná úprava vymezuje účastníky řízení velmi široce, použila se pro okruh účastníků vkladového řízení speciální úprava dle § 4 odst. 1 zákona o zápisech. Dle tohoto ustanovení jsou účastníky řízení o povolení vkladu účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. V případě kupní smlouvy k nemovitosti by tedy účastníky řízení byli prodávající a kupující, u darovací smlouvy pak dárce a obdarovaný atp.

Návrh na vklad mohou podat všichni účastníci řízení nebo pouze někteří z nich, případně pouze jeden z účastníků řízení. Účastník, který návrh na vklad podal, dle terminologie správního řádu označován jako žadatel, má právo disponovat s návrhem. Na jeho žádost může správní orgán řízení přerušit či v případě, že vezme žádost zpět, jej usnesením zastavit. V případě, že je žadatelů více, může tak katastrální úřad učinit pouze, pokud s přerušením řízení či zpětvzetím žádosti souhlasí všichni žadatelé.[[30]](#footnote-30) Účastníci, kteří návrh na vklad nepodali, s ním ovšem z podstaty věci nemohou disponovat, proto jejich případný nesouhlas s přerušením či se zpětvzetím žádosti nebude brán v potaz.

Nejsou- li navrhovatelem vkladu všichni účastníci řízení, katastrální úřad vyrozumí ostatní účastníky o zahájení řízení a poučí je o jejich procesních právech.[[31]](#footnote-31) Správní řád přiznává účastníkům řízení právo navrhovat důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí, nahlížet do spisu a pořizovat z něj výpisy a vyjádřit se před vydáním rozhodnutí ve věci k podkladům rozhodnutí, pokud se tohoto práva nevzdali.[[32]](#footnote-32)

## Úkony katastrálního úřadu při přijímání podání

### Zápis došlého návrhu na vklad do protokolu o vkladech

Příjem podání má na starosti podatelna katastrálního úřadu. Ještě téhož dne zaznamená katastrální úřad doručený návrh na vklad v protokolu o vkladech (protokol V), označí jej číslem a vyznačí v něm den, měsíc, rok, hodinu a minutu doručení. Vyznačení času podání má velký význam po jakékoliv další podání, které by se týkalo stejných nemovitostí. Je proto důležité, aby bylo zachováno pořadí zápisu v katastru, jenž se řídí dnem, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu.[[33]](#footnote-33)

S přijetím návrhu na vklad je v souvislosti s novelou zákona o zápisech č. 349/2011 Sb. a v souvislosti se změnou zákona o správních poplatcích spjata poplatková povinnost ve výši 1000,- Kč.[[34]](#footnote-34) V případě, že správní poplatek nebude ve stanovené výši uhrazen ani do 15 dnů ode dne, který následuje po doručení výzvy katastrálního úřadu k zaplacení poplatku, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví.[[35]](#footnote-35)

Pro doručený návrh na vklad se založí spis označený průběžným číslem protokolu, ve kterém se zaznamenává celý průběh řízení o vkladu. Spis musí být označen spisovou značkou a tvoří jej zejména podání, dokumenty, protokoly, záznamy, písemná vyhotovení rozhodnutí a další písemnosti, které se vztahují k dané věci.[[36]](#footnote-36)

### Vyznačení plomby

V souladu s čl. 14 jednacího řádu se nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na základě které má být proveden zápis, vyznačí katastrální úřad v katastru nemovitostí tzv. plombu, která vyjadřuje, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou. Tato plomba je patrna i z listu vlastnictví písmenem „P“ u dotčené parcely. Vyznačená plomba sama o sobě neomezuje právo vlastníka v nakládání s nemovitostí.

### Přezkumná činnost katastrálního úřadu

Aby byl zápis práva do katastru perfektní, je nutné vkladové řízení podrobit náležitému přezkumu. Zmocnění katastrálních úřadů k provedení přezkumné činnosti vychází z čl. 2 odst. 3 Ústavy a z čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Rozsah přezkumu pak upravoval zákon o zápisech. Dle mého názoru je právě přezkumná činnost katastrálního úřadu nejdůležitější fází vkladového řízení.

Katastrální úřad zkoumá listinu, na základě které má být proveden vklad pouze z hledisek taxativně vymezených v zákoně. Z jiných důvodů není katastrální úřad oprávněn listinu zkoumat, a to ani v případě, kdyby tyto jiné důvody mohly způsobit absolutní neplatnost smlouvy. Katastrální úřad při řízení o povolení vkladu dále např. nezjišťuje, zda v případě, že se jedná o nemovitost ve společném jmění manželů, vyslovil souhlas se smlouvou i druhý manžel. Vklad práva lze tedy provést i na základě relativně neplatné smlouvy.[[37]](#footnote-37)

Aspekty, jež katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumal, byly v zákoně o zápisech vymezeny v § 5 odst. 1 ZápPrNe.

Katastrální úřad zjišťoval, zda **navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru**. Jedná se zejména o situace, kdy údaje v katastru jsou v rozporu s tím, co je uvedeno v listině. Kupříkladu jestli nemovitost, ke které má být zapsáno právo, není v katastru evidovaná. V takové situaci je nutné požádat o zápis nemovitosti nejpozději s návrhem na vklad práva.[[38]](#footnote-38)

Dalším hlediskem bylo, zda **navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin**. V přiložené listině musel být jednoznačně určen vznik, změna nebo zánik práva, které je předmětem návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Podkladem pro zápis vkladu do katastru je pouze ta listina, kterou se právo zřizuje, nikoli další listiny přiložené k zápisu, jimiž právo nevzniká. *„Není proto možné, aby tato listina odkazovala na jinou listinu, na základě které se vklad neprovádí. Např. kupní smlouva by odkazovala na znalecký posudek, nájemní smlouvu apod., kde by byla nemovitost určena podle údajů katastru.“*[[39]](#footnote-39)

**Právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva musel být určitý a srozumitelný**. Určitost a srozumitelnost právního úkonu se týká jednoznačné identifikace účastníků, předmětu a obsahu právního úkonu. Fyzické osoby musely být označeny jménem, příjmením, trvalý pobytem a rodným číslem a právnické osoby pak názvem, sídlem a identifikačním číslem. Nemovitosti, byty a nebytové prostory měly být označeny v souladu s § 5 odst. 1 KatZ, jinak šlo o neurčitý právní úkon, který vedl k zamítnutí návrhu na vklad. Projev vůle účastníka musel vyjadřovat jeho určitou vůli a to tím, že např. v kupní smlouvě byla vyjádřena vůle kupujícího koupit a vůle prodávajícího prodat předmětnou nemovitost.

**Právní úkon musel být také učiněn v předepsané formě**. V souladu s § 40 odst. 3 a 46 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, smlouva o převodu nemovitosti musí být písemná a podpisy účastníků musí být na téže listině.

Katastrální úřad dále zkoumal, **zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu**. Jedná se o zkoumání oprávnění jak z hlediska toho, kdo právo pozbývá (vlastník nemovitosti), ale i z hlediska toho, kdo právo nabývá (např. omezení v nabývání práv devizových cizozemců podle devizového zákona).[[40]](#footnote-40)

**Účastník řízení nesmí být omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu.** *„Smluvní volnost účastníků smlouvy je omezena, jestliže z pravomocného usnesení soudu vyplývá zákaz zcizovat movitý a nemovitý majetek.“*[[41]](#footnote-41) Jedná se např. o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, které obsahuje zákaz, aby povinný po doručení usnesení nemovitost převedl na někoho jiného nebo ji zatížil.

Posledním hlediskem, které katastrální úřad zkoumal, bylo, **zda byl k právnímu úkonu udělen souhlas podle zvláštního předpisu.** Nejčastěji se jedná o schválení právního úkonu nezletilého soudem. Jelikož nabývání nemovitostí přesahuje rámec běžného hospodaření, vyžaduje jednání zákonných zástupců nezletilého schválení soudem. Souhlas soudu však musí být udělen ještě před podáním návrhu na vklad.[[42]](#footnote-42)

Jestliže návrh na vklad obsahoval všechny zákonem stanovené náležitosti a splňoval tedy podmínky pro povolení vkladu, zaznamenal katastrální úřad v řízení operaci „Předání vkladu k aktualizaci“ a spis předal k vyznačení budoucího stavu údajů katastru.[[43]](#footnote-43)

## Formy rozhodnutí v řízení o povolení vkladu

Katastrální úřad v rámci své rozhodovací činnosti vydává usnesení nebo rozhodnutí. Usnesení vydává v případě přerušení nebo zastavení řízení. Institut přerušení řízení není v zákoně o zápisech speciálně upraven, subsidiárně se tedy použije úprava dle správního řádu. Pro přerušení vkladového řízení se tak použije ustanovení § 64 SŘ, v němž jsou jednotlivé důvody přerušení řízení vymezeny. Jelikož kromě jediné zmínky v § 5 odst. 5 ZáPrNe neexistuje žádná zvláštní úprava pro institut zastavení řízení o návrhu na vklad, použije se ve zbytku úprava obsažená ve správním řádu. Důvody pro zastavení řízení jsou zde upraveny v § 66 SŘ.

Právní úprava institutů přerušení a zastavení řízení se po účinnosti nové právní úpravy od 1. 1. 2014 nijak nezměnila, proto se budu této problematice podrobněji věnovat v kapitole věnované právní úpravě dle nového katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., v platném znění.

V případě že katastrální úřad návrh na vklad práva povoluje nebo zamítá, vydává rozhodnutí. Jestliže návrh na vklad nesplňuje zákonem stanovené náležitosti, katastrální úřad návrh na vklad zamítne. Rozhodnutí o zamítnutí vkladového návrhu se vyhotovuje v písemné formě a doručuje se všem účastníkům řízení. Proti zamítavému rozhodnutí o povolení vkladu je přípustná pouze žaloba podle části páté občanského soudního řádu podaná ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení rozhodnutí. Dílčí novelizací dle zákona č. 349/2011 Sb. byla tato lhůta zkrácena na 30 dní. Rozhodnutí nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí lhůty pro podání žaloby počítané ode dne doručení poslednímu účastníkovi, popřípadě právní mocí rozsudku soudu, kterým soud žalobu, podanou proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu, zamítl.[[44]](#footnote-44)

V případě, že katastrální úřad zjistil, že podmínky návrhu jsou v souladu s § 5 odst. 2 ZápPrNe splněny, vydal rozhodnutí o povolení vkladu. Dle správního řádu se rozhodnutí vyhotoví v písemné podobě a pouze zvláštní zákon může stanovit, kdy se písemné rozhodnutí nevyhotovuje. Tato speciální úprava byla obsažena v § 5 odst. 3 ZápPrNe, dle kterého se rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu. Poznamenáním ve spisu je rozhodnutí pravomocné. Ovšem v případě, kdy rozhodnutím není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedených v listině nebo když v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí či pokud je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci, je nutné o povolení vkladu v souladu s čl. 20 odst. 2 jednacího řádu rozhodnout ve formě písemného rozhodnutí. Rozhodnutí vyhotovené písemně je pravomocné doručením písemného vyhotovení rozhodnutí poslednímu z účastníků řízení o povolení vkladu. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.

Na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu zapsal katastrální úřad vlastnické nebo jiné věcné právo k nemovitosti do katastrálního operátu. V případě, že součástí smlouvy byl geometrický plán na rozdělení pozemku, vyznačil v katastrální mapě změny hranice parcely.[[45]](#footnote-45) Po provedení vkladu nebo v případě pravomocného rozhodnutí o zamítnutí vkladu či pravomocného usnesení o zastavení řízení, přistoupil katastrální úřad ke zrušení plomby.

Katastrální úřad pak v souladu s čl. 20 jednacího řádu vyznačil na všech předložených vyhotovení smlouvy doložku o provedení vkladu. Smlouvu opatřenou doložkou o vkladu doručil všem účastníkům řízení do vlastních rukou. Po provedení vkladu práva a zrušení plomby založil katastrální úřad návrh na povolení vkladu, jedno vyhotovení listiny opatřenou doložkou o povolení vkladu, hmotněprávní plnou moc, pokud nebyla nedílnou součástí listiny, písemný souhlas příslušného orgánu, pokud byl podle zvláštního předpisu k právnímu úkonu třeba a jestliže bylo vyhotoveno tak i písemné rozhodnutí o povolení vkladu, do souboru listin, který je součástí sbírky listin. Do sbírky listin byl taktéž založen i spis.[[46]](#footnote-46)

# Vkladové řízení dle zákona č. 256/2013 Sb., v platném znění

## Veřejný seznam

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), (dále též „nový katastrální zákon“ nebo „NKZ“) komplexně upravuje problematiku právních vztahů k nemovitostem, s výjimkou právní úpravy, která je řešena v novém občanském zákoníku. Zákon č. 89/2013 Sb., občanský zákoník (dále též: „nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“) pojem katastr nemovitostí nepoužívá. Místo něj užívá termín veřejný seznam. Svým charakterem byl katastr nemovitostí veřejným seznamem již dle předchozí právní úpravy, nicméně až s účinností NOZ doznal tento pojem na důležitosti. Jak již název napovídá, jedním z charakteristických rysů veřejného seznamu je jeho veřejnost. Vše, co je zveřejněno ve veřejném seznamu, je každému zpřístupněno a každý má možnost se s jeho obsahem seznámit.

Nový občanský zákoník důsledně rozlišuje věci movité a nemovité.[[47]](#footnote-47) Pojem nemovitost však zavádí až nový katastrální zákon.[[48]](#footnote-48) Nový katastrální zákon odstranil z názvu zákona i katastru označení, že jde o katastr České republiky. Dřívější označení bylo dáno tím, že v době kdy byl přijímán předchozí katastrální zákon, byl na území Československa vedle tohoto katastru veden ještě katastr nemovitostí Slovenské republiky.[[49]](#footnote-49) Jelikož došlo k rozpadu Československého státu, je dnes takové rozlišení již zbytečné. Charakteristika a účel katastru se nijak zvláště nezměnily a jsou převzaty z § 1 odst. 2 a 3 KatZ.

## Předmět zápisu

Předmětem zápisu do katastru nemovitostí je dle nového katastrálního zákona zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, a nově také nájmu a pachtu. Na rozdíl od ostatních práv zapisovaných do katastru nejsou nájem a pacht věcným právem.

Dle minulé právní úpravy nebylo možné nájem zapsat do katastru nemovitostí. Pacht je novým institutem, který zavedl nový občanský zákoník. Do katastru se tato dvě práva zapisují pouze na návrh vlastníka evidované pronajaté/propachtované nemovitosti, nebo v případě, že vlastník nemovitosti se zápisem nájmu či pachtu do katastru souhlasí.[[50]](#footnote-50) Nově tak lze do katastru nemovitostí zapsat nejen nájmy/pachty, k jejichž sjednání došlo po 1. 1. 2014, ale také ty, které byly uzavřeny před 31. 12. 2013. Jelikož vznik či zánik nájmu/pachtu není vázán na vklad do katastru nemovitostí, právní účinky zápisu jsou deklaratorní. Zapsaný nájem či pacht bude mít nadále obligační povahu, avšak s výhodou zveřejnění v katastru. Zápisem těchto práv do katastru tak má vlastník nemovitosti možnost informovat druhou stranu o existující obligaci.[[51]](#footnote-51)

## Zásada superficies solo cedit a předmět evidence

Nový občanský zákoník se vrací k římskoprávní zásadě *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě), kterou na našem území uplatňoval již Obecný zákoník občanský č. 946/1811 ř. z., a platila až do účinnosti tzv. středního zákoníku občanského č. 141/1950 Sb.[[52]](#footnote-52)

Dle této zásady je součástí pozemku prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Jestliže podzemní stavba není nemovitou věcí, je součástí pozemku, když zasahuje pod jiný pozemek.[[53]](#footnote-53) Opouští se tedy zásada podle minulé právní úpravy, dle níž stavba není součástí pozemku. Nyní se již budovy, které jsou podle nové právní úpravy součástí pozemku, zapisují v katastru nemovitostí prostřednictvím pozemku, jehož jsou součástí, na rozdíl od minulé právní úpravy, kdy se budova a pozemek evidovaly samostatně.

Přechod k zásadě superficies solo cedit je obsažen v §§ 3054- 3061 NOZ. Ke sjednocení pozemku a stavby k 1. 1. 2014 ale nemohlo dojít ve všech případech. Stalo se tak jen tam, kde byla v době účinnosti nového občanského zákoníku vlastníkem pozemku a stavby tatáž osoba. Pokud bylo ke dni účinnosti NOZ rozdílné vlastnictví u stavby a pozemku, na níž je stavba postavena, pak se i nadále jedná o dvě samostatné nemovitosti. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je- li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku. Obdobně je to i budovy, která byla zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva nebo na základě smlouvy zřízené před účinností NOZ. Z důvodu, že je žádoucí, aby došlo k přechodu k zásadě *superficies solo cedit*, vzniká ze zákona odlišnému vlastníkovi stavby a vlastníkovi pozemku vzájemné předkupní právo. V případě, kdy se stavba a pozemek pod ní stane vlastnictvím též osoby, stane se stavba součástí pozemku. Uvedená teze ale neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle NOZ. Součástí pozemku se stavba stane také tehdy, bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku. Součástí pozemku se stavba ovšem nestane v případě, vázne-li na pozemku nebo stavbě věcné právo, které z povahy věci vylučuje sloučení stavby a pozemku. Jedná se tak např. o případy, kdy ke stavbě bylo před počátkem roku 2014 zřízeno věcné předkupní právo a k pozemku nikoli. Sloučením stavby a pozemku by tak bylo znemožněno vykonání předkupního práva ke stavbě.[[54]](#footnote-54) Ovšem ne vždy, vázne-li na stavbě či na pozemku pod ním rozdílné věcné právo, se jedná o překážku bránící sloučení pozemku a stavby. Jedná se např. o situace, kdy zatěžuje budovu věcné břemeno práva doživotního užívání bytu v prvním patře budovy, sjednocení budovy v jeden celek je přípustné, neboť rozsah věcného břemene a tím i sjednané zatížení se nijak nezmění.[[55]](#footnote-55)

Návrat k zásadě superficies solo cedit vnímám jako správný. Stav, který zde byl za účinnosti minulého občanského zákoníku, byl postaven na právní fikci, neboť ve skutečnosti každá stavba, která je spojena se zemí pevným základem, je součástí pozemku. Jedná se o tradiční princip, který na našem území platil mnoho let a dodnes je obsažen v právních řádech mnoha evropských zemí (Rakousko, Německo, Polsko a další).[[56]](#footnote-56) Nedochází tak k revolučnímu zavedení zcela nové zásady, ale pouze k návratu k principům, které byly historicky součástí našeho práva. Věřím, že po čase, než se překlene přechodné období, kdy v katastru nemovitostí budou obsaženy dva režimy evidence nemovitostí, dojde díky znovuzavedení této zásady ke zjednodušení právních vztahů k nemovitostem.

Co se týče předmětu evidence v katastru nemovitostí, není jím dle nové právní úpravy vše, co nový občanský zákoník za nemovitost považuje. Taxativní výčet je uveden v § 3 NKZ. Předmět evidence je přitom vymezen tak, aby bylo možné navázat na dosavadní obsah katastru.

V katastru se v souladu s minulou právní úpravou evidují pozemky v podobě parcel. Dále se evidují budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby. Ustanovení § 506 odst. 1 NOZ dále říká, že stavby dočasné nejsou součástí pozemku. Proto lze jako samostatnou nemovitost v katastru evidovat i dočasné stavby, ale pouze za podmínky, že jsou spojeny se zemí pevným základem a splňují všechna kriteria pro budovu dle § 2 písm. l) NKZ. Evidují se také budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby. Jedná se zejména o garáže, stodoly či tovární haly, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, na kterém jsou zřízeny, a nejde o drobné stavby.[[57]](#footnote-57)

Oproti předchozí právní úpravě není možné evidovat rozestavěné budovy. V katastru jsou ale nadále evidovány ty rozestavěné budovy, které byly jako rozestavěné ke dni 31. 12. 2013 evidovány, a to až do doby jejich dokončení. I u rozestavěných budov se pak rozlišují ty, které s počátkem roku 2014 se staly součástí pozemku (jsou evidovány jako jiný údaj o pozemku), a ty, které se součástí pozemku nestaly a jsou nadále samostatnou nemovitostí.[[58]](#footnote-58)

Předmětem evidence jsou dále jednotky vymezené podle občanského zákoníku a jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů. Z důvodu jiné právní konstrukce dochází k důslednému odlišení jednotek v režimu NOZ od jednotek podle zákona o vlastnictví bytů. Pojem jednotka podle nové právní úpravy v sobě zahrnuje jednak prostorově vymezenou část domu (ať už jde o byt či nebytový prostor), tak podíl na společných částech nemovité věci. Ve smlouvách o převodu vlastnictví k jednotkám tak podíly, které souvisejí s převáděným bytem, není třeba zvlášť uvádět, neboť ty přecházejí s bytem automaticky jako součást jednotky. Zatímco podle zákona o vlastnictví bytů nebyl podíl na pozemku pod budovou, v němž byly jednotky vymezeny, součástí jednotky. Z tohoto důvodu bylo třeba, aby ve smlouvě, kterou je převáděno vlastnické právo k jednotce, byl převáděn také spoluvlastnický podíl na pozemku pod budovou spojený s touto jednotkou.[[59]](#footnote-59) Jednotky, které byly vymezeny v režimu zákona o vlastnictví bytů, tak nadále zůstávají v režimu tohoto zákona, naproti tomu jednotky vymezené za účinnosti nového občanského zákoníku se řídí novou právní úpravou.

Předmětem evidence je také právo stavby. Tento institut je specifickým věcným právem stavebníka, jenž umožňuje zřídit stavbu na cizím pozemku, čímž prolamuje zásadu superficies solo cedit. Spočívá v tom, že pozemek může být zatížen věcným právem stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu, přičemž nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou nebo dosud nezřízenou.[[60]](#footnote-60) Právo stavby je svou povahou jednak věcným právem k věci cizí, ale zároveň NOZ toto právo prohlašuje za nemovitost. Stavba, která je v souladu s právem stavby postavená, je součástí práva stavby, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech. Právo stavby lze zřídit pouze dočasně, ne však na dobu delší než 99 let. Nabývá se smlouvou, vydržením, anebo stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci. Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem katastru nemovitostí, stejně jako v případě práva stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.[[61]](#footnote-61)

Jako poslední z výčtu předmětu z evidence v katastru nemovitostí zákon uvádí nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. Jediným takovým předpisem, který tyto nemovitosti stanovuje, je stále pouze vodní zákon.

## Druhy zápisu

V souladu se zákonem o zápisech se zápisy podle nové právní úpravy provádějí vkladem, záznamem a poznámkou. Podle § 6 NKZ se věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht zapisují výlučně vkladem, a to bez ohledu na to, zda má tento zápis význam pro vznik, změnu nebo zánik těchto práv či nikoliv. Záznamem se do katastru zapisují práva odvozená od vlastnického práva, poznámkou pak významné informace o evidovaných nemovitostech nebo zapsaných vlastníků či jiných oprávněných.

### Vklad

Dle nového katastrálního zákona se do katastru zapisuje vkladem nejen vznik, změna a zánik práv, ale také promlčení a uznání existence či neexistence práv vymezených v ustanovení § 11 NKZ.

S povolením vkladu jsou dle nové právní úpravy spojeny jak konstitutivní, tak i deklaratorní účinky. Proto je třeba mít na paměti, že když má zápis provedený vkladem do katastru právní účinky k okamžiku podání návrhu na vklad, ne vždy vznikne k tomuto okamžiku i zapisované právo. Z tohoto důvodu je třeba vycházet z právní úpravy jednotlivých institutů dle NOZ. Tam kde je např. stanoveno, že zapisované právo vzniká až zápisem do veřejného seznamu, bude mít vklad práva do katastru nemovitostí konstitutivní účinky. Kupříkladu § 1105 NOZ říká: *„Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“* Jestliže tedy dojde k nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě kupní smlouvy a katastrální úřad rozhodne, že vklad povolí, vznikne vlastnické právo s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad. Naopak tam, kde nový občanský zákoník stanoví, že zapisovaná práva vznikají, mění se či zanikají nastoupením jiné právní skutečnosti nebo přímo ze zákona, má vklad pouze deklaratorní účinky. Došlo-li tak k zániku zástavního práva ze zákona dle § 1376 NOZ, zástavní právo v době podání návrhu na vklad již neexistuje, neboť zaniklo okamžikem zániku pohledávky, bude mít vklad v tomto případě pouze deklaratorní účinky. Velmi zjednodušeně je také možné říci, že vklad s konstitutivními účinky je totožný s vkladem dle minulé právní úpravy, zatímco vkladem s deklaratorními účinky se nově zapisují práva, která do konce roku 2013 byla zapisována prostřednictvím záznamu.[[62]](#footnote-62) Nově tak již není nutné řešit otázku, která zde byla za účinnosti zákona o zápisech, a to zda se má právo v konkrétním případě zapsat záznamem nebo prostřednictvím vkladu, neboť nyní se zapisuje výhradně vkladem.

Z důvodů změn, které zavedl nový občanský zákoník, se dle nového katastrálního zákona zapisuje vkladem do katastru až patnáct nových věcných práv k nemovitostem. Oproti minulé právní úpravě se tak značně rozšířil okruh práv zapisovaných do katastru nemovitostí. Vkladem se nyní zapisuje vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Požádá-li o to vlastník nebo nájemce či pachtýř se souhlasem vlastníka, je možné zapsat v katastru nemovitostí i nájem a pacht. Dále se zapisují i tzv. vedlejší ujednání při kupní smlouvě, týkají-li se nemovitostí evidovaných v katastru a byla-li sjednána jako věcná práva. Jde o výhradu vlastnického práva, výhradu zpětné koupě a zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce a ujednání o koupi na zkoušku. Vkladem se také zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

V roce, kdy nová právní úprava nabyla účinnosti, byl institutem s nejvyšším nárůstem podání na základě podaných vkladových návrhů zákaz zcizení nebo zatížení dle § 1761 NOZ. Tento právní institut bylo možné do konce roku 2013 sjednat pouze smluvně, působil tak pouze inter partes a katastrální úřady k takovým ujednáním v rámci vkladového řízení nepřihlížely a nijak jej neposuzovaly. Jak tvrdí JUDr. Daniela Šustrová: *„Od začátku roku 2014 se zákaz zcizení nebo zatížení ihned stal nástrojem oblíbeným, žádaným a používaným. Nejčastěji je používán ve spojení se zástavní smlouvou, kdy zákaz zcizení nebo zatížení je sjednán na dobu existence zástavního práva a v nejrůznějších kombinacích.“*[[63]](#footnote-63)

Rozšíření okruhu práv, která se do katastru zapisují vkladem, má však pro účastníky řízení podstatný dopad v podobě rozšíření poplatkové povinnosti, která je s podáním návrhu na vklad spojena. Nově tak poplatek za návrh na vklad dopadá na větší počet žadatelů, neboť předmětem vkladu jsou i práva, která se do konce roku 2013 zapisovala záznamem a na nichž se poplatková povinnost nevztahovala (např. usnesení o projednání dědictví se za účinnosti minulé právní úpravy zapisovalo prostřednictvím záznamu, dnes již podléhá vkladu, a další).[[64]](#footnote-64)

### Záznam

Záznamem se do katastru nemovitostí zapisují práva, která jsou odvozena od práva vlastnického. Záznam nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik vlastnického práva k nemovité věci. Předmět záznamu upravuje § 19 NKZ.

Návrh na záznam může podat osoba, která má právní zájem na jeho provedení, tou může být např. osoba oprávněná z věcného práva, či budoucí vlastník nemovitosti, nájemce nebo pachtýř. O zápis záznamem je dále oprávněn žádat také orgán veřejné moci či územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil. Stejně jako za účinnosti minulé právní úpravy se na provedení záznamu nevztahuje správní řád, ale speciální úprava v NKZ. Katastrální úřad zejména zkoumá, zda je záznam podán oprávněnou osobou, jestli je předložená listina, kterou se dokládá právo, jež má být zapsáno bez chyb v psaní a počtech či bez jiných zřejmých nesrovnalostí a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Jestliže je předložená listina způsobilá k provedení záznamu, katastrální úřad provede zápis, v opačném případě listinu vrátí zpět s odůvodněním tomu, kdo ji katastru předložil.[[65]](#footnote-65)

### Poznámka

Poznámkou se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Nově je rozlišeno, které poznámky se zapisují k nemovitostem a které k osobám. Minulá právní úprava byla v tomto směru nejednoznačná. Nově se také zapisují poznámky vynucené novým občanským zákoníkem (např. poznámka o svěřenském nástupnictví dle § 23 odst. 2 písm. d) NKZ a další).[[66]](#footnote-66)

Poznámku zapisuje katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu a dalších subjektů vymezených v § 22 odst. 1 NKZ. Pro zápis a výmaz poznámky se použije přiměřeně postup pro zápis a výmaz záznamu.[[67]](#footnote-67)

Zvláštním druhem poznámky je **poznámka spornosti zápisu** dle § 24 NKZ. Tato poznámka se použije v případě, kdy je namítán rozpor skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nebo je-li popírán zápis nebo výmaz provedený v katastru. Od okamžiku, kdy je poznámka spornosti v katastru zapsána, se má za to, že všichni vědí, že existuje spor ohledně práva k nemovité věci. Osoby, které by po jejím vyznačení podaly zápis k dané nemovitosti, se již nemohou dovolávat ustanovení § 984 odst. 1 NOZ, neboť dobrá víra zápisů veřejného seznamu byla vyznačením poznámky spornosti narušena.

V případech kdy není stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, může osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, nebo ten, jenž tvrdí, že je dotčen zápisem do katastru provedeným bez právního důvodu ve prospěch jiného, podat žádost o vyznačení poznámky spornosti a to ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, popř. nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta na 3 roky. Podmínkou ovšem je, že žadatel musí do 2 měsíců od podání žádosti doložit, že uplatnil svá práva u soudu.[[68]](#footnote-68) Jelikož jde o hmotněprávní lhůtu, je nezbytné, aby se doklad o podání žaloby dostal do sféry příslušného katastrálního úřadu nejpozději poslední den této lhůty, nestačí pouze podání tohoto dokladu k poštovní přepravě. Není-li podání žaloby ve stanovené lhůtě doloženo, ztrácí dotčená osoba právo na zachování původní poznámky spornosti. Katastrální úřad vyznačenou poznámku vymaže, a to bez návrhu, z úřední povinnosti. Na základě opožděně doloženého dokladu pak vyznačí novou poznámku spornosti, ovšem až k datu doručení dokladu o podání žaloby.[[69]](#footnote-69) V důsledku zápisu poznámky spornosti se vkladové řízení nepřerušuje. Vyhoví-li soud podané žalobě, vymaže následně katastrální úřad všechny zápisy, které byly v mezidobí učiněny a vůči nimž poznámka spornosti působí.[[70]](#footnote-70)

## Vkladové řízení a návrh na vklad

Jak jsem již ve své práci uvedla, vkladové řízení je zahájeno dnem, kdy návrh na vklad dojde příslušnému katastrálnímu úřadu. Podání návrhu může být učiněno jak pouze jedním, tak i všemi či pouze některými účastníky řízení. S podáním návrhu je spojena poplatková povinnost, jejíž výše (1000,- Kč za návrh) zůstala od roku 2012 nezměněna. Co se ovšem změnilo, je forma návrhu na vklad. V souladu s § 14 odst. 1 NKZ se návrh na zahájení vkladového řízení podává na stanoveném formuláři a musí mít předepsané náležitosti, jež jsou upraveny novým katastrálním zákonem. Jednotné formuláře byly zavedeny vyhláškou č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře, nicméně až do konce roku 2013 byla navrhovateli ponechána možnost volby, zda stanovený formulář použije či nikoli. Dnes ovšem již není možné učinit podání návrhu jiným způsobem než prostřednictvím tohoto formuláře, který je k dispozici na webových stránkách ČÚZK, v tištěné podobě na katastrálních úřadech či v příloze vyhlášky č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Z vlastní zkušenosti mohu doporučit využití elektronického formuláře. Jako výhodu této formy považuji zejména propojení s údaji z katastru nemovitostí při vyplňování návrhu. Díky této interaktivní aplikaci lze do návrhu načíst údaje o konkrétních evidovaných nemovitostech a účastnících vkladového řízení, kteří jsou jako vlastníci či jiní oprávnění v katastru zapsáni, což celý proces vyplňování formuláře značně zjednodušuje. Myslím, že zavedení jednotného formuláře je správným krokem, který přispěje zejména k zamezení chyb, jichž se navrhovatelé mohli v návrhu na vklad, ať již z neznalosti či z pouhé nepozornosti při jeho vyplňování, dopustit.

Vyplněný a podepsaný návrh na vklad je poté možné podat na příslušném katastrálním úřadě, dále také prostřednictvím provozovatele poštovních služeb či elektronicky. Toto elektronické podání musí být ovšem opatřeno uznávaným elektronickým podpisem nebo označeno elektronickou značkou. Bez elektronického podpisu je možné podání učinit na adresu elektronické podatelny, nebo faxem, a to pouze za podmínky, že podání je do 5 dnů doplněno ústně do protokolu nebo písemně v listinné podobě. [[71]](#footnote-71)

Dle § 14 odst. 2 NKZ je vkladové řízení zahájeno také tehdy, jestliže příslušnému katastrálnímu úřadu dojde od soudu (pod pojem soud je nutno zahrnout i notáře v pozici soudního komisaře, neboť jeho úkony jsou úkony soudu) nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. V daném případě nejde o zahájení řízení o žádosti ve smyslu § 44 SŘ, ani o zahájení řízení z moci úřední dle § 46 SŘ, nýbrž o specifický způsob zahájení řízení dle nového katastrálního zákona. Vzhledem k tomu, že se v tomto případě vkladové řízení nezahajuje na návrh, není v souvislosti s jeho zahájením spjata poplatková povinnost. K zahájení vkladového řízení není třeba ani jiné vysvětlení toho, z jakého důvodu se katastrálnímu úřadu listina zasílá. Katastrální úřad musí sám vyhodnotit, zda mu byla listina zaslána proto, aby jejím doručení bylo zahájeno vkladové řízení. Teprve poté posoudí, jaký vklad by mohl být na základě došlé listiny ve vkladovém řízení navrhován a následně rozhodne o tom, zda jej povolí či zamítne.[[72]](#footnote-72) Jelikož žádný z účastníků vkladového řízení nepodal návrh na jeho zahájení a tudíž se o něm ani nemohl dozvědět, vyrozumí katastrální úřad v souladu s § 47 odst. 1 SŘ všechny účastníky o zahájení vkladového řízení bez zbytečného odkladu. Nejsou-li v rozhodnutí nebo potvrzení uvedeny všechny údaje, které mají být vkladem zapsány do katastru, vyzve katastrální úřad účastníky řízení k jejich doplnění. Nedoplní-li jej ve lhůtě 14 dnů od doručení výzvy, katastrální úřad vkladové řízení zastaví.[[73]](#footnote-73)

Jestliže některý z potencionálních účastníků vkladového řízení má rozhodnutí nebo potvrzení soudu či soudního exekutora k dispozici může podat návrh na zahájení řízení on sám. Řízení v takovém případě bude zahájeno na návrh a budou s ním spojeny všechny z toho vyplývající důsledky, a to včetně povinnosti uhradit správní poplatek.[[74]](#footnote-74)

Jiná situace ovšem nastane, jestliže je katastrálnímu úřadu zasláno k zápisu do katastru např. rozhodnutí finančního úřadu o zřízení zástavního práva. V daném případě se již nejedná o vkladovou listinu vyhotovenou soudem (popř. notářem v pozici soudního komisaře) nebo soudním exekutorem, a proto je účastník vkladového řízení, kterým je v tomto případě sám finanční úřad, povinen podat návrh na vklad. Od placení správního poplatku je ovšem finanční úřad dle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen.

### Přílohy návrhu na vklad

Formulářový návrh na vklad musí kromě podstatných náležitostí vymezených v § 14 odst. 1 NKZ obsahovat také zákonem stanovené přílohy návrhu.

Povinnou přílohou návrhu je především **vkladová listina**, na jejímž základě se zakládá, mění nebo ruší právo zapisované do katastru, nebo že tato listina vznik, změnu, zánik, anebo promlčení takového práva potvrzuje nebo osvědčuje. Tyto skutečnosti musí být zřejmé přímo z obsahu vkladové listiny. Kromě toho musí být také jednoznačně označeni účastníci a předmět řízení.

V případech kdy zákon stanoví, že určitá skutečnost zapisovaná do katastru vzniká, mění se, zaniká nebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna zapíše do katastru, je Český úřad zeměměřický a katastrální zmocněn stanovit listiny pro zápis do katastru.[[75]](#footnote-75) Těmito listinami jsou dle § 66 odst. 1 nové katastrální vyhlášky souhlasné prohlášení, potvrzení o zániku práva, prohlášení o vzniku práva a potvrzení orgánu veřejné moci.

Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, je nedílnou součástí vkladové listiny geometrický plán, na kterém je zobrazena změna, která má být v souvislosti s vkladem zobrazena v katastrální mapě.[[76]](#footnote-76)

Na rozdíl od minulé právní úpravy se vkladová listina předkládá pouze v jednom vyhotovení, které po provedení vkladu zůstává v evidenci katastrálního úřadu. Účastníkům řízení pak katastrální úřad zašle pouze vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden, nikoliv již samotnou vkladovou listinu.

Jestliže je účastník vkladového řízení v souladu s § 33 SŘ zastoupen ve vkladovém řízení zmocněncem na základě plné moci, musí být tato **plná moc** přílohou návrhu na vklad. Je však třeba, aby se jednalo o procesní plnou moc, která na rozdíl od požadavků vyplývajících ze správního řádu, musí být udělena písemně a musí na ní být úředně ověřen zmocnitelův podpis. Plně obstojí také plná moc sepsaná ve formě notářského zápisu či generální plná moc, kterou zmocněnec zmocní zmocnitele, aby jej zastupoval při jakémkoli jednání, ke kterému by byl oprávněn sám.

**Výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku** je třeba předložit, pokud je účastníkem právnická osoba a není možné získat výpis bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce. Není proto nutné jako přílohu dokládat výpis z obchodního rejstříku, neboť ten může katastrální úřad získat sám dálkovým přístupem. Výpisy z jiných rejstříků však katastrální úřad získat nemůže, tudíž musí být k návrhu na vklad přiloženy v originále nebo v jeho úředně ověřené kopii. Není-li výpis předložen v českém nebo slovenském jazyce, musí být opatřen úředním překladem.

Vyžaduje-li to forma navrhovaného vkladu, přikládají se k návrhu i **další listiny**, jestliže jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu. Zákon jako příklad uvádí souhlas stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemků a souhlas orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení. Kromě těchto zákonem stanovených dokladů může být další listinou, kterou je třeba k návrhu na vklad přiložit např. souhlas vlastníka nemovitosti se zápisem nájmu nebo pachtu.

Chybí-li některá z příloh nebo nemá-li návrh na vklad předepsané náležitosti, vyzve katastrální úřad dle § 45 odst. 2 SŘ navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu. Současně s výzvou může katastrální úřad v souladu s § 64 SŘ řízení přerušit. Pokud ovšem není k návrhu přiložena vkladová listina, nelze ji dodatečně doplnit a k návrhu na vklad se ze zákona nepřihlíží. Katastrální úřad tak pouze vyrozumí o této skutečnosti navrhovatele a vkladové řízení vůbec nezahájí.[[77]](#footnote-77)

## Účastníci řízení

Stejně jako za účinnosti minulé právní úpravy i nový katastrální zákon speciálně vymezuje účastníky vkladového řízení, neuplatní se tedy definice dle správního řádu. Účastníkem vkladového řízení je dle § 13 NKZ ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje. Okruh účastníků je tak vymezen konkrétněji než tomu bylo dle zákona o zápisech.

V případě, kdy je vkladové řízení zahájeno např. doručením rozsudku soudu, soud, jakožto vyhotovitel rozsudku, účastníkem řízení není. Účastníkem takového vkladového řízení je ten, jehož právo daným rozsudkem soudu vzniká, mění se nebo se rozšiřuje a dále ten, jehož právo zaniká, mění se, nebo se omezuje. V případě, že bude rozsudek obsahovat chyby, bude pouze na účastnících (nikoliv na soudu), aby v dané věci zjednali nápravu.[[78]](#footnote-78)

Účastníkem vkladového řízení nejsou osoby, jimž zákon toto postavení sice přiznává, ale které ztratily způsobilost účastnit se vkladového řízení, např. proto, že zemřely nebo zanikly. Jedná se tak např. o vkladové řízení na základě rozhodnutí o dědictví, kdy účastníkem vkladového řízení není zůstavitel, dále také výmazu osobní služebnosti, která zanikla smrtí osoby oprávněné z takové služebnosti, atp.[[79]](#footnote-79)

Účastníkům vkladového řízení přiznává zákon mnohá procesní práva. Mezi ně patří např. právo disponovat s návrhem. V případě, že účastník řízení podá návrh na vklad, je oprávněn vzít návrh na vklad zpět a řízení se zastaví, ovšem pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení. Dle minulé právní úpravy se za této situace postupovalo podle správního řádu, neboť speciální úprava v zákoně o zápisech nebyla obsažena, nyní je však upravena v § 16 odst. 2 NKZ. Při aplikaci § 66 odst. 1 písm. a) SŘ byl osud vkladového řízení pouze v rukou navrhovatele. Podal-li návrh na vklad jediný z účastníků, mohl návrh na vklad vzít sám i zpět. Nově však již navrhovatel nemůže rozhodovat o zpětvzetí návrhu sám, vkladové řízení bude zastaveno pouze, když se zpětvzetím budou souhlasit všichni účastníci, tedy i ti, kteří nejsou v postavení navrhovatele. Navrhovatel je také oprávněn předmět návrhu na vklad zúžit, ale opět jen za podmínky, že s tím budou souhlasit všichni účastníci vkladového řízení, jinak katastr rozhodne o původním návrhu.[[80]](#footnote-80) Další práva, jež jsou s postavením účastníků vkladového řízení spojena, vymezuje správní řád (jsou jimi např. právo navrhovat důkazy, nahlížet do spisu a pořizovat z něj opisy, a další).

## Úkony katastrálního úřadu při přijímání podání

### Zápis došlého návrhu na vklad do protokolu o vkladech

Díky rozvoji informačních technologií a s tím spojenou elektronizací služeb lze nově provádět zápisy práv do katastru nemovitostí nejen na základě písemností v listinné podobě, ale také v elektronické podobě. Jestliže je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být opatřena kvalifikovaným časovým razítkem.[[81]](#footnote-81) Je ovšem nutné, aby písemnosti předložené k zápisu do katastru byly jako celek vyhotoveny kompletně buď v jedné, nebo v druhé podobě. Není tedy možné, aby část listiny byla předložena v listinné podobě a část elektronicky. Vždy je třeba zvolit pouze jednu formu.[[82]](#footnote-82)

Jakmile dojde katastrálnímu úřadu návrh na vklad či soudní listina, zaznamená jej katastrální úřad v protokolu o vkladech a pro doručený návrh na vklad založí spis, ve kterém se zaznamenává celý průběh vkladového řízení.

### Posílání informací o plombě

Po podání návrhu na vklad vyznačí katastrální úřad nejpozději následující pracovní den u příslušné parcely tzv. plombu, která značí, že od tohoto okamžiku jsou práva k dané nemovitosti dotčena změnou.[[83]](#footnote-83)

Ustanovení § 16 odst. 1 NKZ nově zavádí katastrálnímu úřadu povinnost informovat o vyznačení plomby vlastníka dotčené nemovitosti a jiného oprávněného, a to nejpozději den poté, kdy k dané skutečnosti došlo. Jedná se o jeden z kroků, které byly zakotveny jako ochrana vlastníků před krádežemi nemovitostí prostřednictvím podvodných zápisů do katastru. Toto ustanovení zajišťuje informování vlastníka o zahájeném vkladovém řízení nad rámec správního řádu. Katastrální úřad zasílá informaci o plombě přímo dané osobě, a to i když je v řízení před katastrálním úřadem zastoupena na základě plné moci. V případě pokusu o podvod tak vlastník bude moci okamžitě katastrální úřad upozornit, že s povolením vkladu nesouhlasí a tím zabrání jeho provedení do doby, než se věc vyjasní.[[84]](#footnote-84) Jako negativní stránku tohoto opatření ovšem považuji větší administrativní zátěž katastrálních úřadů, se kterou je obesílání účastníků spojeno.

Dané ustanovení však bylo formulováno ve značném legislativním chaosu a obsahuje řadu nepřesností a nejasností. Například dle textu zmíněného paragrafu katastrální úřad informuje: „o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou.“ Tato skutečnost se v katastru nemovitostí ale nevyznačuje, neboť dle § 9 NKZ se vyznačuje, že „práva jsou dotčena změnou“. Ke „změně právních poměrů“ dochází až po povolení a provedení vkladu. Další rozpor, jenž text § 16 odst. 1 NKZ obsahuje je, že podle části první věty před středníkem má být informován „vlastník a jiný oprávněný“, podle věty první za středníkem „vlastník“ a podle věty druhé „účastníci vkladového řízení“. Ve všech případech však má být informovaná jedna a tatáž osoba. [[85]](#footnote-85)

V souladu s výkladem ČÚZK přistoupily katastrální úřady k interpretaci tohoto ustanovení následovně. Dle jednacího řádu vyrozumívají katastrální úřady zásadně pouze osoby, jejichž práva zapsaná v katastru se podle navrhovaného zápisu mají změnit nebo zaniknout. Po vyznačení plomby, katastrální úřad zjistí, zda tyto osoby mají zřízenou službu sledování změn v katastru. Jestliže tuto službu mají, budou jejím prostřednictvím vyrozuměni. V případě, že ji nemají, zjistí katastrální úřad, zda mají zřízenou datovou schránku, pokud ano, vyrozumí katastr tyto osoby do datové schránky. Nemají-li zřízenou datovou schránku, zašle katastrální úřad vyrozumění doporučeným dopisem, a to: fyzickým osobám s trvalým pobytem v České republice na adresu trvalého pobytu, fyzickým osobám, které nemají trvalý pobyt v ČR na adresu bydliště v cizině a právnickým osobám na adresu sídla. Osoby, které mají datovou schránku zřízenou, stejně tak jako osoby, které ji nemají, vyrozumí katastrální úřad také elektronicky na emailovou adresu nebo SMS zprávou na mobilní telefon, pokud o to v návrhu na vklad nebo souběžně s podáním tohoto návrhu požádaly.[[86]](#footnote-86)

Co se týče informování účastníků prostřednictvím nově zřízené služby sledování změn tzv. „hlídací pes“, tato služba je určena ke sledování změn údajů o nemovitostech. Je poskytována osobám, které mají věcné právo k dotčeným nemovitostem, nebo účastníkům řízení mající takové právo. Žádost o zřízení služby tak může podat vlastník, zástavní nebo podzástavní věřitel, oprávněný z věcného břemene, oprávněný z předkupního práva ujednaného jako věcné právo nebo oprávněný z práva zpětné koupě, oprávněný z práva lepšího kupce, nájemce nebo pachtýř. Služba uživatele automaticky informuje, že u sledované nemovitosti došlo v katastru nemovitostí ke změně (zaplombování, provedení vkladu, záznamu a poznámky). Tyto informace o změnách jsou zasílány dle volby uživatele a to buď datovou schránkou, e-mailem nebo SMS zprávou.[[87]](#footnote-87) Je však třeba upozornit, že se jedná o službu úplatnou. Její cena je stanovena v příloze č. 9 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, a to tak, že v prvním roce, kdy je služba aktivovaná se při počtu sledovaných nemovitosti v rozsahu 0- 20 účtuje jednorázový vstupní poplatek 200,-Kč. Není tedy rozhodné, zda uživatel vlastní 1 nebo 20 nemovitostí, výše poplatku se nemění a platí se pouze jednou, při zřízení služby. V rozsahu 21 a více sledovaných nemovitostí se ovšem za každou nemovitost účtuje 10,- Kč/rok. Osoba mající ve vlastnictví 21 nemovitostí by tak každý rok zaplatila 210,- Kč, vlastník 35 nemovitostí pak 350,- Kč/rok, atp. Dle mého názoru se jedná o službu velice praktickou, neboť umožňuje, aby vlastníci měli o svých nemovitostech neustále přehled.

Na základě výše uvedeného shrnuji, že poté co je katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad, vyznačí katastrální úřad nejpozději následující pracovní den k předmětné nemovitosti plombu, a opět nejpozději následující pracovní den zašle informaci o provedení plomby vlastníku nemovitosti či jinému oprávněnému.

### Přezkumná činnost katastrálního úřadu

Hlediska přezkumu vkladových listin jsou v novém katastrálním zákoně rozlišena podle toho, jestli se jedná o vkladovou listinu soukromou nebo veřejnou. Nový občanský zákoník pojem soukromá listina nijak nevymezuje. Je však možné dovodit, že soukromou listinou je každá, která není považována za listinu veřejnou. Veřejnou listinu vymezuje § 567 NOZ a to tak, že je jí taková listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon, nesmí ovšem trpět takovými vadami, které způsobují, že se na ni hledí jako by veřejnou listinou nebyla. Veřejnou listinou jsou tedy např. notářské zápisy, či listiny vydané soudem či soudními exekutory. Soukromými listinami budou tak zejména veškeré smlouvy, dohody či jiná ujednání, které si její aktéři sami sepíší či využijí služeb třetí osoby, např. advokáta.

Nejprve tedy rozeberu kriteria, která musí splňovat soukromá listina, a následně se budu věnovat náležitostem listiny veřejné.

U *soukromé listiny* katastrální úřad nejprve zkoumá, zda **splňuje náležitosti pro zápis do katastru**. Nemovitosti musí být ve vkladové listině označeny způsobem, který je uveden v § 8 NKZ. Jestliže nemovitosti, k nimž se váže navrhované právo, nebudou označeny údaji podle tohoto ustanovení, půjde o neurčitý předmět řízení a katastrální úřad vklad práva nepovolí.

Dalším hlediskem, které katastr zkoumá je, zda **obsah vkladové listiny odůvodňuje navrhovaný vklad**. Listina musí obsahovat všechny podstatné náležitosti, které pro daný typ právní předpisy stanoví (např. u darovací smlouvy jsou těmito náležitostmi: označení účastníků smlouvy, označení daru, vyjádření vůle dárce dar darovat a vyjádření vůle obdarovaného dar přijmout) a také obsah vkladové listiny musí být určitý a srozumitelný.

Katastrální úřad rovněž zjišťuje, zda **právní jednání je učiněno v předepsané formě**, tedy v písemné formě s projevy účastníků na jedné listině.[[88]](#footnote-88)

**Účastník vkladového řízení nesmí být dále omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí.** Tento požadavek vychází z ustanovení § 1012 NOZ, jenž v první větě stanoví, že vlastník má právo se svým vlastnictvím libovolně nakládat v mezích právního řádu a jiné osoby z toho vyloučit. Katastrální úřad tak nejenže zkoumá, zda vlastníku náleží právo nakládat s nemovitostí, ale také zda nabyvatel, resp. osoba oprávněná, může příslušné věcné právo nabýt.

Katastrální úřady dále zkoumají, zda **právní jednání, podle kterého se navrhuje vklad, není jednáním, ke kterému musí být udělen souhlas podle zvláštního právního předpisu**. Jak jsem již ve své práci uvedla, nejčastější situací kdy je nutné udělení souhlasu podle jiného právního předpisu je schválení právního úkonu nezletilého soudem.

Dalším aspektem hodnocení patří, zda **z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné**, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání či nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání. Je však třeba mít na paměti skutečnost, kterou ve svých nálezech judikoval i Ústavní soud a to, že katastrální úřady nezkoumají platnost právního úkonu, který je podkladem pro vklad, a ani titulů předcházejících.[[89]](#footnote-89) Katastrální úřady rovněž nejsou oprávněni zkoumat platnost věcné smlouvy.[[90]](#footnote-90)

Dalším hlediskem, které se zkoumá, je zda **navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.** Nový katastrální zákon k tomuto bodu stanoví, že není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní. Tyto listiny ale musí mít náležitosti vkladových listin.

Jestliže je vkladová listina *veřejnou listinou*, katastrální úřad zkoumá, zda **splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru**, **její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad** a zda **navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.** Jde-li o veřejnou listinu o právním jednání, přezkoumá katastrální úřad i to, zda k době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání. U rozhodnutí soudu zkoumá katastrální úřad pouze to, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru (§ 8 NKZ) a zda je toto rozhodnutí soudu závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.

Ať již jde o vkladovou listinu soukromou nebo veřejnou, platí, že výše uvedené skutečnosti přezkoumává katastrální úřad na základě listin předložených ke vkladovému řízení účastníky, soudem nebo soudním exekutorem, na základě dosavadních zápisů v katastru, údajů ze základních registrů, z agendového informačního systému evidence obyvatel a z agendového informačního systému cizinců a dále na základě dalších informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti a dalšími účastníky vkladového řízení poté, co obdrží od katastrálního úřadu informaci podle § 16 odst. 1 NKZ. I dle nové právní úpravy nadále platí pravidlo, že pro rozhodnutí o povolení vkladu jsou rozhodné ty skutečnosti, které tu byly v okamžiku podání návrhu na vklad.[[91]](#footnote-91) Stále tedy platí, že po podání návrhu na vklad není možné činit změny v listině předložené k návrhu na vklad. Dle § 578 NOZ je ale možné opravit chyby v psaní nebo počtech za předpokladu, že jsou takového rázu, že význam právního jednání je nepochybný. Výjimka z tohoto pravidla ale nastává u rozhodnutí nebo potvrzení o právu vydaných soudem nebo soudním exekutorem. Dle § 15 odst. 3 NKZ platí, že nejsou-li v těchto listinách uvedeny všechny údaje, které mají být vkladem zapsány do katastru, vyzve katastrální úřad účastníky řízení k jejich doplnění.

## Formy rozhodnutí v řízení o povolení vkladu

### Přerušení řízení

Stejně jako zákon o zápisech, tak i nový katastrální zákon, institut přerušení řízení neupravuje. Z tohoto důvodu se subsidiárně uplatní právní úprava obsažená v § 64 a násl. SŘ a dále také čl. 18 jednacího řádu katastrálního úřadu, jenž tento institut podrobně vymezuje.

Přerušení řízení katastrální úřad oznámí všem účastníkům řízení doručením stejnopisu písemného vyhotovení usnesením do vlastních rukou. Proti tomuto usnesení se lze odvolat ve lhůtě 15 dnů od jeho oznámení k příslušnému zeměměřickému inspektorátu. Katastrální úřad pokračuje v řízení, jakmile odpadne překážka řízení, pro niž bylo řízení přerušeno, popř. po uplynutí stanovené lhůty nebo v řízení pokračuje na žádost účastníka, který o přerušení požádal.[[92]](#footnote-92)

Správní řád rozlišuje dva druhy přerušení řízení. Prvním druhem je přerušení řízení fakultativní, kdy správní orgán z taxativně stanovených důvodů přeruší řízení na základě svého uvážení. Dalším je přerušení obligatorní, kdy není dána správní diskrece a správní orgán řízení přerušit musí.

Fakultativní důvody přerušení řízení jsou vymezeny v § 64 odst. 1 SŘ. Katastrální úřad může řízení přerušit **současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad** v případě, že návrh na vklad nemá předepsané náležitosti či neobsahuje povinné přílohy.

Dalším důvodem přerušení řízení může být **nesplnění poplatkové povinnosti**, jež se váže k podání návrhu na vklad, neboť zaplacení správního poplatku je neodstranitelnou podmínkou zahájení řízení. Současně s výzvou k uhrazení správního poplatku je žadatel upozorněn, že v případě jeho nezaplacení bude vkladové řízení zastaveno.

Přerušit řízení lze i z důvodu **řešení předběžné otázky**, probíhá-li před katastrálním úřadem, nebo jestliže dal katastrální úřad k takovému řízení podnět či vyzval účastníka nebo jinou osobu, aby podala žádost o zahájení řízení o předběžné otázce před příslušným orgánem státní moci. Jedná se tak o případy, kdy vydání rozhodnutí o povolení vkladu závisí na řešení otázky, o níž nepřísluší katastrálnímu úřadu rozhodnout a o které doposud nebylo pravomocně rozhodnuto. Je-li např. vedeno soudní řízení o žalobě na určení neplatnosti smlouvy, na jejímž základě je vedeno vkladové řízení, katastrální úřad řízení přeruší do doby, než je v dané věci rozhodnuto.[[93]](#footnote-93)

Katastrální úřad může dále přerušit vkladové řízení **do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi.** Katastrální úřad může řízení přerušit i z důvodů, o kterých to stanoví **zvláštní zákon.**

Jediným důvodem obligatorního přerušení řízení, kdy je katastrální úřad povinen řízení přerušit je v případě, **kdy o to žadatel požádá**. Jestliže je žadatelů více, může tak správní orgán, resp. katastrální úřad, učinit pouze za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni žadatelé.[[94]](#footnote-94)

### Zastavení řízení

Jelikož institut zastavení řízení nebyl až na jedinou výjimku v § 5 odst. 5 zákona o zápisech speciálně upraven a opět až na jedinou výjimku v § 16 odst. 2 NKZ jej i nový katastrální zákon nijak neupravuje, použije se i nyní ve zbytku právní úprava dle správního řádu a čl. 18 jednacího řádu.

Rozhodnutí o zastavení řízení vydává katastrální úřad formou usnesení. Proti usnesení o zastavení vkladového řízení lze podat v souladu s § 76 odst. 5 SŘ ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení usnesení odvolání. Právní mocí usnesení o zastavení řízení je řízení skončeno dříve, než bylo rozhodnuto ve věci samé.

Ustanovení § 66 odst. 1 SŘ vymezuje důvody, pro které správní orgán řízení zastaví. V rámci vkladového řízení se mohou uplatnit zejména důvody pod písmeny a), c), d), e), f), a h).[[95]](#footnote-95) Jsou jimi důvody, které teď následně rozeberu.

Katastrální úřad řízení vkladové řízení zastaví v případě, kdy **navrhovatel vezme návrh na vklad zpět.** Za účinnosti zákona o zápisech se v tomto případě postupovalo dle správního řádu. Jak jsem již ve své práci zmiňovala, nový katastrální zákon případ zpětvzetí návrhu na vklad upravuje speciálně v § 16 odst. 2 NKZ. Nově tak je-li v postavení navrhovatele pouze jeden účastník a vezme-li návrh na vklad zpět, bude vkladové řízení zastaveno pouze v případě, že se zpětvzetím budou souhlasit všichni účastníci vkladového řízení, tedy i ti, kteří v postavení navrhovatele nevystupují.

Vkladové řízení může být dále zastaveno z důvodu, že **žadatel v určené lhůtě neodstranil vady žádosti**.

Katastrální úřad vkladové řízení zastaví také v případě, **že žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek**, k jehož zaplacení byl v řízení povinen.

Vkladové řízení je usnesením zastaveno také **pro překážku řízení podle § 48 odst. 1 SŘ**. Touto překážkou je skutečnost, že o téže věci bylo z téhož důvodu zahájeno řízení u jiného katastrálního úřadu.

Katastrální úřad řízení zastaví také v případech, kdy **navrhovatel zemřel nebo zanikl,** pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více navrhovatelů, či **zanikla-li věc nebo právo**, kterého se řízení týká, anebo také **z dalších důvodů stanovených zákonem.**

### Zamítnutí návrhu na vklad

Nejsou-li podmínky pro povolení vkladu práva splněny nebo ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, katastrální úřad návrh na vklad zamítne. Před vydáním rozhodnutí o zamítnutí je katastrální úřad povinen dle § 36 odst. 3 SŘ umožnit všem účastníkům řízení, aby se ve stanovené lhůtě seznámili s podklady pro rozhodnutí a vyjádřili se k nim. V praxi katastrální úřady vyrozumí účastníky vkladového řízení o překážkách povolení vkladu a poučí je o možnosti vzít návrh na vklad zpět s tím, že pokud dojde ke zpětvzetí návrhu na vklad před vydáním rozhodnutí o zamítnutí vkladu, katastrální úřad řízení dle § 16 odst. 2 NKZ zastaví. Pokud poté účastníci podají nový návrh na vklad téhož práva k týmž nemovitostem, nedojde v tomto novém řízení k jeho přerušení do doby, než uplynou lhůty dle § 18 odst. 6 NKZ, které by běžely, kdyby místo zastavení vkladového řízení došlo k zamítnutí vkladu. Je však nutné si uvědomit, že v případě zpětvzetí návrhu se účastníci vzdávají možnosti bránit se proti případnému zamítavému rozhodnutí soudní cestou.[[96]](#footnote-96)

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad se vyhotovuje v písemné formě, doručuje se všem účastníkům řízení do vlastních rukou a musí obsahovat náležitosti vymezené v § 68 SŘ. Od okamžiku vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu nelze vzít návrh na vklad již zpět, a to ani částečně. Proti zamítavému rozhodnutí o povolení vkladu není dle § 18 odst. 5 NKZ přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení. Přípustná je pouze žaloba podle ustanovení občanského řádu o řízení ve věch, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Tato žaloba musí být podána ve lhůtě 30 dnů od doručení rozhodnutí. Nový katastrální zákon je ve vztahu k občanskému soudnímu řádu předpisem speciálním, tudíž se ohledně lhůty k podání žaloby uplatní úprava NKZ, ve zbytku je ovšem nutné vycházet ze zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OSŘ“).

Rozhodnutí o zamítnutí vkladu nabývá právní moci dnem doručení poslednímu z účastníků řízení. Po uplynutí 30 denní lhůty ode dne doručení rozhodnutí poslednímu účastníkovi řízení se katastrální úřad písemně dotáže příslušnému krajskému soudu, zda k němu nebyla podána žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Nebyla-li žaloba podána, katastrální úřad řízení ukončí. V případě, že žaloba podána byla, zašle katastrální úřad na vyžádání originál spisu příslušnému soudu a připojí své stanovisko k dané věci. Zároveň katastrální úřad poznačí informaci o tom, že byla k soudu podána žaloba. Dle § 250a odst. 1 OSŘ jsou účastníky řízení žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem. Z textu tohoto ustanovení tak lze dovodit, že katastrální úřad není účastníkem tohoto řízení. V daném soudním řízení tak namísto katastrálního úřadu rozhoduje o povolení vkladu soud. Jestliže tedy soud návrh na vklad povolí, nemůže se proti tomuto rozhodnutí katastrální úřad odvolat, a to právě z toho důvodu, že není účastníkem řízení.[[97]](#footnote-97)

Jestliže soud žalobu odmítne, zamítne, nebo řízení zastaví, katastrální úřad řízení ukončí. Jestliže soud nahradí rozhodnutí katastrálního úřadu svým rozhodnutím, katastrální úřad po právní moci rozsudku provede vklad.[[98]](#footnote-98)

### Rozhodnutí o povolení vkladu

Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí. Ovšem nesmí tak učinit dříve než po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1 NKZ, tedy ode dne, kdy byla vlastníkovi a jinému oprávněnému odeslána informace o tom, že ohledně dotčené nemovitosti byl podán návrh na vklad a v rámci zahájeného vkladového řízení byla v katastru nemovitostí vyznačena tzv. plomba.

Jestliže by se stalo, že se po odeslání informace o zahájení vkladového řízení vlastník dozví, že k jeho nemovitosti bylo na základě padělané vkladové listiny zahájeno vkladové řízení, bude mít 20 dní na to, aby katastrální úřad na tuto skutečnost upozornil a předešel tak povolení a následnému provedení vkladu. Pokud to ve vymezené lhůtě nestihne a katastrální úřad mezitím vklad práva provede, může vlastník podat žádost o zapsání poznámky spornosti zápisu a následně katastrálnímu úřadu doložit doklad o podání žaloby na soud.

Danou čekací dobu není možné zkrátit a tudíž minimální lhůta, ve které je možné návrh na vklad povolit je 21 dnů od jeho podání. Katastrální úřad není povinen tuto lhůtu respektovat pouze v případě, kdy rozhodne o zamítnutí návrhu na vklad. Skutečnost, že se tímto opatřením značně prodlouží lhůty u povolování návrhů na vklad, kritizoval mimo jiné Mgr. Ing. Petr Baudyš. Jak říká: *„Tímto podle mne zbytečným prodloužením cca 1 milionu zápisů ročně dojde k umrtvení značných finančních prostředků po dobu, po kterou obvykle strany vyčkávají s jejich uvolněním v mezidobí od podání návrhu na vklad do jeho provedení. Domnívám se, že toto je zcela neadekvátní reakce na to, že v České republice se ročně vyšetřuje celkem cca 60 případů podezření na podvodné jednání související s prováděním zápisů do katastru. Přitom s nemovitostí nikdo neuteče, a na podvod se vždy dříve nebo později přijde. Podle mne se na něj přijde vždy alespoň ve lhůtách stanovených v § 986 ObčZ.“*[[99]](#footnote-99) Myslím, že má pan Mgr. Ing. Baudyš v mnoha ohledech pravdu, a že ve většině případů se v řízení o povolení vkladu o podvod jednat nebude. Účastníci řízení by tak jistě ocenili, kdyby jejich vklad byl proveden co možná nejdříve bez nutnosti čekání na uplynutí lhůty. Myslím, že i bez existence této lhůty jsou práva vlastníků dostatečně chráněna, a to díky institutu poznámky spornosti, jenž je dle mého názoru k tomuto účelu dostačující. Přesto jako pozitivní hledisko tohoto opatření spatřuji to, že by mohlo mít do budoucna odrazující účinek a působit jako prevence případných podvodných zápisů do katastru.

V případě, že je rozhodnutím, kterým se vklad povoluje, zcela vyhověno návrhu na vklad, nevydává katastrální úřad písemné rozhodnutí o jeho povolení. Tuto skutečnost pouze poznamená do spisu a tím se rozhodnutí stává pravomocným. Jestliže katastrální úřad zcela nevyhoví návrhu na povolení vkladu, vydá katastrální úřad písemné rozhodnutí, jenž nabývá právní moci doručením poslednímu účastníku vkladového řízení.

Pokud je vklad práva povolen a proveden, nezašle již katastrální úřad o provedeném vkladu účastníkům řízení vyhotovení smlouvy s doložkou o provedení vkladu, tak jak to bylo za účinnosti zákona o zápisech, ale pouze vyrozumění, jenž se účastníkům řízení doručuje do vlastních rukou. Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, zastoupen zmocněncem, vyrozumění se doručí nejen zmocněnci, ale i zastoupenému. Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Nový katastrální zákon však počítá s tím, že se lze bránit až proti provedenému vkladu, a to prostřednictvím poznámky spornosti dle § 986 NOZ.

Na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu se provede vklad do katastru. Prvopis písemného rozhodnutí, na kterém se vyznačí den, kdy bylo toto rozhodnutí předáno k doručení poslednímu z účastníků a právní moc rozhodnutí zůstává součástí spisu. Stejnopis rozhodnutí se pak následně uloží do souboru listin spolu s návrhem na vklad a vkladovou listinou.[[100]](#footnote-100)

# Hlavní zásady vkladového řízení

S procesem zápisu práv do katastru nemovitostí se pojí určité zásady, na nichž je řízení postaveno.

### Zásada materiální publicity

Nový občanský zákoník znovu zavedl do našeho právního řádu zásadu materiální publicity, jež je upravena zejména v první větě § 984 odst. 1 NOZ: *„Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.“* Dobrá víra se tak posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo. Jestliže však věcné právo vzniká až zápisem do veřejného seznamu, pak se posuzuje k době podání návrhu na zápis.[[101]](#footnote-101)

Dále také platí, že je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, pak nikoho neomlouvá jeho neznalost. Každý je povinen se seznámit se stavem zapsaným v katastru, a pokud tak neučiní, jde to k jeho tíži.[[102]](#footnote-102) Ustanovení § 980 odst. 2 NOZ dále říká: *„Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“*

Zásada materiální publicity byla na našem území uplatňována již za doby Rakouska- Uherska a první republiky. Svého významu pozbyla v důsledku politických a právních poměrů zejména po r. 1948 a s účinností nového občanského zákoníku se náš právní řád k této zásadě vrátil, byť již ne v její původní podobě.[[103]](#footnote-103)

Tato zásada má chránit toho, kdo právně jedná a důvěřuje v pravdivost a úplnost zápisů v katastru. Jestliže vyjde najevo, že zápisy v katastru neodpovídají skutečnosti, bude dotyčný chráněn tak, jako by zápisy úplné a pravdivé byly. Tato zásada má dvě stránky, a to pozitivní a negativní. Pozitivní stránka materiální publicity chrání dobrou víru osoby jednající v pravdivost zápisů v katastru. To v praxi znamená, že jestliže nabyvatel jedná s tím, kdo je zapsán jako vlastník nemovitosti ve veřejném seznamu a později vyjde najevo, že převodce nebyl skutečně vlastníkem převáděné nemovitosti, chrání nabyvatele jeho dobrá víra v pravdivost zápisů v katastru. Negativní stránka pak chrání dobrou víru osoby jednající v důvěře v úplnost zápisu. Nabyvatel nemovitosti, jež podle zápisu v katastru nemovitostí není zatížena zástavním nebo jiným věcným právem, je chráněn v případě, že později vyjde najevo, že takové právo na nemovitosti vázlo, ale pouze nebylo v katastru zapsáno. Pro nabyvatele by pak toto nezapsané věcné právo nemělo působit a nový vlastník by měl nemovitost nabýt jako nezatíženou.[[104]](#footnote-104)

Aby nedocházelo k přílišnému upřednostnění práv nabyvatelů v dobré víře na úkor práv skutečných vlastníků, stanoví NOZ několik podmínek. Zejména zde musí být rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu, k nabytí práva musí dojít na základě úplatného právního jednání, právo je nabyto v dobré víře od osoby zapsané ve veřejném seznamu, nejde o výjimku dle § 984 odst. 2 NOZ a skutečný vlastník neuplatnil své právo postupem a ve lhůtách podle § 985 nebo § 986 NOZ.[[105]](#footnote-105)

Dosavadní právní úprava, dle § 11 ZápPrNe vzbuzovala mylný dojem, že zásada materiální publicity je v našem právním řádu obsažena. Dle tohoto ustanovení: *„Kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po dni účinnosti tohoto zákona, tj. 1. 1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“*  Osobě jednající v důvěře v zápis do katastru však byla přiznána pouze dobrá víra. Docházelo tak k nedůslednému uplatnění této zásady, neboť jestliže se ukázalo, že osoba jednající v dobré víře, nabyla vlastnické právo k nemovitosti od osoby, jež byla jako vlastník v katastru zapsána, ale ve skutečnosti jím nebyla, byla tato dobrá víra pouze předpokladem pro vydržení vlastnického práva po desetileté nepřetržité držbě.[[106]](#footnote-106) V případě, že desetiletá nepřetržitá držba neuběhla, byla osoba jednající v dobré víře povinna nemovitost vydat jejímu skutečnému vlastníkovi a někdy se jen s velkými obtížemi domáhat vrácení kupní ceny, kterou za nemovitost vydala. Pokud tedy stav zápisu v katastru neodpovídal skutečnosti, přednost získal skutečný stav věcí, než jaký byl v katastru zapsán. Právě možnost, aby jednající v dobré víře nabyl za úplatu vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru i od nevlastníka, vyvolala v době před zavedením této zásady do našeho právního řádu velké obavy veřejnosti, že dojde k masovému okrádání vlastníků o jejich nemovitosti.[[107]](#footnote-107)

Ovšem tento stav, který zde byl zakotven, kritizoval několikrát ve svých nálezech i Ústavní soud: *„Ochrana, jež poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti, účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem. Katastr nemovitostí ČR není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr údaje, jež by bylo lze [sic] takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za vážný problém.“*[[108]](#footnote-108)

Jelikož předchozí stav byl v rozporu s principem právní jistoty, považuji návrat k zásadě materiální pravdy jako správný, neboť osobě jednající v dobré víře v zápisech do katastru tak je poskytnuta náležitá ochrana jejích práv.

### Zásada intabulační

Se zásadou materiální publicity úzce souvisí zásada intabulační (také právotvorná, konstitutivní). Dle této zásady je k převodu vlastnického práva kromě perfektní smlouvy třeba také vklad práva do katastru nemovitostí.

Zásada intabulační byla obsažena také v § 2 odst. 2 ZápPrNe. Vkladem se zapisovalo vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky práva věcného. Dle nové právní úpravy se vkladem zapisují do katastru nájem, pacht a věcná práva, vymezená v § 11 NKZ.

S povolením vkladu mohou být spojeny jak konstitutivní, tak i deklaratorní účinky. Nově se tak vkladem zapisují nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, přírůstkem, zpracováním, vydržením ale i další práva, která se dříve zapisovala záznamem.[[109]](#footnote-109)

### Zásada pořadí

Další zásadou, která s účinností nové právní úpravy doznala velké změny, je zásada pořadí (priority). Tato zásada byla obsažena v § 12 odst. 2 ZápPrNe a stanovila, že pořadí zápisů v katastru se řídí dobou, ve které byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Právní účinky vkladu vznikaly na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.[[110]](#footnote-110) Rozhodující byl tedy den podání návrhu.

Naproti tomu nový katastrální zákon stanovuje, že pořadí zápisů se řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. A i právní účinky zápisu nastávají k okamžiku doručení příslušnému katastrálnímu úřadu.[[111]](#footnote-111) Tento okamžik je v souladu s § 145 SŘ specifikován na den, hodinu, ale i minutu. Pořadí zápisu je tak specifikováno konkrétněji, než tomu bylo dle minulé právní úpravy.

Okamžik právních účinku je velmi důležitý pro posouzení dobré víry, která se v souladu s § 984 odst. 2 NOZ posuzuje k okamžiku podání návrhu na zápis. Podstatou zásady pořadí je, že každá nemovitost nebo určitá skupina nemovitostí má svou vlastní pomyslnou frontu zápisů. Zápisy vztahující se k téže nemovitosti tak musí být provedeny v tom pořadí, v jakém byly doručeny katastrálnímu úřadu. Toto pořadí zápisů se vztahuje ke všem zápisům, bez ohledu na to, zda má být zápis proveden vkladem, záznamem, poznámkou či zda má konstitutivní nebo deklaratorní účinky. Uplatní se zde pravidlo, že právo, které bylo podáno dříve, má lepší pořadí. Tím je dána i silná motivace pro každého, kdo chce mít právo k nemovitosti, musí podstoupit vkladové řízení a pokud nechce, aby jej v jeho právu předběhl někdo jiný, měl by tak učinit co nejdříve. Zákon říká, že toto pravidlo se použije v případech, pokud není stanoveno jinak. Žádný jiný zákon, ale výjimku z tohoto pravidla zatím nestanovuje. Zásada pořadí se však neuplatní u zápisů poznámek k osobě, ale pouze z důvodu, že pomyslná fronta zápisů se váže pouze k zápisu práv nemovitostem.[[112]](#footnote-112)

V případě souběhu návrhů platí, že jestliže bylo více návrhů doručeno současně, má lepší pořadí návrh, který byl podán k poštovní přepravě dříve. Dojde-li k pochybnostem má přednost návrh podaný katastrálnímu úřadu osobně. Pokud nelze pořadí určit ani podle výše uvedených pravidel, určí se losem.[[113]](#footnote-113)

### Zásada dispoziční

Řízení o povolení vkladu je jak dle staré, tak i dle nové úpravy ovládáno zásadou dispoziční. Vkladové řízení může být zahájeno pouze na základě návrhu doručeného příslušnému katastrálnímu úřadu. Katastrální úřad tak nemůže z vlastní vůle, tj. z moci úřední, vkladové řízení zahájit. Není také oprávněn rozhodovat o právech, která nejsou v návrhu na vklad uvedena.

Nový katastrální zákon však tuto zásadu částečně prolamuje v § 14 odst. 2 NKZ, dle nějž je vkladové řízení zahájeno i tehdy, jestliže příslušnému katastrálnímu úřadu dojde od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se zapisuje vkladem.

Dispoziční zásada se dále projevuje v možnosti disponovat s předmětem řízení, tj. zúžit předmět své žádosti nebo ji vzít zpět či požádat o přerušení řízení.[[114]](#footnote-114)

### Zásada legality

V rámci vkladového řízení katastrální úřad zkoumá, zda listiny, na základě kterých má být proveden zápis do katastru, jsou v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Zásada legality tak souvisí s přezkumnou činností katastrálních úřadů, jejíž rozsah byl v zákoně o zápisech vymezen v § 5 odst. 1 písm. a) až g) ZápPrNe a podle nové právní úpravy je obsažen v § 17 NKZ. Na rozdíl od minulé právní úpravy se nově při přezkumné činnosti rozlišuje, zda ve vkladovém řízení byla předložena soukromá vkladová listina nebo veřejná.

### Zásada formální publicity

Zásada formální publicity neboli zásada veřejnosti byla za účinnosti zákona o zápisech vyjádřena v § 13 ZápPrNe. V novém katastrálním zákoně je obsažena v § 52, dle kterého je každý oprávněn do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy či náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin. Dle § 9 odst. 1 NKZ má každý právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin. Na svých webových stránkách umožňuje ČÚZK volné nahlížení katastru nebo také poskytuje údaje za úplatu pomocí dálkového přístupu.[[115]](#footnote-115)

# Závěr

Cílem mé práce bylo poskytnout ucelený přehled v oblasti zápisu práv do katastru nemovitostí dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, porovnat jej s průběhem vkladového řízení dle nového zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. a zaměřit se na změny, které s účinností nového katastrálního zákona nastaly.

V první kapitole jsem se věnovala definování pojmu katastru nemovitostí, jeho právní úpravě a zabývala jsem se i problematikou příslušnosti katastrálních úřadů. V rámci úpravy vkladového řízení dle minulé právní úpravy jsem provedla rozbor jednotlivých ustanovení a institutů vztahujících se k řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. V další části své práce jsem se již věnovala nové právní úpravě účinné od 1. 1. 2014 a zaměřila se na změny, které nový katastrální zákon přinesl. Ty nejdůležitější nyní na závěr pro shrnutí připomenu.

Přijetí zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), vedlo v oblasti právních vztahů k nemovitostem ke sloučení právní úpravy. Došlo tak k odstranění stávající dvojkolejnosti, což vyústilo i v to, že dle mého názoru je nová právní úprava mnohem ucelenější a přehlednější.

Jelikož nový katastrální zákon rozšiřuje okruh věcný práv zapisovaných do katastru nemovitostí zapisovaných prostřednictvím vkladu, dopadá i poplatková povinnost na větší počet žadatelů než tomu bylo doposud. Osoby, které do konce roku 2013 mohly žádat o zápis záznamem, jenž poplatkové povinnosti nepodléhá, tak nyní musí společně s podáním návrhu na vklad uhradit 1000,- Kč. Právě rozšíření poplatkové povinnosti bude mít dle mého názoru na občany negativní dopad.

Jako pozitivní naopak vnímám zavedení jednotného formuláře návrhu na vklad a rozšíření elektronizace při jeho podání. Návrh na vklad je tak možné podat nejen v listinné, ale i v elektronické podobě. Vždy je ovšem třeba zvolit pouze jednu formu. Při podání návrhu na vklad je dále nově zapotřebí pouze jedno vyhotovení smlouvy, které po provedení vkladu katastrální úřad založí do sbírky listin. To podle mého názoru přispěje k menší administrativní zátěži katastrálních úřadů.

Ve své práci jsem se věnovala otázce, zda mají účastníci řízení v souvislosti s novou právní úpravou lepší postavení a jejich práva jsou lépe chráněna.

Nový katastrální zákon na rozdíl od minulé právní úpravy speciálně upravuje podmínky pro zpětvzetí návrhu na vklad. Nebude tak již docházet k situacím, kdy jediný navrhovatel rozhodne o tom, že návrh na vklad vezme zpět, aniž by byl brán zřetel na stanovisko ostatních účastníků vkladového řízení.

Znovuzavedením zásady materiální publicity se do našeho právního řádu vrátila zásada, která umožňuje, aby osoba jednající v dobré víře nabyla za úplatu vlastnické právo k nemovitosti i od osoby, která je sice jako vlastník v katastru nemovitostí zapsána, ale ve skutečnosti jím není. Z důvodu obav veřejnosti, že dojde k masovému okrádání vlastníků o jejich nemovitosti, obsahuje nový katastrální zákon řadu opatření, která by měla takovým situacím zabránit. Jedná se hlavně o informování vlastníků nebo jiných oprávněných o skutečnosti, že práva k předmětné nemovitosti byla dotčena změnou a bylo zahájeno vkladové řízení. Od tohoto okamžiku běží 20 denní lhůta, během níž má vlastník možnost na podvodný návrh na vklad katastrální úřad upozornit. Za účelem „hlídání“ svých nemovitostí mohou vlastníci využít k tomu účelu nově zřízenou aplikaci. Teprve po marném uplynutí dané lhůty může katastrální úřad vklad povolit. Jestliže by se stalo, že by podvedený vlastník či jiný oprávněný v dané lhůtě nestihl katastrální úřad kontaktovat, může požádat o zapsání poznámky spornosti zápisu a podat žalobu k soudu.

Další novinkou, kterou nový katastrální zákon obsahuje, je, že katastrální úřad po provedeném vkladu nezasílá účastníkům řízení vyhotovení smlouvy s doložkou o provedení vkladu, ale pouze vyrozumění. Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, zastoupen zmocněncem, vyrozumění se doručí nejen zmocněnci, ale i zastoupenému.

Na základě výše uvedeného se domnívám, že práva účastníků řízení jsou v novém katastrálním zákoně dobře chráněna a nehrozí tedy riziko, že by vlastníci v důsledku zakotvení zásady materiální publicity o své nemovitosti přišli. Myslím ovšem, že až čas ukáže, zda riziko krádeží nemovitostí prostřednictvím podvodných zápisů do katastru je natolik vysoké, aby přijatá opatření byla skutečně zapotřebí, neboť negativním důsledkem jejich zavedení je nejen výrazné prodloužení vkladového řízení, ale i výrazná administrativní zátěž pro katastrální úřady. Věřím ovšem, že tato opatření budou působit jako prevence a do budoucna přispějí k zamezení takových podvodných jednání. Přesto bych v rámci úpravy de lege ferenda doporučila zpřesnit znění ustanovení § 16 odst. 1 NKZ, které obsahuje řadu nepřesností a nejasností.

Věřím, že se mi v mé diplomové práci podařilo naplnit daný cíl a přehledně popsat průběh vkladového řízení za účinnosti minulé právní úpravy a vymezit změny, které v oblasti zápisu práv do katastru nemovitostí s novým katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb. nastaly.

# Seznam použitých zdrojů

**Komentáře a monografie:**

* BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. *Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 424 s.
* JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon- poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vydání. Praha: Linde, 2014. 336 s.
* TRAYER, Václav. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2005. 184 s.
* TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006. 424 s.
* SPÁČIL, Jiří a kol*. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1280 s.
* LAVICKÝ a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1- 654)*. *Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 2400 s.
* BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. *Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 778 s.
* KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání. Praha: Linde Praha, 2005. 469 s.
* PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 334 s.
* BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. 287 s.

**Právní předpisy:**

* aktuální znění: zákon č. 256/ 2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: vyhláška č. [357/2013 Sb.](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezv6mzvg4), o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: vyhláška č. [358/2013 Sb.](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezv6mzvha), o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: vyhláška č. [359/2013 Sb.](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezv6mzvhe), o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: Listina základních práv a svobod vyhlášená usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., jako součást ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
* aktuální znění: důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
* aktuální znění: jednací řád katastrálního úřadu vydaný Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním ze dne 27. 6. 2014, č. j. ČÚZK- 10162/2014-22
* aktuální znění: zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
* historická verze: zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 286/2009 Sb. účinném ke dni 1. listopadu 2009
* historická verze: zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 167/2012 Sb. účinném ke dni 1. července 2012
* historická verze: jednací řád katastrálního úřadu vydaný Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním ze dne 19. 12. 2005, č.j. ČÚZK 6900/2005-22
* historická verze: zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 účinném ke dni 1. 1. 2013
* historická verze: zákon č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, účinném ke dni 1. ledna 2012
* historická verze: zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 227/2009 Sb. účinném ke dni 1. 7. 2010
* historická verze: vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění vyhlášky č. 164/2009 Sb. účinném ke dni 5. října 2009

**Odborné články**

* PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 370.
* ŠUSTROVÁ, Daniela. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, ročník XXI, č. 12, Economia a.s. s. 22-25.
* ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie, 2014, č. 12. s. 64.

**Judikatura**

* Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4. 7. 1997, sp.zn. k 31 Ca 119/97-38
* Nález ÚS ze dne 7. 10. 1996, sp.zn. k IV. ÚS 201/96
* Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 12. 1999, sp. zn. 33 Ca 73/99
* Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 7. 2000 sp. zn. 30 Ca 162/99
* Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. 2. 1999 sp. zn. 30 Ca 7/98
* Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 27. 5. 1993, sp.zn. k 22 Ca 145/93
* Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne  9. 2. 1995, sp.zn. k 26 Ca 12/95-9
* Nález ÚS ze dne 15. 4. 2010, sp. zn. II. ÚS 3151/09
* Nález ÚS ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97
* Nález ÚS ze dne 25. 1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99
* Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích- pobočka v Táboře ze dne 23. 5. 2003, sp. zn. 15 C 2/2003

**Internetové zdroje**

* ČÚZK. *Poučení pro žadatele o povolení vkladu do katastru nemovitostí* [online]. ČÚZK.cz, [ cit. 15. 1. 2015]. Dostupné na <<http://www.cuzk.cz/getattachment/9e21fa42-8ba0-475a-b8c9-d36d26255942/Nalezitosti-navrhu-na-vklad-do-KN-a-nezbytne-prilo.aspx> >.
* ČÚZK. *Základní informace o Službě sledování změn* [online]. ČÚZK, 2013 [ cit. 28. 2. 2015]. Dostupné na: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>>.
* KOLÁR, Petr. *Jak se lze bránit proti krádežím nemovitostí?* [ online]. epravo. cz, 13. 2. 2014 [ cit. 5. 3. 2015]. Dostupné na < <http://www.epravo.cz/top/clanky/jak-se-lze-branit-proti-kradezim-nemovitosti-93632.html>>.
* TOMANOVÁ, Eliška. Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí od 1. 1. 2014 [online]. epravo.cz, 4. září 2014 [cit. 31. ledna 2015]. Dostupné na ˂<http://www.epravo.cz/top/clanky/podani-navrhu-na-vklad-vlastnickeho-prava-do-katastru-nemovitosti-od-1-1-2014-95212.html>˃.

# Shrnutí

Tato diplomová práce se zabývá problematikou zápisu práv do katastru nemovitostí. Vkladové řízení do katastru nemovitostí je zvláštní druh správního řízení. Správní řád se zde použije subsidiárně, pokud danou věc neupravuje zvláštní právní úprava. V období od roku 1993 až do r. 2014 byla tato speciální právní úprava obsažena ve dvou právních předpisech. A to jednak v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Dne 1. 1. 2014 byl ovšem přijat nový zákon o katastru nemovitostí, zákon č. 256/2013 Sb., který dosavadní právní úpravu nahradil.

Přijetím nového katastrálního zákona došlo v oblasti zápisu práv do katastru nemovitostí nejen ke sloučení právní úpravy, ale také k zavedení mnoha důležitých změn. Cílem této diplomové práce je popsat průběh vkladového řízení a vymezit činnost katastrálního úřadu během vkladového řízení dle minulé právní úpravy a porovnat jej s průběhem řízení dle nového zákona o katastru nemovitostí. Práce je zaměřena také na změny, které v oblasti právních vztahů k nemovitostem nastaly, zejména pak je věnovaná otázce, zda práva účastníků vkladového řízení jsou s účinností nové právní úpravy lépe chráněna. Závěr práce je věnován porovnání zásad vkladového řízení dle staré a nové právní úpravy vkladového řízení.

**Summary**

This diploma thesis deals with the registration of rights into the cadastre of real estates. The entry procedure to real estate registry is a special kind of administrative proceedings. Administrative procedure is subsidiary here if the thing is not regulated by specific legislation. In the period from 1993 to 2014, this special legislation was included in two legal regulations. Namely in the Act no. 344/1992 Coll., On the cadastre of real estates of the Czech Republic (Cadastral Act) and in the Act no. 265/1992 Coll., On the registration of ownership and other real estate’s rights.

On 1. 1. 2014, however, a new act on cadastre of real estates, the Act no. 256/2013 Coll., was approved which replaced the previous legislation. By adopting of the new Cadastral Act it came not only to merged legislation but also to a lot of major changes in the area of registration of rights into the cadastre of real estates. The aim of this diploma thesis is to describe entry procedure of property rights to real estate registry and to define the activity of cadastral office during the entry procedure according to the previous legislation and to compare it with the course of the entry procedure according to the new Cadastral Act.

The thesis is also focused on changes which occurred in the area of real-estate law, especially it deals with the question whether the rights of parties of the entry procedure are better protected in the new legislation. The conclusion of the thesis is devoted to comparison of the principles of the entry procedure in the old and in the new legislation.

# Klíčová slova

Katastrální úřad, zápis práv, věcná práva, vkladové řízení, vklad, záznam, poznámka, účastníci řízení

**Key words**

Cadastral office, registration rights, property rights, entry procedure, deposit, record, note, parties

1. § 1 odst. 1 a 2 KatZ [↑](#footnote-ref-1)
2. BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. s. 6 [↑](#footnote-ref-2)
3. KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání. Praha: Linde. 2005. s. 38 [↑](#footnote-ref-3)
4. § 1 odst. 3 KatZ [↑](#footnote-ref-4)
5. JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon- poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vydání. Praha: Linde, 2014. s. 29 [↑](#footnote-ref-5)
6. PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 192- 193 [↑](#footnote-ref-6)
7. § 44 odst. 1 SŘ [↑](#footnote-ref-7)
8. Čl. 7 odst. 8 jednacího řádu KÚ ze dne 19. 12. 2005 [↑](#footnote-ref-8)
9. § 120 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-9)
10. § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-10)
11. § 20 vodního zákona, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-11)
12. § 3 odst. 1, § 2 odst. 3 ZápPrNe [↑](#footnote-ref-12)
13. BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 49 [↑](#footnote-ref-13)
14. BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 48 [↑](#footnote-ref-14)
15. Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4. 7. 1997, sp.zn. k 31 Ca 119/97-38 [↑](#footnote-ref-15)
16. § 7 ZápPrNe [↑](#footnote-ref-16)
17. BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 138 [↑](#footnote-ref-17)
18. BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 162 [↑](#footnote-ref-18)
19. TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006. s. 227 [↑](#footnote-ref-19)
20. TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006. s. 55 [↑](#footnote-ref-20)
21. § 3 odst. 2 a § 8 odst. 2 ZápPrNe [↑](#footnote-ref-21)
22. Nález ÚS ze dne 7. 10. 1996, sp.zn. k IV. ÚS 201/96 [↑](#footnote-ref-22)
23. BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 65 [↑](#footnote-ref-23)
24. Tamtéž, s. 51 [↑](#footnote-ref-24)
25. KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání. Praha: Linde. 2005. s. 74 [↑](#footnote-ref-25)
26. § 37 odst. 6, § 36 katastrální vyhlášky [↑](#footnote-ref-26)
27. ČÚZK. *Poučení pro žadatele o povolení vkladu do katastru nemovitostí* [online]. ČÚZK.cz, [ cit. 15. 1. 2015]. Dostupné na <<http://www.cuzk.cz/getattachment/9e21fa42-8ba0-475a-b8c9-d36d26255942/Nalezitosti-navrhu-na-vklad-do-KN-a-nezbytne-prilo.aspx> > [↑](#footnote-ref-27)
28. TRAYER, Václav. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2005. s. 22 [↑](#footnote-ref-28)
29. § 16 odst. 1 SŘ [↑](#footnote-ref-29)
30. § 64 odst. 2 a 66 odst. 1 SŘ [↑](#footnote-ref-30)
31. § 47 odst. 1 SŘ [↑](#footnote-ref-31)
32. § 36 odst. 1, § 38, § 36 odst. 3 SŘ [↑](#footnote-ref-32)
33. KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání. Praha: Linde. 2005. s. 98 [↑](#footnote-ref-33)
34. Položka 120 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-34)
35. § 5 odst. 3 a 4 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-35)
36. KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání. Praha: Linde. 2005. s. 98 [↑](#footnote-ref-36)
37. BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 80-81 [↑](#footnote-ref-37)
38. BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 82 [↑](#footnote-ref-38)
39. BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 86 [↑](#footnote-ref-39)
40. KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání. Praha: Linde. 2005. s. 100 [↑](#footnote-ref-40)
41. Rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 27. 5. 1993, sp.zn. k 22 Ca 145/93 [↑](#footnote-ref-41)
42. Rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne  9. 2. 1995, sp.zn. k 26 Ca 12/95-9 [↑](#footnote-ref-42)
43. Čl. 19 jednacího řádu KÚ ze dne 19. 12. 2005 [↑](#footnote-ref-43)
44. Čl. 22 jednacího řádu KÚ ze dne 19. 12. 2005 [↑](#footnote-ref-44)
45. KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání. Praha: Linde. 2005. s. 102 [↑](#footnote-ref-45)
46. Čl. 26 jednacího řádu KÚ ze dne 19. 12. 2005 [↑](#footnote-ref-46)
47. § 498 NOZ [↑](#footnote-ref-47)
48. § 1 odst. 1 NKZ [↑](#footnote-ref-48)
49. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1 [↑](#footnote-ref-49)
50. §§ 2203 a 2333 NOZ [↑](#footnote-ref-50)
51. ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie, 2014, č. 12. s. 64 [↑](#footnote-ref-51)
52. LAVICKÝ a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1- 654)*. *Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1795 [↑](#footnote-ref-52)
53. § 506 NOZ [↑](#footnote-ref-53)
54. JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon- poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vydání. Praha: Linde, 2014. s. 53 [↑](#footnote-ref-54)
55. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 19 [↑](#footnote-ref-55)
56. PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 370 [↑](#footnote-ref-56)
57. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 21 [↑](#footnote-ref-57)
58. JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon- poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vydání. Praha: Linde, 2014. s. 56 [↑](#footnote-ref-58)
59. Tamtéž, s. 57 [↑](#footnote-ref-59)
60. § 1240 odst. 1 NOZ [↑](#footnote-ref-60)
61. §§ 1242, 1243, 1244 NOZ [↑](#footnote-ref-61)
62. JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon- poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vydání. Praha: Linde, 2014. s. 103-105 [↑](#footnote-ref-62)
63. ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie, 2014, č. 12. s. 64 [↑](#footnote-ref-63)
64. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Jak se promění katastr po 1. lednu 2014*. Právní rádce. 2013, ročník XXI, č. 12, s. 22-25. Economia a.s. [↑](#footnote-ref-64)
65. §§ 20, 21 NKZ [↑](#footnote-ref-65)
66. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, str. 44 [↑](#footnote-ref-66)
67. § 26 NKZ [↑](#footnote-ref-67)
68. § 986 odst. 2, 3 NOZ [↑](#footnote-ref-68)
69. SPÁČIL, JIŘÍ a kol*. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 57 [↑](#footnote-ref-69)
70. § 24 odst. 2, 3 NKZ [↑](#footnote-ref-70)
71. § 37 odst. 4 a 5 SŘ [↑](#footnote-ref-71)
72. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 59 [↑](#footnote-ref-72)
73. § 15 odst. 3 NKZ [↑](#footnote-ref-73)
74. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 59-60 [↑](#footnote-ref-74)
75. § 66 odst. 1 písm. g) NKZ [↑](#footnote-ref-75)
76. § 7 odst. 2 NKZ [↑](#footnote-ref-76)
77. § 15 odst. 2 NKZ [↑](#footnote-ref-77)
78. JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon- poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vydání. Praha: Linde, 2014. s. 103-105 [↑](#footnote-ref-78)
79. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 56 [↑](#footnote-ref-79)
80. § 16 odst. 3 NKZ [↑](#footnote-ref-80)
81. § 7 odst. 1 NKZ [↑](#footnote-ref-81)
82. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, s. 39 [↑](#footnote-ref-82)
83. § 9 odst. 1 NKZ [↑](#footnote-ref-83)
84. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, s. 41 [↑](#footnote-ref-84)
85. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 68-69 [↑](#footnote-ref-85)
86. Čl. 15 odst. 2, odst. 6, odst. 8 jednacího řádu KÚ ze dne 27. 6. 2014 [↑](#footnote-ref-86)
87. ČÚZK. *Základní informace o Službě sledování změn* [online]. ČÚZK, 2013 [ cit. 28. 2. 2015]. Dostupné na: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>> [↑](#footnote-ref-87)
88. § 560, 561 odst. 2 NOZ [↑](#footnote-ref-88)
89. Nález ÚS ze dne 15. 4. 2010, sp. zn. II. ÚS 3151/09 [↑](#footnote-ref-89)
90. Nález ÚS ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97 [↑](#footnote-ref-90)
91. § 17 odst. 5 NKZ [↑](#footnote-ref-91)
92. § 65 SŘ [↑](#footnote-ref-92)
93. Nález ÚS ze dne 25. 1. 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99 [↑](#footnote-ref-93)
94. § 64 odst. 2 SŘ [↑](#footnote-ref-94)
95. TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006. s. 85 [↑](#footnote-ref-95)
96. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 85-86 [↑](#footnote-ref-96)
97. Rozhodnutí KS v Českých Budějovicích- pobočka v Táboře ze dne 23. 5. 2003, sp. zn. 15 C 2/2003 [↑](#footnote-ref-97)
98. Čl. 22 a 24 jednacího řádu KÚ ze dne 27. 6. 2014 [↑](#footnote-ref-98)
99. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. XVIII-XIX [↑](#footnote-ref-99)
100. Čl. 20 jednacího řádu KÚ ze dne 27. 6. 2014 [↑](#footnote-ref-100)
101. § 984 odst. 2 NOZ [↑](#footnote-ref-101)
102. § 980 odst. 1 NOZ [↑](#footnote-ref-102)
103. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 159 [↑](#footnote-ref-103)
104. Tamtéž [↑](#footnote-ref-104)
105. SPÁČIL, JIŘÍ a kol*. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 37 [↑](#footnote-ref-105)
106. § 134 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-106)
107. KOLÁR, Petr. *Jak se lze bránit proti krádežím nemovitostí?* [ online]. epravo. cz, 13. 2. 2014 [ cit. 5. 3. 2015]. Dostupné na < <http://www.epravo.cz/top/clanky/jak-se-lze-branit-proti-kradezim-nemovitosti-93632.html>> [↑](#footnote-ref-107)
108. Nález ÚS sp. zn. II ÚS 349/03 ze dne 1. 8. 2006 [↑](#footnote-ref-108)
109. TOMANOVÁ, Eliška. Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí od 1. 1. 2014 [online]. epravo.cz, 4. září 2014 [cit. 31. ledna 2015]. Dostupné na ˂<http://www.epravo.cz/top/clanky/podani-navrhu-na-vklad-vlastnickeho-prava-do-katastru-nemovitosti-od-1-1-2014-95212.html>˃ [↑](#footnote-ref-109)
110. § 2 odst. 3 ZápPrNe [↑](#footnote-ref-110)
111. § 9 odst. 2 a § 10 NKZ [↑](#footnote-ref-111)
112. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 36- 37 [↑](#footnote-ref-112)
113. § 145 odst. 1 SŘ [↑](#footnote-ref-113)
114. § 45 odst. 4, § 64 odst. 2 SŘ [↑](#footnote-ref-114)
115. § 55 odst. 3 NKZ [↑](#footnote-ref-115)