

**POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE**

Fakulta bezpečnostně právní

Katedra soukromého práva

**PŘEVOD NEMOVITOSTÍ A VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

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

ŠKOLITEL

**JUDr. Miroslav DUDA**

AUTOR PRÁCE

**Agáta VAŇKOVÁ**

**PRAHA**

**2023**

## **Prohlášení**

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

V Praze, dne 10. 3. 2023

-----  
Agáta VAŇKOVÁ

## **Poděkování**

Tímto bych chtěla poděkovat svému vedoucímu bakalářské práce, JUDr. Miroslavu DUDOVÍ, za odborné vedení a pomoc při zpracování této práce.

## **Anotace**

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou převodu nemovitostí a vkladu práv do katastru nemovitostí. Práce vychází především ze současné právní úpravy. První část práce je zaměřena na katastr nemovitostí, kde je řešen jeho historický vývoj, současná podoba a právní úprava. Nejsou opomenuty ani hlavní zásady katastru nemovitostí a formy zápisu do katastru nemovitostí. Druhá část se zabývá problematikou vkladu do katastru nemovitostí, právy do něj zapisovanými a v závěru procesem vkladového řízení.

## **Klíčová slova**

Katastr nemovitostí, vklad do katastru nemovitostí, převod nemovitostí.

## **Annotation**

This Bachelor Thesis deals with the issue of transfer of real estate and entry of rights into the Real Estate Register. The thesis is based mainly on the current legislation. The first part of the thesis is focused on the Real Estate Register, its historical development, current form and valid legal regulation. The main principles of the Real Estate Register and the forms of registration in the Real Estate Register are also not omitted. The second part deals with the issue of registration into the Real Estate Register, the rights entered into it and finally the process of the registration.

## **Keywords**

Real Estate Register, registration into the Real Estate Register, transfer of real estate.

## Obsah

Úvod.....	1
1. Katastr nemovitostí.....	2
1.1. Pojem katastr nemovitostí.....	2
1.2. Historický vývoj evidence nemovitostí.....	3
1.3. Současná úprava katastru nemovitostí.....	7
1.4. Předmět evidence katastru nemovitostí.....	8
1.5. Obsah katastru nemovitostí.....	8
1.6. Zásady katastru nemovitostí.....	9
1.6.1. Zásada materiální publicity.....	9
1.6.2. Zásada intabulační.....	10
1.6.3. Zásada priority.....	11
1.6.4. Zásada dispoziční.....	11
1.6.5. Zásada legality.....	12
1.6.6. Zásada formální publicity.....	13
1.7. Formy zápisu do katastru nemovitostí.....	14
1.7.1. Záznam.....	14
1.7.2. Poznámka.....	15
2. Vklad do katastru nemovitostí.....	17
2.1. Pojem vklad.....	17
2.2. Práva zapisovaná vkladem do katastru nemovitostí.....	18
2.2.1. Vlastnické právo.....	18
2.2.2. Právo stavby.....	19
2.2.3. Věcné břemeno.....	19
2.2.4. Zástavní právo.....	20
2.2.5. Budoucí zástavní právo.....	21
2.2.6. Podzástavní právo.....	21
2.2.7. Předkupní právo.....	22
2.2.8. Budoucí výměnek.....	23
2.2.9. Přídavné spoluvlastnictví.....	23
2.2.10. Správa svěřenského fondu.....	24
2.2.11. Výhrada vlastnického práva.....	24

2.2.12.	Výhrada práva zpětné koupě.....	25
2.2.13.	Výhrada práva zpětného prodeje .....	25
2.2.14.	Zákaz zcizení nebo zatížení.....	25
2.2.15.	Výhrada lepšího kupce .....	26
2.2.16.	Ujednání o koupi na zkoušku.....	26
2.2.17.	Nájem (na žádost) .....	26
2.2.18.	Pacht (na žádost) .....	27
2.2.19.	Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.....	27
2.2.20.	Rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.....	28
2.3.	Typické vkladové listiny v případě vkladu vlastnického práva .....	28
2.3.1.	Kupní smlouva .....	29
2.3.2.	Směnná smlouva (včetně směny nemovitostí v obvodech různých katastrálních úřadů).....	30
2.3.3.	Darovací smlouva.....	31
2.3.4.	Rozhodnutí o dědictví .....	31
2.4.	Účastníci vkladového řízení.....	33
2.5.	Zahájení vkladového řízení.....	33
2.6.	Vkladové řízení zahajované na základě návrhu.....	34
2.6.1.	Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.....	34
2.6.2.	Náležitosti návrhu na vklad .....	35
2.6.3.	Přílohy návrhu na vklad.....	35
2.6.4.	Správní poplatky .....	37
2.7.	Postup katastrálního úřadu v řízení o návrhu na vklad .....	37
2.8.	Důsledky rozhodnutí nebo usnesení o nařízení předběžného opatření pro vkladové řízení.....	40
2.9.	Důsledky úmrtí navrhovatele pro vkladové řízení.....	42
2.10.	Rozhodnutí ve vkladovém řízení.....	43
2.10.1.	Povolení vkladu.....	44
2.10.2.	Přerušování řízení o povolení vkladu.....	44
2.10.3.	Zamítnutí vkladu .....	45
2.10.4.	Zastavení vkladového řízení .....	45
Závěr .....		46
Seznam použité literatury .....		47

## Úvod

Převod nemovitostí je jedním z právních úkonů, se kterým se v průběhu života většina z nás setká nebo dokonce běžně setkává. Jedná se o proces, který si vyžádá bez právních znalostí patřičné studium, avšak díky ucelené a kvalitně strukturované právní úpravě, komentářům a četné literatuře je i laik poměrně dobře schopen se v problematice zorientovat.

Tato práce se bude zabývat nejen převodem nemovitostí, ale rovněž vkladem, který je díky současné právní úpravě nejrozšířenější formou zápisu do katastru nemovitostí. Celý název bakalářské práce tudíž zní: „Převod nemovitostí a vklad do katastru nemovitostí“.

Práce je rozdělena na dvě části. První část je vyhrazena katastru nemovitostí, jejíž relativně velkou část jsem zasvětila historickému vývoji evidence nemovitostí, který shledávám velice zajímavým a především významným pro aktuální podobu katastru nemovitostí. Kromě základních otázek týkajících se katastru nemovitostí jako je pojem, obsah katastru atd., jsem v této části uvedla i zásady, kterými se katastr nemovitostí řídí.

Na první část, která je zakončena formami zápisu do katastru nemovitostí, plynule navazuje druhá část, která je zaměřená na ústřední téma této práce, a to vklad a vkladové řízení. Tato kapitola je dedikovaná samotnému pojmu vkladu a pojmům s ním spojených. Mou ambicí bylo alespoň letmo popsat proces, kterým dojde či nedojde k zápisu práva do katastru nemovitostí.

Toto téma ke zpracování se mi jeví jako velice přínosné vzhledem k tomu, že lze předpokládat, že s převodem nemovitostí, katastrem nemovitostí a vkladovým řízením dříve či později přijdu do styku a bude pro mě velkou výhodou mít v této sféře práva alespoň základní přehled.

## 1. Katastr nemovitostí

### 1.1. Pojem katastr nemovitostí

Pojem katastr nemovitostí vychází buď z latinského výrazu „*capitastrum*“ složeného ze dvou slov „*caput*“, což v překladu znamená hlava, a „*tastrum*“, jehož obdobou je český pojem soupis. Souhrnným významem tohoto spojení slov bude tedy nejspíše „soupis podle hlav“. Původ však není úplně jistý, základ slova bychom totiž mohli hledat i v řečtině, kde se objevuje slovní spojení „*katastichon*“ mající význam soupis, které vzniklo na základě sloučení dvou řeckých slov, a to „*kata*“ a „*stichon*“, což se dá přeložit jako „*řádka po řádce*.“<sup>1</sup>

Pojem katastru nemovitostí se v průběhu vývoje evidence měnil, a to především v důsledku různého funkčního zaměření katastru nemovitostí. Dříve byl chápán jako evidence pozemkového majetku tvořící podklad pro výběr daní, dnes je na něj spíše nahlíženo jako na určitý soubor informací o nemovitostech a právních vztazích, které jsou s nimi spojeny.

Aktuálně platnou legální definici katastru nemovitostí nalezneme v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, kde je uvedeno, že se jedná o veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem, který zahrnuje jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Citovaný zákon dále vymezuje funkce katastru nemovitostí a stanoví, že katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> BUMBA, J. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1. s. 10-11.

<sup>2</sup> § 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).



## 1.2. Historický vývoj evidence nemovitostí

Na počátku 14. století se v Čechách a na Moravě objevují první snahy písemně stvrdit práva k pozemkům. Záměrem bylo upevnění vlastnických práv šlechty, která zapisovala svá práva k nemovitostem do zemských desek.

V roce 1650 se objevuje první systematictější evidence nemovitého majetku, která byla materiálním podkladem pro povinnost platit daně ze strany poddaných (panské pozemky byly osvobozeny od daně až do roku 1706<sup>3</sup>). Od roku 1656-1684 je odvodní povinnost ze statků a pozemků evidována v takzvaném 1. rustikálním katastru, který je následně nahrazen aktualizovanějším 2. rustikálním katastrem, který platil až do roku 1748.<sup>4</sup> Tento byl následně nahrazen tereziánským katastrem, který vznikl na základě rozsáhlého přezkoumání předchozího katastru, jenž vykazoval řadu chyb a nepřesností a jehož markantním nedostatkem byla nezohledněná úrodnost půdy předmětných pozemků. 1. tereziánský katastr odstranil pouze chyby předchozího katastru, ale až 2. tereziánský katastr se zabýval otázkou bonity půdy, a to nejen u rustikálních pozemků (pozemků poddaných), ale i u pozemků dominikálních (panských).

Navazujícím operátem byl katastr vydaný na základě patentu císaře Josefa II., který byl inovativní především v přesnosti měření, ale také v zahrnutí dominikální půdy, která dosud objektivnímu zaměření nepodlehla. Během zaměřování bylo zjištěno, že dosud evidované výměry panské půdy se značně rozcházejí se skutečností. Pozemky byly ve skutečnosti daleko větší, než jak bylo uváděno.<sup>5</sup> Tato inovace vyvolala tudíž vlnu protestů ze strany šlechty, která dosud daňově profitovala z nesrovnalosti v údajích. Proto není divu, že po smrti císaře byl v roce 1791 josefský katastr zrušen a v roce 1792 nahrazen katastrem tereziánsko-josefským, který si zachoval správné výměry půdy, avšak ponechal

---

<sup>3</sup> POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 22.

<sup>4</sup> ČÚZK - Historie pozemkových evidencí. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 21.02.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

<sup>5</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 41.

šlechtě výhody, které jí plynuly z odlišného ocenění dominikální a rustikální půdy.<sup>6</sup>

Počátkem 19. století se usilovalo o setřetí nepoměru v odvodní povinnosti mezi šlechtou a poddanými. Novou evidencí byl tzv. stabilní katastr, jehož cílem bylo stanovit daně na základě přesných výměr pozemků.<sup>7</sup> Velký vliv na evidenci nemovitostí pak měl Všeobecný zákoník občanský vydaný císařským patentem v roce 1811, který nejenže vymezoval funkci katastru, ale rovněž stanovoval zásadu, že stavba je součástí pozemku („*superficies solo cedit*“). Další novinkou zavedenou Všeobecným zákoníkem občanským byla povinnost vkladu (intabulace) neboli zápisu do pozemkových knih jako podmínka pro platný převod nemovitostí. Po několik let byly prováděny měřičské práce jak na Moravě, tak v Čechách a výsledkem byly přesně zaměřené pozemky, které byly očíslovány a zobrazeny v mapách. Obsahem katastru byla část měřická, která dokumentovala výsledky měření a samotné mapy, dále část písemná, jejíž součástí byl seznam pozemků s jejich vlastníky, a závěrem vceňovací část, která stanovovala „hodnotu“ pozemku, tj. jeho bonitu, výnos, dále specifikovala jeho pozemkovou daň a rovněž třídila pozemky podle druhu pěstované plodiny. Slabinou ovšem bylo, že katastr nebyl průběžně doplňován, tudíž muselo docházet k jednorázovému doplnění. To však bylo prováděno velice narychlo, a proto nebylo tak přesné jako původně vzniklá dokumentace, čímž postupně docházelo ke značnému znehodnocení evidence.<sup>8</sup> Proto zákon ze dne 23. 5. 1883 č. 83 Ř. Z., o evidenci katastru daně pozemkové stanovoval, že katastr musí odrážet skutečný stav, a proto je zapotřebí neustále údaje aktualizovat. Postupně se také přešlo z grafické metody na metodu číselného měření, která byla daleko přesnější.

---

<sup>6</sup> MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 57.

<sup>7</sup> MATĚJÍK, M., Vításková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 23.

<sup>8,11</sup> ČÚZK - Historie pozemkových evidencí. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 21.02.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

Katastr pozemkové daně platil až do roku 1927. Dne 16. 12. 1927 byl přijat Katastrální zákon č. 177/1927 S.z.n., o pozemkovém katastru a jeho vedení.<sup>9</sup> S příchodem pozemkového katastru se pozměnila funkce katastru; evidence neměla nově primárně daňové poslání, nýbrž spíše účel právní a všeobecně hospodářský. Pozemkový katastr byl veřejně přístupný. Zobrazení bylo ještě zdokonaleno a dosahovalo vysokého stupně přesnosti. Mapy byly zobrazovány v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). U každé parcely byl uveden její držitel, dále výměra, kultura a jakost a katastrální výtěžek. Velice spolehlivý byl tento katastr až do roku 1938. Během 2. světové války se však více méně neudržel. Po roce 1945 byla situace již neúnosná zejm. vzhledem ke konfiskacím a následnému přidělovému řízení, které vyvolaly rozsáhlé změny práv k nemovitostem.

V roce 1950 nahradil Všeobecný zákoník občanský tzv. „střední“ občanský zákoník, mezi jehož nejvýznamnější zásahy patřilo zrušení dosud platné zásady „*superficies solo cedit*“, která ustanovovala, že stavba je součástí pozemku.<sup>10</sup> Neméně významnou změnou bylo prolomení intabulační zásady, tedy že již nebylo zapotřebí vkladu do katastru ke vzniku věcného práva k nemovitosti. Převod práv byl prováděn pouze na základě smluv, což zapříčinilo kompletní nesoulad skutečného stavu s pozemkovým katastrem, a tak se v roce 1956 přestal udržovat úplně.<sup>11</sup> Od roku 1951 do roku 1964 tedy nedocházelo k jednotné evidenci vlastnických práv. Nový právní institut založený na základě usnesení vlády č. 192 z 25. 1. 1956, tj. Jednotná evidence půdy (JEP) neměla totiž za cíl evidovat vlastnická práva. Šlo o evidenci, která pouze vedla záznamy o druzích pozemků a jejich uživatelích, nikoliv vlastnících.<sup>12</sup>

V roce 1964 nahrazuje střední občanský zákoník nový občanský zákoník, dále nabývá účinnosti zákon o evidenci nemovitostí a rovněž notářský řád. Ani nová

---

<sup>9</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 75.

<sup>10</sup> Superficies solo cedit – Wikipedie. [online]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Superficies\\_solo\\_cedit](https://cs.wikipedia.org/wiki/Superficies_solo_cedit).

<sup>11</sup> POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 29.

<sup>12</sup> BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 102.

právní úprava sice neobnovuje intabulační princip a ucelenou a systematickou evidenci soukromých práv k nemovitostem, nicméně alespoň stanovila, že k převodu vlastnických práv mohlo dojít pouze registrací smluv státním notářstvím. Soulad se skutečným stavem mělo zajišťovat ohlašování změn uživateli nemovitostí. Veškeré změny měly být ohlašovány příslušným místním národním výborům, které pak oznamovaly tyto změny orgánům geodézie.<sup>13</sup> Evidence nemovitostí primárně sloužila pro potřeby národního hospodářství. Evidované údaje o nemovitostech byly podstatné pro plánování, řízení hospodářství a fiskální účely.<sup>14</sup>

Velký zvrat nastal v důsledku pádu komunistického režimu a znovunastolení demokratického režimu. Se vznikem samostatné České republiky vyvstává s řadou dalších otázek i otázka evidence nemovitostí. Roku 1993 nabývají účinnosti nové právní předpisy, které zřizují katastr nemovitostí a nahrazují předešlý zákon o evidenci nemovitostí. Nejdůležitějším z těchto právních předpisů je zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Podle § 1 odst. 2 tohoto zákona je katastr: „*soubor údajů o nemovitostech v ČR zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení*“, přičemž součástí katastru je též evidence vlastnických a jiných věcných a dalších práv k nemovitostem,<sup>15</sup> čímž se katastr navrácí k původní funkci pozemkového katastru a pozemkových knih. Zásadní změnou je znovuoobnovení intabulačního principu, kdy podmínkou pro vznik věcných k nemovitostem je vklad do katastru nemovitostí. Účinnosti rovněž nabyl zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, který pověřuje katastrální úřady správou katastru nemovitostí. Právní úprava obsažená v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) je obsahově v převážné části platná dodnes. Jedná se o velmi propracovanou a zdařilou právní úpravu, jež byla nahrazena až právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014 přijatou v souvislosti s rekodifikací občanského práva.

---

<sup>13</sup> POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 35.

<sup>14</sup> MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 62.

<sup>15</sup> § 1 odst. 2 zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.

### 1.3. Současná úprava katastru nemovitostí

Jak již bylo zmíněno, dne 1. 1. 2014 nabývá účinnosti nový z. č. 256/ 2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), jímž byl zrušen mj. 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. Změny v úpravě katastru nemovitostí si vyžádala nová komplexní právní úprava civilního práva obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jehož den účinnosti, se váže ke shodnému datu, tedy 1. 1. 2014. Jednou z nejdůležitějších změn v nové právní úpravě, byla změna v předmětu evidence nemovitostí, neboť v § 498 odst. 1 občanského zákoníku byl nově definován pojem nemovitosti takto: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“*<sup>16</sup>, a zároveň návrat k římské právní zásadě *„superficies solo cedit“* (povrch ustupuje půdě, tj. stavba je součástí pozemku).<sup>17</sup> Mezi další změny patřilo rozšíření katalogu věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí. Nově tak lze zapsat do katastru nemovitostí např. nájem a pacht.

Právní úpravu převážné části problematiky spojené s evidencí nemovitostí upravuje samotný katastrální zákon. Dále je katastrální zákon doplňován stále účinným zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, prováděcí vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláškou č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu či je odkazováno na jiné právní předpisy, např. již zmíněný občanský zákoník či správní řád.

---

<sup>16</sup> § 498 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>17</sup> § 506 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

#### 1.4. Předmět evidence katastru nemovitostí

Katastrální zákon taxativně vymezuje, co podléhá evidenci katastru nemovitostí. Podle § 3 katastrálního zákona, se v katastru evidují pozemky v podobě parcel, budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby. Dále budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a zároveň nejde o drobné stavby. Evidují se též jednotky vymezené podle občanského zákoníku a jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, dále je předmětem evidence i právo stavby a rovněž nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.<sup>18</sup> Pouze tento výčet nemovitostí je evidován v katastru, zbylé nemovitosti méně významného charakteru (např. skleníky, ploty atd.) nejsou podrobeny evidenci. Je to především z toho důvodu, aby mohlo docházet k řádné evidenci a nedocházelo k přehlcování úřadů.<sup>19</sup>

#### 1.5. Obsah katastru nemovitostí

Katastrální zákon v § 4 uvádí, jaké údaje jsou v katastru nemovitostí obsaženy. Evidence sdružuje zejm. údaje o geometrickém určení a polohovém určení nemovitostí a katastrálních územích, údaje o nemovitostech (zejm. druhy, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, čísla jednotek), cenové údaje a údaje pro daňové účely, informace, zda se jedná o dočasnou stavbu, údaje o právech k nemovitostem, upozornění týkající se nemovitostí. Obsahem katastru jsou i prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti, údaje o bodech podrobných polohových bodových polí, místní a pomístní názvosloví. V neposlední řadě jsou obsahem i informace o fyzických a právnických osobách, kterým svědčí právní vztahy k nemovitostem.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> § 3 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>19</sup> BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon: komentář. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1, s. 14.

<sup>20</sup> § 4 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

## 1.6. Zásady katastru nemovitostí

Právní úprava katastru nemovitostí je uceleným souborem právních norem, který je vystaven na určitých zásadách. Zásady nemusí být nutně výslovně kodifikované v právních předpisech, povětšinou vyplývají z celé právní úpravy a odvíjí se od nich samotná podstata právní úpravy.<sup>21</sup> Co se týká vztahů mezi jednotlivými zásadami, dá se říci, že tyto právní principy jsou v symbióze, navzájem se totiž prolínají a doplňují. Zásady pramení nejen ze zákona o katastru nemovitostí, ale rovněž z občanského zákoníku a některé dokonce nalezneme ve správním řádu. Tyto zásady můžeme pomyslně rozdělit do dvou sfér. První část zásad se soustředí na samotné vkladové řízení a druhá zakotvuje zásady vedení katastru nemovitostí.<sup>22</sup> Mezi základní (vůdčí) zásady, kterými se řídí katastr nemovitostí, patří zásada materiální publicity, zásada intabulační, zásada priority, zásada dispoziční, zásada legality a zásada formální publicity.<sup>23</sup>

### 1.6.1. Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity, též známá pod pojmem zásada dobré víry, je jednou z klíčových zásad, kterou se katastr nemovitostí řídí. Tato zásada byla výrazně posílena novým občanským zákoníkem, v jehož ustanoveních je i výslovně obsažena (konkrétně v § 980–986 zákona č. 89/2012 Sb.).

Podstatou zásady je snaha posílit postavení nabyvatele věcných práv, který jedná v dobré víře. To znamená, že pokud dojde k řádnému nabytí věcných práv, ke kterému zásadně dochází vkladovým řízením, je nabyvateli zaručena ochrana i v případě, že by se zapsaný stav rozcházel s realitou.<sup>24</sup> Zjednodušeně lze říci, že se ctí laické pravidlo: „*Co je psáno, to je dáno.*“ Nástrojem umožňujícím naplnění tohoto právního principu je veřejnost informací uvedených

---

<sup>21</sup> Právní princip – Iurium Wiki. [online]. Dostupné z:

[https://wiki.iurium.cz/w/Pr%C3%A1vn%C3%AD\\_princip](https://wiki.iurium.cz/w/Pr%C3%A1vn%C3%AD_princip).

<sup>22</sup> TRAJER, Václav, Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a. s., 2006, s. 56.

<sup>23</sup> Katastrální zákon a související otázky | Hlavní zásady | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 23.02.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/2/>.

<sup>24</sup> FUCÍK, Martin, KOZÁKOVÁ, Daniela. Zásada materiální publicity – více jistoty pro nabyvatele nemovitostí. Epravo digital., č. 4, 2014. Dostupné z [http://tablet.epravo.cz/04-2014/28\\_zasada-materialni-publicity](http://tablet.epravo.cz/04-2014/28_zasada-materialni-publicity).

v katastru a předpoklad, že evidovaný stav odpovídá stavu skutečnému. Současně se presumuje znalost těchto údajů, a to včetně poznámek. To je zakotveno v § 980 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., který říká: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*“

<sup>25</sup> Ustanovení § 980 odst. 2 pak praví, že: „*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.*“ <sup>26</sup> První část citovaného ustanovení stvrzuje, že se jedná o evidenci veřejnosti volně přístupnou, u níž je presumována její znalost dotčenými subjekty. Druhá věta stanoví předpoklad, že co je v evidenci uvedeno, je v souladu se skutečností a dále to, že co bylo vymazáno ze seznamu, lze považovat za neexistující. Tato ustanovení považujeme za domněnky vyvratitelné,<sup>27</sup> což znamená, že obě skutečnosti platí, pokud osoba, která na tom má právní zájem, neprokáže opak.

#### 1.6.2. Zásada intabulační

O zásadě intabulační, vkladové, někdy o ní bývá hovořeno také jako o zásadě právotvorné, již byla zmínka v kontextu historického vývoje evidence nemovitostí. Jak již bylo řečeno, od intabulačního principu se na nějaký čas ustoupilo,<sup>28</sup> ale po pádu komunistického režimu se tato zásada do právní úpravy navrátila. V současném katastrálním zákoně je zakotvena v § 6, 11 a 12.

Intabulační zásada stanoví, že veškerá věcná práva podléhající evidenci katastru nemovitostí vznikají, mění se nebo zanikají vkladem práva do katastru nemovitostí či jeho výmazem z katastru nemovitostí, a to na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu.<sup>29</sup> Právní účinky nastávají k okamžiku podání návrhu na vklad. Cílem zásady je zajistit soulad

---

<sup>25</sup> § 980 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>26</sup> § 980 odst. 2 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>27</sup> Princip materiální publicity v katastru nemovitostí před a po 31. 12. 2013 :: PAVEL VRCHA. PAVEL VRCHA [online]. Copyright © 2010 Všechna práva vyhrazena. [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013-/>.

<sup>28</sup> KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání, Praha:Linde, 2005, s. 22.

<sup>29</sup> § 12 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).



evidence údajů o nemovitostech se skutečným stavem. Podle současné právní úpravy jsou tedy veškerá věcná práva a nově i nájem a pacht zapisována vkladem.<sup>30</sup> Vznik právního vztahu na základě smlouvy nevyvolá bez vkladu daného práva do katastru nemovitostí věcně-právní účinek. Proto, lze hovořit o takzvaném dvoufázovém procesu nabytí práva.<sup>31</sup>

### 1.6.3. Zásada priority

Tato zásada se zabývá otázkou pořadí podaných návrhů na vklad, proto někdy bývá označována také jako zásada pořadí. Problematika řešení pořadí podání návrhu na vklad je řešena jak v občanském zákoníku, a to konkrétně v § 982 odst. 1, kde je uvedeno, že pro pořadí věcných práv k cizí věci je rozhodující doba podání návrhu na zápis věcného práva a v případě, že dojde k podání návrhu ve shodné době, pak mají stejné pořadí,<sup>32</sup> tak katastrálním zákonu v § 9 odst. 2, který praví, že pořadí zápisu práv do katastru se řídí okamžikem doručení návrhu katastrálnímu úřadu.<sup>33</sup> Rozhodující pro pořadí bude pak nejen den či hodina, ale i minuta doručení. Doručený návrh je nejpozději do následujícího pracovního dne tzv. zaplombován, což ve své podstatě znamená, že právní vztahy týkající se dotčené nemovitosti podléhají změně a označený návrh je řešen přednostně před později došlými návrhy.<sup>34</sup> Až po ukončení řízení o tomto návrhu a následném zrušení plomby katastrálním úřadem jsou projednávány následující návrhy.<sup>35</sup> Pokud by došlo k doručení návrhů ve shodném okamžiku, pak by se situace řešila podle správního řádu, konkrétně § 145 odst. 1, dle něhož je přípustné určit předstih žádosti losem.<sup>36</sup>

### 1.6.4. Zásada dispoziční

Zásada dispoziční, jinak též zásada volnosti, je zásadou, podle které lze zahájit vkladové řízení výhradně na základě podnětu (návrhu) účastníků právního jednání. Příslušný katastrální úřad je tedy vázán návrhem účastníků a jedná

---

<sup>30</sup> § 6 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>31</sup> JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde Praha, 2014, s. 71.

<sup>32</sup> § 982 odst. 1, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>33</sup> § 9 odst. 2 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>34</sup> § 145 odst. 1, Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>35</sup> § 145 odst. 2, Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>36</sup> § 145 odst. 1 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

pouze v jeho rozsahu, tj. nemá pravomoc rozšiřovat návrh. Volnost naopak spočívá na straně účastníků, kteří disponují možnostmi návrh upravovat, zúžit či ho vzít zpět.<sup>37</sup> V případě chyb v návrhu, je povinností katastrálního úřadu o těchto vadách účastníky vyrozumět, eventuálně jim napomoci v odstranění těchto vad, pokud je to možné. Jak již bylo zmíněno, jako pravidlo platí, že vkladové řízení je zahájeno v okamžiku doručení návrhu účastníků katastrálnímu úřadu, avšak katastrální zákon upravuje i výjimku z uvedeného pravidla, kdy je vkladové řízení zahájeno bez návrhu, z moci úřední. Zákon o katastru nemovitostí tak činí v § 14 odst. 2, kde stanoví, že vkladové řízení je zahájeno také v případě doručení rozhodnutí nebo potvrzení soudu nebo soudního exekutora o právu, které se zapisuje do katastru vkladem.<sup>38</sup>

#### 1.6.5. Zásada legality

Katastrálnímu úřadu je uložena povinnost zjišťovat v rozsahu stanoveném katastrálním zákonem, zdali jsou vkladové listiny v souladu s právními předpisy. Přezkumná činnost úřadu v prvním kroku spočívá v rozlišení, zda se jedná o soukromé či veřejné vkladové listiny, od něhož se pak odvíjí následný přezkumný postup. Rozsah přezkumné činnosti je taxativně vymezen v § 17 katastrálního zákona, a to v závislosti na typu vkladové listiny (soukromá versus veřejná listina). Katastrální úřad smí zkoumat vkladové listiny jen v takto stanoveném rozsahu, tj. nemůže vykonávat přezkumnou činnost nad rámec stanovené pravomoci úřadu.<sup>39</sup>

První odstavce citovaného ustanovení se věnuje soukromým listinám, u kterých se posuzuje, zda splňují náležitosti listiny pro zápis do katastru, dále zda svým obsahem odpovídají návrhu na vklad, zda jsou v předepsané právní formě, jestli je daný účastník způsobilý nakládat s nemovitostí a byl-li udělen souhlas podle jiného právního předpisu k právnímu jednání účastníka (je-li takový souhlas třeba), zda neexistuje důvod, pro který by právní jednání nebylo platné, a zdali

---

<sup>37</sup> DVORÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 202.

<sup>38</sup> § 14 odst. 2 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>39</sup> DVORÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol., Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 203.

navrhovaný vklad navazuje na dosavadní údaje uvedené v katastru nemovitostí.<sup>40</sup>

Přezkumná činnost v případě veřejných listin pramení z odstavců 2, 3 a 4 citovaného ustanovení, přičemž výčet kontrolovaných náležitostí je podstatně užší než u soukromých listin, a to z důvodu presumpce správnosti veřejných listin.

V případě nálezu vad či nedostatků ve vkladové listině, je katastrální úřad povinen vyzumět účastníky a pomoci jim odstranit tyto závady.<sup>41</sup>

#### 1.6.6. Zásada formální publicity

Je úzce propojena se zásadou materiální publicity. Jak již bylo zmíněno, katastr nemovitostí je vystavěn na veřejnosti záznamů. Každý má právo nahlížet bez omezení do evidence a pořizovat si z ní opisy, výpisy nebo náčrty a získávat údaje ze sbírky listin katastru nemovitostí.<sup>42</sup> Regulaci podmínek a formy poskytování údajů nalezneme ve vyhlášce č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Čerpat informace z evidence lze v převážné většině případů anonymně, výjimkou jsou údaje získávané formou nahlížení z přehledu vlastnictví na území České republiky, ze sbírky listin a dále údaje o dosažených cenách nemovitostí. Tyto informace lze získat pouze na základě prokázání totožnosti. Osoby nahlížející do těchto údajů jsou vedené katastrálním úřadem v evidenci.<sup>43</sup>

Údaje z katastru nemovitosti lze získávat na příslušném katastrálním úřadu nahlížením, opisy, výpisy či náčrty, ale rovněž můžeme těžit z elektronické podoby katastrální evidence na stránkách ČÚZK (<https://www.cuzk.cz/>) nebo do evidence nahlížet prostřednictvím dvou zpoplatněných aplikací *Dálkový přístup k datům KN* nebo aplikace *Webové služby Dálkového přístupu*, k nimž

<sup>40</sup> § 17 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>41</sup> § 37 odst. 3 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>42</sup> § 5 odst. 1 vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

<sup>43</sup> Poskytování údajů z katastru nemovitostí | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 02.03.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/vypis-z-katastru-nemovitosti/>.

zprostředkovává přístup katastrální úřad na základě žádosti.<sup>44</sup> Snahou je tedy veřejnosti maximálně usnadnit přístup k údajům a tím vyloučit důvody pro jejich neznalost. Zákon totiž, jak je uvedeno výše u zásady materiální publicity, presumuje znalost údajů zapsaných v katastru nemovitostí a jejich neznalost nikoho neomlouvá.

### 1.7. Formy zápisu do katastru nemovitostí

Současná právní úprava zmiňuje tři možné způsoby zápisu do katastru nemovitostí, a to zápis vkladem, záznamem či poznámkou. Jedinou možnou formou zápisu věcných práv, práv ujednaných jako věcná práva a nájmu a pachtu je vklad. Záznam je možno chápat jako formu zápisu, kterou se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámkou se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.<sup>45</sup> Veškeré zápisy práv, a to bez ohledu na formu zápisu, se provádějí na základě písemností doručených katastrálnímu úřadu v listinné či elektronické podobě.<sup>46</sup> Zápisy mají právní účinky k okamžiku jejich doručení katastrálnímu úřadu.<sup>47</sup> Vkladu je věnována následující kapitola, proto budou nyní podrobněji rozebrány pouze záznam a poznámka.

#### 1.7.1. Záznam

Je tedy formou zápisu, kterou se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Záznamem se tedy již samotná věcná práva nezapisují, a to ani v případech, kdy se jedná o rozhodnutí orgánu veřejného práva či vznik práva ze zákona. Záznam nemá konstitutivní povahu, tj. na základě záznamu nevznikají, nemění se a ani nezanikají žádná práva. Má pouze deklaratorní charakter, tudíž odvozená vlastnická práva na samotném zápisu do katastru nemovitostí nejsou závislá.<sup>48</sup> Mezi práva zapisovaná záznamem patří např. příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s

<sup>44</sup> ČÚZK - Poskytování údajů z KN. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 02.03.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>.

<sup>45</sup> § 6 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>46</sup> § 7 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>47</sup> § 10 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>48</sup> BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUDEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 207.

majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, nebo majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy.<sup>49</sup> Celý okruh práv zapisovaných záznamem je vymezen v § 19 katastrálního zákona. Navrhovatelem může být kdokoliv, kdo má na provedení záznamu právní zájem, dále orgán veřejné moci anebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil.<sup>50</sup> Návrh musí být podložen listinou dokládající zapisované právo.<sup>51</sup>

Následující úkony spočívají v přezkumné činnosti katastrálního úřadu. Je posuzováno, zda návrh splňuje veškeré potřebné náležitosti a v případě, že návrh je způsobilý, katastrální úřad záznam zanesse do katastru nemovitostí. Jeli tomu jinak, úřad písemně vyrozumí navrhovatele o neprovedení úkonu včetně odůvodnění a listinu vrátí.<sup>52</sup>

#### 1.7.2. Poznámka

Poznámkou jsou zapisované významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Jak z definice vyplývá, poznámka je informativního charakteru. Sdružuje informace, které lze rozdělit do tří oblastí: poznámky k osobám, nemovitostem a poznámky spornosti.<sup>53</sup>

Podnětem pro zápis do katastru nemovitostí může být dle § 22 katastrálního zákona rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, Finančního analytického úřadu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Náležitostí návrhu není doložka právní moci ani vykonatelnosti.<sup>54</sup>

---

<sup>49</sup> § 19 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>50</sup> § 20 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>51</sup> § 20 odst. 2 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>52</sup> § 21 odst. 2 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>53</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters 32 Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. - str. 206.

<sup>54</sup> § 22 odst. 2 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Pro lepší pochopení podstaty poznámek, uvedu příklady poznámek ke všem zmíněným oblastem. Taxativní výčet poznámek je obsažen v § 23 katastrálního zákona.

Do oblasti poznámek k osobám spadá poznámka o vyrozumění o nařízení, exekuce usnesení o předběžném opatření, rozhodnutí o prohlášení konkursu atd.<sup>55</sup>

Jako příklad poznámek k nemovitostem můžeme uvést poznámku o exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti, usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti, výhradě souhlasu se zatížením práva stavby, zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti, zákazu nakládat s nemovitostí apod.<sup>56</sup>

Poznámka spornosti k zápisu je jistým nástrojem domáhání se souladu zápisu v katastru se skutečným stavem. Dotčená osoba může vyžadovat zápis poznámky v případě, že uplatnila svůj nárok u soudu a je schopna to doložit, další možností je případ, kdy je osoba poškozena v důsledku zápisu do katastru ve prospěch jiného a to bez právního důvodu. K zápisu také dojde v případě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.<sup>57</sup>

Jestliže nepřetrvávají důvody, pro které je poznámka uvedena v katastru nemovitostí, katastrální úřad ji vymaže. Právním důvodem pro výmaz z katastru nemovitostí je rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, insolvenčního správce, dražebníka nebo doložený návrh toho, v jehož zájmu má být poznámka vymazána.<sup>58</sup> Katastrální úřad se řídí úpravou o zápisu a výmazu záznamem.<sup>59</sup>

---

<sup>55</sup> § 25 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>56</sup> § 23 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>57</sup> § 24 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>58</sup> § 27 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>59</sup> § 26 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

## 2. Vklad do katastru nemovitostí

### 2.1. Pojem vklad

Vklad je jednou z forem zápisu do katastru nemovitostí. Tato forma díky současné právní úpravě převládá, neboť okruh práv zapisovaných vkladem byl novým občanským zákoníkem značně rozšířen.<sup>60</sup> Pojem vkladu je vymezen v § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), kde je uvedeno, že: „Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.“<sup>61</sup> S vkladem je provázán vznik, změna a zánik práv k nemovitostem, ale i promlčení a uznání existence či neexistence řady práv.<sup>62</sup>

Postup zápisu vkladem se řídí mimo jiné již výše zmíněnými zásadami katastru nemovitostí. Pro povolení vkladu je nezbytností existence platné smlouvy či jiné vkladové listiny. Vklad může mít jak konstitutivní účinky, tj. působí vznik určitého práva či účinky deklaratorní, kdy se jedná se o skutečnosti vzniklé jiným způsobem než samotným vkladem (např. rozhodnutím orgánu veřejné moci) – v tomto případě má vklad povahu informativní.

Úplný výčet práv zapisovaných do katastru vkladem je vymezen v § 11 katastrálního zákona, kde je uvedeno, že vkladem je zapisováno vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, pacht, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a dále rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.<sup>63</sup> Zmíněná práva budou podrobněji rozebrána v následující části.

---

<sup>60</sup> Bulletin advokacie, odborný právní portál | První rok s novým katastrálním zákonem. Bulletin advokacie, odborný právní portál | Domů [online]. Copyright © [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonom?browser=full>.

<sup>61</sup> § 6 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>62</sup> § 11 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>63</sup> § 11 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

## 2.2. Práva zapisovaná vkladem do katastru nemovitostí

### 2.2.1. Vlastnické právo

Vlastnické právo není legálně definováno, a to i přesto, že se objevuje v převážné většině právních úprav a to i v nadnárodních (kde je chráněno mezinárodními smlouvami). Důvod neexistence definice v českém právním řádu vyplývá z důvodové zprávy k občanskému zákoníku, v níž je uvedeno, že: „*Osnova se vyhýbá snaze definovat vlastnické právo. Definice pojmů tohoto druhu nenáleží do zákona; zvláště u vlastnického práva by to bylo choulostivé, protože pokusy definovat vlastnické právo bývají ideologizovány.*“<sup>64</sup> Nicméně díky hojnému užívání tohoto termínu a úpravě v občanském zákoníku, která se věnuje vlastnickému právu, si lze vytvořit představu o jeho významu.

Zjednodušená definice pojmu vlastnického práva vymezuje vlastnictví jako panství nad věcí povahy hmotné i nehmotné, se kterou může vlastník dle své vůle libovolně nakládat. Jediným limitem je, že nesmí docházet k porušování zákona či práv jiných osob. Vlastnické právo lze lépe pochopit na základě jeho znaků. Vlastnické právo je nezávislé (možnost libovolně nakládat s věcí nezávisle na jiné osobě), jednotné (komponentem jsou jak pozitivní, tak negativní práva a povinnosti), úplné, pružné (vlastnické právo se dá omezit, ale po pominutí právních důvodů pro omezení může opět nabýt svého původního rozsahu) a je nepromlčitelné. K vlastnictví se pojí jistá práva a též povinnosti. Mezi základní práva patří právo věc držet, ovládat, právo věc užívat, požívat, právo s věcí nakládat a právo ji zničit.<sup>65</sup> Povinností plynoucí z vlastnictví věci je strpět omezení práva vlastnictví, jiné povinnosti se k němu nevážou.

Vlastnická práva se nabývají buď originárním způsobem či způsobem derivativním. U originárního způsobu nabytí práv se předpokládá vznik nových vlastnických práv, zpravidla platí, že věc dosud neměla vlastníka. Příkladem může být přivlastnění, přírůstek, nález atd. Druhý způsob vzniku vlastnického práva je způsob derivativní, kdy předpokladem je existence předchozího

---

<sup>64</sup> Úvodní stránka [online]. Copyright © [cit. 01.03.2023]. Dostupné z:

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

<sup>65</sup> Vlastnictví - luridictum. [online]. Dostupné z: <https://iuridictum.pecina.cz/w/Vlastnictv%C3%AD->



vlastníka dané věci. Dochází tak k nabývání práv novým vlastníkem na základě přechodu, převodu či nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci.<sup>66</sup>

Součástí problematiky vlastnického práva je mnoho dalších oblastí jako například formy vlastnictví či ochrana vlastnických práv, ale to by si vyžádalo samostatnou kapitolu.

### 2.2.2. Právo stavby

Právo stavby je jistou formou zatížení pozemku. Jedná se o povinnost vlastníka pozemku strpět věcné právo jiné osoby mít na povrchu či pod povrchem pozemku stavbu.<sup>67</sup> Po znovuzavedení zásady, že „stavba je součástí pozemku“ poskytuje právo stavby možnost docílit vlastnictví pozemku a naproti tomu stavby na něm odlišnou osobou. Zatížení je však vždy pouze dočasné, tj. je omezeno časovou působností.<sup>68</sup> Právo stavby se nabývá na základě smlouvy, vydržení a v některých případech i rozhodnutím orgánu veřejné moci.<sup>69</sup>

### 2.2.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno zajišťuje oprávněné osobě či věci jistý vztah k cizí věci, kdy vlastník předmětné cizí věci je povinen něco strpět, zdržet se určitého svého jednání popřípadě něco dávat či konat.<sup>70</sup> Břemeno je spojeno buďto s osobou (*in personam*) nebo s věcí (*in rem*). Pojem věcných břemen sdružuje dvě podskupiny – služebnosti a reálná břemena. Dělení je založeno na podstatě zavazujícího chování vyplývajícího ze závazku.

První skupina, tj. služebnosti, se zakládá na omisivním jednání vlastníka zatížené nemovitosti, tedy povinnosti něco strpět či se zdržet určitého jednání. Příkladem služebnosti může být právo na vodu, právo pastvy, služebnost stezky atd.

---

<sup>66</sup> Vlastnické právo – Iurium Wiki. [online]. Dostupné z: [https://wiki.iurium.cz/w/Vlastnick%C3%A9\\_pr%C3%A1vo](https://wiki.iurium.cz/w/Vlastnick%C3%A9_pr%C3%A1vo).

<sup>67</sup> § 1240 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>68</sup> § 1244 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>69</sup> § 1243 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>70</sup> § 1257 a 1303 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Druhá, tj. reálná břemena, obsahuje břemena, která na sebe vážou povinnost naopak něco aktivně konat, tedy předpokládají komisivní jednání vlastníka zatížené nemovitosti. U této skupiny břemen můžeme uvést jako příklad povinnost sekat trávník, povinnost udržovat v řádném stavu určitou stavbu atd.

Služebnosti se nabývají smlouvou, dále na základě závěti, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona či vydržením.<sup>71</sup>

#### 2.2.4. Zástavní právo

Zástavní právo je právním institutem, který zaručuje věřiteli (např. poskytovateli půjčky či úvěru) že mu bude jeho pohledávka vůči dlužníkovi uhrazena.<sup>72</sup> Principem je zástava smluvené věci, která může být jakékoliv povahy, jedinou podmínkou je možnost s touto věcí obchodovat.<sup>73</sup> V případě, že nedojde k řádnému a včasnému splnění dluhu, může být zastavená věc zpeněžena a z výtěžku zpeněžení dojde k umoření dluhu.

Jak již bylo zmíněno, zastavit lze jakoukoliv věc, jak povahy movité, tak nemovité. Současně mohou být zástavou i věci méně obvyklé jako například podíl v korporaci, cenné papíry, pohledávka atd.<sup>74</sup> Podmínkou vzniku zástavy je způsobilost zástavy (předmětu zástavy), způsobilá pohledávka (způsobilý dluh) a způsobilý právní důvod zřízení a vzniku zástavního práva.<sup>75</sup>

Ke vzniku zástavy může dojít buď na základě dobrovolného rozhodnutí, nebo ke vzniku dojde nuceně. Dobrovolná zástava vzniká uzavřením zástavní smlouvy nebo dohodou dědiců o rozdělení pozůstalosti. Neopomenutelným kritériem je svobodná vůle dlužníka, bez níž by ke vzniku zástavy nemohlo dojít. V opačném případě, kdy tedy zástava není založena na vůli dlužníka, dochází ke vzniku zástavního práva na základě rozhodnutí soudu, právního orgánu či přímo ze zákona.

---

<sup>71</sup> § 1260 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>72</sup> § 1309 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>73</sup> § 1310 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>74</sup> Novinky v zástavním a zadržovacím právu. Úvodní stránka [online]. Copyright © 2013 [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadrzovacim-pravu>.

<sup>75</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku., Praha: C. H. Beck, 2018, s. 215.

### 2.2.5. Budoucí zástavní právo

Budoucí zástavní právo vznikne okamžikem, kdy zástavní dlužník nabude vlastnického práva k předmětné věci, avšak zápis budoucího zástavního práva do veřejného rejstříku je možný již před nabytím vlastnických práv k věci dlužníkem.<sup>76</sup> Jedná se o klasické zástavní právo, nicméně je obohaceno o podmínku vzniku reálného zástavního práva až po nabytí vlastnických práv k zástavě dlužníkem. Jde o institut v praxi nepříliš užívaný. Povětšinou nachází uplatnění v případech zajištění úvěru nebo půjčky, kdy se nabývaná nemovitost po jejím nabytí dlužníkem stane zástavou zajišťující řádné uhrazení pohledávky.<sup>77</sup>

### 2.2.6. Podzástavní právo

Ustanovení § 1390 občanského zákoníku praví, že: „*Podzástavní právo vzniká zastavením pohledávky, které svědčí zástavní právo.*“<sup>78</sup> Nejjednodušší pro pochopení funkce podzástavního práva je demonstrace podzástavního práva na praktickém příkladu. Osoba A je věřitelem osoby B. K zajištění pohledávky osoby A se zřídí zástavní právo k nemovitosti osoby B. Osoba A se však zadluží osobě C, a proto využije tohoto právního institutu. K zajištění pohledávky osoby C zastaví svou pohledávku vůči osobě B. Tím dojde k tomu, že osoba B bude poddlužníkem osoby C a osoba C se stane podzástavním věřitelem. Toto postavení je pro podzástavního věřitele výhodné, a to proto, že je jeho pohledávka zajištěna svým způsobem dvakrát. Pokud nedojde k řádnému a včasnému plnění pohledávky osobou A, podzástavní věřitel využije k uspokojení své pohledávky zastavenou věc osoby B. Ke vzniku podzástavního práva není potřeba udělení souhlasu ze strany vlastníka zastavené věci, avšak nutností je o

---

<sup>76</sup> §1341 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>77</sup> „Budoucí“ zástavní právo a vybrané možnosti jeho | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírká zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 24.02.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/budouci-zastavni-pravo-a-vybrane-moznosti-jeho-vyuziti-93167.html>.

<sup>78</sup> § 1390 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

této skutečnosti zástavního dlužníka zpravit.<sup>79</sup> V případě zastavené nemovité věci vzniká podzástavní právo vkladem do katastru nemovitostí.<sup>80</sup>

Ale i u tohoto právního institutu je třeba konstatovat, že se nejedná o institut, který by byl v praxi hojně využíván.

### 2.2.7. Předkupní právo

Patrně nejčastěji řešeným typem předkupního práva je předkupní právo uplatňující se mezi spoluvlastníky nemovitosti.

S účinností od července 2020 právní úprava toto předkupní právo zásadně omezila. Dřívější úprava stanovila povinnost při prodeji spoluvlastnického podílu nabídnout tento podíl spoluvlastníkům vyjma několika málo specifických situací (např. při převodu podílu na rodinného příslušníka). V praxi to vypadalo tak, že převádějící spoluvlastník uzavřel s kupujícím kupní smlouvu a pak rozeslal všem spoluvlastníkům nabídku koupě svého podílu za týchž podmínek. Lhůta pro využití předkupního práva byla stanovena na 3 měsíce od doručení nabídky, během níž bylo spoluvlastníkům umožněno podíl zakoupit. Jednalo se o proces velice komplikovaný, zdouhavý a někdy i finančně náročný, který vytvářel četné problémy především při prodeji bytových jednotek s garážovými a sklepními prostory. Fakticky tím docházelo například i ke snížení ceny dané nemovitosti. Z toho důvodu se často prodávající snažili toto právo obejít, což vedlo k řadě sporů, a proto si předkupní právo spoluvlastníků vyžádalo novou právní úpravu.<sup>81</sup>

Nová právní úprava stanoví, že předkupní právo se vztahuje na spoluvlastnictví založené pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností, kdy spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. V případě, že by se některý ze spoluvlastníků rozhodl převést v takovém případě svůj podíl,

---

<sup>79</sup> Vznik podzástavního práva | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbíрка zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 25.02.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-podzastavniho-prava-18877.html>.

<sup>80</sup> §1391 odst. 1 písmeno b) zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>81</sup> Předkupní právo a důsledky jeho porušení | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbíрка zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-a-dusledky-jeho-poruseni-102342.html>.

mají ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví. Předkupní právo se však neuplatní, pokud spoluvlastník převádí podíl jinému spoluvlastníku nebo svému manželovi, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. V případě, že si spoluvlastníci neujednají podmínky výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.<sup>82</sup> Dále je stanoveno, že: „*Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.*“<sup>83</sup>

#### 2.2.8. Budoucí výměnek

Dle občanského zákoníku je výměnek institutem, kterým si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout.<sup>84</sup>

Zákon také umožňuje vlastníku nemovité věci, že může pro sebe zapsat výměnek do veřejného seznamu ještě před převedením nemovité věci, hovoříme tedy o budoucím výměnku.<sup>85</sup> Povinnosti plynoucí z výměnku mohou být různé povahy, ale jako příklad lze uvést poskytnutí ubytování výměnkáři, zajištění úklidu či pomoc v případě nemoci.<sup>86</sup>

#### 2.2.9. Přídavné spoluvlastnictví

Přídavné spoluvlastnictví je zakotveno v § 1223 až 1235 občanského zákoníku. Jedná se o poměrně nový právní institut, který vzniká na základě smlouvy a na základě splnění několika podmínek. O přídavném spoluvlastnictví hovoříme v případě, že věc náleží společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, přičemž daná věc slouží ke společnému účelu a to do takové míry, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné.<sup>87</sup> Podíl na věci v přídavném

---

<sup>82</sup> § 1124 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>83</sup> § 1124 odst. 2 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>84</sup> § 2707 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>85</sup> § 2708 odst. 2 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>86</sup> Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2707.

<sup>87</sup> § 1223 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

spoluvlastnictví je nerozlučně spojen s věcí, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží, a lze je tedy převést jen současně.

Přídatné spoluvlastnictví vzniká v praxi u společně využívaných prostorů. Jako příklad lze uvést situaci, kdy k zahrádkářské kolonii vede společná cesta, bez níž se vlastníci ke svým parcelám nemohou dostat; k této cestě pak může vzniknout přídatné spoluvlastnictví.<sup>88</sup>

#### 2.2.10. Správa svěřenského fondu

Pojem svěřenský fond je upraven v občanském zákoníku, konkrétně v § 1448 a násl., dle něhož se svěřenský fond zřizuje vyčleněním majetku z vlastnictví zakladatele tak, že ten svěří správci majetek k určitému účelu smlouvou nebo pořízením pro případ smrti a svěřenský správce se zaváže tento majetek držet a spravovat.<sup>89</sup> Účel svěřenského fondu je buď veřejně prospěšný či soukromý.<sup>90</sup> Jmenování a odvolání svěřenského správce, jehož úkolem je správa majetku, náleží zakladateli fondu.<sup>91</sup> Správce je následně zapsán do veřejného seznamu či jiné evidence, kde je uveden jako vlastník majetku ve svěřenském fondu s poznámkou, že se jedná o svěřenského správce.<sup>92</sup>

Svěřenské fondy se v praxi často zřizují pro účely správy rodinného majetku, jde-li o soubor majetku vyšší hodnoty.

#### 2.2.11. Výhrada vlastnického práva

Institut výhrady vlastnického práva umožňuje odsunout okamžik nabytí vlastnického práva k věci až do doby splnění sjednaných podmínek. Povětšinou se jedná o podmínku sjednanou v kupní smlouvě, kdy nejčastějším předpokladem pro vznik vlastnického práva bývá splacení kupní ceny či její sjednané části. Do momentu splnění stanovené podmínky, může v rámci smluvených mezí kupující nakládat s věcí. Avšak právně je do okamžiku vzniku

---

<sup>88</sup> K přídatnému spoluvlastnictví | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírká zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 26.02.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pridatnemu-spoluvlastnictvi-96818.html>.

<sup>89</sup> § 1448 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>90</sup> § 1449 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>91</sup> § 1455 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>92</sup> § 1456 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

vlastnického práva na kupujícího nahlíženo pouze jako na držitele, nikoliv vlastníka.<sup>93</sup>

#### 2.2.12. Výhrada práva zpětné koupě

Výhrada práva zpětné koupě zavazuje kupujícího, v případě zájmu prodávajícího, umožnit zpětný převod věci za úplatu prodávajícímu. Pokud je věc v nezhoršeném stavu, dojde ke zpětnému převodu výměnou za náhradu, jíž je cena, za kterou byla věc koupena.<sup>94</sup> V případě, že došlo ke zhodnocení věci či nutnému výdaji nákladů na zachování věci, pak tato zhodnocení a výdaje musí být v náhradě zohledněny. V opačném případě, kdy dojde k poškození věci, musí být škoda původním kupujícím rovněž nahrazena.<sup>95</sup> Pokud nebyla sjednaná lhůta, po kterou výhrada práva zpětné koupě platí, má se za to, že lhůta pro movitou věc je tříletá a pro nemovitou desetiletá.<sup>96</sup>

#### 2.2.13. Výhrada práva zpětného prodeje

Dle § 2139 občanského zákoníku: „*Ustanovení o zpětné koupi se obdobně použijí i na ujednání, kterým si kupující vymíní, že věc prodá prodávajícímu zpět.*“<sup>97</sup> Z uvedeného vyplývá, že obdobné podmínky jako u výhrady práva zpětné koupě, akorát protichůdného charakteru, lze sjednat i ve prospěch strany kupující a tento je pak iniciátorem zpětného převodu.

#### 2.2.14. Zákaz zcizení nebo zatížení

Zákazy zcizení a zatížení představují pro vlastníka zásadní omezení v nakládání s věcí. Zákaz zcizení znamená nemožnost věc převést do vlastnictví třetí osoby bez souhlasu osoby oprávněné ze zákazu zcizení a zákazem zatížení se rozumí znemožnění vlastníkovu věc zatížit právem ve prospěch třetí osoby (opět bez souhlasu osoby oprávněné ze zákazu zatížení).

---

<sup>93</sup> 301 Moved Permanently. 301 Moved Permanently [online]. Dostupné z: <http://www.fulsoft.cz/33/vyhrada-vlastnickeho-prava-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnhEI8yvqwhR57JqIMK1YvWw9PBWuC7BmQ/>.

<sup>94</sup> § 2135 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>95</sup> § 2136 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>96</sup> § 2137 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>97</sup> § 2139 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

V praxi tento zákaz bývá nejčastěji sjednáván na dobu určitou ve vztahu k nemovitým věcem, kdy je nutný jeho zápis do katastru nemovitostí. Velmi často bývá vedlejším ujednáním u zástavních smluv uzavíraných k zajištění půjček a úvěrů. Tyto zákazy lze sjednat podle vůle smluvních stran buď dohromady, anebo pouze jeden ze zákazů.<sup>98</sup>

#### 2.2.15. Výhrada lepšího kupce

Výhrada lepšího kupce je dalším z možných vedlejších ujednání kupní smlouvy. Tímto dodatkem si prodávající ponechává prostor pro výběr lepšího kupce, i přes uzavření kupní smlouvy. Tento institut je časově omezen, a to po dobu 3 dnů v případě movitých věcí a lhůtou roční u nemovitých věcí, vše počítáno ode dne uzavření smlouvy.<sup>99</sup> Výběr lepšího kupce se odvíjí pouze od subjektivního uvážení prodávajícího. Rozhodnutí může být ovlivněno buď cenou, ale i jinými kritérii, která se odvíjí od osoby prodávajícího.<sup>100</sup> Své rozhodnutí prodávající není povinen zdůvodnit.

#### 2.2.16. Ujednání o koupi na zkoušku

Ujednání o koupi na zkoušku je podmínkou, kterou si lze sjednat na základě dohody kupujícího s prodávajícím v rámci kupní smlouvy. Koupě na zkoušku umožňuje kupujícímu dostatečně vyzkoušet a prohlédnout si věc. Není-li ujednáno jinak, zkušební doba je stanovena u movitých věcí na tři dny a u nemovitých věcí na jeden rok od uzavření smlouvy.<sup>101</sup> Pokud se věc během zkušební doby kupujícímu osvědčí, věc schválí.<sup>102</sup>

#### 2.2.17. Nájem (na žádost)

Nájemní smlouva zavazuje pronajímatele přenechat věc k užívání nájemci na dobu určitou či neurčitou s tím, že nájemce je na oplátku povinen platit za tuto službu pronajímateli nájemné.<sup>103</sup> Pronajímaná věc může být jak věc nemovitá

---

<sup>98</sup> Zákaz zcizení a zatížení nemovité věci | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 26.02.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zakaz-zcizeni-a-zatizeni-nemovite-veci-112256.html>.

<sup>99</sup> § 2152 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>100</sup> § 2152, odst. 2 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>101</sup> § 2150 odst. 2 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>102</sup> § 2150 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>103</sup> § 2201 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.



nebo její část, tak nezužitelná věc movitá.<sup>104</sup> Zákon také stanovuje, že předmětem nájemní smlouvy může být i věc dosud nevzniklá.<sup>105</sup> V případě věci, která je zapsaná ve veřejném seznamu, lze zapsat do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud tak navrhne pronajímatel či nájemce s jeho souhlasem.<sup>106</sup> Dobu, po kterou bude věc pronajímána, si strany sjednají a pokud k tomu nedojde, má se za to, že je nájem sjednán na dobu neurčitou. Pokud bude doba nájmu převyšovat 50 let, je na dobu nájmu nahlíženo opět jako na neurčitou s podmínkou, že do 50 let je možné nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.<sup>107</sup>

#### 2.2.18. Pacht (na žádost)

Právním titulem pachtu je pachtovní smlouva, jíž se propachtovatel (vlastník) zavazuje k přenechání věci pachtýři. Od nájmu se pacht liší tím, že pachtýř může věc nejen užívat, ale i požívat, tedy má právo požívat výnosy či plody z věci. Výměnou za přenechání věci platí pachtýř propachtovateli pachtovné nebo odvádí poměrnou část výnosu z věci.<sup>108</sup> Pokud je propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i pachtovní právo, avšak jen na základě návrhu vlastníka věci nebo pachtýře s jeho souhlasem.<sup>109</sup> Na pachtovní smlouvu narazíme nejčastěji v oblasti zemědělství, pronájmu polí, zahrad atd.<sup>110</sup>

#### 2.2.19. Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

Současná právní úprava se zabývá vzdáním se práva na náhradu škody na pozemku v § 2897 občanského zákoníku, kde je uvedeno, že: „Vzdá-li se někdo práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku a je-li vzdání zapsáno do veřejného seznamu, působí to i proti pozdějším vlastníkům.“<sup>111</sup> Zatížením pozemku tedy vlastník zavazuje nejen sebe, ale rovněž potencionální budoucí vlastníky pozemku. Katastrální vyhláškou je pak stanoveno, jaké údaje se u

<sup>104</sup> § 2202 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>105</sup> § 2202 zákon odst. 2 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>106</sup> § 2203 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>107</sup> § 2204 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>108</sup> § 2332 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>109</sup> § 2333 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>110</sup> Pacht – Wikipedie. [online]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Pacht>.

<sup>111</sup> § 2897 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

tohoto institutu evidují. Podle § 18 odst. 3 jsou evidovány údaje o zatíženém pozemku, dále údaje o oprávněném a poslední den doby, na kterou je vzdání se práva na náhradu škody omezeno, pokud bylo sjednáno na omezenou dobu.<sup>112</sup>

#### 2.2.20. Rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám

K rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo jednotkám dochází na základě prohlášení vlastníka nemovitosti. Na základě tohoto prohlášení je pak možné, díky rozdělení nemovitosti, převádět samostatné jednotky, které se v důsledku prohlášení vlastníka stávají samostatnými věcmi v právním smyslu. Jako příklad můžeme uvést vlastníka domu, jehož součástí je několik bytů. Vlastník, na základě zmíněného právního úkonu, rozdělí dům na několik jednotek – nemovitostí, které lze samostatně převádět na kupující. V případě, že by k tomuto rozdělení nedošlo, mohl by vlastník domu převádět pouze spoluvlastnické podíly na domu.<sup>113</sup> Údaje evidované v katastru nemovitostí v souvislosti s rozdělením na jednotky jsou upraveny v § 1166 občanského zákoníku.

#### 2.3. Typické vkladové listiny v případě vkladu vlastnického práva

Vkladové listiny jsou základní (mnohdy jedinou) přílohou k návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Jedná se o neodmyslitelnou součást návrhu, na základě které je vklad možné provést.<sup>114</sup> V případě nepříložení vkladové listiny, katastrální úřad k takovému návrhu nepřihlíží, přičemž o této skutečnosti je katastrální úřad povinen navrhovatele vyrozumět.<sup>115</sup>

Podle současné právní úpravy již není povinností vyhotovovat více vyhotovení vkladových listin, jak tomu bylo původně. Postačí pouze jedna, která je ponechána katastrálnímu úřadu. V případě provedení vkladu je vyjmuta ze spisu a založena do sbírky listin. Vkladová listina je předkládaná katastrálnímu úřadu

---

<sup>112</sup> §18 odst. 3 vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

<sup>113</sup> Prohlášení vlastníka – jak na něj? | Ilona Černochová. Ilona Černochová | Advokátní kancelář pro realitní právo [online]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/prohlaseni-vlastnika-jak-na-nej/>.

<sup>114</sup> § 15 odst. 1 písmeno a) zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>115</sup> § 15 odst. 2 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

buď v originále či úředně ověřené kopii, a to v podobě elektronické či listinné.<sup>116</sup> Samotným obsahem vkladových listin je zapisované právo, díky němuž mohou nastat právní účinky. Vkladová listina je v podstatě důkazním prostředkem oprávněnosti vkladu. Proto právo vyplývající z vkladové listiny musí být určité a nesporné, neboť není přípustné z vkladové listiny dovozovat nepřímo plynoucí závěry. Nedílnou součástí vkladové listiny v případě zápisů, které je nutné zanést do katastrálních map je i geometrický plán (typicky v případě dělení či slučování pozemků a vyznačení rozsahu věcných břemen).<sup>117</sup> Povaha vkladových listin může být různá. Základním rozlišením vkladových listin je, zda se jedná o listinu soukromou nebo veřejnou, od čehož se pak odvíjí rozsah přezkumu náležitostí listin katastrálním úřadem.

Vkladovou listinou jsou smlouvy, dohody, ale také rozhodnutí soudu či soudního exekutora, souhlasné prohlášení stran apod. Nejběžnějším vkladovým listinám je vyhrazena následující část.

### 2.3.1. Kupní smlouva

Kupní smlouva je patrně nejčastější vkladovou listinou. Jedná se o dvoustranné právní jednání zakládající závazky obou stran k určitému plnění. Subjekty tohoto právního vztahu, z něhož vyplývají určitá práva a povinnosti, jsou kupující a prodávající. Strany se zavazují k výměnnému obchodu, jímž na jedné straně dojde k odevzdání určené věci prodávajícím kupujícím a umožnění nabytí vlastnického práva k věci kupujícím a na druhé straně ke kompenzaci za prodej věci v podobě smluvené kupní ceny hrazené kupujícím prodávajícím.<sup>118</sup> Právní úpravu koupě nalezneme v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., konkrétně v § 2079 a násl., přičemž speciální ustanovení o koupi nemovité věci jsou obsaženy v § 2128 a násl. Předmětem koupě může být věc movité i nemovitá.<sup>119</sup> Kupní smlouva nemusí mít vždy písemnou formu, ale jedná-li se o převod nemovitostí, je písemná forma s ohledem na potřebu právní jistoty vyžadována.

---

<sup>116</sup> § 7, odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>117</sup> § 7 odst. 3 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>118</sup> § 2079 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>119</sup> § 2085 a násl. a § 2128 a násl. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Kromě podstatných náležitostí může kupní smlouva obsahovat a zpravidla obsahuje celou řadu dalších ujednání, které si strany vymíní. V případě kupních smluv o převodu nemovitostí (tedy obvykle věcí vyšší hodnoty), jsou typickými ujednáními ujednání o úschově kupní ceny (u notáře, advokáta či v bance) a podmínkách její výplaty, prohlášení a záruky prodávajícího ohledně stavu a případ vad prodávané věci, podmínky týkající se předání nemovitosti a s ní související provozní a jiné dokumentace atd.

### 2.3.2. Směnná smlouva (včetně směny nemovitostí v obvodech různých katastrálních úřadů)

Směnnou smlouvou se podle § 2184 odst. 1 občanského zákoníku strany zavazují ke směně vlastnického práva k jedné věci za vlastnické právo k věci druhé.<sup>120</sup> Jedná se o obdobu kupní smlouvy, avšak neshoduje se v předmětu náhrady. Ta totiž spočívá v získání vlastnického práva k věci na základě výměny za závazek převést vlastnické právo k věci jiné, nikoli oproti úhradě kupní ceny. Je-li hodnota směňovaných věcí vnímána stranami smlouvy jako shodná, pak není žádná ze stran povinna k jakémukoli finančnímu plnění. Pokud je některá ze směňovaných věcí hodnotnější než druhá, sjednává se ve smlouvě, že ta strana, která získává hodnotnější věc, je povinna uhradit druhé straně v penězích příslušný rozdíl.

Předmětem směnné smlouvy mohou být opět jak movité, tak nemovité věci. Směnnou smlouvu lze tedy použít i v případech, kdy dochází ke směně pozemků či bytů. Směnná smlouva musí obsahovat podobné náležitosti jako kupní smlouva. V případě směny nemovitostí má směnná smlouva povinně písemnou formu.<sup>121</sup>

Specifickou situací, kterou směnná smlouva ze své podstaty může přinést, je situace, kdy jsou směňovány nemovitosti nacházející se v obvodech různých katastrálních úřadů. I v tomto případě je třeba podat pouze jeden návrh na vklad zahrnující obě směňované nemovitosti (byť příslušných katastrálních úřadů je

---

<sup>120</sup> § 2184 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>121</sup> Směnná smlouva. Notářská komora České republiky [online]. Copyright © Copyright Notářská komora České republiky. Vytvořila firma [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/smenna-smlouva>.

v tomto případě více). V opačném případě (tedy při podání samostatných návrhů na vklad na více katastrálních úřadech) by nebylo možné vyhovět požadavku na stanovení jediného okamžiku, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu, od něhož se odvíjí pořadí zápisů do katastru nemovitostí.<sup>122</sup>

### 2.3.3. Darovací smlouva

Darovací smlouva je projevem vůle jedné smluvní strany převést bez protiplnění vlastnické právo ke svému majetku či jeho části na druhou smluvní stranu. Rozsah darovaného majetku není omezen. Jediným omezením je darování v budoucnu vzniklého majetku, které je limitováno darováním maximálně jedné poloviny takového majetku.<sup>123</sup> Předmětem darovací smlouvy může být opět jak movitá, tak nemovitá věc. V případě, že se dárce rozhodne darovat věc, která je uvedena ve veřejném seznamu, je opět pro darovací smlouvu obligatorně vyžadována písemná forma.<sup>124</sup>

Darovací smlouva může být spjata s dalšími ujednáními, která mohou být součástí této smlouvy, velmi často se jedná o služebnosti různého druhu (např. služebnost bytu) či výměnek.

Po uzavření darovací smlouvy je dárce zavázán k plnění závazku. Existují pouze dvě výjimky, které osvobozují dárce od tohoto závazku a opravňují jej požadovat vrácení daru. První výjimkou je případ, kdy dar lze odvolat pro nevděk obdarovaného vůči dárce.<sup>125</sup> Druhým případem je situace, kdy dárce upadne do zásadní nouze bez vlastního zavinění.<sup>126</sup>

### 2.3.4. Rozhodnutí o dědictví

Dědické řízení počíná okamžikem úmrtí zůstavitele. Řízení spočívá zjednodušeně ve zjišťování dědiců a majetku zůstavitele. Určení okruhu dědiců probíhá na základě tří možných právních titulů, a sice na základě smlouvy, závěti

---

<sup>122</sup> Prodej a koupě vs. směna nemovitostí. Právník Praha | PRŮCHOVÁ & PARTNERS advokátní kancelář | Česko [online]. Copyright ©2021 PRŮCHOV [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pruchovapelan.cz/post/prodej-a-koup%C4%9B-vs-sm%C4%9Bna-nemovitost%C3%AD>.

<sup>123</sup> § 2058 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>124</sup> § 2057 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>125</sup> § 2072 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>126</sup> § 2068 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

nebo zákona.<sup>127</sup> Nejsilnější postavení má dědická smlouva, které se dává přednost. Dědění ze zákona naopak nastupuje v případě, že zůstavitel po sobě nezanechá žádný právní titul, kterým by upravoval, jak s pozůstalostí naložit, tedy nedochází k dědění dle dědické smlouvy ani závěti.<sup>128</sup>

Ověřováním a zjišťováním veškerých informací o majetku zůstavitele a stanovením okruhu dědiců je pověřen příslušným soudem notář jako pověřený soudní komisař. Soud se o úmrtí osob v jeho obvodu dozvídá na základě doručení úmrtního listu matričním úřadem a započíná dědické řízení. Výsledkem řízení je rozhodnutí soudu o dědictví, jehož účelem je stvrdit dědicům dědictví, které nabyli, a zajistit řádné splnění vůle zůstavitele, byla-li projevena.<sup>129</sup>

Součástí dědictví je veškeré jmění zůstavitele, kterým není pouze majetek, ale i dluhy. V souvislosti s tím je řešeno i několik způsobů, kterými se lze dědictví zříci, a to nehledě na to, zda je zatíženo dluhy či nikoliv. Dědictví můžeme na základě prohlášení odmítnout, vzdát se ho ve prospěch třetí osoby či uplatnit výhradu soupisu pozůstalosti, což je institut, jenž umožňuje umořit dluhy pouze do výše hodnoty dědictví.<sup>130</sup> Existuje tedy několik způsobů, jak se lze s dědictvím jako dědic vypořádat. Pokud dědic projeví vůli přijmout dědictví, nesmí opomenout, že k samotnému převodu nemovitých věcí tvořících dědictví dochází až okamžikem zápisu do katastru nemovitostí. Rozhodnutí soudu o dědictví jako vkladovou listinu zasílá katastrálnímu úřadu přímo soud, resp. notář.<sup>131</sup>

---

<sup>127</sup> § 1476 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>128</sup> Dědictví a vše, co o něm potřebujete vědět | Články | Právo pro všechny. Úvodní strana | Právo pro všechny [online]. Copyright © 2022 D.A.S. Všechna práva vyhrazena [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravoprovsechny.cz/clanky/dedictvi/>.

<sup>129</sup> Projednání pozůstalosti. Notářská komora České republiky [online]. Copyright © Copyright Notářská komora České republiky. Vytvořila firma [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/dedicke-pravo/projednani-pozustalosti>.

<sup>130</sup> Projednání pozůstalosti. Notářská komora České republiky [online]. Copyright © Copyright Notářská komora České republiky. Vytvořila firma [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/dedicke-pravo/projednani-pozustalosti>.

<sup>131</sup> Jak probíhá řízení o pozůstalosti (dědické řízení) | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sběrka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/jak-probiha-rizeni-o-pozustalosti-dedicke-rizeni-113637.html>.

## 2.4. Účastníci vkladového řízení

Účastenství ve vkladovém řízení je upraveno v § 13 katastrálního zákona, dle něhož: „*Účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“)* je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.“<sup>132</sup> Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že účastníkem je každá osoba, již se právo obsažené ve vkladové listině nějakým způsobem dotkne.

Ve vkladovém řízení zahajovaném na návrh vystupuje vždy navrhovatel, kterého je zapotřebí odlišit od účastníků, vzhledem k tomu, že má jiné procesní postavení. Navrhovatel je osobou, která činí návrh na vklad a je povinna uhradit poplatek za zahájení vkladového řízení. Procesním právem navrhovatele je vzít podaný návrh na vklad zpět či návrh na vklad zúžit, avšak tento úkon vyvolá zamýšlený účinek pouze tehdy, pokud s tím souhlasí všichni účastníci řízení.<sup>133</sup> Navrhovatel je osobou, která odstraňuje vady návrhu a která je informována o rozhodnutí katastrálního úřadu. Navrhovatel může být osobou jak právnickou, tak fyzickou.

Navrhovatelem, resp. navrhovateli může být jeden z účastníků vkladového řízení, více těchto účastníků či všichni účastníci společně.<sup>134</sup>

## 2.5. Zahájení vkladového řízení

Jak již bylo několikrát zmíněno, zahájení vkladového řízení se váže k okamžiku, kdy návrh na vklad dojde příslušnému katastrálnímu úřadu. Výjimkou jsou situace, kdy katastrálnímu úřadu dojde od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které je zapisováno do katastru nemovitostí vkladem; v tomto případě je vkladové řízení zahájeno z moci úřední okamžikem doručení takové písemnosti.

---

<sup>132</sup> § 13 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>133</sup> § 16 odst. 2 a 3 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>134</sup> Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/navrh-na-zahajeni-rizeni-o-povoleni-vkladu-do-katastru-nemovitosti/>.

Příslušným katastrálním úřadem se myslí jak věcně, tak místně příslušný katastrální úřad. Místní příslušnost katastrálního úřadu je pak upravena ve správním úřadu, který stanoví, že místní příslušnost je dána místem, kde se nemovitost nachází.<sup>135</sup> Věcně příslušným úřadem je v případě katastrálních úřadů každý katastrální úřad. Pokud správnímu orgánu dojde podání, které mu nepřísluší věcně či místně, spraví o tom příslušný orgán i podatele. Následně podání postoupí příslušnému správnímu orgánu nebo se souhlasem svého nadřízeného správního orgánu věc vrátí.<sup>136</sup>

Při splnění výše uvedených dvou podmínek, tedy existence návrhu a jeho doručení příslušnému katastrálnímu úřadu, je vkladové řízení zahájeno.<sup>137</sup>

## 2.6. Vkladové řízení zahajované na základě návrhu

### 2.6.1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí

Jednou ze dvou možností započetí vkladového řízení je tedy zahájení na základě návrhu. Návrh je podáván jedním, více či všemi účastníky vkladového řízení. Návrh na vklad je projevem vůle navrhovatele, jedná se o prostředek, díky němuž je katastrálnímu úřadu sdělováno, co má být do katastru nemovitostí zapsáno či z něj vymazáno.<sup>138</sup>

Zákon nestanoví pro podání návrhu na vklad žádnou časovou lhůtu počítanou ode dne vyhotovení vkladové listiny. V minulosti se k této problematice vyjádřil Ústavní soud ČR následovně: „*Pokud jde o návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je možno jej, podle názoru Ústavního soudu, podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.*“<sup>139</sup> Z toho tedy vyplývá, že je na rozhodnutí smluvních stran, kdy o zápis práva do katastru nemovitostí požádají. S ohledem na zásadu priority lze však doporučit, aby účastníci návrh na vklad

<sup>135</sup> § 11 odst. písmeno b) zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>136</sup> § 12 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>137</sup> § 10 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>138</sup> ŠUSTROVÁ, BOROVIČKA, HOLÝ, 2018, op. cit., s. 144.

<sup>139</sup> NALUS - databáze rozhodnutí Ústavního soudu. Object moved [online]. Dostupné z: <https://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=4-201-96>.



doručili katastrálnímu úřadu pokud možno bezodkladně po vyhotovení vkladové listiny a vyhnuli se tak riziku, že v mezidobí bude katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad práva, které tím získá lepší pořadí.

### 2.6.2. Náležitosti návrhu na vklad

Návrh sepsaný navrhovatelem musí být určitý a srozumitelný a musí obsahovat náležitosti stanovené zákonem. Pro návrh je třeba využít formulář, jehož vzor nalezneme v příloze vyhlášky č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, dále na webových stránkách ČÚZK nebo jej lze získat při návštěvě katastrálního úřadu v tištěné podobě.<sup>140</sup>

Obsahové náležitosti návrhu na vklad jsou definovány v § 14 odst. 1 katastrálního zákona takto: *„označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, označení účastníků vkladového řízení (a to u fyzických osob jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovatel, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává; u právnických osob názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno), označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána a podpis navrhovatele.“*<sup>141</sup>

### 2.6.3. Přílohy návrhu na vklad

Přílohy návrhu na vklad jsou nezbytnou součástí návrhu na vklad, které nesmí být při podání návrhu na zahájení vkladového řízení opomenuty.<sup>142</sup>

Přílohou, bez které se neobejde žádný návrh na vklad, je již výše popsaná vkladová listina, která se přikládá v jednom výtisku buď v originále či úředně

---

<sup>140</sup> ČÚZK - Zápisy do KN. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>.

<sup>141</sup> § 14 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>142</sup> § 15 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

ověřené kopii.<sup>143</sup> Pokud by vkladová listina přiložena nebyla, katastrální úřad nebude k takovému návrhu vůbec přihlížet.<sup>144</sup>

V případě, že se účastník nechá zastoupit zmocněncem, je nezbytnou přílohou návrhu na vklad plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Úředně ověřený podpis však nemusí být na plné moci v případě vkladu prováděného na základě veřejné listiny, kdy zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu podepsala.<sup>145</sup> Zmocněnec je díky plné moci oprávněn zastupovat zmocnitele a provádět buď veškeré úkony spojené se vkladovým řízením (např. podat návrh na vklad, přijímat písemnosti a vyrozumění katastrálního úřadu, vzít návrh na vklad zpět apod.) či jen některé z nich v závislosti na rozsahu zmocnění uděleného v plné moci. Plná moc může opravňovat zmocněnce podepsat jménem zmocnitele i samotnou vkladovou listinu (např. kupní smlouvu).<sup>146</sup>

Pakliže je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a vkladová listina je soukromoprávní listinou, musí být přílohou návrhu na vklad mimo jiné i výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku. Tato povinnost se nevztahuje na právnické osoby, jejichž výpis lze bezplatně získat dálkovým přístupem v českém jazyce (tedy typicky společnosti a další právnické osoby zapsané v obchodním rejstříku ČR).<sup>147</sup>

Zákon rovněž praví, že přílohou jsou i další listiny, pokud je tak stanoveno jiným právním předpisem. Ty taxativně nevymezuje, ale jako příklad uvádí souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením a scelováním pozemků nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení.<sup>148</sup>

---

<sup>143</sup> Katastrální zákon a související otázky | Zápisy do katastru nemovitostí | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/3/>.

<sup>144</sup> § 15 odst. 2 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>145</sup> § 15 odst. 1 písmeno b) zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>146</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. Katastrální zákon: Praktický komentář. Praha: 90 Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-152\_3. - str. 151.

<sup>147</sup> § 15 odst. 1 písmeno c) zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>148</sup> § 15 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

#### 2.6.4. Správní poplatky

S podáním návrhu na vklad je spojena povinnost úhrady správního poplatku, která je zakotvena v § 5 odst. 2 zákona o správních poplatcích, položka 120 sazebníku a aktuálně dosahuje výše 2.000 Kč. Poplatek je hrazen navrhovatelem a je zapotřebí jej uhradit před provedením vkladu, a to buď platbou v hotovosti nebo platební kartou na pokladně katastrálního úřadu při osobním podání, kolkovými známkami vylepenými na návrhu, nebo bezhotovostním převodem na účet.<sup>149</sup> V případě, že navrhovatel poplatek neuhradí, katastrální úřad navrhovatele písemně vyzve k nápravě. Pokud tak navrhovatel neučiní do 15 dnů ode dne, který následuje po doručení výzvy k zaplacení, katastrální úřad vkladové řízení zastaví.<sup>150</sup>

#### 2.7. Postup katastrálního úřadu v řízení o návrhu na vklad

Katastrální úřad je pověřen prováděním vkladů do katastru nemovitostí. Samotnému provedení vkladu však ve vkladovém řízení předchází řada úkonů. Katastrální úřad v celém procesu vystupuje jako určitý průvodce účastníků řízení, jehož úkolem je nejen je informovat, ale i jim příp. napomoci v řízení tak, aby pokud možno dospělo k řádnému provedení vkladu do katastru nemovitostí.<sup>151</sup> Činnost katastrálního úřadu je spojena s povinností ctít řadu zásad a časových lhůt, což činí jeho práci poměrně náročnou, ale nezbytnou pro náležitý vklad.

Prvním krokem katastrálního úřadu po přijetí návrhu na vklad je zaznamenat tento návrh do protokolu označeným písmenem „V“. Dojde k očíslování návrhu s přesným časem doručení a pro návrh je zřízen spis.<sup>152</sup> V tomto spisu je evidován průběh celého řízení. Nejpozději do následujícího pracovního dne je u dotčených nemovitostí vyznačena tzv. plomba informující o skutečnosti, že dané nemovitosti jsou dotčeny změnou právních vztahů.<sup>153</sup> O této skutečnosti je katastrální úřad povinen osoby, které by mohly být touto změnou dotčeny,

<sup>149</sup> ČÚZK - Zápisy do KN. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>.

<sup>150</sup> § 5 odst. 2 zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

<sup>151</sup> § 37 odst. 3 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>152</sup> § 9 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>153</sup> § 9 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

vyrozumět. K vyrozumění musí dojít opět ve lhůtě 24 hodin, a to formou dopisu zaslaného na adresu trvalého bydliště adresáta, zprávy doručené do datové schránky či jiným způsobem, který si může adresát vymínit v návrhu na vklad (např. emailem).<sup>154</sup>

Po splnění výše uvedené informativní povinnosti začíná běžet lhůta pro vkladové řízení, během níž probíhá přezkumná činnost katastrálního úřadu. Tato lhůta musí činit alespoň 20 dnů, což je minimální doba stanovená zákonem pro vkladové řízení, před jejímž uplynutím nelze vklad povolit.<sup>155</sup> Touto lhůtou je katastrální úřad vázán a i v případě, že již před uplynutím uvedené lhůty dojde k závěru, že podmínky pro povolení vkladu jsou splněny, musí s provedením vkladu vyčkat až na její uplynutí. Současně je katastrální úřad omezen lhůtou 30 dní, během níž by mělo dojít k rozhodnutí o návrhu, avšak tuto lhůtu je možné v komplikovanějších případech prodloužit.<sup>156</sup>

Úkolem katastrálního úřadu v rámci vkladového řízení je posoudit, zda návrh na vklad obsahuje veškeré náležitosti a je tudíž způsobilý provedení vkladu. Rozsah přezkumné činnosti je vymezen v § 17 katastrálního zákona a jak již bylo uvedeno, parametry zkoumané úřadem se odvíjí od povahy vkladové listiny, tedy zda se jedná o listinu soukromou či veřejnou.<sup>157</sup> Blíže jsme se touto záležitostí zabývali v souvislosti se zásadou legality a na tuto pasáž tedy odkazují. Nicméně ráda bych na tomto místě zopakovala, že výčtem parametrů přezkoumávaných katastrálním úřadem je úřad limitován – nelze zkoumat to, co mu svěřeno není. V řízení se tedy katastr nemůže zabývat např. platností smlouvy, a proto může dojít i ke vkladu na základě absolutně neplatné či relativně neplatné smlouvy. Situace je pak řešena tak, že kdo má právní zájem na nápravě vzniklého stavu, musí se nápravy domáhat soudní cestou.<sup>158</sup>

Podkladem pro přezkum stanovených náležitostí jsou předložené vkladové listiny a jejich přílohy, dále jsou k dispozici dosavadní zápisy v katastru, údaje ze

---

<sup>154</sup> § 16 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>155</sup> § 18 st. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>156</sup> § 71 odst. 3 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>157</sup> § 17 odst. 1-3 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>158</sup> VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Bulletin advokacie. 2003, roč. 2003, č. 5, s. 21-32.

základních registrů, z agendového informačního systému evidence obyvatel a z agendového informačního systému cizinců, popřípadě další informace poskytnuté vlastníkem nemovitosti a ostatními účastníky vkladového řízení poté, co obdrží od katastrálního úřadu informaci o tom, že nemovitost je dotčena změnou.<sup>159</sup> V průběhu své činnosti může katastrální úřad dojít buď k závěru, že návrh je způsobilý vkladu nebo že tomu tak není. Ve druhém případě návrh trpí vadami, které mohou průběh řízení buď jen zkomplikovat, nebo dokonce mohou vést k zamítnutí návrhu na vklad.

V případě vad, které jsou odstranitelné, katastrální úřad podle § 37 odst. 3 správního řádu vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků: *„Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.“* Pod pojmem odstranitelné vady si můžeme představit například nezaplacení správního poplatku či různé písařské chyby.<sup>160</sup> Pokud dojde k náležité nápravě vad ve stanovené lhůtě, vydá katastrální úřad po dokončení vkladového řízení rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Nedojde-li k nápravě a nevezme-li navrhovatel ani návrh zpět, nezbude katastrálnímu úřadu než vklad zamítnout.<sup>161</sup>

Mohou však nastat i situace, kdy návrh obsahuje neodstranitelné vady. Jako příklad lze uvést návrh, kde je nesprávné označení nemovitosti nebo součástí vkladové listiny, která řeší dělení pozemku, není geometrický plán apod. Povinností katastrálního úřadu je o těchto nesrovnalostech navrhovatele informovat a ponechat mu prostor k vyjádření. Součástí tohoto oznámení je poučení o možnosti zpětvzetí návrhu. Pokud se navrhovatel rozhodne vzít návrh na vklad zpět, může tak učinit, ale pouze do doby, než je katastrálním úřadem o návrhu rozhodnuto. Pro takovýto úkon je vyžadována písemná forma a povinnost doložení písemného souhlasu ostatních účastníků vkladového řízení, včetně jejich podpisu. V případě, že součástí zpětvzetí není souhlas všech

---

<sup>159</sup> § 17 odst. 5 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>160</sup> Zpětvzetí návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí | Právní prostor. Právní prostor | Informační web nejen pro právníky [online]. Copyright © 1999 [cit. 28.02.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/ht-zpetvzeti-navrhu-na-vklad-prava-do-katastru-nemovitosti>.

<sup>161</sup> § 18 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

účastníků, leží na straně úřadu povinnost tyto účastníky písemně vyzvat k vyjádření.<sup>162</sup> Uvedené je upraveno v § 16 odst. 2 katastrálního zákona, podle něhož „Vezme-li navrhovatel návrh na vklad zpět, vkladové řízení se zastaví pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení.“<sup>163</sup> Pokud se ke zpětvzetí návrhu ostatní účastníci nevyjádří či vyjádří nesouhlas, katastrální úřad k němu nepřihlíží a návrh na vklad zamítne.

Jednou z možností, jak v některých případech řešit nedostatky návrhu, je zúžení návrhu upravené v § 16 odst. 3 katastrálního zákona. Připadá-li tato možnost v řešeném případě v úvahu, vyrozumí o tom katastrální úřad navrhovatele. Zúžení je opět přípustné pouze se souhlasem všech ostatních účastníků.<sup>164</sup> V důsledku zúžení návrhu může dojít alespoň k částečnému povolení vkladu do katastru nemovitostí. Postup katastrálního úřadu je stejný jako u zpětvzetí. Má povinnost poučit o této možnosti, při absenci podpisu vyzvat dotčeného účastníka k vyjádření a na základě vyjádření či absence vyjádření účastníků buď vůbec nepřihlížet k zúžení návrhu a rozhodnout o původním návrhu či vyhodnotit, zda je zúžení návrhu možné. V posledním případě je posuzováno, zdali lze zúženou část oddělit od zbytku návrhu. Pokud je možné tak učinit, rozhodne katastrální úřad o zúženém návrhu a ve zbylé části řízení zastaví.<sup>165</sup>

Tolik k postupu katastrálního úřadu s tím, že zbylé úkony katastrálního úřadu související se vkladovým řízením, budou uvedeny v souvislosti s rozhodnutím katastrálního úřadu ve vkladovém řízení.

## 2.8. Důsledky rozhodnutí nebo usnesení o nařízení předběžného opatření pro vkladové řízení

Jak již bylo zmíněno, jedním z úkolů katastrálního úřadu v rámci přezkumné činnosti je posuzování, zda účastník daného řízení není omezen právními

---

<sup>162</sup> Zpětvzetí návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí | Právní prostor. Právní prostor | Informační web nejen pro právníky [online]. Copyright © 1999 [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/ht-zpetvzeti-navrhu-na-vklad-prava-do-katastru-nemovitosti>.

<sup>163</sup> § 16 odst. 2 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>164</sup> § 16 odst. 3 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>165</sup> BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. 102 Katastrální zákon, Komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3. - str. 223.

předpisy v oprávnění nakládat s dotčenou nemovitostí. Takovýmto omezením může být právě nařízení předběžného opatření.

Obecně lze k pojmu předběžné opatření konstatovat, že toto opatření upravuje prozatímně poměry účastníků, dokud ve věci není pravomocně rozhodnuto.<sup>166</sup> Předběžným opatřením je tedy poskytována ochrana ve věcech ještě nerozhodnutých.

Jedná se o opatření, které musí být patřičně odůvodněné a používá se jen v mimořádných, krajních případech, vzhledem k jeho zásadnímu zásahu do práv osob v době, kdy o věci dosud není meritorně rozhodnuto. Proto musí být v návrhu na vydání předběžného opatření osvědčeny skutečnosti, které nařízení opatření odůvodňují, a současně je nezbytností prokázat, že by mohl být v případě absence předběžného opatření výkon soudního rozhodnutí ohrožen. Předběžné opatření musí být proporcionální, a to především v případě omezení práv třetí osoby.<sup>167</sup>

Tento institut má dopad i do vkladového řízení. K nemovitosti totiž může být zapsána podle § 23 odst. 1 písmena i) katastrálního zákona poznámka o usnesení o nařízení předběžného opatření.<sup>168</sup> O tom, že bylo takové usnesení vydáno, je příslušný katastrální úřad vyrozuměn ze strany soudu bezodkladně po rozhodnutí. Do katastru nemovitostí jsou zapisována předběžná opatření, jimiž je uložen zákaz nakládat s určitými věcmi nebo právy ve smyslu § 76 odst. 1 písmeno d) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, jedná-li se v daném případě o věci nemovité.<sup>169</sup> Vzhledem k tomu, že předběžné opatření je vykonatelné ještě před právní mocí, zapisuje se jako poznámka ihned po nařízení, tedy bez ohledu na případné odvolání.

Jestliže ohledně předmětné nemovitosti již probíhá řízení o vkladu práva (bez ohledu na to, zda se jedná o zcizení či zatížení), není návrhovátelem povinen toto

---

<sup>166</sup> WINTEROVÁ, Alena, a kol. *Civilní právo procesní*. 6. vydání. Praha: Nakladatelství Linde, 2011, s. 324.

<sup>167</sup> Předběžná opatření týkající se nemovitostí v teo | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/predbezna-opatreni-tykajici-se-nemovitosti-v-teorii-a-praxi-108146.html>.

<sup>168</sup> § 23 odst. 1 písmeno i) zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>169</sup> § 76 odst. 1 písmeno d) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

řízení ve svém návrhu na nařízení předběžného opatření výslovně uvádět. Podle § 76f odst. 2 občanského soudního řádu se nařízené předběžné opatření automaticky vztahuje na již probíhající vkladová řízení, včetně těch, která byla zahájena ještě před podáním návrhu na předběžné opatření. Vkladové řízení je pak přerušeno do pravomocného skončení řízení o předběžném opatření.<sup>170</sup> Pokud usnesení o nařízení předběžného opatření nenabude právní moci (nejčastěji v důsledku jeho zrušení na základě podaného odvolání), pokračuje katastrální úřad ve vkladovém řízení. Pokud však bylo předběžné opatření nařízeno důvodně, katastrální úřad návrh na vklad zamítne. Rozhodující pro to, zda bude v přerušeném řízení pokračováno, nebo zda bude návrh na vklad naopak zamítnut, je skutečnost, zda je předběžné opatření důvodné či nikoli.<sup>171</sup>

## 2.9. Důsledky úmrtí navrhovatele pro vkladové řízení

Asi nepřekvapí závěr, že úmrtí některého z účastníků smluv či jiných vkladových listin týkajících se nemovitostí může provedení vkladu práva do katastru nemovitostí značně ovlivnit. Tato právní skutečnost může nastat v kterémkoliv momentu vkladového řízení, přičemž následný postup se bude odvíjet právě od toho, ve kterém stádiu se řízení nachází. Pro zjednodušení popisu budu níže uvažovat situaci, kdy zemře některý z účastníků kupní smlouvy o převodu nemovitosti.

Prvním případem je situace, kdy zemře prodávající v době před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, avšak již po uzavření platné kupní smlouvy. Pro dokončení převodu vlastnického práva musí kupující v takovém případě počkat na rozhodnutí o dědictví, díky němuž převáděná věc, která je součástí pozůstalosti a současně předmětem kupní smlouvy připadne právnímu nástupci prodávajícího (dědici), který prodávajícího nahradí. Ten je pak povinen smluvní závazek svého předchůdce respektovat a zahájit a dokončit s kupujícím vkladové řízení.

---

<sup>170</sup> § 76f odst. 2 občanského soudního řádu.

<sup>171</sup> Předběžná opatření týkající se nemovitostí v teo | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sběrka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/predbezna-opatreni-tykajici-se-nemovitosti-v-teorii-a-praxi-108146.html>.



Další modelovou situací je případ, kdy prodávající zemře poté, co byla nejen uzavřena platná kupní smlouva, ale již byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu i návrh na vklad, o kterém však dosud nebylo rozhodnuto. V takovém případě vkladové řízení pokračuje nehledě na tuto právní skutečnost (je to důsledek koncepce vkladového řízení, kdy právní účinky zápisu nastávají zpětně k okamžiku doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu, tj. k okamžiku, kdy prodávající ještě žil). Naopak je v tomto případě vkladovým řízením ovlivněno dědické řízení, jehož průběh je přerušen do rozhodnutí o návrhu na vklad katastrálním úřadem. Pokud vklad proběhne, řízení o dědictví pokračuje, avšak převedená věc již není zahrnuta do pozůstalosti. V případě opačném, kdy dojde k zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí, bude věc předmětem dědického řízení, protože na kupujícího vlastnické právo k věci převedeno nebylo.

Pro úplnost je třeba zmínit ještě řešení situace, kdy zemře kupující. Postup je obdobný jako při úmrtí prodávajícího. Jestliže před úmrtím nedojde k podání návrhu na vklad dle platně uzavřené smlouvy, pak musí prodávající počkat na výsledek dědického řízení. Tím sice dojde ke změně v subjektu, ale k převodu vlastnického práva musí na základě platné kupní smlouvy dojít a převáděnou věc nabude určený dědic. Pakliže k úmrtí kupujícího dojde až po podání návrhu na vklad, vkladové řízení bez přerušení pokračuje a dojde-li ke vkladu, pak se převedená věc stane součástí pozůstalosti.<sup>172</sup>

## 2.10. Rozhodnutí ve vkladovém řízení

Rozhodnutí ve vkladovém řízení je výsledek uvážení katastrálního úřadu, který se utváří na základě posouzení způsobilosti návrhu na vklad. Jak již bylo uvedeno, návrh je podroben přezkumné činnosti katastrálního úřadu v zákonem stanoveném rozsahu, která je určující pro samotné rozhodnutí. Výsledkem vkladového řízení je buď rozhodnutí o povolení vkladu, zamítnutí vkladu či

---

<sup>172</sup> Dopad smrti kupujícího nebo prodávajícího na průběh převodu vlastnického práva k nemovitosti - Práce pro Právěníky.cz. Vzory smluv a zákony - pracepropravniky.cz [online]. Copyright © Všechna práva vyhrazena, pracepropravniky.cz [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pracepropravniky.cz/dopad-smrti-kupujiciho-nebo-prodavajiciho-na-prubeh-prevodu-vlastnickeho-prava-k-nemovite-veci/>.

zastavení řízení o vkladu. Dočasným rozhodnutím je pak rozhodnutí o přerušení řízení.

#### 2.10.1. Povolení vkladu

Pokud návrh na vklad splňuje veškeré podmínky, které jsou potřebné pro řádný vklad do katastru nemovitostí, katastrální úřad vklad povolí.<sup>173</sup> Pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu má povahu záznamu ve spisu (písemné rozhodnutí se nevyhovuje).<sup>174</sup> Účastníci vkladového řízení jsou o rozhodnutí o povolení vkladu informováni prostřednictvím vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí. Dle § 18 odst. 4 katastrálního zákona platí, že: *„Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, 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.“*<sup>175</sup>

#### 2.10.2. Přerušení řízení o povolení vkladu

Rozhodnutí o přerušení řízení je rozhodnutím dočasným, kterým se vkladové řízení nekončí. Ustanovení § 45 odst. 2 správního řádu stanoví, že: *„Nemá-li žádost předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán žadateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě; současně může řízení přerušit (§ 64).“*<sup>176</sup>

Z výše uvedeného ustanovení správního řádu řízení je zřejmé, že řízení se přerušuje v důsledku vad, kterými návrh trpí, ale které jsou povahy odstranitelné, a to na dobu nezbytně nutnou, jak praví § 64 odst. 4 správního řádu.<sup>177</sup> Pokud k odstranění vad ve stanovené lhůtě dojde, katastrální úřad vklad do katastru nemovitostí povolí; nedojde-li k nápravě vad, katastrální úřad řízení zastaví.

<sup>173</sup> § 18 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>174</sup> § 18 odst. 2 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>175</sup> § 18 odst. 4 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>176</sup> § 45 odst. 2 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>177</sup> § 64 odst. 4 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

### 2.10.3. Zamítnutí vkladu

K zamítnutí návrhu na vkladu dojde v případě, že během přezkumné činnosti katastrálního úřadu je zjištěno, že návrh na vklad má vady, které nelze odstranit.<sup>178</sup> Úřad navrhovatele seznámí před vydáním rozhodnutí s podklady pro rozhodnutí.<sup>179</sup> Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat, podle § 18 odst. 5 katastrálního zákona je přípustná pouze žaloba k soudu: „*Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení; přípustná je žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.*“<sup>180</sup>

### 2.10.4. Zastavení vkladového řízení

K zastavení (a tudíž ukončení) vkladového řízení bez rozhodnutí ve věci dochází v případě, kdy navrhovatel vezme návrh na vklad zpět se souhlasem všech účastníků vkladového řízení.

Dalším případem vedoucím k zastavení řízení je situace, kdy je navrhovatel vyzván k odstranění nedostatků návrhu na vklad, avšak k takovému odstranění ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem nedojde.<sup>181</sup>

---

<sup>178</sup> Zpětvzetí návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí | Právní prostor. Právní prostor | Informační web nejen pro právníky [online]. Copyright © 1999 [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/ht-zpetvzeti-navrhu-na-vklad-prava-do-katastru-nemovitosti>.

<sup>179</sup> § 36 odst. 3 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>180</sup> § 18 odst. 5 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>181</sup> § 66 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

## **Závěr**

Jak plyne z první části této práce, k tomu, aby katastr nemovitostí a zásady vkladového řízení dospěly do současné podoby, byl třeba dlouhý historický vývoj. Dnes je katastr nemovitostí evidencí nepostradatelných informací o věcných právech k nemovitostem a dalších údajů o nemovitostech.

Jednou z forem zápisů do katastru nemovitostí, která jednoznačně dominuje a již je věnována druhá část této práce, je vklad. Vkladem je zapisován do katastru nemovitostí vznik, změna i zánik nespočtu věcných práv, jejichž katalog byl současnou právní úpravou proti dřívějšímu ještě rozšířen. Samotnému vkladu předchází podání návrhu na vklad, následuje vkladové řízení, jehož průběh je v režii katastrálního úřadu a které v závěru, jsou-li splněny stanovené podmínky, dospěje k rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru.

Závěrem bych chtěla dodat, že převod nemovitostí a vklad do katastru nemovitostí je poměrně komplexní problematikou, kterou nelze zevrubně obsáhnout v rozsahu takovéto práce. Přesto se domnívám, že pro základní orientaci laika v této oblasti práva postačí.

## Seznam použité literatury

### Seznam právních předpisů:

- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
- Vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

### Seznam odborné literatury a komentářů:

- BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. Katastrální zákon, Komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3.
- BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.
- BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, 192 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. ISBN 978-80-747-8935-9.
- JANKŮ, P., D. ŠUSTROVÁ a P. VRCHA. Nový katastrální zákon - poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2.
- Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2707.
- KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2005, 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
- MATĚJÍK, Miroslav a Jelena VITÁSKOVÁ. Geodézie-katastr nemovitostí. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2002. ISBN 80-7157-568-2.
- MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982.
- MICHAL, Jaroslav a Karel BENDA. Katastr nemovitostí. V Praze: České vysoké učení technické, 2009. ISBN 978-80-01-04336-3.
- POSPÍŠIL, Boleslav. Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí. Praha: Academia, 1975. Studie Československé akademie věd.
- SPÁČIL, J. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.
- ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5.
- TRAJER, Václav, Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a. s., 2006, 424 s. ISBN 80-7357-190-0.

## Seznam internetových zdrojů:

- „Budoucí“ zástavní právo a vybrané možnosti jeho | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sběrka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 24.02.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/budouci-zastavni-pravo-a-vybrane-moznosti-jeho-vyuziti-93167.html>.
- 22/1964 Sb. Zákon o evidenci nemovitostí. Zákony pro lidi - Sběrka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 02.03.2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-22>.
- 301 Moved Permanently. 301 Moved Permanently [online]. Dostupné z: <http://www.fulsoft.cz/33/vyhrada-vlastnickeho-prava-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnhEI8yvqwHR57JqIMK1YvWw9PBWuC7BmQ/>.
- Bulletin advokacie, odborný právní portál | První rok s novým katastrálním zákonem. Bulletin advokacie, odborný právní portál | Domů [online]. Copyright © [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonom?browser=full>.
- ČÚZK - Historie pozemkových evidencí. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 21.02.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.
- ČÚZK - Poskytování údajů z KN. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 02.03.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>.
- ČÚZK - Zápisy do KN. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>.
- ČVUT DSpace [online]. Copyright © [cit. 02.03.2023]. Dostupné z: <https://dspace.cvut.cz/bitstream/handle/10467/66422/F1-DP-2016-Gruber-Josef-dp.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Dědictví a vše, co o něm potřebujete vědět | Články | Právo pro všechny. Úvodní strana | Právo pro všechny [online]. Copyright © 2022 D.A.S. Všechna práva vyhrazena [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravoprovsechny.cz/clanky/dedictvi/>.
- Dopad smrti kupujícího nebo prodávajícího na průběh převodu vlastnického práva k nemovitosti - Práce pro Právníky.cz. Vzory smluv a zákony - pracepropravniky.cz [online]. Copyright © Všechna práva vyhrazena, pracepropravniky.cz [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pracepropravniky.cz/dopad-smrti-kupujiciho-nebo-prodavajiciho-na-prubeh-prevodu-vlastnickeho-prava-k-nemovite-veci/>.
- FUČÍK, Martin, KOZÁKOVÁ, Daniela. Zásada materiální publicity – více jistoty pro nabyvatele nemovitostí. Epravo digital., č. 4, 2014. Dostupné z [http://tablet.epravo.cz/04-2014/28\\_zasada-materialni-publicity](http://tablet.epravo.cz/04-2014/28_zasada-materialni-publicity).
- Historie evidence pozemků v Čechách | Caki.cz. Caki.cz | Certifikační autorita katastrálních informací [online]. Copyright © 2016 CAKI [cit.

- 02.03.2023]. Dostupné z: <https://www.caki.cz/historie-evidence-pozemku-v-cechach/>
- Jak probíhá řízení o pozůstalosti (dědické řízení | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/jak-probiha-rizeni-o-pozustalosti-dedicke-rizeni-113637.html>.
  - K přídatnému spoluvlastnictví | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 26.02.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pridatnemu-spoluvlastnictvi-96818.html>.
  - Katastrální zákon a související otázky | Hlavní zásady | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 23.02.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/2/>.
  - Katastrální zákon a související otázky | Hlavní zásady | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 23.02.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/2/>.
  - Katastrální zákon a související otázky | Zápis do katastru nemovitostí | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi/3/>.
  - NALUS - databáze rozhodnutí Ústavního soudu. Object moved [online]. Dostupné z: <https://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=4-201-96>.
  - Nástin základních principů ovládajících katastr | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 02.03.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nastin-zakladnich-principu-ovladajicich-katastr-nemovitosti-s-ohledem-na-jejich-historii-resp-na-priciny-dnesnich-problemu-ve-sfere-vecnych-prav-k-nemovitostem-22009.html%3E>.
  - Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/navrh-na-zahajeni-rizeni-o-povoleni-vkladu-do-katastru-nemovitosti/>.
  - Novinky v zástavním a zadržovacím právu. Úvodní stránka [online]. Copyright © 2013 [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadrzovacim-pravu>.
  - Pacht – Wikipedie. [online]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Pacht>.

- Poskytování údajů z katastru nemovitostí | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 02.03.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/vypis-z-katastru-nemovitosti/>.
- Právní princip – Iurium Wiki. [online]. Dostupné z: [https://wiki.iurium.cz/w/Pr%C3%A1vn%C3%AD\\_princip](https://wiki.iurium.cz/w/Pr%C3%A1vn%C3%AD_princip).
- Princip materiální publicity v katastru nemovitostí před a po 31. 12. 2013 :: PAVEL VRCHA. PAVEL VRCHA [online]. Copyright © 2010 Všechna práva vyhrazena. [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013-/>.
- Prodej a koupě vs. směna nemovitostí. Právník Praha | PRŮCHOVÁ & PARTNERS advokátní kancelář | Česko [online]. Copyright ©2021 PRŮCHOV [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pruchovapelan.cz/post/prodej-a-koup%C4%9B-vs-sm%C4%9Bna-nemovitost%C3%AD>.
- Prohlášení vlastníka – jak na něj? | Ilona Černochová. Ilona Černochová | Advokátní kancelář pro realitní právo [online]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/prohlaseni-vlastnika-jak-na-nej/>.
- Projednání pozůstalosti. Notářská komora České republiky [online]. Copyright © Copyright Notářská komora České republiky. Vytvořila firma [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/dedicke-pravo/projednani-pozustalosti>.
- Předběžná opatření týkající se nemovitostí v teo | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/predbezna-opatreni-tykajici-se-nemovitosti-v-teorii-a-praxi-108146.html>.
- Předkupní právo a důsledky jeho porušení | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-a-dusledky-jeho-poruseni-102342.html>.
- Směnná smlouva. Notářská komora České republiky [online]. Copyright © Copyright Notářská komora České republiky. Vytvořila firma [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/smenna-smlouva>.
- Superficies solo cedit – Wikipedie. [online]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Superficies\\_solo\\_cedit](https://cs.wikipedia.org/wiki/Superficies_solo_cedit).
- Úvodní stránka [online]. Copyright © [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.
- Vlastnictví - Iuridictum. [online]. Dostupné z: <https://iuridictum.pecina.cz/w/Vlastnictv%C3%AD->
- Vznik podzástavního práva | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright ©



EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 25.02.2023]. Dostupné z:

<https://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-podzastavniho-prava-18877.html>.

- Zákaz zcizení a zatížení nemovité věci | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 26.02.2023]. Dostupné z:  
<https://www.epravo.cz/top/clanky/zakaz-zcizeni-a-zatizeni-nemovite-veci-112256.html>.
- Zpětvzetí návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí | Právní prostor. Právní prostor | Informační web nejen pro právníky [online]. Copyright © 1999 [cit. 28.02.2023]. Dostupné z:  
<https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/ht-zpetvzeti-navrhu-na-vklad-prava-do-katastru-nemovitosti>.