

Univerzita Palackého v Olomouci  
Právnická fakulta

**Radka Kurovcová**

**Řízení ve věcech katastru nemovitostí – vkladové řízení**

Diplomová práce

**Olomouc 2011**

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

Univerzita Palackého v Olomouci,  
Křížkovského 8,  
771 47 Olomouc, Česká republika

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

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

Prohlašuji, že moje osobní údaje shora uvedené jsou pravdivé.

V Miloticích nad Bečvou dne 17. 2. 2011

Radka Kurovcová

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

V Miloticích nad Bečvou dne 17. 2. 2011

.....

Radka Kurovcová

Děkuji vedoucímu své diplomové práce JUDr. Ing. Filipovi Dienstbierovi, Ph.D. za jeho odborné vedení, a také Mgr. Jiřímu Janečkovi za poskytování cenných rad a čas, který mi oba jmenovaní věnovali. Také děkuji své rodině za podporu a trpělivost.

# Obsah

Obsah.....	5
Úvod.....	8
1. Historický exkurz.....	10
1. 1. Prvopočátky.....	10
1. 2. Obecný zákoník občanský.....	11
1. 3. Císařský patent o dani pozemkové a vyměření půdy.....	11
1. 4. Knihovní zákon.....	12
1. 5. Zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon).....	12
1. 6. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. ....	12
1. 7. Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. ....	13
1. 8. Geneze po roce 1989.....	13
2. Katastr nemovitostí – základní pojmy.....	15
2. 1. Pojem a právní úprava.....	15
2. 2. Předmět.....	16
2. 3. Obsah.....	17
2. 4. Katastrální operát.....	17
2. 5. Postavení katastru nemovitostí v systému veřejné správy.....	18
3. Zásady vkladového řízení.....	19
3. 1. Obecný úvod.....	19
3. 2. Zásada konstitutivní.....	19
3. 3. Zásada evidenční.....	20
3. 4. Zásada dispoziční.....	20
3. 5. Zásada legality.....	21
3. 6. Zásada priority.....	21
3. 7. Zásada formální publicity.....	22
3. 8. Zásada materiální publicity.....	22
3. 9. Zásada oficiality.....	23
3. 10. Zásada úplatnosti.....	23
4. Instituty vkladového řízení.....	24
4. 1. Právní úprava.....	24
4. 2. Druhy a předmět zápisu.....	24

4. 2. 1. Vklad .....	25
4. 2. 2. Záznam .....	26
4. 2. 3. Poznámka .....	26
4. 3. Vkladové řízení - pojem .....	26
4. 4. Vklad – pojem .....	27
4. 5. Příslušnost katastrálního úřadu.....	28
4. 5. 1. Věcná příslušnost.....	28
4. 5. 2. Místní příslušnost .....	28
4. 6. Účastníci vkladového řízení .....	30
5. Vkladové řízení .....	33
5. 1. Zahájení řízení .....	33
5. 2. Návrh na vklad .....	33
5. 3. Náležitosti vkladového návrhu .....	35
5. 4. Přílohy návrhu na vklad.....	36
5. 4. 1. Listina a její náležitosti.....	36
5. 4. 2. Plná moc .....	37
5. 4. 3. Výpis ze zákonem stanoveného rejstříku .....	37
5. 4. 4. Listina prokazující oprávnění vlastníka nakládat s nemovitostí.....	38
5. 4. 5. Úředně ověřený překlad listiny .....	38
5. 5. Úkony katastrálního úřadu při přijímání podání.....	38
5. 5. 1. Zápis došlého návrhu do protokolu o vkladech.....	38
5. 5. 2. Spis .....	39
5. 5. 3. Vyznačení plomby .....	39
5. 6. Přezkumná činnost katastrálního úřadu při vkladovém řízení.....	40
5. 7. Přerušování vkladového řízení .....	45
5. 7. 1. Fakultativní přerušování .....	45
5. 7. 2. Obligatorní přerušování.....	47
5. 8. Zastavení řízení.....	47
5. 9. Rozhodnutí o povolení vkladu.....	49
5. 9. 1. Formy rozhodnutí .....	49
5. 9. 2. Rozhodnutí o povolení vkladu.....	49
5. 9. 3. Lhůty pro vydání rozhodnutí.....	51
5. 9. 4. Částečný vklad.....	51
5. 10. Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad.....	53

5. 11. Zrušení plomby.....	54
5. 12. Založení listiny a spisu .....	54
6. Žaloba proti rozhodnutí katastrálního úřadu .....	55
6. 1. Úvod do problematiky .....	55
6. 2. Žalobní legitimace .....	56
6. 3. Účastníci řízení .....	57
6. 4. Žaloba .....	57
7. Správní poplatky.....	59
8. De lege ferenda.....	61
Závěr.....	65
Seznam použité literatury .....	67
Resumé .....	72
Resume in English .....	73
Seznam klíčových slov .....	74
Přílohy .....	75

## Úvod

Pro svoji diplomovou práci jsem si zvolila téma „Řízení ve věcech katastru nemovitostí – vkladové řízení.“ Vkladové řízení u katastru nemovitostí je zvláštní druh správního řízení. Tento institut je z hlediska forem zápisu věcných práv do katastru nemovitostí nejvýznamnější a nejrozšířenější. Počátky evidování pozemků a staveb sahají až do starověkého Egypta a již římské právo přišlo jako první s kategorizací věcí na movité a nemovité. Během staletí prošla evidence nemovitostí dlouhým vývojem. Politické a ekonomické změny v naší zemi po roce 1989 se projeví i v rozsáhlé kodifikaci, kdy se zcela nové právní úpravy dočkal i katastr nemovitostí. Ve své práci vycházím z právní úpravy k 17. 2. 2011.

Dané téma jsem si vybrala pro jeho uplatnitelnost a zejména nezbytnou znalost v právní praxi. Pocházím z malé vesnice na Valašsku a otázka katastru nemovitostí, zejména vlastnictví a převody pozemků, jsou u nás na denním pořádku. Jako hlavní faktor, který mě při výběru tématu ovlivnil, byla má právní praxe v advokátní kanceláři, kdy jsem se sama přesvědčila o důležitosti a potřebě ovládat a znát vkladové řízení nejen v právní praxi, ale i v běžném životě. Mým úkolem bylo sepisování kupních smluv na nemovitosti a také vypracování návrhů na vklad práva do katastru nemovitostí. Byla jsem překvapená, jak potřebná a nezbytná je znalost problematiky vkladového řízení. S převodem nemovitostí se budeme potýkat nejen jako absolventi právnické fakulty při výkonu svého povolání, ale i v našem běžném životě. Proto si často kladu otázku, proč je institutu vkladového řízení na naší fakultě věnováno tak málo prostoru.

Cílem mé práce je podat komplexní srozumitelnou analýzu vkladového řízení dle platné právní úpravy jak z hlediska hmotně-právního, tak procesně-právního. V rámci této práce je mým cílem vymezit činnosti katastrálního úřadu prováděné během celého řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí.

Stěžejním právním předpisem pro průběh vkladového řízení je zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „zákon o zápisech“). Ovšem na danou tematiku se vztahují i další právní předpisy. Příkladem uvádím zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“), vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších právních



předpisů (dále jen „KatV“ nebo „katastrální vyhláška“) a v neposlední řadě zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (dále jen „ZemKatOrg“). Obecným právním předpisem, který se aplikuje na správní řízení, je zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SŘ“).

Pro vypracování své diplomové práce jsem vycházela především z publikací renomovaných autorů: BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2004. Práce je doplněna a oživena odbornými články z časopisů *Ad Notam*, *Bulletin advokacie*, *Právní rádce*.

V první kapitole své práce nastíním historický vývoj evidence a zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Uvedu stěžejní právní předpisy daného období s odkazem na jejich největší význam či přínos. Druhá kapitola je věnována základním pojmům katastru nemovitostí a jeho vymezení v systému veřejné správy. Znalost těchto pojmů je nezbytným základem pro danou práci. Ve třetí kapitole se zaměřím na jednotlivé zásady, které ovládají celé vkladové řízení. Čtvrtá kapitola pojednává o základních institutech vkladového řízení. Pátá kapitola – vkladové řízení- je podle mého názoru stěžejní, a proto se jí věnuji nejvíce. V závěru práce věnuji celou kapitolu problematice podání žaloby proti rozhodnutí katastrálního úřadu. Samotnou kapitolu bude mít i úprava správních poplatků. V poslední kapitole rozeberu problematiku *de lege ferenda*.

Celá práce je zpracována především metodou kompilace, komparace a analýzy nalezených poznatků. Práce je popisná, neklade si za cíl formulovat nové teorie v oblasti vkladového řízení.

V rámci komplexnosti výkladu uvádím, zejména pro detailnější porozumění, i příklady z praxe katastrálních úřadů či ze soudní praxe s odkazem na relevantní judikaturu.

# 1. Historický exkurz

V úvodu této kapitoly jen stručně nastíním první tendence a snahy evidence nemovitostí. Poté se zaměřím na stěžejní právní předpisy, které významně ovlivnily proces evidování půdy v tom kterém časovém období. Při zpracování historického exkurzu jsem vycházela především z odborné přednášky JUDr. Lucie Kavanové<sup>1</sup>.

## 1. 1. Prvopočátky

Soukromá práva na majetek si začala šlechta počátkem 13. století zajišťovat zápisem v *zemských deskách*. Chtěla tak mít přehled o pozemcích. Nejdříve měly tyto zápisy charakter fiskální, později ryze evidenční. Zemské desky byly veřejné listiny, které vznikaly od 13. století do roku 1964 a představují tak nejstarší způsob evidence pozemků. Existovaly zemské desky koruny české, země moravské a země slezské. Dnes jsou zemské desky uloženy v archivech.

Dalším historickým počinem byl v roce 1785 *Josefský katastr*. Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu. Josefský katastr nenalezl porozumění u šlechty a ta si vymohla zrušení nového katastru po jeho roční platnosti. Nový katastr byl založen v roce 1792, nazýval se *Tereziánsko-josefský katastr* a byl podkladem pro založení zemských desek a pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát stabilního katastru. Za císaře Františka I. byl zaveden *Stabilní katastr*. Tento katastr měl dosáhnout přesného a dokonalého seznamu všech pozemků, které byly podrobeny dani. U pozemků se evidovala velikost, poloha a čistý výnos. Novinkou bylo geometrické zobrazení pozemků, což byl rozdíl oproti dřívějším katastrům, kde převládaly soupisy a popisy usedlostí a pozemků.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Přednáška JUDr. Lucie Kavanové ze dne 26. 2. 2010, PFUP v Olomouci, Katedra správního práva a správní vědy, volitelný předmět Katastr nemovitostí.

<sup>2</sup> Přednáška JUDr. Lucie Kavanové ze dne 26. 2. 2010 do předmětu Katastr nemovitostí.

## 1. 2. Obecný zákoník občanský

Císařským patentem z 1. 6. 1811 č. 946 Sb.z.s. byl vyhlášen Obecný zákoník občanský, který byl účinný od 1. 1. 1812 do 31. 12. 1950.<sup>3</sup> Obsahoval mimo jiné zásady, které měly bezprostřední vliv na další funkci katastru. První zásada - stavba je součástí pozemku (tj. *superficies solo cedit*)<sup>4</sup>. Tato zásada platila pouze do nabytí účinnosti středního OZ. Zde musím podotknout, že návrh nového občanského zákoníku se opět vrací k této tradiční zásadě.<sup>5</sup> Další je zásada intabulační, která stanoví, že k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápis do pozemkových knih<sup>6</sup>, tzv. vklad či intabulace. § 431 daného zákona zněl: „*Věcných práv lze nabývat zápisem do veřejných knih k tomu určeným.*“ Obecný zákoník občanský platil až do r. 1951, kdy nabytí účinnosti střední OZ a výše uvedené principy byly opuštěny.

## 1. 3. Císařský patent o dani pozemkové a vyměření půdy

Základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I. ze dne 23. 12. 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy. Jejím základem byl přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy, tzv. stabilní katastr. Stabilní katastr byl již zcela založen na vědeckých základech velkoměřítkového mapového díla. Všechny zaměřené pozemky byly zobrazeny a očíslovány jako parcely. Výměra jednotlivých parcel byla určena ze zobrazené plochy v mapě. Z měřického operátu stabilního katastru je dodnes odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky. Takové katastrální mapy jsou platné na cca 70 % území dnešního státu. Stabilní katastr stárnul podstatně rychleji, než se předpokládalo a bylo nařízeno jeho jednorázové doplnění, tzv. reambulace stabilního katastru. Práce byly prováděny ve velkém spěchu v letech 1869-1881 a kvalita původního díla značně utrpěla.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> Do doby nabytí účinnosti tzv. středního občanského zákoníku (dále jen „střední OZ“).

<sup>4</sup> Zásada římského práva.

<sup>5</sup> JUSTICE. CZ. *Důvodová zpráva ze dne 27. 4. 2009* [online]. [Obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz) [cit. 2010-11-30]. Dostupné na <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/Duvodova\\_zprava\\_OZ\\_LRV\\_090430\\_final.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/Duvodova_zprava_OZ_LRV_090430_final.pdf)>.

<sup>6</sup> *Pozemkové knihy* – veřejná kniha, která obsahovala zejména ruční zápisy. Za AGBG je vedly knihovní soudy, za středního OZ pak soudy až do roku 1993, kdy vznikly katastrální úřady.

<sup>7</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 21.

## **1. 4. Knihovní zákon**

V historii evidování půdy byl významným počinem i Knihovní zákon ze dne 25. 6. 1871 (zákon z 25. 6. 1871 č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách) a dne 5. 12. 1874 zákon o založení nových pozemkových knih (zákon č. 92/1874 z. z. Č. o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení). Bylo stanoveno, že v nových pozemkových knihách mají být zaneseny veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené. Zákon stanovil, že pozemkové knihy jsou veřejné. Práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem - intabulací. Stanovením intabulačního principu (tj. ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize) a přísných a přesných formálních pravidel pro zápis byl zajišťován vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem.

## **1. 5. Zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon)**

Dalším mezníkem důležitým pro novodobé dějiny byl rok 1927, kdy byl vydán zákon č. 177 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (dále jen katastrální zákon). Jeho přínos spočívá zejména ve zkvalitnění předchozího katastru daně pozemkové a poskytování údajů, které blíže specifikovaly jednotlivé nemovitosti. Do katastru byly současně zavedeny přesné geodetické základy. Jedná se o katastr nového typu. Pozemkový katastr byl velmi přesný a spolehlivý především do roku 1938. Později již nebyla jeho údržba dostatečná a zejména po roce 1945 (poválečné konfiskace a přidělové řízení) se začal hrubě rozcházet se skutečností a po roce 1956 se přestal udržovat vůbec. Katastrální zákon č. 177/1927 Sb. byl zcela zrušen až v roce 1971 zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.<sup>8</sup>

## **1. 6. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.**

Přelom ve vývoji evidence nemovitostí nastal v roce 1951, kdy nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Tzv. střední občanský zákoník zavrhl po staletí osvědčenou zásadu římského práva superficies solo cedit<sup>9</sup>, tedy stavba již není součástí pozemku. Definitivně se opustilo od intabulační zásady zápisů do pozemkových knih.

---

<sup>8</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 22.

<sup>9</sup> Tzn. Povrch ustupuje půdě, stavba je součástí pozemku.

Nastupuje princip konsenzuální, kdy se vlastnictví nadále nabývalo samotnou smlouvou nebo přecházelo ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Bylo ponecháno na vůli vlastníků nemovitostí, zda zápis změny právního vztahu do pozemkové knihy sami navrhnou. Střední občanský zákoník završil postupný úpadek významu a spolehlivosti zápisů v pozemkových knihách i v pozemkovém katastru. V nově panujících politických poměrech zcela upadl zájem na evidování soukromých práv k nemovitostem. Socialistické hospodářství bylo založeno na plánování zemědělské výroby a k naplnění těchto ambicí bylo potřeba především znát, kdo půdu obhospodařuje, a nikoliv kdo ji vlastní.<sup>10</sup>

### **1. 7. Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.**

Považuji za nezbytné zmínit i rok 1964. Toho roku nabyly účinnosti zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a zákon č. 95/1963 Sb., notářský řád. Ani nová právní úprava nesměřovala k obnovení intabulačního principu a úplné evidenci soukromých práv k nemovitostem. K účinnosti smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem byla třeba od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1993 jejich registrace státním notářstvím, nešlo-li o převod do socialistického vlastnictví. Evidence nemovitostí měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby.<sup>11</sup>

### **1. 8. Geneze po roce 1989**

Po obnově demokratických politických poměrů v r. 1989 nebylo již nadále únosné vycházet z neúplného obsahu evidence nemovitostí, ani pokračovat v nedokonalých principech, na kterých byla založena a vedena. Od 1. 1. 1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava - zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Katastr nemovitostí České republiky, zřízený novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Státní správu katastru nemovitostí

---

<sup>10</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 22.

<sup>11</sup> Přednáška JUDr. Lucie Kavanové ze dne 26. 2. 2010 do předmětu Katastr nemovitostí.

vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady. Se zřízením katastru nemovitostí byla také provedena změna v postavení notářů. Státní notářství tak byla dnem 1. 1. 1993 jako státní orgán s rozhodovací pravomocí zrušena. Částečně byl obnoven intabulační princip, a to pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem, kdy k jejich nabytí dochází (po zákonem vymezené právní aprobaci prováděné katastrálním úřadem ve správním řízení) vkladem do katastru nemovitostí. Podrobnější právní úprava byla provedena katastrální vyhláškou.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Přednáška JUDr. Lucie Kavanové ze dne 26. 2. 2010 do předmětu Katastr nemovitostí.

## 2. Katastr nemovitostí – základní pojmy

### 2. 1. Pojem a právní úprava

Slovo *katastr* je odvozeno z latiny a znamená krátce asi totéž co soupis (*caput* = hlava, *capitastrum* = soupis podle hlav, později též podle jakékoliv jednotky). Obecně pak býval tímto slovem označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňovým. Snaha o jednotnou daňovou politiku je patrná již v r. 1022, kdy český kníže Oldřich z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu.<sup>13</sup>

S účinností od 1. 1. 1993 byl zřízen katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr nemovitostí“), který obsahuje údaje technického charakteru, tj. údaje o nemovitostech, a údaje právního charakteru, tj. evidenci vlastnických, zástavních a jiných práv. Představuje tedy soupis, popis a geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území státu a jeho součástí je i evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.<sup>14</sup> Jedná se o institut veřejný. Veřejnost katastru nemovitostí se realizuje nahlížením a poskytováním údajů. Katastr nemovitostí tak tvoří ucelený, pravidelně aktualizovaný, počítačově ovládaný informační systém o pozemcích, vybraných stavbách a o vybraných bytech a nebytových prostorech. Je jedním ze základních informačních systémů veřejné správy v České republice.<sup>15</sup> Odborná literatura označuje katastr nemovitostí za zdroj informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí a pro tvorbu dalších informačních systémů.<sup>16</sup>

Působnost katastru nemovitostí upravuje katastrální zákon ve spojení se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů. Podrobné předpisy jsou upraveny i v katastrální vyhlášce. Orgány působící na úseku katastru nemovitostí upravuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších právních předpisů.

---

<sup>13</sup> Přednáška JUDr. Lucie Kavanové ze dne 26. 2. 2010 do předmětu Katastr nemovitostí.

<sup>14</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 37.

<sup>15</sup> Tamtéž.

<sup>16</sup> KRATOCHVÍLOVA, H., LUTOVSKÁ, M. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. 1. vydání. Praha: Prospektrum spol s. r.o., 2000, s. 26.

## 2. 2. Předmět

Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou pozemky v podobě parcel<sup>17</sup>, budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje, za předpokladu, že nejsou příslušenstvím jiné budovy evidované na téže parcele. Dále jsou pak předmětem evidence byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, požádá-li o to jejich vlastník nebo jiná osoba oprávněná z právního vztahu (zástavní věřitel) a stavby spojené se zemí pevným základem, o kterých tak stanoví zvláštní předpis.<sup>18</sup> Naopak, v katastru nemovitostí se neevidují tzv. drobné stavby, jak jsou definovány v § 27 písm. m) katastrálního zákona<sup>19</sup>, jež plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Ovšem drobnou stavbou nejsou stavby garáží, skladů hořlavín a výbušnin, stavby pro civilní obranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů či stavby vodních děl. Vodní díla spojená se zemí pevným základem, která jsou evidována v katastru, jsou přehrady, hráze, jezy, stavby k plavebním účelům zřízené v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť.<sup>20</sup> K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí se do katastru zapisují dle § 2 odst. 4 katastrálního zákona právní vztahy zapisované podle zvláštního zákona<sup>21</sup>, příslušnost organizačních složek státu, právo trvalého užívání, správa nemovitostí ve vlastnictví státu a další skutečnosti podle povahy evidovaných věcí. Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území.

K otázce, zda rybník jako vodní dílo může být samostatnou právní věcí, se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97. Stanovil, že stavbu rybníka nelze oddělit od pozemku, který tvoří jeho dno a břehy, a proto nemůže být rybník chápán jako samostatná věc v právním smyslu. Rybník nemůže být stavbou a nelze s ním věcněprávně nakládat.

---

<sup>17</sup> Parcela – pozemek zobrazený v katastrální mapě, geometricky a polohově určený a označený parcelním číslem. Zatímco pozemek je část zemského povrchu oddělený od sousedních částí hranicí, parcela je pouze takový pozemek, který je geometricky a polohově určen v katastrální mapě.

<sup>18</sup> § 2 odst. 1 katastrálního zákona.

<sup>19</sup> Drobná stavba – stavby s jedním nadzemním podlažím do určitého limitu a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud také splňují zákonem dané limity.

<sup>20</sup> § 2 vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.

<sup>21</sup> Zákon o zápisech.



### **2. 3. Obsah**

Obsahem katastru nemovitostí se rozumí konkrétní údaje o objektech a skutečnostech, které jsou předmětem katastru. Těmito údaji jsou geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území, druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru. Dále pak údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle katastrálního zákona. V neposlední řadě jsou obsahem i údaje o podrobných polohových bodových polích a místní a pomístní názvosloví.<sup>22</sup> Obsah katastru je v katastrálním zákoně vymezen jen rámcově. Podrobně je předmět a obsah katastru stanoven v katastrální vyhlášce.

Všechny výše uvedené údaje, tvořící obsah katastru, musí být uspořádány tak, aby byly schopny plnit účel, pro který má katastr jako významný informační systém sloužit.

### **2. 4. Katastrální operát**

Veškerá mapová a listinná dokumentace katastru nemovitostí je uspořádána v katastrálních operátech, které jsou založeny samostatně pro každé katastrální území. Podle ustanovení § 4 odst. 2 katastrálního zákona, katastrální operát tvoří soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření, soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných a o právních vztazích. Součástí jsou i souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru, dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví, a také sbírku listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejich podkladě byl proveden zápis do katastru nemovitostí.

Podrobnosti o jednotlivých částech katastrálního operátu opět stanoví katastrální vyhláška. Tradiční podoba katastrálního operátu je postupně převedena do digitální formy vedené pomocí počítačových programů.

---

<sup>22</sup> § 3 katastrálního zákona.

## 2. 5. Postavení katastru nemovitostí v systému veřejné správy

K zaznamenání změn v majetkových vztazích byl zřízen zákonem o zeměměřických a katastrálních orgánech Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „ČÚZK“), zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady.

Jako úřad s celostátní působností (ústřední správní úřad) je označován Český úřad zeměměřický a katastrální, sídlící v Praze. Do jeho kompetence náleží zejména spravování katastrů nemovitostí na území ČR. Pokud budeme dále pokračovat v hierarchii, tak druhý stupeň tvoří katastrální a zeměměřické inspektoráty, kterých je v současné době 7, s působností pro více samosprávných krajů. V jejich kompetenci je např. kontrola výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí, předkládá návrhy ČÚZK, rozhoduje o odvolání proti rozhodnutí katastrálního úřadu. Za základní článek naší „katastrální soustavy“ považujeme katastrální úřady. Státní správu katastru nemovitostí vykonávají katastrální úřady, jejichž hlavní činnost je věnována vkladovému řízení.<sup>23</sup> Každý katastrální úřad má zřízena katastrální pracoviště.<sup>24</sup> Původní katastrální úřady, odpovídající soustavě bývalých okresů, byly zrušeny a nahrazeny katastrálními úřady s územní působností a sídly v jednotlivých samosprávných krajích, proto jich dnes máme 14. Tento stav je důsledkem reformy systému uspořádání a vnitřní struktury katastrálních úřadů, kdy zákonem č. 175/2003 Sb., bylo původní členění odpovídající územnímu členění státu přizpůsobeno územně samosprávnému členění.<sup>25</sup> Katastrální úřady jsou dnes také součástí informačního systému veřejné správy. Od 1. 1. 2007 mohou na základě ustanovení zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy, vydávat výpisy z katastru nemovitostí i další instituce. Těmi jsou krajské, obecní, zastupitelské a matriční úřady, včetně úřadů městských částí, stanovených zákonem, dále notáři, Česká pošta, s. p. a Hospodářská komora ČR. Cena za poskytnuté údaje se však liší od ceny účtované na katastrálních úřadech.

Považuje za nezbytné poukázat na zvláštní režim hlavního města Prahy, kde působí místo katastrálních pracovišť pro jednotlivé městské části pouze jeden katastrální úřad pro celé hlavní město.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> § 5 odst. 1 písm. a) ZemKatOrg.

<sup>24</sup> Označované jako vnitřní organizační složky.

<sup>25</sup> SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2009, s. 272.

<sup>26</sup> VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 68.

## **3. Zásady vkladového řízení**

### **3. 1. Obecný úvod**

Hned na začátku kapitoly, věnované hlavním zásadám vkladového řízení, bych chtěla poznamenat, že obecný právní základ těchto zásad je vymezen v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád, kdy i katastrální úřady jsou povinny respektovat tyto zásady v rámci vkladového řízení. Úkolem a cílem zásad je vytvoření a garance předpokladů a podmínek pro řádný výkon činnosti katastru nemovitostí. Jejich význam je několikerý - plní funkci interpretačního pravidla, jsou právně závazné, zakládají pravidla postupu katastrálního úřadu, nestojí izolovaně, ale jsou vzájemně propojené a musíme je vykládat ve vzájemné souvislosti.

V této části své práce jsem se zaměřila pouze na stěžejní zásady. Jedná se tedy o výčet demonstrativní. Další zásady, které se dotýkají vkladového řízení, jsou zásada přehlednosti, zásada závaznosti a v neposlední řadě také zásada souladnosti údajů v katastru nemovitostí se skutečným stavem.

### **3. 2. Zásada konstitutivní (intabulační)**

Zásada intabulační je zakotvena v § 2 odst. 2 zákona o zápisech. Všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, smluvní zástavní práva k těmto nemovitostem, smluvně zřizovaná oprávnění odpovídající věcným břemenům a předkupní práva s účinky věcného práva k nemovitostem, vznikají, mění se, popřípadě zanikají dnem provedení vkladu práva či výmazu vkladu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva podle § 2 odst. 3 téhož zákona.<sup>27</sup>

V této souvislosti je nezbytné připomenout, že vlastnické právo vzniká na základě smlouvy, tzv. právní titul, vkladem do katastru nemovitostí, tzv. právní způsob nabytí. Tyto dva instituty nelze od sebe oddělovat. Tedy bez platného nabývacího titulu nemůže právo vkladem vzniknout.<sup>28</sup>

K intabulačnímu principu se vyjádřil i Ústavní soud ČR ve svém usnesení ze dne 5. 5. 1998 sp. zn. IV. ÚS 48/97: „Rozhodnutím o povolení vkladu do katastru nemovitostí se

---

<sup>27</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 63.

<sup>28</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 48.

*pouze dovršuje proces směřující ke vzniku, změně, zániku věcného práva k nemovitosti, jak to odpovídá vůli účastníků vyjádřené v písemném vyhotovení smlouvy.“*

### **3. 3. Zásada evidenční**

Zápisy právních vztahů, vzniklých ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, tzn. zápisy právních vztahů vzniklých zcela nezávisle na jejich zápisu v katastru nemovitostí, jsou zápisy pouze evidenčními. Tyto zápisy se provádějí záznamem na základě ohlášení vlastníkem nebo jiným oprávněným, doloženým listinou, která dokládá změnu vlastnického práva či jiného práva k nemovitostem.<sup>29</sup>

### **3. 4. Zásada dispoziční (žádost o vklad)**

Podle § 44 správního řádu se zásada dispoziční projevuje v případě řízení zahajovaných na žádost účastníka tohoto řízení, který má tímto aktivní úlohu. Nutno poznamenat, že zásada dispoziční je opakem zásady oficiality.

Zákon o zápisech upravuje zásadu dispoziční v ustanovení § 4 odst. 2, kdy řízení o povolení vkladu vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitostem zahajuje příslušný katastrální úřad vždy a pouze na základě návrhu na vklad, který je mu doručen. Z této dikce vyplývá, že z vlastní vůle, tj. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat. Tento úřad není ani oprávněn rozhodnout o povolení vkladu práva a vložit do katastru nemovitostí právo, které není v návrhu na vklad uvedeno.<sup>30</sup> Zásada dispoziční se neprojevuje pouze možností účastníka zahájit řízení na žádost, ale i disponovat s předmětem řízení, tj. jeho zpětvzetí či zúžení předmětu žádosti.

---

<sup>29</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 63.

<sup>30</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 63.

### 3. 5. Zásada legality

Ze zásady legality, která se promítá do činnosti katastrálních úřadů, vyplývá, že tento orgán není pouhým registračním místem, které by jen pasivně přijímalo sdělení o změnách, jež by měly být podchyceny „pro paměť“ zápisem do veřejně přístupných operátů.<sup>31</sup>

Podle této zásady, které je věnováno ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech, je katastrální úřad podle obecně závazných předpisů povinen zkoumat určité, pro zápis do katastru nemovitostí podstatné náležitosti listiny, která mu byla doručena s návrhem na povolení vkladu, nejsou v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy. Rovněž katastrální úřad prověří, je-li listina z tohoto pohledu podkladem způsobilým pro zápis práv do katastru nemovitostí.<sup>32</sup>

### 3. 6. Zásada priority

Tato zásada byla známa již v římském právu („prior tempore, potior iure“). Dnes je se zásadou priority spojen § 12 odst. 2 zákona o zápisech a projevuje se tím, že pořadí zápisů právních vztahů v katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které došel katastrálnímu úřadu návrh na vklad nebo listina jako podklad k provedení záznamu nebo poznámky.

Každý návrh na zápis práv do katastru nemovitostí je označen podacím razítkem, spisovou značkou (číslo příslušného řízení), dnem, měsícem a rokem doručení. U návrhu na vklad se kromě tohoto vyznačuje ještě hodina a minuta doručení.<sup>33</sup> Ovšem praxe je taková, že minuta či hodina podání zatím není rozhodující.<sup>34</sup> Podstatný je stále den podání návrhu na vklad. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů. K zachování uvedené zásady napomáhá plomba vyznačená v příslušném listu vlastnictví jako signál toho, že o nově došlém návrhu nebo podnětu lze jednat nebo rozhodovat, až bude vyřízena věc, na kterou se plombou upozorňuje.<sup>35</sup>

Ze zásady priority rovněž vyplývá, že se právní účinky rozhodnutí o povolení vkladu upínají k momentu podání návrhu. Účastníci si proto nemohou stanovit jiný moment

---

<sup>31</sup> KNAPPOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné I.* 4. aktualizované vydání. Praha: Aspi, 2005, s. 496.

<sup>32</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky.* 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 64.

<sup>33</sup> Čl. 7 odst. 4 Jednacího řád katastru, ve znění dodatku č. 1.

<sup>34</sup> Nová právní úprava zákona o zápisech již stanoví, že rozhodná pro podání bude minuta a hodina (viz. *De lege ferenda*).

<sup>35</sup> KNAPPOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné I.* 4. aktualizované vydání. Praha: Aspi, 2005, s. 479.

přechodu vlastnictví převáděné nemovitosti. Dalším důsledkem je i to, že po podání návrhu na vklad již nelze zasahovat do kontextu smlouvy obsažené v předložené listině.

### **3. 7. Zásada formální publicity (zásada veřejnosti)**

Zásada formální publicity je vyjádřena v § 13 zákona o zápisech: „*Každý je oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí a učinit si o právních vztazích opisy a výpisy.*“ V souvislosti s touto zásadou je nutné zmínit i ustanovení § 21 odst. 1 katastrálního zákona, ze kterého vyplývá, že katastr je veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svoji potřebu opisy, výpisy a náčrty. Jen zákon může omezit veřejnost katastru.<sup>36</sup> Prokázat svou totožnost a uvést účel, pro který jsou údaje požadovány, je nutné pro poskytnutí údajů ze sbírky listin. Za výraz publicity odborná praxe považuje i možnost nahlížení do evidence doručených návrhů na vklad do katastru nemovitostí.

### **3. 8. Zásada materiální publicity (veřejné dobré víry)**

Dobrou víru ve stav zápisu do katastru nemovitostí chrání zásada veřejné dobré víry, která je zakotvena v § 11 zákona o zápisech. Dikce daného ustanovení jasně říká: „*Kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po dni účinnosti tohoto zákona, tj. 1. 1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.*“ Jinými slovy, kdo v dobré víře podle údajů evidovaných v katastru nabyl do vlastnictví nemovitost a po čase se ukáže, že nabyl vlastnictví od nevlastníka, je tato dobrá víra předpokladem pro vydržení vlastnického práva k nemovitosti po desetileté nepřetržité držbě v dobré víře, jak uvádí občanský zákoník.<sup>37</sup>

Na zápisy provedené před 1. 1. 1993 se vztahuje pravidlo, že prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených do té doby, dokud není prokázán jejich opak.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> KNAPPOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné I.* 4. aktualizované vydání. Praha: Aspi, 2005, s. 492.

<sup>37</sup> § 134 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>38</sup> PĚCHA, F. Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí. *Ad Notam*, 2006, č. 1, s. 11-12.

### **3. 9. Zásada oficiality**

Zásada oficiality je protipólem zásady dispoziční. Katastrální úřad provede zápis právních vztahů z úřední povinnosti na podkladě podnětu, kterého se mu dostane nositelem oprávnění nebo zprostředkovaně příslušným státním orgánem. Dané řízení se tedy nenachází v dispozici účastníků, ale v úřední pravomoci katastrálního úřadu, a tím se zdůrazňuje veřejnoprávní charakter katastru nemovitostí.<sup>39</sup>

### **3. 10. Zásada úplatnosti**

Neméně důležitou zásadou je i zásada úplatnosti, která nám ukládá poplatkovou povinnost za každý vklad práva do katastru nemovitostí. Za každý jednotlivý vklad do katastru nemovitostí zaplatíme správní poplatek, který je ošetřen zákonem č. 643/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „zákon o správních poplatcích“), především v § 8 (osvobození od poplatků) a v části X položky 119 a 120. V ostatních případech jsou úplaty za poskytnuté údaje stanoveny v přílohách 1 až 6 vyhlášky 162/2001 Sb.

---

<sup>39</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 64.

## 4. Instituty vkladového řízení

### 4. 1. Právní úprava

Již v úvodu mé práce byla zmínka, že vkladové řízení u katastru nemovitostí je zvláštním druhem správního řízení. Obecným právním předpisem (lex generalis) pro správní řízení je zákon č. 400/2005 Sb., správní řád. V rámci správního práva tvoří problematika vkladového řízení zvláštní oblast řídicí se zvláštními právními normami, kdy vkladové řízení je primárně upraveno v zákoně o zápisech. Tento zvláštní zákon je lex specialis vůči správnímu řádu, což znamená, že zákon o zápisech se aplikuje na daný případ přednostně před správním řádem, pokud obsahuje vlastní právní úpravu. Správního řádu se tak použije subsidiárně (podpůrně) jen v případě, když zákon o zápisech danou problematiku neupravuje.<sup>40</sup>

Kromě zákona o zápisech je vkladové řízení ovládáno i dalšími právními předpisy. Těmi jsou zejména katastrální zákon a vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon o zápisech a katastrální zákon (dále jen „katastrální vyhláška“), zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech, zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), občanský zákoník, občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“), zákon o správních poplatcích, soudní řád správní a další. Pro činnost katastrálního úřadu je stěžejní interní předpis, Jednací řád katastrálního úřadu vydaný ČÚZK pod č. 6900/2055-22 (dále jen „jedenací řád“), který katastrálnímu úřadu stanoví podrobný rámec postupu při řízení o podáních.

### 4. 2. Druhy a předmět zápisu

Věcná práva, která se do katastru zapisují, jsou v zákoně o zápisech uvedena taxativně, platí tedy numerus clausus (uzavřený výčet). Do katastru nemovitostí se z věcných práv zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo, pokud má účinky věcného práva. Pokud stanoví katastrální zákon, zapisují se zde i jiná práva, zejména právo hospodaření s majetkem státu, právo trvalého užívání nemovitostí,

---

<sup>40</sup> §3 odst. 2 zákona o zápisech: „Na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak.“



správa nemovitostí ve vlastnictví státu a další práva podle § 2 odst. 4 tohoto zákona (předmět zápisu).

Zápisy do katastru se provádějí různými způsoby, přitom je však nutno tyto způsoby náležitě odlišit, neboť mají různý právní význam. Zápis je obecný pojem, který v sobě skrývá vklad, záznam, poznámku a jejich výmaz.

#### **4. 2. 1. Vklad (§ 2 a násl. zákona o zápisech)**

Důležitým zápisem je nepochybně vklad, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva. Jedině právní účinky vkladu mají konstitutivní, právotvorný význam.<sup>41</sup> Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů. Jiná definice říká, že je to způsob zápisu věcného práva do katastrálních operátů, kterým toto právo vzniká, mění se nebo zaniká. Vklad lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu do katastru nebo na základě rozsudku soudu podle § 250j OSŘ. Tato práva vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru. Právní účinky vkladu však vznikají až pravomocným rozhodnutím o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.<sup>42</sup>

Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale pouze o povolení vkladu nebo výmazu práva do katastru nemovitostí, přičemž vklad do katastru je nutno chápat jako úkon, který je právním způsobem nabytí a následné evidence vlastnického či jiného práva k nemovitosti vždy podmíněn existencí platné smlouvy nebo jiné listiny, a výmaz právním způsobem zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněn existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.<sup>43</sup>

Předmětem vkladu jsou věcná práva zapisovaná do katastru nemovitostí, a to zejména na základě smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti, smlouvy o zástavním a podzástavním právu, smlouvy o věcném břemeni, smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva, prohlášení vlastníka budovy, smlouvy o převodu jednotky, prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti, dohody o vypořádání společného jmění manželů, dohody o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů, dohody všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek, prohlášení vlastníka všech jednotek v domě

---

<sup>41</sup> VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 2003, č. 5, s. 21.

<sup>42</sup> §2 odst. 3 zákona o zápisech.

<sup>43</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 66.

o zrušení vymezení jednotek v domě, dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, smlouvy o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku.<sup>44</sup>

#### **4. 2. 2. Záznam** (§ 7 a násl. zákona o zápisech)

Další formou zápisu je záznam. Oproti vkladu jsou záznamy úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.<sup>45</sup> Záznam je pouze evidenční úkon, což znamená, že se jím zapisují do katastru práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla nezávisle na provedení zápisu. Záznam tedy nemá konstitutivní účinky.<sup>46</sup>

Předmětem záznamu jsou věcná práva k nemovitosti, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu (soudu, stavebního úřadu), příklepem licitátora ve veřejné dražbě, na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu (vydržení, přírůstek), účinností smlouvy a jiné listiny o přechodu vlastnického práva k nemovitostem.

#### **4. 2. 3. Poznámka** (§ 9 a násl. zákona o zápisech)

Poznámka je úkon katastrálního úřadu, který je určen k vyznačení skutečností nebo poměrů vztahujících se k nemovitosti nebo osobě, která nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Neslouží tedy k zápisu nějaké změny právního vztahu, ale má jen oznamující, signalizační charakter, který upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení, nebo omezení dispozičních práv vlastníka nemovitosti.<sup>47</sup> Katastrální úřad poznámku zapíše do doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu nebo správce daní či na základě doloženého návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

### **4. 3. Vkladové řízení – pojem**

Již mnohokrát jsem zmínila fakt, že vkladové řízení je označováno za zvláštní druh správního řízení. Z hlediska druhu řízení se jedná o nesporné řízení. Vklad práv do katastru nemovitostí lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu (správní

---

<sup>44</sup> § 36 katastrální vyhlášky.

<sup>45</sup> § 14 odst. 2 zákona o zápisech.

<sup>46</sup> VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 2003, č. 5, s. 21.

<sup>47</sup> KRATOCHVÍLOVA, H., LUTOVSKÁ, M. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. 1. vydání. Praha: Prospektrum spol s. r.o., 2000, s. 33.

orgán). Takové rozhodnutí je vyústěním správního procesu, jehož počátek je iniciován vkladovým návrhem. Podání vkladového návrhu má dvojí účinek. Jednak se jím zahájí správní proces – vkladové řízení - a dále při pozitivním rozhodnutí vznikají účinky vkladu ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Vkladové řízení se má zaměřovat na sledování podmínek stanovených v § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech. Katastrální úřad ve vkladovém řízení (řízení o povolení vkladu) postupuje, pokud zákon o zápisech nestanoví jinak, podle správního řádu. Vkladové řízení zahájí katastrální úřad pouze na písemný návrh účastníků řízení, popřípadě na písemný návrh některého z nich. Řízení je zahájeno dnem doručení návrhu poštou nebo dnem osobního předání návrhu podatelně příslušného katastrálního úřadu.<sup>48</sup>

#### 4. 4. Vklad – pojem

Podstatným zápisem je vklad (modus). Vklad práv do katastru nemovitostí lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu (správní orgán). Zde je potřeba rozlišovat, zda se jedná o nemovitost podléhající evidenci v katastru nemovitostí, nebo nikoliv. Není-li dotčená nemovitost předmětem evidence v katastru, vlastnické právo k ní vzniká již účinností smlouvy. Vklad tedy není možný. Smlouva (titulus), která je právním důvodem pro nabytí práva, bývá nejčastější přílohou návrhu na zápis práva, jelikož pojednává o převodu daného práva. Teprve až vklad nám zakládá vlastnické či jiné věcné právo k dotčené nemovitosti a je tedy právním způsobem nabytí práva. V tomto případě hovoříme o tzv. dvoufázovém převodu práva. U movitých věcí je celá záležitost jednodušší, kdy právním způsobem bylo odevzdání (tradice) věci.

Rozhodnutí o povolení vkladu je vyústění správního procesu, jehož počátek je iniciován vkladovým návrhem. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí vstupuje nový vlastník do práv a povinností původního vlastníka, avšak toliko ke dni jeho podání. Vkladem věcného práva do katastru nemovitostí také končí možnost smluvních stran měnit takovou věcnou smlouvu (tzv. kumulativní novace).<sup>49</sup>

Tuto skutečnost potvrdil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000, kdy stanovil: „*Smlouvu o převodu nemovitostí nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo právo do katastru nemovitostí vlastnické právo, měnit. Jelikož platnost*

<sup>48</sup> VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 231.

<sup>49</sup> VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 35.

*smlouvy je třeba posuzovat ke dni jejího uzavření, pak dodatečně nastalé okolnosti nemají na její platnost vliv.“*

#### **4. 5. Příslušnost katastrálního úřadu**

Mezi základní instituty vkladového řízení patří i příslušnost katastrálních úřadů. U správních orgánů rozlišujeme příslušnost věcnou a místní. Správné určení příslušnosti katastrálního úřadu je stěžejní záležitost, neboť s touto problematikou úzce souvisí i zásada dispoziční, kdy podání je učiněno dnem, kdy došlo k věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu.<sup>50</sup>

##### **4. 5. 1. Věcná příslušnost**

Věcná příslušnost je procesní pojem a určuje nám, které orgány jsou oprávněny řešit danou věc, když je dána pravomoc. Správní orgány jsou věcně příslušné jednat a rozhodovat o věcech, které jim byly svěřeny zákonem nebo na základě zákona podle § 10 SŘ. Skutečnost, že k projednávání a rozhodování o návrhu na vklad je věcně příslušný katastrální úřad, vychází z ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) ZemKatOrg: *„Katastrální úřady vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky.“* Odstavec 2 téhož zákona uvádí, že katastrální pracoviště jsou vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů podle zvláštního právního předpisu. Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů je dán Sdělením Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 482/2009 Sb., seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu.

##### **4. 5. 2. Místní příslušnost**

Tato příslušnost určuje, který z katastrálních úřadů bude danou věc rozhodovat podle místních hledisek. Stejně jako věcná příslušnost je i ta místní obecně upravena ve správním řádu v § 11 odst. 1 písm. b): *„Příslušný je katastrální úřad, v jehož územním obvodu leží předmětná nemovitost.“*<sup>51</sup> Pro místní příslušnost katastrálního úřadu tak není rozhodný trvalý pobyt fyzické osoby nebo sídlo právnické osoby.

---

<sup>50</sup> § 4 odst. 2 zákona o zápisech.

<sup>51</sup> Tzv. forum loci.

Ovšem prováděcí vyhláška zmiňuje i zvláštní případy místní příslušnosti. Ustanovení § 37 odst. 1 KatV se vztahuje na situaci, kdy jsou předmětem smlouvy nemovitosti evidované v obvodech územní působnosti více katastrálních úřadů. V tomto případě musí být podán návrh na vklad s touto smlouvou samostatně u jednotlivých katastrálních úřadů.<sup>52</sup> Avšak, bude-li se jednat o nemovitosti, které spadají pod katastrální pracoviště společného katastrálního úřadu pro daný kraj, postačí pouze jeden návrh na vklad.<sup>53</sup> Je to projev součinnosti mezi katastrálními úřady. Proto se musí striktně rozlišovat situace, kdy půjde o působnost dvou katastrálních pracovišť v rámci dvou katastrálních úřadů, a kdy se jedná o případ dvou katastrálních pracovišť společného katastrálního úřadu. Odstavec 2 téhož ustanovení se vztahuje k návrhu na vklad, jehož předmětem je směna nemovitostí evidovaných v obvodech územní působnosti více katastrálních úřadů. Zde se předkládá návrh na vklad jednomu z nich. Obdobně se postupuje tehdy, je-li předmětem smlouvy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání společného jmění manželů nebo zřízení věcného břemene, jehož předmětem jsou nemovitosti v obvodech více katastrálních úřadů. V těchto speciálních případech se počet návrhů na vklad práva zvyšuje ještě o další dva.<sup>54</sup>

Ovšem právní úprava této příslušnosti je dále rozvedena v ZákKatOrg. Územní působnost katastrálních úřadů je upravena v příloze č. 2 tohoto zákona, kdy jsou územní obvody katastrálních pracovišť jednotlivých katastrálních úřadů vymezeny ve Sdělení ČÚZK č. 482/2009 Sb., v platném znění, které je, dle § 2 odst. 1 písm. e) zákona č. 309/1999 Sb., o Sbírce zákonů a o Sbírce mezinárodních smluv, ve znění pozdějších právních předpisů, jako akt správního orgánu ve Sbírce zákonů, vyhlášováno.

O povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nemůže rozhodovat jiné pracoviště katastrálního úřadu než to, v jehož územní působnosti se předmětná nemovitost nachází.

---

<sup>52</sup> Např. Jedna nemovitost se bude nacházet v Hustopečích nad Bečvou, které spadají pod Katastrální pracoviště Hranice, a to je podřízeno Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj. Druhá nemovitost se bude nacházet v Šenově, který spadá pod Katastrální pracoviště Nový Jičín, a to je podřízeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj. Jedná se o územní působnost dvou katastrálních úřadů a je tedy nutno podat pro každý katastrální úřad samostatný návrh na vklad.

<sup>53</sup> Např. Jedna nemovitost se bude nacházet v Hustopečích nad Bečvou, které spadají pod Katastrální pracoviště Hranice, a to je podřízeno Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj. Druhá nemovitost se bude nacházet v Kokorách, které spadají pod Katastrální pracoviště Přerov, a to je podřízeno Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj. Zde je dána územní působnost jednoho katastrálního úřadu a není třeba podávat návrh na vklad ke každému katastrálnímu pracovišti, stačí jeden návrh v rámci jednoho územního obvodu.

<sup>54</sup> § 4 odst. 4 písm. a) zákona o zápisech: „Přílohou návrhu musí být listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad.“

Může nastat i situace, kdy katastrální úřad má za to, že není věcně nebo místně příslušný. Tehdy se aplikuje ustanovení § 12 SŘ. Dojde-li podání správnímu orgánu věcně či místně nepřislušnému, je tento orgán povinen usnesením postoupit věc příslušnému správnímu orgánu a má také povinnost uvědomit o tom osobu, která podání učinila. V případě, že správní orgán, kterému byla věc takto postoupena, si myslí, že není věcně či místně příslušný, může věc postoupit nebo vrátit pouze se souhlasem svého nadřízeného správního orgánu.

#### **4. 6. Účastníci vkladového řízení**

Účastníkem řízení, tj. tím, kdo je způsobilý být účastníkem řízení, může být jak fyzická, tak právnická osoba, včetně státu.

Obecná úprava institutu účastenství je upravena v § 27 a 28 správního řádu. Ustanovení těchto paragrafů vymezuje čtyři skupiny účastníků řízení s různým procesním postavením. Těmito účastníky jsou hlavní účastníci, dotčení účastníci, účastníci, o kterých tak stanoví zvláštní zákon (např. zákon o zápisech) a v neposlední řadě tzv. tvrzené účastníky upravené v § 28 správního řádu.

Již mnohokrát jsem uvedla, že zákon o zápisech je *lex specialis* vůči správnímu řádu. To rovněž platí pro úpravu institutu účastenství. V obecné úpravě ve správním řádu jsou účastníci vymezení velmi široce a mohla by nastat situace, kdy účastníkem řízení by mohl být každý, kdo by o sobě tvrdil bez jakéhokoliv podkladu, že je vlastníkem nemovitosti, ohledně které bylo zahájeno řízení o povolení vkladu práva. Proto se na okruh účastníků nebude vztahovat ustanovení správního řádu, ale výlučně speciální úprava účastníků vkladového řízení, kdy § 4 odst. 1 zákona o zápisech říká: „*Účastníky řízení o povolení vkladu jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru.*“<sup>55</sup>

Pro řízení o povolení vkladu je okruh účastníků řízení omezen jen na účastníky právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Jejich označení bývá různé v závislosti na druhu smlouvy. U kupní smlouvy jsou účastníky kupující a prodávající, u darovací jsou to dárce a obdarovaný, u smlouvy týkající se věcného břemene je to oprávněný a povinný atd. Účastníky řízení nejsou ti, kteří nejsou účastníky takového právního úkonu, ani ti, jimž zvláštní právní předpis sjednává práva, kterými se mohou ohradit proti

---

<sup>55</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 62.

právnímu stavu dovršenému zápisem v katastru nemovitostí, např. dovolání se relativní neplatnosti právního úkonu.

Problematikou účastníků řízení se zabýval i Ústavní soud, který dospěl ve svém nálezu nejprve k závěru, že se nelze omezovat pouze na definici účastenství dle zákona o zápisech, ale je nutno aplikovat i správní řád. Tento nálezn sp.zn. I. ÚS 279/95 ze dne 11.6.1997 říká: „*že stran okruhu účastníků vkladového řízení je nutno aplikovat § 14 odst. 1 správního řádu 1967 a že je nesprávná interpretace § 4 a 5 Zákona o zápisech, ve znění zákona č. 90/1996 Sb., že účastníky řízení o povolení vkladu jsou jen účastníci právního úkonu. Tato interpretace pojmající zákon o zápisech za lex specialis vede k izolaci v právním systému, protože nerespektuje ani základní zásady správního řádu. Tedy spoluvlastníci nemovitosti musejí být účastníky řízení o povolení vkladu práva na základě smlouvy, i když nebyli jejími účastníky.*“

Následně byl tento názor překonán nálezem Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 620/99 ze dne 30. 5. 2000, ve kterém již Ústavní soud zastává stanovisko, že na vkladové řízení nelze aplikovat ustanovení § 14 správního řádu 1967, ale jen výlučně § 4 odst. 1 zákona o zápisech. Okruh účastníků řízení je tedy zúžen jen na účastníky toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. S tím souvisí i fakt, že řízení o povolení vkladu může být také zahájeno jen na návrh účastníků nebo některého z nich. Doporučuje se, aby řízení bylo zahájeno na společný návrh účastníků řízení, protože pak není nutné vyrozumívat ostatní účastníky řízení o zahájení řízení, jak předepisuje správní řád. Společný návrh je tedy preferován. Cílem speciální úpravy účastníků řízení je především odstranění pochybností, kdo je účastníkem řízení, jelikož definice § 14 správního řádu 1967 je příliš široká. Nutno podotknout, že i současná právní úprava účastníků řízení ve správním řádu<sup>56</sup> je také velmi široká.

Důležitým atributem účastenství je i pojem procesní způsobilost upravena ve správním řádu. Ustanovení § 29 SŘ říká: „*Každý je způsobilý činit v řízení úkony samostatně v tom rozsahu, v jakém mu zákon přiznává způsobilost k právním úkonům.*“ Tuto způsobilost nemají osoby omezené nebo zbavené soudem způsobilosti k právním úkonům (posledně jmenované ji nemají v rozsahu tohoto omezení).

Považuji za nezbytné zmínit i zástupce účastníků řízení, kterým je osoba zastupující účastníky řízení o povolení vkladu před katastrálním úřadem na základě ustanovení právního předpisu. Tím může být zákonný zástupce, opatrovník nebo zmocněnec. Zástupcem účastníků, jejichž zájmy si neodporují, může být i společný zmocněnec nebo společný

---

<sup>56</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

zástupce. Zastupuje-li tato osoba účastníka řízení na základě plné moci, jedná se o zmocněnce. Opačná situace nastane, pokud insolvenční správce prodává majetek úpadce. Pak je účastníkem právního úkonu tento správce, nikoliv vlastník nemovitosti.

Pro celkové oživení dané problematiky zmíním stěžejní judikáty a stanoviska ČÚZK vztahující se k institutu účastenství. Jako první uvádím rozsudek Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 6Cdo 140/94 ze dne 18. 4. 1995, který stanovil, že obecní úřad nemá způsobilost být účastníkem řízení. Jedná se o nedostatek podmínek řízení. Soud je poté povinen v kterémkoliv stádiu řízení k tomuto nedostatku podmínek řízení přihlídnout a řízení zastavit. Tento nedostatek podmínek řízení nelze odstranit. Dále judikatura uvádí, že účastníky řízení o povolení vkladu nejsou ani jednatelé společnosti.<sup>57</sup> K postavení třetí osoby jako účastníka vkladového řízení se vyjádřil i ČÚZK ve svém stanovisku: „*Třetí osoba, pokud je účastníkem smlouvy o zřízení věcného břemene, má být považována za účastníka vkladového řízení, přesto že její právo k nemovitosti ani nevzniká ani se nemění ani nezaniká. Pokud by tato osoba neměla být považována za účastníka řízení, musel by zákon stanovit, že účastníkem vkladového řízení jsou pouze ty osoby, jejichž právo k nemovitosti vzniká, mění se nebo zaniká.*“<sup>58</sup> Ovšem existuje i opačný názor, který považuje výše zmíněný výklad o postavení třetí osoby jako účastníka za extenzivní, který není možno použít. Každá smlouva má přesně stanovené účastníky řízení, např. u kupní smlouvy je to prodávající a kupující, a tudíž je tento rozšiřující výklad nepřijatelný. Dále je nutno posuzovat smlouvu podle obsahu a ne podle označení smlouvy v záhlaví.

Při určení okruhu účastníků řízení tedy vycházíme výlučně z dikce § 4 odst. 1 zákona o zápisech, kdy účastníky řízení o povolení vkladu jsou tedy účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být proveden zápis vkladem do katastru nemovitostí.

---

<sup>57</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 70.

<sup>58</sup> Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, *Účastníci vkladového řízení*, ze dne 6. 12. 2006, č. j. ČÚZK 5772/2006-15.



## 5. Vkladové řízení

### 5. 1. Zahájení řízení

Právní úprava zahájení vkladového řízení podle zákona o zápisech se použije přednostně před úpravou ve správním řádu, neboť zde platí vztah speciality<sup>59</sup>. Z dikce § 4 odst. 2 zákona o zápisech vyplývá, že řízení o povolení vkladu zahájí katastrální úřad pouze na základě písemného návrhu účastníků řízení, popřípadě na písemný návrh některého z nich. Považuji za nezbytné uvést, že zahájení vkladového řízení je ovládáno zásadou časového předstihu.<sup>60</sup> Vkladové řízení je pak zahájeno dnem doručení návrhu poštou nebo osobní předání návrhu na podatelně příslušného katastrálního úřadu, kterým je úřad, v jehož obvodu se daná nemovitost nachází.<sup>61</sup>

Zatímco správní řízení může být podle správního řádu zahájeno na návrh účastníka řízení nebo z podnětu správního orgánu, vkladové řízení je modifikováno a může být zahájeno výlučně na návrh účastníka, což je projevem zásady dispoziční. Proto samotný katastrální úřad nemůže z vlastního podnětu řízení zahájit.

### 5. 2. Návrh na vklad

Návrh na vklad je jakýsi průvodní dopis k listinám, na základě kterých má být proveden zápis do katastru nemovitostí, který obsahuje zákonem přesně určené údaje a zároveň se z něj příslušný katastrální úřad dozví, kdo je účastníkem řízení a co si účastníci vlastně přejí.

Vkladové řízení se zahajuje podle § 4 odst. 2 zákona o zápisech dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu, kterým je katastrální úřad, v jehož obvodu se daná nemovitost nachází dle § 11 odst. 1 písm. b) správního řádu. Jedná se tedy o písemný návrh účastníků řízení na vklad příslušného práva k nemovitosti podle přiložené listiny, který musí být navrhovatelem podepsán a zároveň musí splňovat náležitosti stanovené zákonem. Pro zahájení řízení není tedy rozhodující předložení smlouvy, ale doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Toto řízení je zahájeno

---

<sup>59</sup> Speciální právní úprava (zákon o zápisech) má přednost před obecnou právní úpravou. Správní řád jako *lex generalis* se použije jen subsidiárně.

<sup>60</sup> §12 odst. 2 zákona o zápisech: „Pořadí zápisu v katastru nemovitostí se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které byl návrh na zápis doručen příslušnému orgánu republiky.“

<sup>61</sup> § 11 odst. 1 písm. b) SŘ.

samotným doručením návrhu na vklad, proto není nutné, aby katastrální úřad byl nějak činný a řízení zahajoval.

Návrh je možné podat v písemné formě osobně na podatelně ve formě formalizovaného podání, tj. formulář<sup>62</sup> nebo formou běžného podání, ústně do protokolu, poštou, ale i pomocí technických prostředků, tj. telegraficky, elektronickým způsobem či faxem. V těchto případech je ale nutno návrh do pěti dnů písemně nebo ústně do protokolu doplnit a doručit příslušné listiny dle § 37 odst. 4 správního řádu.<sup>63</sup> Podpisy na návrhu nemusejí být úředně ověřeny a postačují prosté podpisy účastníků.<sup>64</sup>

Pokud jde o časové souvislosti podání vkladového návrhu, v současné době žádný právní předpis časově nelimituje dobu, do kdy má být návrh na vklad od uzavření smlouvy podán. Tento návrh je možno podat kdykoliv po sepsání listiny, která je podkladem pro vklad práva do katastru. Neplatí zde žádná lhůta, kterou by musel účastník řízení dodržet. V praxi je časté, že může tak učinit neprodleně. V případě, že účastníci smlouvy jsou nečinní, nezanká jejich vázanost smlouvou. Tento fakt nachází oporu v nálezů Ústavního soudu ČR ze dne 12. 6. 1997, sp. zn. III. ÚS 73/97, který stanovil: „*Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí lze katastrálnímu úřadu podat v časově neomezené lhůtě, jelikož účastníci jsou vázáni smluvními projevy své vůle.*“

Již na základě samotné smlouvy jsou povinni ji plnit, neboť samotná smlouva je právním důvodem plnění bez ohledu, zda nastaly věcněprávní účinky, tedy zda byl již vklad vlastnického práva povolen. Od účinnosti zákona o zápisech již neplatí nevyvratitelná domněnka pro smlouvy o nemovitostech, že pokud nebude podán do tří let od uzavření smlouvy návrh na registraci státním notářstvím, platí, že účastníci od smlouvy odstoupili.<sup>65</sup>

Pokud jsou předmětem smlouvy nemovitosti evidované v obvodu dvou a více katastrálních úřadů, předkládají se samostatné návrhy na vklad u jednotlivých katastrálních úřadů. V případě směny nemovitostí evidovaných v obvodu dvou či více katastrálních úřadů se předkládá smlouva jednomu z nich a o povolení vkladu týkajícího se všech nemovitostí rozhodne ten katastrální úřad, jemuž byl návrh na vklad doručen dříve.<sup>66</sup>

---

<sup>62</sup> Formulář je dostupný ke stažení na:

<<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10FORMULARE#formulare>>

<sup>63</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 69.

<sup>64</sup> TRAYER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 19.

<sup>65</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 64.

<sup>66</sup> § 37 odst. 2 KatV.

Katastrální úřad je návrhem vázán a nemůže rozhodovat o povolení vkladu více práv, než je uvedeno v návrhu. Návrh na vklad musí být vždy určitý. Mělo by již z návrhu být patrné, ke kterým nemovitostem se navrhuje právo vložit nebo na kterých nemovitostech budou jiná věcná práva váznout.

### **5. 3. Náležitosti vkladového návrhu**

Zákon o zápisech stanoví, co vše má vkladový návrh obsahovat a jaké přílohy musí mít. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva musí mít písemnou formu. Z návrhu musí být patrné, kdo jej činí, které věci se týká a co se navrhuje, což vyplývá z obecné právní úpravy § 37 SŘ. Zvláštní právní předpis, kterým je zákon o zápisech, může stanovit speciální náležitosti návrhu. Těmi jsou podle § 4 odst. 3 písm. a) zákona o zápisech:

#### **1. Označení katastrálního úřadu, kterému byl návrh určen.**

To je nutné proto, aby bylo možné jednoznačně určit, že byl návrh skutečně doručen tomu úřadu, který účastníci žádají o vklad práva do katastru. Pokud by byl návrh na vklad omylem či úmyslně podán na jiném úřadě, než který je uveden v návrhu, musí tento úřad návrh postoupit dle § 12 správního řádu.

#### **2. Jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob a název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení.**

Další náležitostí podle § 4 odst. 3 písm. b) téhož zákona. Všechny uvedené údaje je nutné do návrhu uvést proto, aby mohl úřad s přesností určit osoby, které budou účastníky řízení před katastrálním úřadem. Tyto údaje musí být pečlivě zkontrolovány, jelikož se zapisují do katastru.

#### **3. Označení práv, která mají být zapsána do katastru,**

jsou také náležitostmi návrhu dle § 4 odst. 3 písm. c) zákona o zápisech. Právní praxe hovoří o tzv. intabulační doložce. V této části je nutné úřadu sdělit, co tedy má učinit na žádost účastníků. Návrhem na vklad může být úřadu navrhován vklad nebo výmaz vlastnického práva, zástavního práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni atd. Obsahem návrhu na vklad je katastrální úřad vázán, nemůže tedy rozhodnout o ničem jiném, než je uvedeno v návrhu.

V praxi někdy dochází ke směšování nedostatků vkladového návrhu a nedostatků tzv. věcné smlouvy, což je zkratka pro smlouvu, na základě které má být zapsáno právo do

katastru. Pokud návrh na vklad práva neobsahuje zákonem stanovené náležitosti, postupuje katastrální úřad podle dikce § 5 odst. 5 zákona o zápisech. Zjistí-li totiž katastrální úřad, že vkladový návrh neobsahuje předepsané náležitosti, je jeho povinností vyzvat účastníka, aby ve stanovené a přiměřené lhůtě vytčené vady odstranil, poučit jej, jak má vady odstranit, a to vše s upozorněním, že pokud vady neodstraní, bude řízení zastaveno. U věcné smlouvy a jejích nedostatků, které jdou na úkor určitosti právního úkonu, však zjištěné nedostatky napravit nelze, jelikož po podání vkladového návrhu katastrální úřad nemůže účastníkům vracet zpět k opravě věcnou smlouvu, či umožnit jim, aby ke smlouvě sepsali dodatek, jenž by odstraňoval zjištěné nedostatky. Již ke dni podání musí být právní úkon perfektní.<sup>67</sup>

#### **5. 4. Přílohy návrhu na vklad**

Současně s návrhem na vklad práva do katastru nemovitostí je nutné katastrálnímu úřadu předložit i stanovené přílohy. Ustanovení § 4 odst. 4 zákona o zápisech nám předepisuje nutné přílohy návrhu. Tento výčet příloh však není taxativní. Katastrální úřad sice při nepředložení těchto dokladů může řízení o povolení vkladu zastavit, ale pro řízení o povolení vkladu potřebuje i další doklady od navrhovatele, aby mohl listinu náležitě přezkoumat. Příkladem může být případ smlouvy o převodu první jednotky v domě či prohlášení vlastníka domu podle zákona o vlastnictví bytu, pokud nejsou jednotky ještě evidované v katastru.<sup>68</sup>

Jakákoliv změna či doplnění smlouvy, na základě které má být povolen vklad práva do katastru, je v průběhu správního řízení nepřípustná.<sup>69</sup>

##### **5. 4. 1. Listina a její náležitosti**

Pod písmenem a) je to listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru nebo její úředně ověřený opis v počtu o dva větším než je počet účastníků řízení, v případě směny nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, ještě o dva větší pro každý katastrální úřad. Touto listinou může být smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti, smlouva o zástavním a podzástavním právu, smlouva o věcném břemeni a další.<sup>70</sup> Listina se předkládá v počtu o dva větším než je počet účastníků, minimálně jednou

<sup>67</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97.

<sup>68</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 70.

<sup>69</sup> Tamtéž, s. 73.

<sup>70</sup> § 36 katastrální vyhlášky.

s úředně ověřenými podpisy, z toho důvodu, že jedna ze smluv zůstane ve spise a druhá se uloží do sbírky listin.<sup>71</sup> Pokud jsou účastníky manželé, je každý z manželů účastníkem. Tyto listiny musí být vlastnoručně podepsány účastníky. Katastrální úřad považuje projev vůle za zjištěný, jestliže na jednom vyhotovení prvopisu byly jejich podpisy úředně ověřeny, listina byla sepsána formou notářského zápisu, smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu, právnická osoba předložila podpisový vzor shodný s podpisem na listině a u obchodních společností i výpis z obchodního rejstříku, účastník smlouvy uznal pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.<sup>72</sup> Nedostatečný počet stejnopisu smlouvy je odstranitelným nedostatkem návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru a sám o sobě nemůže vést k zamítnutí návrhu.<sup>73</sup>

#### **5. 4. 2. Plná moc**

Plná moc je další nutnou přílohou návrhu, pokud je účastník řízení zastoupen zmocněncem.<sup>74</sup> Právní nauka rozlišuje hmotně-právní a procesní plnou moc, která se vztahuje pouze na zastupování před příslušným katastrálním úřadem, a taková plná moc musí být přílohou návrhu. Pokud však byl zmocněnec zmocněn na základě hmotně-právní plné moci, je nutné, aby tato plná moc byla nedílnou součástí každého vyhotovení dané smlouvy.<sup>75</sup>

K nedílnému spojení plné moci s listinou se vztahuje i stanovisko Nejvyššího soudu, které říká: „*Ze smlouvy musí být patrné, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocněnec. Tomuto požadavku lze dostát i tak, že plná moc, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření smlouvy udělil, tvoří nedílnou součást smlouvy. V případě smlouvy o převodu nemovitosti se tak musí stát nejpozději v okamžiku podání návrhu na vklad práva do katastru podle této smlouvy.*“<sup>76</sup>

#### **5. 4. 3. Výpis ze zákonem stanoveného rejstříku**

Ustanovení § 4 odst. 3 písm. c) zákona o zápisech uvádí výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, nebo úředně ověřený opis takového výpisu. Tento doklad je u právnických osob velmi důležitý, neboť pouze z tohoto výpisu se dá bezpečně zjistit, jak přesně se daná společnost jmenuje, kdo a jak je oprávněn jednat jejím jménem. Údaje ve výpise musí odpovídat aktuálnímu stavu.

<sup>71</sup> Dřívější praxe katastrálních úřadů byla taková, že se jedna listina zaslala na příslušný finanční úřad, i když tuto povinnost žádný právní předpis nepředepisoval. Jednalo se spíše o zvyk katastrálních úřadů. Dnes si listiny finanční úřad vyžádá od účastníků sám.

<sup>72</sup> § 37 odst. 6 KatV.

<sup>73</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 10. 1995, sp. zn. 33 Ca 71/95.

<sup>74</sup> § 4 odst. 4 zákona o zápisech.

<sup>75</sup> TRAYER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 21.

<sup>76</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98.

#### **5. 4. 4. Listina prokazující oprávnění vlastníka nakládat s nemovitostí**

Předposlední písmeno d) zmiňovaného ustanovení zákona o zápisech hovoří o další příloze, kterou je listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. 1. 1993, nebo úředně ověřený opis takové listiny. V praxi se tato listina označuje jako tzv. nabývací titul.<sup>77</sup> Důležitým přelomovým datem je 1. 1. 1993, kdy vznikl katastr nemovitostí. Nabývací tituly, které nabyly právních účinků před tímto datem, se musí při vkladovém řízení předkládat a nabývací tituly, které nabyly právních účinků po tomto datu, se již předkládat nemusí.

#### **5. 4. 5. Úředně ověřený překlad listiny**

Poslední přílohou je úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není psána v českém jazyce. Smlouva i další uvedené listiny musejí být katastrálnímu úřadu předloženy v českém jazyku. Jsou-li sepsány v jiném jazyku, musí být k návrhu vkladu přiložen jejich úředně ověřený překlad.<sup>78</sup>

### **5. 5. Úkony katastrálního úřadu při přijímání podání**

Podání se přijímají na podatelně katastrálního úřadu. Příjem podání zaznamenají pověření pracovníci podatelny do tzv. podacího deníku, která se vede prostředky programového vybavení informačního systému katastru nemovitostí. Katastrální úřady vedou v elektronické podobě v informačním systému katastru nemovitostí protokol o návrhu na povolení vkladu práva a výmazu práva pod značkou „V“. Do „protokolu V“ se denně průběžně zaznamenávají došlé návrhy na vklad právních vztahů a výsledek řízení o vkladu. Na každý nový návrh v protokolu se vyznačí den, měsíc, rok doručení v souladu s podacím razítkem.

#### **5. 5. 1. Zápis došlého návrhu do protokolu o vkladech**

Katastrální úřad zakládá a vede protokoly o řízení samostatně na každém katastrálním pracovišti. Úkolem katastrálního úřadu je zapsat přijatý návrh na vklad práva ještě téhož dne do protokolu o vkladech, označit jej číslem, vyznačit na něm den, měsíc, hodinu a minutu

---

<sup>77</sup> Listina, která prokazuje, jak ten, kdo chce s nemovitostí nakládat, ji získal do svého vlastnictví. Nabývacím titulem může být kupní, darovací smlouva či dědické rozhodnutí.

<sup>78</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 93.

doručení shodně podle podacího razítka. Pro doručený návrh založí spis označený průběžným číslem protokolu, ve kterém se zaznamená celý průběh vkladového řízení.<sup>79</sup> Pro upřesnění dodávám, že přesné vyznačení hodiny a minuty se používá jen u došlého návrhu na vklad. U jiných úkonů se takové detailní označení nepoužívá. Za správnost a včasnost záznamů v protokolech o řízeních odpovídá zaměstnanec katastrálního úřadu, který byl jejich vedením pověřen.

### 5. 5. 2. Spis

Pro každý nový návrh katastrální úřad založí spis. Na otázku, co tvoří obsah spisu, odpovídá čl. 9 JŘ: *„Spis musí být označen spisovou značkou. Spis tvoří zejména podání, dokumenty, protokoly, záznamy, písemná vyhotovení rozhodnutí a další písemnosti, které se vztahují k dané věci, ať již katastrálnímu úřadu adresované nebo jím vytvořené. Obsah spisu je řazen chronologicky, každá součást spisu musí být ihned po zařazení do spisu poznamenána do soupisu součástí spisu s číslem jejího pořadí v soupisu, s uvedením jejího původce, stručným uvedením jejího obsahu, s datem, kdy byla doručena nebo vytvořena, včetně data, kdy byla do spisu vložena, včetně soupisu příloh s počtem jejich svazků, s určením data, kdy byly do spisu vloženy, popřípadě kdy byly jejich originály vráceny vyhotoviteli nebo vyřazeny do jiného spisu a podpisu osoby, která podání nebo písemnost do spisu vložila nebo je vyřadila. Přílohou, která je součástí spisu, jsou zejména důkazní prostředky, obrazové a zvukové záznamy a záznamy na elektronických médiích.“*

Z důvodu ochrany utajovaných informací a z důvodu ochrany jiných skutečností, na něž se vztahuje zákonem uložená nebo uznaná povinnost mlčenlivosti, se v případech stanovených zvláštním zákonem část písemností nebo záznamů uchovává odděleně mimo spis. Právo nahlížet do spisu po celou dobu jeho existence, tj. od založení do skartace, mají účastníci a jejich zástupci, jiné osoby, pokud prokážou právní zájem nebo jiný vážný důvod a nebude-li tím porušeno právo některého z účastníků řízení, popřípadě dalších dotčených osob anebo pokud prokážou veřejný zájem, a průvodci nevidomých účastníků řízení.

### 5. 5. 3. Vyznačení plomby

Pro vyznačení skutečností, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčeny změnou, používá katastrální vyhláška termín plomba. Katastrální úřad v souladu s § 12 odst. 1 zákona

---

<sup>79</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 96.

o zápisech vyznačí v souboru popisných informací katastru tzv. plombu, a to nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu na povolení vkladu. Plomba vyjadřuje, že právní vztahy zapsané v katastru jsou dotčeny změnou.

Dle čl. 14 odst. 2 JŘ se plomba zruší současně s vyznačením změny v katastru, tj. provedení vkladu práva, nebo v případě pravomocného rozhodnutí o zamítnutí vkladu nebo pravomocného usnesení o zastavení řízení. V případě částečného povolení vkladu u nemovitostí, ke kterým byl návrh na vklad zamítnut nebo bylo vůči nim řízení zastaveno, se plomba zruší ručně při doplnění data nabytí právní moci části rozhodnutí o zamítnutí vkladu k operaci „*Nabytí právní moci – částečné zamítnutí*“ nebo při doplnění data nabytí právní moci usnesení o částečném zastavení řízení k operaci „*Nabytí právní moci – částečné zastavení*“.

Tato plomba je vyznačena na listu vlastnictví písmenem „P“ i na výpisu z katastru nemovitostí u dotčené parcely. Plomba signalizuje, že ohledně této nemovitosti se vede nějaké řízení. Je nezbytné poznamenat, že vyznačená plomba v žádném případě sama o sobě neznamená, že vlastník dotčené nemovitosti je omezen v nakládání s touto nemovitostí.<sup>80</sup>

## **5. 6. Přezkumná činnost katastrálního úřadu při vkladovém řízení**

Přezkumná činnost je odborníky z právní praxe považována za stěžejní a velmi důležitý úkol, k němuž byl pověřen katastrální úřad. Katastrální úřady odpovídají za stav zápisů, které jsou vkládány do katastru. Kvůli eliminaci vadných zápisů prochází vkladové řízení náležitým přezkumem. Jen tak může být zápis práva perfektní. Přezkum však nevychází z libovůle katastrálních úřadů. Kompetence a její rozsah je stanoven přímo zákonem a ono zmocnění vychází z čl. 2 odst. 3 Ústavy a čl. 2 odst. 2 LZPS.<sup>81</sup>

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nezkoumá platnost smlouvy, ale zkoumá listinu, na základě které má být vklad povolen, a to pouze ze zákonem stanovených taxativních hledisek. V žádném případě není oprávněn listinu zkoumat z jiných důvodů.<sup>82</sup> Katastrální úřad tak zkoumá jen některé prvky platnosti smlouvy. Ostatní aspekty, které mohou dokonce způsobit i neplatnost smlouvy, úřad nezkoumá. Proto, i když shledá

---

<sup>80</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 96.

<sup>81</sup> Čl. 2 odst. 3 Ústavy České republiky: „*Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.*“ Čl. 2 odst. 2 LZPS: „*Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který stanoví zákon.*“

<sup>82</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 13. 10. 1998, sp. zn. 15 Ca 255/98.



katastrální úřad smlouvu způsobilou k provedení vkladu a vlastnické právo pro nového vlastníka zapíše do katastru, může soud následně rozhodnout o neplatnosti této smlouvy.<sup>83</sup> Jelikož katastrální úřad nezkontroluje platnost smlouvy jako celku, může dojít k situaci, že bude povolen vklad na základě absolutně neplatné smlouvy. V případě pochybností o platnosti existuje možnost řízení přerušit pouze v případě, že bude doloženo, že byl podán návrh u soudu tím, kdo má právní zájem. Na základě návrhu soud rozhodne, zda tu právní vztah je či není, pokud je na tom naléhavý právní zájem. Když soud určí absolutní neplatnost smlouvy, žádná práva a povinnosti na základě ní nevzniknou. Jedná se o neplatnost, která působí ze zákona a od počátku, tj. *ex tunc*, a katastrální úřad při pokračování řízení návrh na vklad zamítne.<sup>84</sup>

Pokud katastrální úřad rozhoduje o vkladovém návrhu v rámci správního řízení, je limitován § 5 zákona o zápisech, která stanoví, v jakém rozsahu tomuto speciálnímu správnímu úřadu náleží přezkumná činnost, tedy do jaké šíře a hloubky může podrobovat přezkum věcné listiny, status účastníků, otázky spojené s nakládáním s nemovitostmi atd. Nejprve katastrální úřad zjistí, zda návrh na vklad splňuje všechny zákonné náležitosti a obsahuje obligatorní přílohy, které předepisuje zákon o zápisech. Svým rozhodnutím katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá dle § 5 odst. 1 zda:

#### **1. Navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v katastru.**

Katastrální úřad porovná údaje v listině s údaji evidovanými v katastru nemovitostí. Těmi jsou údaje o dosavadním vlastníku nemovitostí, údaje o předmětných nemovitostech, údaje o vlastnictví a dalších věcných právech a další. V žádném případě není možné, aby byl vklad povolen, aniž by byla návaznost na předcházející zápis v katastru. V případě, že bude v katastru zapsán někdo jiný, než uvádí listina, je povinen úřad návrh na vklad zamítnout, avšak případnému zamítnutí musí předcházet zjištění, zda skutečně nedošlo ke změně vlastníka.<sup>85</sup> Katastrální úřad nemůže povolit vklad, pokud by byly údaje katastru v rozporu s tím, co je uvedeno v listině. Závažný rozpor spočívá v tom, že v katastru bude zapsán jiný vlastník než ten, který je uveden jako vlastník v listině, na základě které probíhá vkladové řízení. Tehdy je nezbytně nutné, aby byl tento stav dán do souladu, jinak nelze vklad práva povolit. Stane-li se tedy, že jsou údaje v katastru rozdílné od údajů uvedených v listině, je nutné v případě, že v listině jsou údaje uvedené správně dle skutečnosti, předložit

<sup>83</sup> ELIÁŠ, K. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*, 2006, č. 6, s. 175.

<sup>84</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 80.

<sup>85</sup> Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. 10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98.

katastrálnímu úřadu nejpozději s návrhem na vklad chybějící listiny, které předcházející změny dokládají.<sup>86</sup>

## **2. Navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin.**

Návrh na vklad musí být odůvodněn obsahem listiny, která je podkladem pro vklad práva. V příložené listině musí být jednoznačně určen vznik, změna nebo zánik práva, které je předmětem návrhu na vklad do katastru, a to při respektování příslušných kogentních právních norem. Pokud listina tyto předepsané náležitosti neobsahuje, katastrální úřad vklad do katastru nemovitostí nepovolí stejně tak, pokud předmět práva není jednoznačně označen v listině. Proto není možné, aby tato listina odkazovala na jinou listinu, na základě které se vklad neprovádí.<sup>87</sup> Listina, na základě které se provádí vklad, může obsahovat mnoho dalších údajů, které se bezprostředně nedotýkají vkladu práva a mohou být neurčité nebo nesrozumitelné. Ty však zůstávají stranou přezkumu.

## **3. Právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení či zániku jiného práva, je určitý a srozumitelný.**

Občanský zákoník v § 37 odst. 1 stanoví náležitosti právních úkonů.<sup>88</sup> Zda je právní úkon učiněn svobodně a vážně, katastrální úřad nezkontroluje. Ovšem smluvní projevy účastníků smlouvy o nemovitosti musí být také dostatečně určité a srozumitelné, a to katastrální úřad dle § 5 odst. 1 písm c) zákona o zápisech zkoumá. „*Splnění požadavku určitosti a srozumitelnosti právního úkonu je nutno ve vkladovém řízení posuzovat především podle občanského zákoníku,*“ což judikoval ve svém rozsudku Krajský soud v Brně ze dne 15. 1. 1999, sp. zn. 35 Ca 44/98. Určitost a srozumitelnost se týká jak účastníků právních úkonů, jejich jednoznačné identifikace v listině, tak předmětu a obsahu tohoto právního úkonu. Projev vůle účastníka musí být v listině určitý, musí vyjadřovat určitou vůli. Pokud vzniknou pochybnosti o obsahu právního úkonu, je třeba vzniklou pochybnost odstranit výkladem. Je-li i po provedení výkladu právní úkon neurčitý, jedná se o právní úkon absolutně neplatný dle OZ. Rovněž i obsah právního úkonu musí být srozumitelný. Pokud je právní úkon i po výkladu nesrozumitelný, nastává absolutní neplatnost. Dá-li se určitost

---

<sup>86</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 82.

<sup>87</sup> Např. kupní smlouva by odkazovala na znalecký posudek, nájemní smlouvu, kde by byla nemovitost určena podle údajů katastru.

<sup>88</sup> § 37 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník: „*Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný.*“

a srozumitelnost právního úkonu zajistit výkladem, nebrání nic katastrálnímu úřadu, aby vklad práva povolil. Pro potřeby úřadu však musí být písemný.<sup>89</sup>

#### **4. Právní úkon je učiněn v předepsané formě.**

Smlouvy o převodu nemovitostí, smlouvy o zřízení, změně a zániku jiných věcných práv musí být v písemné formě.<sup>90</sup> Text listiny může být sepsán vlastní rukou jednatelů nebo rukou jiného, ovšem zpravidla bývá vyhotoven za pomoci technických prostředků. Je tady lhostejné, kdo samotný text sepíše, vždy půjde o projev vůle osoby, která je pod textem podepsána. Podpisy účastníků smlouvy musí být vlastnoruční a na téže listině.<sup>91</sup> Podpisy na listinách hrají významnou roli při přezkoumávání listiny. Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistí, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených. § 37 odst. 6 KatV vymezuje případy, ve kterých považuje projev vůle za zjištěný. Pokud jeden z účastníků nemůže číst nebo psát, je předepsanou formou smlouvy forma notářského zápisu. Pokud není úkon učiněn v předepsané formě, jedná se o úkon absolutně neplatný a katastrální úřad vklad práva do katastru nepovolí.<sup>92</sup>

#### **5. Účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu.**

Dále katastrální úřad zkoumá oprávněnost vlastníka nakládat s předmětem právního úkonu podle údajů zapsaných v katastru a u vlastníků, kteří právo k nemovitosti nabyli již před 1. 1. 1993., ověřením správnosti těchto dříve provedených zápisů podle doloženého původního nabývacího titulu. Zkoumá se i oprávněnost nakládat s předmětem právního úkonu u účastníka, který má tímto právním úkonem teprve právo nabýt. I tento účastník může být omezen v oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu.<sup>93</sup> Oprávnění nakládat s nemovitostí je nutné přitom dokládat listinou, která prokazuje toto nakládání, tj. smlouvou o převodu, rozhodnutím státního orgánu o vzniku vlastnického práva apod. nestačí, pokud by návrhovátelem předkládal jako důkaz svého vlastnického práva výpis z katastru, jelikož výpis není závazným údajem katastru.<sup>94</sup>

<sup>89</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 89.

<sup>90</sup> § 46 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>91</sup> BRABEC, S. Vkladový přezkum – forma právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, č. 3, s. 39.

<sup>92</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 101.

<sup>93</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 98.

<sup>94</sup> § 20 katastrálního zákona: „Údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru.“

**6. Účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu.**

Při řízení o povolení vkladu katastrální úřad přihlíží k omezení vlastníka nemovitosti stanovenému právním předpisem, rozhodnutím soudu, rozhodnutím státního orgánu. Vlastník nemovitosti nebo jiný oprávněný může být omezen ve smluvní volnosti i na základě závazkového vztahu, kdy se smluvně zavázal k určitým omezením. K tomuto však katastrální úřad nepřihlíží, neboť závazkové omezení působí jen inter partes. Ovšem pokud je smluvní volnost omezena na základě právního předpisu, rozhodnutí soudu, rozhodnutí státního orgánu, nelze vklad práva povolit.<sup>95</sup>

**7. K právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.**

Zákon o zápisech v tomto případě odkazuje na občanský zákoník. Jestliže zákonní zástupci spravují majetek těch, které zastupují, a pokud nejde o běžnou záležitost, je potřeba k nakládání s majetkem schválení soudu. Stane-li se, že zákonní zástupci nezletilého v jeho zastoupení uzavírají smlouvu o nemovitosti, musí být tento právní úkon schválen soudem. Bez tohoto schválení nelze považovat úkon za platný. Dalším případem, kdy se vyžaduje schválení soudu je, když dědici chtějí prodat nebo učinit jiná opatření, přesahující rámec obvyklého hospodaření.<sup>96</sup>

Pro shrnutí mohu uvést, že katastrální úřad zkoumá uvedené skutečnosti ke dni podání návrhu na vklad. Ke skutečnostem, které nastaly po tomto dni, katastrální úřad nepřihlíží. Lze konstatovat, že katastrální úřad nezkoumá platnost listin, zkoumá pouze některé znaky neplatnosti právního úkonu a zda návrh na vklad splňuje všechny zákonem stanovené náležitosti. Stane-li se, že návrh některou z nich nesplňuje, katastrální úřad podle jejich charakteru vyzve navrhovatele, aby nedostatky v zákonné lhůtě odstranil, a poučí jej o důsledcích neuposlechnutí jeho výzvy, nařídí ústní jednání, při kterém odstraní nesprávnosti, nebo přeruší řízení o vkladu. Proti rozhodnutí o přerušení řízení se lze odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení dle § 76 odst. 5 správního řádu.

---

<sup>95</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 110.

<sup>96</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 114.

## 5. 7. Přerušení vkladového řízení

Zákon o zápisech tento procesní institut neupravuje, proto se subsidiárně použije obecná právní úprava obsažená v § 64 a násl. správního řádu, na který navazuje čl. 17 jednacího řádu, kde je podrobněji upraven postup katastrálního úřadu. Přerušení vkladového řízení znamená, že dochází ke stavění procesních lhůt, tj. lhůty neběží, po dobu přerušení katastrální úřad nenařizuje jednání ani neprovádí dokazování, dokonce ani nevydává rozhodnutí ve věci.

O přerušení řízení se vydává usnesení, ve kterém se určí doba, na kterou se řízení přerušuje, a dané usnesení katastrální úřad zašle všem účastníkům do vlastních rukou. Pokud jde o činnost katastrálního úřadu během přerušení řízení, tak v době, kdy je řízení přerušeno, činí katastrální úřad a účastníci jen procesní úkony nezbytné k odstranění důvodů pro přerušení řízení. Po odpadnutí důvodů přerušení řízení či uplynutí lhůty, kterou stanovilo usnesení o přerušení řízení, nebo na žádost účastníka, jenž podal žádost o přerušení řízení, katastrální úřad v řízení pokračuje. Rovněž o pokračování v řízení vyrozumí katastrální úřad účastníky řízení.

Dikce úpravy přerušení řízení ve správním řádu rozlišuje dva druhy přerušení řízení. Prvním druhem je fakultativní přerušení. Jedná se o případ, kdy katastrální úřad přeruší řízení na základě svého uvážení, tzv. správní uvážení, kdy podle pana profesora Sládečka se jedná o správní diskreci, která umožňuje správnímu úřadu jistou míru samostatnosti při rozhodování.<sup>97</sup> Správní řád pamatuje i na případ obligatorního přerušení řízení, kdy správní úřad musí řízení přerušit po splnění zákonem daných požadavků. V případě, že správní orgán řízení nepřeruší, běží lhůta pro vydání rozhodnutí a v té je povinen rozhodnout o předmětu řízení.

### 5. 7. 1. Fakultativní přerušení

Správní řád v § 64 odst. 1 písm. a)-d) vymezuje několik případů fakultativního přerušení řízení. Jedná se o přerušení řízení:

#### 1. S výzvou k odstranění nedostatků.

Katastrální úřad může vkladové řízení přerušit současně s výzvou k odstranění nedostatků vkladového návrhu.<sup>98</sup> V rámci přezkumné činnosti katastrální úřad po podání návrhu na vklad zkoumá, zda má návrh všechny zákonem předepsané náležitosti a rovněž přílohy, které musí být k návrhu přiloženy. Pokud nastane případ, že vkladový návrh nemá

<sup>97</sup> SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2009, s. 140.

<sup>98</sup> Podle správního řádu se jedná o žádost.

dané náležitosti, postupuje se podle § 5 odst. 5 zákona o zápisech, kdy katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě (zpravidla lhůta činí 30 dnů) odstranil nedostatky návrhu a současně jej upozorní na možnost zastavení řízení, pokud neodstraní tyto nedostatky návrhu.

## **2. S výzvou k zaplacení správního poplatku.**

Důvodem pro přerušení řízení může být i nesplnění poplatkové povinnosti. Poplatková povinnost vůči katastrálnímu úřadu je stanovena a upravena v zákoně o správních poplatcích, kdy v příloze toho zákona je stanoven správní poplatek pro případ podání vkladového návrhu 500,- Kč. Pokud jde o způsob hrazení tohoto poplatku, je uhrazen vylepením kolku v dané hodnotě na návrh na vklad nebo připojením dokladu, který potvrzuje zaplacení poplatku převodem na zvláštní účet. Nárok na vrácení správního poplatku nevzniká, ani pokud je vklad zamítnut či řízení zastaveno. Katastrální úřad tedy může řízení přerušit, pokud navrhovatel neuhradí při podání návrhu tento správní poplatek. Současně vyzve navrhovatele, aby ve stanovené lhůtě 15 dní danou poplatkovou povinnost splnil, jinak řízení dle § 66 odst. 1 písm. d) správního řádu zastaví. V řízení bude katastrální úřad pokračovat po uhrazení tohoto poplatku.

## **3. Z důvodu probíhajícího řízení o předběžné otázce.**

Pokud je pro rozhodnutí o návrhu na vklad důležité rozhodnutí jiného státního orgánu či soudu, přeruší katastrální úřad řízení pro předběžnou otázku až do pravomocného rozhodnutí dané instituce.<sup>99</sup> Řízení o předběžné otázce je charakteristické tím, že jeho výsledek má vliv na rozhodnutí v řízení o povolení vkladu. Katastrální úřad může sám vyvolat řízení o předběžné otázce, nebo takové řízení již probíhá. Pokud má předběžná otázka vliv na dané rozhodnutí a katastrální úřad není příslušný si onu otázku zodpovědět, dává mu správní řád možnost řízení přerušit. Ovšem praxe je taková, že katastrální úřad dané řízení přeruší vždy. Tento postup je katastrálními úřady doporučován zejména kvůli eliminaci nežádoucích následků.

## **4. Z důvodu ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi.**

Katastrální úřad může řízení přerušit do doby ustanovení opatrovníka účastníkovi, který je procesně nezpůsobilý. Za procesně nezpůsobilého je považován účastník, který nemá zákonného zástupce nebo jej zákonný zástupce zastupovat nemůže. Správní řád v § 32 odst.

---

<sup>99</sup> Např. pokud je podána u soudu žaloba na určení vlastnického práva. Na posouzení předběžné otázky o vlastnictví k převáděným nemovitostem totiž závisí i rozhodnutí o vkladu práva do katastru nemovitostí.

2 uvádí případy, kdy má katastrální úřad, jako správní orgán, povinnost ustanovit opatrovníka.<sup>100</sup>

## **5. Z důvodů, o kterých tak stanoví zvláštní zákon.**

Posledním důvodem pro přerušení řízení je důvod podle zvláštního právního předpisu. Tím může být zákon č. 325/1999 Sb., o azylu, ve znění pozdějších právních předpisů.

### **5. 7. 2. Obligatorní přerušení**

Správní řád přistupuje k obligatornímu přerušení vždy v řízení o žádosti<sup>101</sup> na žádost žadatele nebo více žadatelů, což je projevem zásady dispoziční a žadatel má volnost disponovat předmětem řízení dle § 45 odst. 4 správního řádu. Řízení je povinen katastrální úřad přerušit vždy, pokud účastník řízení, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru, o přerušení požádá.<sup>102</sup> Pro případ, že je žadatelů více, vyžaduje zákon k přerušení řízení jejich souhlas. Žadatel má právní nárok na přerušení řízení a nemusí ani uvádět důvod. Ovšem řízení se přerušuje nikoli na jakoukoliv dobu, ale pouze na dobu nezbytně nutnou.<sup>103</sup>

## **5. 8. Zastavení řízení**

Žádná speciální úprava pro zastavení řízení o návrhu na vklad, kromě jediné zmínky v § 5 odst. 5 zákona o zápisech<sup>104</sup>, neexistuje. Institut zastavení vkladového řízení tedy vychází z obecné právní úpravy ve správním řádu v § 66. Jedná se o situaci, kdy vkladové řízení končí na základě zákonem daných důvodů dříve, než je vydáno meritorní rozhodnutí, tj. o předmětu řízení není rozhodnuto.

Důvody pro zastavení řízení jsou ve správním řádu rozděleny na důvody pro zastavení řízení zahájené na základě žádosti (§ 66 odst. 1) a důvody pro zastavení řízení vedeného z moci úřední (§ 66 odst. 2).<sup>105</sup>

Pokud jde o obecné důvody pro zastavení řízení zahájené na základě žádosti, uvádí správní řád v § 66 odst. 1 písm. a) až h) tyto případy: žadatel vzal svou žádost zpět a pokud je

---

<sup>100</sup> Jedná se o osoby, kterým brání jiná právní překážka, aby v řízení samy činily úkony, pokud si nevolily zmocněnce, dále právnické osoby, které nemají orgán způsobilý za ně jednat, osoby neznámé či neznámého pobytu, osoby zvláště těžce postižené, osobám stíženým přechodnou duševní poruchou a v neposlední řadě účastníkům, o nichž tak stanoví zvláštní zákon.

<sup>101</sup> Vkladové řízení je podle správního řádu řízením o žádosti.

<sup>102</sup> Správní řád jej označuje jako žadatele.

<sup>103</sup> Přednáška JUDr. Moniky Horákové z předmětu Správní právo 2 na téma *Řízení v prvním stupni*.

<sup>104</sup> „Pokud navrhopatel nedostatky návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví.“

<sup>105</sup> TRAYER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 29.

žadatelů více, vyžaduje se souhlas všech, nebo byla podána žádost zjevně nepřípustná, dále žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, byla zjištěna překážka řízení podle § 48 odst. 1<sup>106</sup>, žadatel zemřel nebo zanikl, pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, nebo zanikla věc nebo právo, kterého se řízení týká, řízení je zastaveno dnem, kdy se správní orgán o úmrtí nebo zániku žadatele nebo o zániku věci či práva dozvěděl, dále žádost byla zjevně bezpředmětnou a z dalších zákonem stanovených důvodů. Správní řád jako důvody pro zastavení řízení z moci úřední uvádí překážku řízení zahájeného, tj. litispendenci, nebo odpadnutí důvodů řízení.

Důvody pro zastavení vkladového řízení jsou zejména zpětvzetí žádosti, neodstranění podstatných vad žádosti a nezaplacení správního poplatku. V případě zpětvzetí žádosti o zahájení řízení je nutný souhlas všech žadatelů s návrhem na zastavení řízení. Žadatelé jsou pouze ti z účastníků, kteří podepsali návrh na vklad. Pokud se zastavením souhlasí všichni žadatelé, řízení se zastaví bez ohledu na vůli ostatních účastníků. Zpětvzetí žádosti je možné učinit pouze do doby, než je o návrhu na vklad rozhodnuto.<sup>107</sup> Je nezbytné uvést, že zpětvzetí žádosti je důvodem pro zastavení řízení, ovšem § 45 odst. 4 správního řádu hovoří o možnosti žadatele předmět žádosti zúžit. Tento krok právní praxe považuje za částečné zastavení řízení.

108

V případě neodstranění podstatných vad je úprava správního řádu téměř identická s ustanovením § 5 odst. 5 zákona o zápisech. Podstatnou vadou se myslí vada, která brání pokračování v řízení. Katastrální úřad nejprve vyzve navrhovatele k doplnění návrhu nebo odstranění vad v přiměřené lhůtě, kdy tato výzva musí obsahovat také poučení, jakým způsobem může navrhovatel nedostatek odstranit a také poučení o důsledcích při nedodržení této výzvy. Pro oživení problematiky uvádím rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 1996, č. j. 33 Ca 120/96-6. Katastrální úřad nepostupoval správně, když zamítl návrh na vklad v případě, kdy návrh na vklad neměl předepsané náležitosti – byly předloženy pouze neověřené kopie kupní smlouvy, což je odstranitelný nedostatek návrhu. Podle § 5 odst. 5 zákona o zápisech měl úřad vyzvat navrhovatele k odstranění nedostatků a poučit je o důsledcích, tj. o možnosti zastavení řízení.<sup>109</sup>

Důvodem pro zastavení řízení je i neuhrazení správního poplatku. Pokud poplatník nesplní svoji poplatkovou povinnost ve stanovené lhůtě, správní orgán zahájené řízení zastaví.

---

<sup>106</sup> Litispendence – překážka řízení zahájeného, zahájení řízení u některého správního orgánu brání tomu, aby o téže věci z téhož důvodu bylo zahájeno řízení u jiného správního orgánu.

<sup>107</sup> Projev dispozice s předmětem řízení.

<sup>108</sup> VEDRAL, J. *Správní řád*. Komentář. Praha: BOVA POLYGON, 2006, s. 387.

<sup>109</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 216.



O zastavení řízení vydává katastrální úřad písemné rozhodnutí ve formě usnesení a doručuje se všem účastníkům řízení. Proti usnesení o zastavení řízení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne oznámení usnesení. Toto odvolání nemá odkladný účinek. Odvolání se podává u katastrálního úřadu, který rozhodnutí vydal. Odvolacím orgánem je podle zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech příslušný zeměměřický a katastrální inspektorát.

## **5. 9. Rozhodnutí o povolení vkladu**

### **5. 9. 1. Formy rozhodnutí**

Pokud jde o formy rozhodnutí, katastrální úřad v rámci své rozhodovací činnosti vydává usnesení nebo rozhodnutí. Katastrální úřad rozhoduje usnesením v případě přerušení nebo zastavení řízení. Rozhodnutí vydává, pokud návrh na vklad práva povoluje či zamítá. Pokud vkladové řízení neskončilo zastavením, dojde až do fáze vydání meritorního rozhodnutí.<sup>110</sup> Toto rozhodnutí může mít z pozice navrhovatele negativní charakter, kdy vklad práva se zamítne, nebo v opačném případě pozitivní charakter a vklad práva se povolí. Díkce ustanovení § 5 odst. 2 zákona o zápisech říká: „*Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje.*“

### **5. 9. 2. Rozhodnutí o povolení vkladu**

Rozhodnutím o vkladovém návrhu se meritorně, tj. rozhodnutí ve věci samé, jímž je rozhodováno o předmětu řízení<sup>111</sup>, zakončuje vkladové řízení. Splňuje-li návrh na vklad zákonem stanovené náležitosti, katastrální úřad rozhodne, že vklad povoluje. Obecná úprava ve správním řádu v § 67 odst. 2 stanoví, že rozhodnutí se vyhotovuje v písemné podobě a pouze zvláštní zákon stanoví, kdy se písemné rozhodnutí nevyhotovuje. Zde nacházíme odkaz na speciální úpravu v zákoně o zápisech, kdy § 5 odst. 3. rozhodnutím, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Není potřeba takového rozhodnutí odůvodňovat.<sup>112</sup> V tomto případě se nevydává písemné rozhodnutí a rovněž se neoznamuje doručením. Katastrální vyhláška blíže upravuje postup katastrálního

<sup>110</sup> Meritorní rozhodnutí – rozhodnutí ve věci samé.

<sup>111</sup> WINTEROVÁ, A. *Civilní právo procesní*. 4. vydání. Praha: Linde, 2006, s. 284.

<sup>112</sup> § 68 odst. 4 SŘ: „*Odůvodnění rozhodnutí není třeba, jestliže správní orgán prvního stupně všem účastníkům v plném rozsahu vyhoví.*“

úřadu.<sup>113</sup> Prvopis věcné smlouvy opatřen vkladovou doložkou, která obsahuje náležitosti dle katastrální vyhlášky, bude následně doručen účastníkům řízení. Jak jsem uvedla výše, proti rozhodnutí, kterým se vklad práva do katastru povoluje, žádný opravný prostředek není přípustný. Poznamenáním ve spisu je rozhodnutí pravomocné a následně může být proveden vklad práva do katastru nemovitostí. Jedná se tedy o případ, kdy se vydání rozhodnutí v písemné podobě nevyžaduje nebo je pouze fakultativní.

Ovšem jednací řád vyjmenovává situace, kdy vydání rozhodnutí o povolení vkladu v písemné formě je obligatorní. Rozhodnutí o povolení vkladu práva v písemné formě musí obsahovat výrokovou část a rovněž poučení o opravném prostředku.<sup>114</sup> Mezi výčet těchto situací, uvedených čl. 20 odst. 3 JŘ, patří rozhodnutí, kterým se nepovoluje vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedených v listině nebo v průběhu řízení došlo ke změně v označení předmětných nemovitostí a v neposlední řadě pokud je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci.

Odůvodnění v rozhodnutí o povolení vkladu musí být, obsahuje-li návrh na vklad jen některá práva, která jsou obsažená v listině, jež slouží jako podklad pro zápis práva, a pokud katastrální úřad povoluje vklad pouze těchto práv obsažených v návrhu. Zejména musí odůvodnit oddělitelnost právních úkonů, tj. těch, jež navrhovatel uváděl, od těch, které neuváděl. Rovněž musí výroková část obsahovat prohlášení, že se vklad povoluje a také označení účastníků.<sup>115</sup> Fakt, že proti rozhodnutí, kterým se vklad práva povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví, je obsahem poučení.

Právní moc nabývá rozhodnutí o povolení vkladu v písemné formě až doručením tohoto rozhodnutí posledního účastníku řízení o povolení vkladu. Pravomocné rozhodnutí je podmínkou pro vklad práva do katastru nemovitostí. Pokud jde o právní účinky vkladu, tak ty vznikají na základě pravomocného rozhodnutí zpětně ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu dle § 2 odst. 3 zákona o zápisech. Katastrální úřad je následně povinen zapsat změny údajů katastru nejpozději do 30 dnů po dni nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu dle § 51 odst. 1 písm. a) KatV.

---

<sup>113</sup> § 38 odst. 2 KatV.: „Katastrální úřad po provedení vkladu vyznačí na prvopisech smlouvy nebo jejich úředně ověřených opisech nebo kopiích doložku, ve které je uvedeno, který katastrální úřad a které pracoviště o vkladu rozhodlo, číslo jednací daného rozhodnutí, jimž byl vklad povolen, den zápisu vkladu práva a den právních účinků vkladu.“

<sup>114</sup> Resp. o jeho nepřípustnosti.

<sup>115</sup> Identifikace fyzické osoby – jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého bydliště. Identifikace právnické osoby – název, identifikační číslo, sídlo.

### 5. 9. 3 Lhůty pro vydání rozhodnutí

Lhůty pro vydání rozhodnutí v rámci vkladového řízení se řídí obecnou právní úpravou v § 71 odst. 3 správního řádu. Prvním požadavkem je, aby rozhodnutí o vkladovém návrhu bylo vydáno bezodkladně. Co se myslí onou bezodkladností? Právní nauka stanovila, že rozhodnutí je vydáno bezodkladně, pokud je vydáno do 10 dnů. V praxi se však jedná o kratší časový interval v rozmezí tří až pěti dnů. Dále je stanoveno, že pokud nelze vydat rozhodnutí bezodkladně, je správní orgán, tj. katastrální úřad, povinen vydat rozhodnutí nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení. Jedná se o obecnou lhůtu. K této obecné lhůtě 30 dnů se dále připočítávají speciální lhůty. První případem je doba až 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ústní jednání, místní šetření nebo jde o zvláště složitý případ. Druhou je doba nutná ke zpracování znaleckého posudku nebo k doručení písemností do ciziny.

Ovšem i v těchto speciálních případech musí být zachována celková maximální doba 60 dnů pro vydání rozhodnutí. Pro úplnost bych ještě upozornila na rozdíl mezi lhůtami pro vydání rozhodnutí o vkladovém návrhu a lhůtami, které jsou stanoveny pro zápis či vyznačení vkladu do katastru. De facto se celý proces vkladového řízení rozpadá na dvě fáze, a to na vydání rozhodnutí o povolení vkladu a jeho následné vyznačení v katastru. Pro vydání rozhodnutí o povolení vkladu jsou rozhodné výše uvedené lhůty podle správního řádu. Nezbytným předpokladem pro druhou fázi je nabytí právní moci daného rozhodnutí o povolení vkladu, neboť katastrální úřad je povinen zapsat či zaznamenat tento vklad do katastru nejpozději do 30 dnů po dni nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu, jak předepisuje § 51 odst. 1 písm. a) KatV.

### 5. 9. 4. Částečný vklad

Ohledně možnosti částečného vkladu byly vedeny diskuze, ale judikatura se shodla na tom, že částečný vklad je přípustný, pokud i jen část listiny, jež je podkladem pro zápis, obstojí samostatně a je způsobilá stát se předpokladem pro zápis práva do katastru nemovitostí.<sup>116</sup> Pro posouzení samostatnosti jednotlivých věcných práv je určující právní úkon a jeho povaha, obsah a rovněž vůle účastníků. Názorný příklad neoddělitelnosti věcných práv uvedl Městský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 33 Ca 87/97: „*Oddělování jednotlivých věcných práv nebude možné tam, kde ze samotného úkonu, jeho povahy, obsahu nebo okolí, za kterých k němu došlo, především z vůle účastníků, vyplývá, že tato práva oddělit nelze. Příkladem, kdy vznik věcných práv oddělit nelze, je např. smlouva*

---

<sup>116</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 120.

*o výměně nemovitostí, kde je vznik vlastnického práva jednoho vlastníka k jedné nemovitosti vázán na vznik vlastnického práva jiného vlastníka k jiné nemovitosti. V případech, kdy listina obsahuje několik právních úkonů, zpravidla nic nebrání tomu, aby na základě některého z nich byl povolen vklad některých práv a na základě jiného zamítnut vklad jiných věcných práv.*<sup>117</sup>

V rozhodovací praxi katastrálních úřadů se můžeme poměrně často setkat s tímto částečným rozhodnutím o povolení vkladu. Jestliže katastrální úřad zjistí v průběhu řízení o povolení vkladu, že některé z požadovaných práv nelze vložit do katastru nemovitostí, musí zároveň posoudit otázku oddělitelnosti této části právního úkonu od ostatního obsahu smlouvy. Pokud zjistí, že právní úkony jsou oddělitelné, vyzve k vyjádření k tomuto oddělení. Pokud je dán souhlas, povolí vklad částečně v rozsahu oddělitelného obsahu smlouvy a ve zbylém rozsahu vklad zamítne.

O povolení částečného vkladu se vydává rozhodnutí v písemné formě. Jelikož katastrální úřad nevyhoví všem účastníkům v plném rozsahu, je povinností katastrálního úřadu dané rozhodnutí odůvodnit.<sup>118</sup> Účastník má také možnost podat odvolání v rozsahu, ve kterém se návrh na vklad zamítá. Co se týče části vkladu, kterou katastrální úřad povolil, zde opravný prostředek přípustný není. S možností částečného vkladu souvisí i otázka nabytí právní moci rozhodnutí, kterým se částečně vklad povoluje a v části se návrh zamítá. Proti části, ve které se vklad povoluje, opravný prostředek není přípustný podle § 5 odst. 3 zákona o zápisech, a tato část je pravomocná od okamžiku oznámení doručením. Od data doručení tohoto rozhodnutí běží lhůta 30 dnů pro zápis změny údajů katastru<sup>119</sup>, tj. provedení vkladu či zápisu do katastrálních operátů. V části, kterou se návrh na vklad práva zamítá, nabývá rozhodnutí právní moci až po uplynutí lhůty k podání opravného prostředku.<sup>120</sup>

Z četné judikatury k možnosti povolit tzv. částečný vklad uvádím rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 10. 1995, sp. zn. 33 Ca 71/95, který říká: *„Katastrální úřad nepostupoval správně, když zamítl návrh na vklad vlastnického práva ke všem nemovitostem, ačkoliv judikatura připouští, aby byl vklad povolen i zčásti ohledně těch nemovitostí, u kterých jsou splněny podmínky § 5 odst. 1 zákona o zápisech. Nejde o případ, kdy by část smlouvy neobstála samostatně.*<sup>121</sup>

<sup>117</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 133.

<sup>118</sup> § 68 odst. 4 SŘ a contrario.

<sup>119</sup> § 51 odst. 1 písm. a) KatV.

<sup>120</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 120.

<sup>121</sup> Tamtéž, s. 131.

## 5. 10. Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad

Pokud návrh na vklad nesplňuje zákonem stanovené podmínky dle § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech a tento nedostatek v tomto návrhu nelze odstranit, katastrální úřad vklad práva zamítne formou rozhodnutí. Zamítavé rozhodnutí vydává rovněž v případě, kdy podle zvláštního zákona návrh ztratil své právní účinky. Rozhodnutí o zamítnutí se vyhotovuje v písemné formě a doručuje se všem účastníkům smlouvy do vlastních rukou.

Správní řád v § 68 stanoví náležitosti daného rozhodnutí. Výrok musí obsahovat zamítavé rozhodnutí s odkazem na právní předpis, o který své rozhodnutí katastrální úřad opřel.<sup>122</sup> Katastrální úřad v odůvodnění blíže uvede skutečnosti, důvody a podklady pro vydání zamítavého rozhodnutí. Poslední částí je poučení o opravném prostředku, kdy katastrální úřad vysloví nepřipustnost podat proti rozhodnutí odvolání. Je zde pouze možnost podat proti rozhodnutí žalobu dle části páté OSŘ ke krajskému soudu a lhůta pro podání žaloby je dva měsíce od doručení rozhodnutí o zamítnutí návrhu. Ovšem § 5 odst. 4 zákona o zápisech připouští možnost podat opravný prostředek, avšak toto ustanovení je vzhledem k nové právní úpravě části páté OSŘ obsolentní.<sup>123</sup> Vzniklý rozpor mezi zákonem o zápisech a občanským soudním řádem řeší jednací řád. Ten v čl. 22 stanoví postup katastrálního úřadu v dané věci a možnosti účastníků napadnout zamítavé rozhodnutí.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby, počítané ode dne doručení rozhodnutí posledního účastníkovi.<sup>124</sup> Byla-li podána žaloba dle části páté OSŘ, nabývá rozhodnutí o zamítnutí vkladu práva právní moc vydáním pravomocného rozsudku soudem, který žalobu odmítl. Katastrální úřad je po doručení pravomocného rozhodnutí soudu o odmítnutí žaloby povinen odstranit plombu. Dalším případem nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí vkladu práva je situace, kdy soud svým rozsudkem žalobu zamítne, tj. katastrální úřad rozhodl o sporu nebo o jiné právní věci správně. Postup katastrálního úřadu po doručení pravomocného rozhodnutí o zamítnutí žaloby je rovněž stejný, tedy že odstraní plombu a vymaže poznámku o tom, že byla podána žaloba dle části páté OSŘ. Nabude-li rozhodnutí o zamítnutí vkladu právní moc, katastrální úřad vrátí smlouvy a další přílohy tomu, kdo mu je předložil, s výjimkou návrhu na vklad a jednoho vyhotovení smlouvy, které si ponechá

---

<sup>122</sup> Zejména § 5 odst. 2 zákona o zápisech.

<sup>123</sup> Přednáška JUDr. Lucie Kavanové z předmětu Katastr nemovitostí.

<sup>124</sup> TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a. s., 2006, s. 92

u spisu spolu s rozhodnutím o zamítnutí návrhu na vklad práva, na kterém je vyznačen den právní moci rozhodnutí.

Významnou a důležitou roli hraje i poučovací povinnost katastrálních úřadů, kdy je povinností katastrálních úřadů vyzvat účastníky k provedení nápravy daného návrhu, jinak bude podaný návrh zamítnut. Díky tomu dnes ubývá případů, kdy katastrální úřad zamítá návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.

### **5. 11. Zrušení plomby**

Plomba se zruší po vkladu práva do katastru nemovitostí nebo po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí vkladu práva do katastru nemovitostí.

### **5. 12. Založení listiny a spisu**

Rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru nemovitostí, tvoří obsah sbírky listin. Tyto listiny se zakládají ve sbírce podle jednotlivých vkladových řízení vedených v daném katastrálním území. Přehlednost sbírky listin je zaručena především přesně stanoveným režimem pro její vedení.

Po vkladu práva do katastru nemovitostí a zrušení plomby založí katastrální úřad návrh na povolení vkladu, jedno vyhotovení listiny nebo jednu z ověřených kopií opatřené o doložku povolení vkladu, písemné rozhodnutí o povolení vkladu, pokud bylo vyhotoveno, do souboru listin, který je součástí sbírky listin.<sup>125</sup>

Spis, ve kterém je založeno jedno vyhotovení listiny a další listinné dokumenty, které byly podkladem pro rozhodování katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí, je po vkladu práva do katastru nemovitostí uložen do spisové dokumentace a listiny, na jejichž podkladě byl proveden vklad do katastru, se uloží do sbírky listin dle § 38 odst. 7 KatV.

---

<sup>125</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 104.

## 6. Žaloba proti rozhodnutí katastrálního úřadu

### 6. 1. Úvod do problematiky

K 1. lednu 2003 nabyl účinnosti zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen SŘS), a zákon č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím SŘS. Zákon č. 151/2002 Sb. přinesl novelou části páté OSŘ zásadní zvrát do vkladového řízení, zejména co se týče opravných prostředků, a ve svém důsledku přináší i určitou dlouhodobější právní nejistotu nabyvatelů vlastnických a jiných věcných práv, kteří svá práva nabudou vkladem do katastru nemovitostí.<sup>126</sup>

S reformou správního soudnictví došlo k vyčlenění věcí ze správního soudnictví v případech, kdy správní či jiný orgán rozhodoval podle zvláštního zákona ve věcech soukromého práva.<sup>127</sup> Pokud jde o posouzení otázky, zda se jedná o věc soukromého práva, je nutné rozhodnutí správního orgánu zkoumat s ohledem na jeho obsah neboli věcné hledisko, nikoliv na základě neurčitých formálních znaků. Výsledek posouzení této otázky má vliv na místo podání této žaloby buď k okresnímu soudu ve věcech civilních, nebo ke krajskému soudu ve věcech správního soudnictví. I znění petitu žaloby, tzv. žalobního žádání, je v obou případech odlišné (tj. nárok na jiné rozhodnutí ve věci nebo zrušení rozhodnutí).<sup>128</sup>

Jak jsem již ve své práci zmínila, dle § 5 odst. 3 zákona o zápisech, není proti rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí přípustný žádný opravný prostředek a rovněž žaloba ve správním soudnictví. Naopak, proti zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu práva do katastru nemovitostí je dle § 5 odst. 4 zákona o zápisech opravný prostředek přípustný. Tady narážíme na klíčový problém, kdy daný opravný prostředek není komu adresovat, jelikož věci týkající se vkladu práva do katastru nemovitostí, jako věci vyplývající z občanskoprávních vztahů, byly novými právními předpisy vyňaty ze správního soudnictví. Správní soudy jsou soudy veřejného práva a poskytují ochranu jen ve věcech subjektivních oprávnění a povinností veřejnoprávního charakteru.<sup>129</sup> Dikce § 244 odst. 1 OSŘ umožňuje, aby se každý, kdo je rozhodnutím jiného (zejména správního) orgánu ve věcech vyplývajících ze soukromoprávních vztahů dotčen, mohl obrátit žalobou na soud, který rozhodne v civilním nalézacím sporném řízení v plné

---

<sup>126</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 101.

<sup>127</sup> Např. o povinnosti nahradit škodu, o vyvlastnění a v neposledním případě o vlastnictví k nemovitosti.

<sup>128</sup> HLAVSA, P. *Občanský soudní řád a soudní řád správní a předpisy související*. 5. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2008, s. 288.

<sup>129</sup> Tamtéž, s. 467.

jurisdikci a instančním postupu. Dále je v § 249 odst. 2 OSŘ speciálně stanoveno, že ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí rozhodují krajské soudy jako soudy prvního stupně. Jedná se o výjimku, kdy pouze ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí podle zákona o zápisech jsou v 1. stupni věcně příslušné krajské soudy.<sup>130</sup> Z daného výkladu vyplývá, že po 1. 1. 2003 se věci týkající se vkladu práva do katastru nemovitostí řídí OSŘ, nikoliv SŘS. Na obhajobu dané situace je důležité uvést, že při vkladu práva do katastru nemovitostí katastrální úřady rozhodují v soukromoprávní věci. V případech soukromoprávních věcí je žaloba ve správním soudnictví nepřipustná.

Pokud katastrální úřad vydá zamítavé rozhodnutí o návrhu na vklad, ve druhém stupni o opravném prostředku nerozhoduje. V odůvodnění daného rozhodnutí odkáže účastníky na soud. Je nutno podotknout, že v řízení podle části páté OSŘ dochází k novému projednání a rozhodnutí v meritu věci, o které již dříve rozhodl správní orgán. Řízení před civilním soudem je zcela novým projednáním a rozhodnutím totožné věci. Soud nerozhoduje na základě kasace pouze o přezkumu rozhodnutí správního orgánu *stricto sensu*, ale v kontradiktorním sporu o věci samé a jen v soukromoprávních věcech, které byly svěřeny do pravomoci správních orgánů.<sup>131</sup>

## 6. 2. Žalobní legitimace

Oprávnění k podání žaloby dle § 246 OSŘ má ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech dotčen rozhodnutím správního orgánu, kterým byla jeho práva nebo povinnosti založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta, čímž je zajištěno naplnění požadavků Úmluvy i Listiny. Žaloba má za cíl, aby soud svým rozhodnutím nahradil nesprávné rozhodnutí správního orgánu.

Žalobní legitimace fyzické nebo právnické osoby je založena již samotným tvrzením o dotčení jejich práv rozhodnutím správního orgánu. Žalobce musí v žalobě zdůvodnit, jakým způsobem rozhodnutí správního orgánu nepříznivě zasáhlo okruh jeho konkrétních práv a povinností a dovodit, že zde práva existují a náleží výslovně žalobci.

---

<sup>130</sup> Pro Prahu nese krajský soud označení Městský soud v Praze.

<sup>131</sup> HLAVSA, P. *Občanský soudní řád a soudní řád správní a předpisy související*. 5. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2008, s 288.



### 6. 3. Účastníci řízení

Ustanovení § 250a upravuje účastníky řízení. Těmi jsou žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem, tj. katastrálním úřadem. Účastníkem řízení je především ten, kdo podal žalobu dle § 246 odst. 1 OSŘ, tj. fyzická či právnická osoba, která o sobě tvrdí, že jako účastník řízení před správním orgánem byla dotčena rozhodnutím tohoto orgánu na svých právech. Pokud soud zjistí, že se řízení neúčastní někdo, kdo je jeho účastníkem, přibere jej usnesením do řízení. Odvolání proti tomuto usnesení není přípustné. Častým excesem bývá označení katastrálního úřadu jako účastníka řízení. Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23. 5. 2003, sp. zn. 15 C 2/2003 stanovil, že správní orgán, který ve věci rozhodoval, není účastníkem občanskoprávního řízení, neboť řízení dle části páté OSŘ není řízením přezkumným. Proto pasivně legitimovaným účastníkem řízení není v tomto řízení správní orgán.<sup>132</sup>

### 6. 4. Žaloba

Řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným (správním) orgánem, má povahu sporného nalézacího řízení, a je proto zahajováno podáním žaloby na základě dispoziční zásady. Podmínkou pro zahájení řízení podle části páté OSŘ je nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

Lhůta pro podání žaloby je dva měsíce od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu dle § 247 odst. 1 OSŘ. Jedná se o lhůtu procesně-právní a zmeškání této lhůty nelze prominout. Další procesní podmínkou je vyčerpání všech řádných opravných prostředků v předcházejícím řízení u správního orgánu, pokud je zvláštní zákon připouští. Nebyla-li tato podmínka splněna, žaloba je nepřipustná a soud ji odmítne.

Vedle obecných náležitostí<sup>133</sup> musí žaloba obsahovat označení účastníků řízení, sporu nebo jiné právní věci, o které správní orgán rozhodl, a rozhodnutí správního orgánu, vyličení skutečností, které svědčí o tom, že žaloba je podána včas, údaje o tom, v čem spatřuje žalobce dotčení na svých právech, označení důkazů a také v jakém rozsahu a jak má být spor nebo

---

<sup>132</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 13.

<sup>133</sup> §42 odst. 4 OSŘ: „Pokud zákon pro podání určitého druhu nevyžaduje další náležitosti, musí být z podání patrné, kterému soudu je určeno, kdo podání činí, které věci se týká a co žalobce sleduje, musí být podepsáno a datováno. Podání v listinné podobě je třeba předložit s potřebným počtem stejnopisů a s přílohami tak, aby jeden stejnopis zůstal u soudu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis, pokud je to třeba. Podání v jiných formách se činí pouze jedním stejnopisem. K podání učiněného elektronicky lze připojit také všechny jeho přílohy v elektronické podobě.“

jiná právní věc soudem projednána a rozhodnuta.<sup>134</sup> Žalobce je povinen připojit k žalobě jako její součást stejnopis napadeného rozhodnutí a listinné důkazy, jichž se v žalobě dovolává. Soudní poplatek činí 1.000,- Kč, jde-li o plnění do částky 20.000,- Kč, v ostatních případech 2.500,- Kč.

Soud je vázán žalobním návrhem, ale není vázán skutkovým stavem, jak byl zjištěn správním orgánem. Žaloba je v řízení podle části páté OSŘ projednávána v mezích žalobcových návrhů. V § 250f písm. a) až c) OSŘ jsou uvedeny taxativní výjimky z vázanosti petitem žaloby. Tou je případ, kdy správní orgán řízení zahájil bez návrhu, jde-li o taková společná oprávnění nebo povinnosti, že se rozhodnutí musí vztahovat na všechny účastníky, kteří jsou jejich nositeli a vyplývá-li z právního předpisu určitý způsob vypořádání právního vztahu mezi účastníky.

Pokud jde o procesní aspekty, tak věcně příslušný k řízení o žalobě je krajský soud dle § 249 odst. 2 OSŘ. Místní příslušnost je upravena v § 250 odst. 2 OSŘ a stanoví, že místně příslušný je soud dle místa polohy nemovitosti.

V závěru bych chtěla ještě jednou zdůraznit, že v případě žaloby podle části páté OSŘ se nejedná o opravný prostředek proti rozhodnutí katastrálního úřadu, ale je zahájeno nové řízení ve věci samé. Co se týče vývoje dané problematiky pro futuro, odborná právní veřejnost volá po připuštění opravných právních prostředků ve vkladovém řízení a zavedení dvouinstančních rozhodování katastrálních úřadů v případě zamítnutí návrhu na vklad.<sup>135</sup>

---

<sup>134</sup> § 246 odst. 2 OSŘ.

<sup>135</sup> VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 2003, č. 5, s. 21-32.

## 7. Správní poplatky

Důležitou podmínkou pro podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí je i splnění poplatkové povinnosti. Správní poplatek je ošetřen zákonem č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Tento zákon upravuje správní poplatky vyměřované a vybírané orgány státní správy České republiky, obcemi při výkonu přenesené působnosti, popřípadě právníckými osobami, pokud vykonávají státní správu na základě přenesené působnosti podle zvláštních předpisů.<sup>136</sup> Předmětem poplatků jsou úkony spojené s činností správních orgánů, které jsou vymezeny v sazebníku správních poplatků.

Poplatníkem je fyzická nebo právnická osoba, která podala žádost nebo jiný návrh k provedení úkonu správnímu úřadu, nebo osoba, v jejímž zájmu nebo věci byl úkon proveden dle § 3 odst. 1 zákona o správních poplatcích. Specifickým institutem je osvobození určitých subjektů od správního poplatku.<sup>137</sup> Takovými subjekty jsou státní orgány a státní fondy, diplomatická zastupitelství cizích států, územní samosprávné celky a jejich orgány při provádění úkonů souvisejících s výkonem státní správy, právnické osoby, požadují-li provedení úkonů souvisejících s výkonem státní správy a fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak mezinárodní smlouvy, jimiž je ČR vázána. Speciálně v položce č. 120 přílohy zákona o správních poplatcích jsou vymezeny subjekty osvobozené od poplatku za návrh na vklad do katastru nemovitostí. Mezi dané subjekty tak patří orgány ochrany přírody pověřené výkonem státní správy, stavební úřady, orgány státní památkové péče, registrované církve a náboženské společnosti a další.

Pokud jde o hrazení poplatku za podání návrhu na vklad, může to být formou kolkové známky, úhradou na zvláštní účet státního rozpočtu, který zřizuje příslušné katastrální pracoviště u České národní banky se souhlasem Ministerstva financí, převodem z účtu poplatníka, dále pak poštovní poukázkou. Nutno podotknout, že poplatky se platí vždy v české měně.<sup>138</sup>

Příloha zákona o správních poplatcích, v položce č. 120 nám stanovuje výši správního poplatku za vklad práva do katastru nemovitostí. Tento poplatek činí 500,- Kč za návrh a platí se již při přijetí návrhu na zahájení řízení. V případě, že poplatník neuhradí poplatek při podání návrhu na vklad, katastrální úřad jej vyzve, aby svoji povinnost splnil ve lhůtě 15 dnů ode dne, který následuje po doručení výzvy k úhradě. Současně s výzvou k zaplacení

<sup>136</sup> § 1 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

<sup>137</sup> § 8 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

<sup>138</sup> TRAYER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a. s., 2006, s. 144.

správního poplatku může být řízení usnesením přerušeno<sup>139</sup> a pokračuje, jakmile navrhovatel předloží doklad o zaplacení správního poplatku

Dnes se stává často diskutovanou otázkou, zda stanovená výše tohoto poplatku je optimální. Touto otázkou blíže rozeberu v kapitole 8. De lege ferenda.

---

<sup>139</sup> § 64 odst. 1 písm. b) zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

## 8. De lege ferenda

S účinností od 1. 1. 1993 se nemovitosti evidují v katastru nemovitostí. Vkladové řízení se tak stává důležitou náplní činnosti těchto úřadů. Nutno podotknout, že do dnešního dne prošlo vkladové řízení jen dílčími změnami. Proto odborná právní praxe volá po novele zákona o zápisech či zákona o správních poplatcích, po celkovém zrychlení a zefektivnění vkladového řízení. Dále se již budu věnovat pouze jednomu z posledních, avšak zásadních návrhů na změnu.

V srpnu 2010 byl předložen návrh zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů. Jedná se o návrh zákona, který je téměř shodný s návrhem novely zákona, který však nebyl schválen v roce 2008 kvůli zvýšení správních poplatků za návrh na vklad.

V zákoně o zápisech jsou některé dílčí nedostatky, které lze odstranit novelizací. Na odstranění nedostatků čeká zejména bankovní a realitní sektor. Nejzávažnějším nedostatkem je možnost podávat zjevně neúspěšné žaloby na určení vlastnického práva k nemovitosti či na neplatnost smlouvy s cílem dosáhnout přerušování vkladového řízení až do vydání pravomocného rozhodnutí s cílem poškodit konkurenci. Dalším problémem je i nešťastná úprava podávání žalob proti zamítavým rozhodnutím katastrálních úřadů o vkladu práv, která může způsobit duplicitní zápisy práv pro různé osoby či znehodnocení nemovitostí zástavními právy či věcnými břemeny. Důležitou součástí novelizace by mělo být vytváření podmínek pro elektronickou komunikaci podáváním návrhů na vklad práva na formuláři. Následně uvedu navrhované znění vybraných ustanovení zákona o zápisech<sup>140</sup>:

1. V ustanovení § 2 odst. 3 zákona o zápisech se slova „ke dni“ nahrazují slovy „k okamžiku“. Pokud právo vzniká k určitému dni, má se za to, že vzniklo již počátkem tohoto dne. Vzniká-li právo k určitému okamžiku, vzniká ke dni, hodině a minutě, kdy nastala událost, se kterou je spojen vznik práva.<sup>141</sup>
2. Nové znění § 4 odst. 2 zákona o zápisech: *„Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich doloženého listinou,*

<sup>140</sup> Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, *Návrh novely zákona o zápisech*, ze dne 27. 8. 2010, č. j. ČÚZK 62/2010-15.

<sup>141</sup> Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů.

na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, nebo jejím úředně ověřeným opisem, příslušnému katastrálnímu úřadu. Není-li k návrhu doložena ani v jednom vyhotovení listina, na jejímž podkladě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, nebo její úředně ověřený opis, má se za to, že tento návrh nebyl podán. Katastrální úřad o tom v takovém případě vyrozumí navrhovatele.<sup>142</sup> Listina je přílohou návrhu a může se předložit kdykoliv po podání návrhu na vklad. Teď bude nutné, aby listina existovala již ke dni podání návrhu na vklad, což je možné zajistit tím, že k tomuto dni bude předložena.

3. U § 4 se na začátek odstavce 3 vkládá věta „Návrh na zahájené řízení se podává na stanoveném formuláři.“<sup>143</sup> Tím se zajistí jednotnost a přehlednost návrhů na vklad. U odstavce 4 se zrušuje písmeno d) a dosavadní písmeno e) se označuje jako d), navíc se za slovo „českém“ vkládají slova „nebo slovenském“. Navrhuje se tedy, aby nabývací listiny nebylo nadále nutné k řízení o povolení vkladu předkládat. Pokud katastrální úřad má potřebu si ověřit platnost nabývacího titulu, v drtivé většině tak může učinit, neboť nabývací listiny jsou uloženy ve sbírce listin u katastrálního úřadu.
4. Nové znění § 5 odst. 4: „Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí není přípustné odvolání podle správního řádu. Proti tomuto rozhodnutí je přípustná žaloba podle části páté OSŘ. Žaloba se podává prostřednictvím katastrálního úřadu, který rozhodl o zamítnutí vkladu, ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Katastrální úřad předá ve lhůtě 30 dnů žalobu spolu se spisem a vyjádřením k žalobě příslušnému soudu k rozhodnutí. Další řízení o povolení vkladu, týkající se týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu, se po tuto dobu, a pokud je žaloba podána, až do dne, kdy je příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno rozhodnutí soudu ve věci, přerušují. Jestliže je další řízení o povolení vkladu, týkající se týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu, zahájeno po vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu, přerušuje se toto řízení dnem doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Zápisy záznamem a poznámkou, týkající se těchto nemovitostí se ode dne, kdy marně uplyne lhůta pro podání žaloby ve věci vkladu, a pokud je žaloba podána, do dne, kdy je příslušnému

---

<sup>142</sup> Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů.

<sup>143</sup> Tamtéž.

*katastrálnímu úřadu doručeno rozhodnutí soudu ve věci vkladu, neprovádějí.*<sup>144</sup>

Žaloba se tedy bude podávat prostřednictvím katastrálních úřadů, které se tak o podání žaloby dozví, což povede ke snížení administrativní zátěže.

Další navrhované změny se již zcela nevztahují na vkladové řízení, avšak pro úplnost je uvedu a opět budu citovat ustanovení návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů:

5. V § 8 se na konci odstavce 1 doplňují slova „a zda logicky navazuje na dosavadní zápisy v katastru“.
6. U § 9 odst. 1 se na konci textu písmene b) doplňují slova „pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti podle § 9a.“ A na konci textu písmene c) se doplňují slova „pokud povinným není stát.“
7. Za § 9 se vkládá nový § 9a, tzv. poznámka spornosti.
8. V § 12 se na konci odstavce 2 doplňuje věta, která včetně poznámky pod čarou č. 12 zní: „Pokud probíhá řízení o návrhu na zápis do katastru s předstihem, nepoužije se ustanovení § 145 odst. 2 věta třetí a čtvrtá správního řádu.“
9. § 13 se zrušuje.
10. Za § 15 se vkládá nový § 15a.
11. U § 17 se dosavadní text označuje jako odstavec 1 a doplňuje se odstavce 2, který zní: „Český úřad zeměměřický a katastrální stanoví vyhláškou vzory formulářů návrhů na vklad práva do katastru.“

Pokud se správních poplatků týká, příjmy státního rozpočtu za správní úkony katastrálních úřadů zpoplatněné správními poplatky dosahují ročně více než 500 miliónů korun, z toho 316 miliónů korun za vklady práv do katastru nemovitostí. V současné době činí správní poplatek za podání návrhu na vklad práva 500,- Kč. Ovšem zdůrazňuji, že tato výše byla stanovena v roce již v roce 1994 a za uplynulých 16 let nebyla nikdy zvýšena. Je alarmující, že v České republice jsou vybírány nejnižší správní poplatky za zápisy práv do katastru nemovitostí v porovnání s ostatními členskými zeměmi Evropské unie. Přestože uvnitř EU existuje mnoho rozdílů ve vedení pozemkových evidencí obsahujících údaje

---

<sup>144</sup> Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů.

o právních vztazích, panuje shoda, že náklady na tyto evidence mohou a mají být v maximální míře hrazeny z poplatků za poskytované služby. Proto se u správního poplatku navrhuje tři způsoby řešení. První je nulová varianta, ovšem ta by nepřinesla státnímu rozpočtu žádný prospěch a ani by nebyla zohledněna inflace. Druhou je valorizace poplatků alespoň o část inflace, k níž došlo od roku 1994. Třetím návrhem je jiná konstrukce správního poplatku závislá na počtu zapisovaných práv a vkladem dotčených nemovitostí. Ta by přinesla ještě vyšší výnos do státního rozpočtu, ovšem výpočet poplatku podle této varianty je velmi komplikovaný a prakticky ve většině případů by musel být dodatečně vyměřován katastrálním úřadem. Tím by se jednoznačně zvýšila pracnost celého vkladového řízení. Proto se odborníkům z právní praxe jeví nejvhodnější druhá varianta, tj. zvýšení správního poplatku na dvojnásobek.<sup>145</sup> Rovněž i zde uvedu navrhované znění vybraných ustanovení zákona o správních poplatcích:

1. V příloze zákona sazebník část X položka 120 písmeno a) se částka „500,- Kč“ nahrazuje částkou „1.000,- Kč“.<sup>146</sup>
2. V příloze zákona Sazebník část X položka 120 písmeno b) se částka „500,- Kč“ nahrazuje částkou „1.000,- Kč“ a částka „5.000,- Kč“ se nahrazuje částkou „10.000,- Kč“.

Navrhuje se zvýšit správní poplatek za podání návrhu na povolení vkladu na dvojnásobek tak, aby pokryl aspoň částečně inflaci, ke které došlo za posledních 16 let od doby, kdy byla stanovena dosud platná výše správního poplatku.<sup>147</sup>

S ohledem na předpokládanou dobu trvání legislativního procesu je navrhováno, aby tento zákon nabyl účinnosti dnem 1. července 2011.

---

<sup>145</sup> Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, *Návrh novely zákona o zápisech*, ze dne 27. 8. 2010, č. j. ČÚZK 62/2010-15.

<sup>146</sup> Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů

<sup>147</sup> Tamtéž.



## Závěr

Hlavním cílem mé práce bylo podat ucelený výklad o genezi a průběhu vkladového řízení v souladu s aktuální právní úpravou obohacenou stěžejními judikáty a poznatky z praxe vztahujícími se k dané problematice. Již mnohokrát jsem uvedla, že vkladové řízení je zvláštním druhem správního řízení, proto jsem ve své práci také kladla důraz na porovnávání obecné právní úpravy ve správním řádu se speciální právní úpravou v zákoně o zápisech.

Ze své vlastní zkušenosti mohu potvrdit, že základní znalost průběhu vkladového řízení, potažmo katastru nemovitostí, jako fenoménu dnešní doby, je nezbytná nejen pro právní praxi, ale i širokou veřejnost. Proto jsem se snažila svoji diplomovou práci koncipovat tak, aby mohla sloužit i jako dobrý rádce a pomocník potenciálním účastníkům vkladového řízení.

V průběhu práce na daném tématu jsem dospěla k těmto závěrům:

1. Aktuální právní úprava vkladového řízení upravená v zákoně o zápisech je dle mého názoru uspokojivá. Avšak odborná právní veřejnost volá po novelizaci některých problematických ustanovení zákona o zápisech, což jsem podrobně uvedla v kapitole *De lege ferenda*. Nutno podotknout, že je často vytýkána absence efektivní ochrany dobré víry, kdy dobrá víra ve stav zápisu v katastru nemovitostí se vztahuje jen na skutečnosti zapsané od roku 1993.<sup>148</sup>
2. Při zpracování jednotlivých institutů vkladového řízení bylo nutné mít na zřeteli rozdílnou úpravu obsaženou ve správním řádu a úpravu v zákoně o zápisech. Pravidlo aplikace daných právních úprav, které je zakotveno v zákoně o zápisech, říká, že na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud zákon o zápisech nestanoví jinak.<sup>149</sup>
3. Při zpracování jednotlivých kapitol bylo mým cílem vystihnout nejpodstatnější skutečnosti dané problematiky, i když rozsah látky některých kapitol by vydal na samostatnou práci. Např. žaloba proti rozhodnutí katastrálního úřadu.
4. Stěžejním právním předpisem upravujícím vkladové řízení je zákon o zápisech. Ovšem výklad bylo třeba doplnit a upřesnit i pomocí jiné právní úpravy. Tou byla

---

<sup>148</sup> ELIÁŠ, K. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*, 2006, č. 6, s. 176.

<sup>149</sup> § 3 odst. 3 zákona o zápisech.

především katastrální vyhláška, dále katastrální zákon, zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech a další.

5. Pro převod nemovitostí je charakteristická tzv. dvoufázovost nabývání vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Což znamená, že pro vznik daného práva musíme mít právní důvod (titul), tj. smlouvu, a dále právní způsob (modus), tj. vklad práva do katastru nemovitostí.
6. Neustálý technický vývoj se promítá i do úpravy vkladového řízení. Pro zjednodušení, přehlednost a celkové zrychlení řízení se navrhuje, aby byl návrh na zahájení vkladového řízení podán na stanoveném formuláři v tištěné nebo elektronické podobě. Využití elektronických formulářů bude také významným krokem k elektronizaci vkladového řízení.
7. Osobně považuji za nejdůležitější fázi celého vkladového řízení přezkumnou činnost katastrálního úřadu, který před vydáním svého rozhodnutí o povolení vkladu zkoumá zákonem stanovené náležitosti. Mnohdy je nucen se obrátit i na ČÚZK a vyžádat si jeho odborné stanovisko, pokud v rámci své přezkumné činnosti narazí na závažný interpretační problém.

## Seznam použité literatury

### Komentáře a monografie

- 1) BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 778 s. ISBN 978-80-7179-594-0.
- 2) BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002. 703 s. ISBN 80-7179-625-5.
- 3) HLAVSA, P. *Občanský soudní řád a soudní řád správní a předpisy související*. 5. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2008. 637 s. ISBN 978-80-7201-706-5.
- 4) KNAPPOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 4. aktualizované vydání. Praha: Aspi, 2005. 504 s. ISBN 80-7357-127-7.
- 5) KRATOCHVÍLOVA, H., LUTOVSKÁ, M. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. 1. vydání. Praha: Prospektrum spol s. r.o., 2000. 197 s. ISBN 80-7175-067-0.
- 6) KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004. 448 s. ISBN 80-7201-468-4.
- 7) SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2009. 464 s. ISBN 987-80-7357-382-9.
- 8) TRAYER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, 2006. 424 s. ISBN 80-7357-190-0.

- 9) TRAYER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2005. 184 s. ISBN 80-7357-117-X.
- 10) VEDRAL, J. *Správní řád*. Komentář. Praha: BOVA POLYGON, 2006. 1048 s. ISBN 80-7273-134-3.
- 11) VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006. 496 s. ISBN 80-7201-581-8.
- 12) WINTEROVÁ, A. *Civilní právo procesní*. 4. vydání. Praha: Linde, 2006. 711 s. ISBN 80-7201-595-8.

### **Odborné články**

- 13) BRABEC, S. Vkladový přezkum – forma právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, č. 3, s. 39-43.
- 14) ELIÁŠ, K. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*, 2006, č. 6, s. 176.
- 15) PĚCHA, F. Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí. *Ad Notam*, 2006, č. 1, s. 11-12.
- 16) VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 2003, č. 5, s. 21-32.

### **Právní předpisy**

- 17) Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

- 18) Listina základních práv a svobod vyhlášená usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., jako součást ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- 19) Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.
- 20) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- 21) Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.
- 22) Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 23) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 24) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 25) Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- 26) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
- 27) Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších právních předpisů.
- 28) Vyhláška č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.

## **Interní předpis**

- 29) Jednací řád katastrálního úřadu ve znění dodatku č. 1 vydaný Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním ze dne 19. 12. 2005, č. j. ČÚZK 6900/2005-22.

## **Stanoviska**

- 30) Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, *Účastníci vkladového řízení*, ze dne 6. 12. 2006, č. j. ČÚZK 5772/2006-15.
- 31) Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, *Návrh novely zákona o zápisech*, ze dne 27. 8. 2010, č. j. ČÚZK 62/2010-15.
- 32) Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98.

## **Judikatura**

- 33) Nález Ústavního soudu ze dne 11. 6. 1997, sp.zn. I. ÚS 279/95.
- 34) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. 6. 1997, sp. zn. III. ÚS 73/97.
- 35) Nález Ústavního soudu ze dne 30. 5. 2000, sp.zn. I. ÚS 620/99.
- 36) Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97.
- 37) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97.
- 38) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000.
- 39) Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 4. 1995, sp. zn. 6Cdo 140/94.
- 40) Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 10. 1995, sp. zn. 33 Ca 71/95.

- 41) Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 1996, č. j. 33 Ca 120/96-6.
- 42) Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97.
- 43) Rozsudek Městského soud v Praze ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 33 Ca 87/97.
- 44) Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 13. 10. 1998, sp. zn. 15 Ca 255/98.
- 45) Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. 10. 1998, sp. zn. 35 Ca 75/98.
- 46) Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15. 1. 1999, sp. zn. 35 Ca 44/98.
- 47) Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23. 5. 2003, sp. zn. 15 C 2/2003.

### **Internetové zdroje**

- 48) JUSTICE. CZ. *Důvodová zpráva ze dne 27. 4. 2009* [online].  
Obcanskyzakonik.justice.cz [cit. 2010-11-30]. Dostupné na  
<[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/Duvodova\\_zprava\\_OZ\\_LRV\\_090430\\_final.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/Duvodova_zprava_OZ_LRV_090430_final.pdf)>.

## Resumé

Vkladové řízení u katastru nemovitostí je zvláštní druh správního řízení. Tento institut je z hlediska forem zápisu věcných práv do katastru nemovitostí nejvýznamnější a nejrozšířenější. Kořeny evidování pozemků a staveb sahají až do starověkého Egypta a již římské právo přišlo jako první s kategorizací věcí na movité a nemovité. Evidence nemovitostí prošla během staletí dlouhým vývojem. Politické a ekonomické změny v naší zemi po roce 1989 se projeví i v rozsáhlé kodifikaci, kdy se zcela nové právní úpravy dočkal i katastr nemovitostí.

Stěžejním právním předpisem upravujícím vkladové řízení je zákon o zápisech. Ovšem výklad bylo třeba doplnit a upřesnit i pomocí jiné právní úpravy. Tou byla především katastrální vyhláška, dále katastrální zákon, zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech a další.

Problematika katastru nemovitostí je rozsáhlé téma, kterému je věnováno velké množství odborných článků a literatury. Z tohoto důvodu jsem se podrobněji zaměřila pouze na vkladové řízení u katastru nemovitostí.

Ze své vlastní zkušenosti mohu potvrdit, že základní znalost průběhu vkladového řízení, potažmo katastru nemovitostí, jako fenoménu dnešní doby, je nezbytná nejen pro právní praxi, ale i širokou veřejnost. Proto jsem se snažila svoji diplomovou práci koncipovat tak, aby mohla sloužit i jako dobrý rádce a pomocník případným účastníkům vkladového řízení.



## **Resume in English**

The entry procedure at the real estate register is a special kind of administrative procedure. In terms of forms of property rights registration in the real estate register, this institute is the most important and the most widespread. Roots of registration of lands and buildings date back to the ancient Egypt and the Roman law has come first with the categorization of movable and immovable assets. Records of properties have undergone a long evolution over the centuries. Political and economic changes in our country after 1989 were also reflected in the extensive codification; and the real estate register experienced a completely new legislation.

The fundamental legislation governing the entry procedure is the law on records. However, the interpretation had to be amended and clarified also by other legal regulations. This was mainly the cadastral ordinance, the cadastral law, the law on land-surveying and cadastral authorities, and others.

The issue of real estate register is a broad topic, which is addressed in a large number of papers and literature. For this reason, I focused in detail only on entry procedure at the real estate register

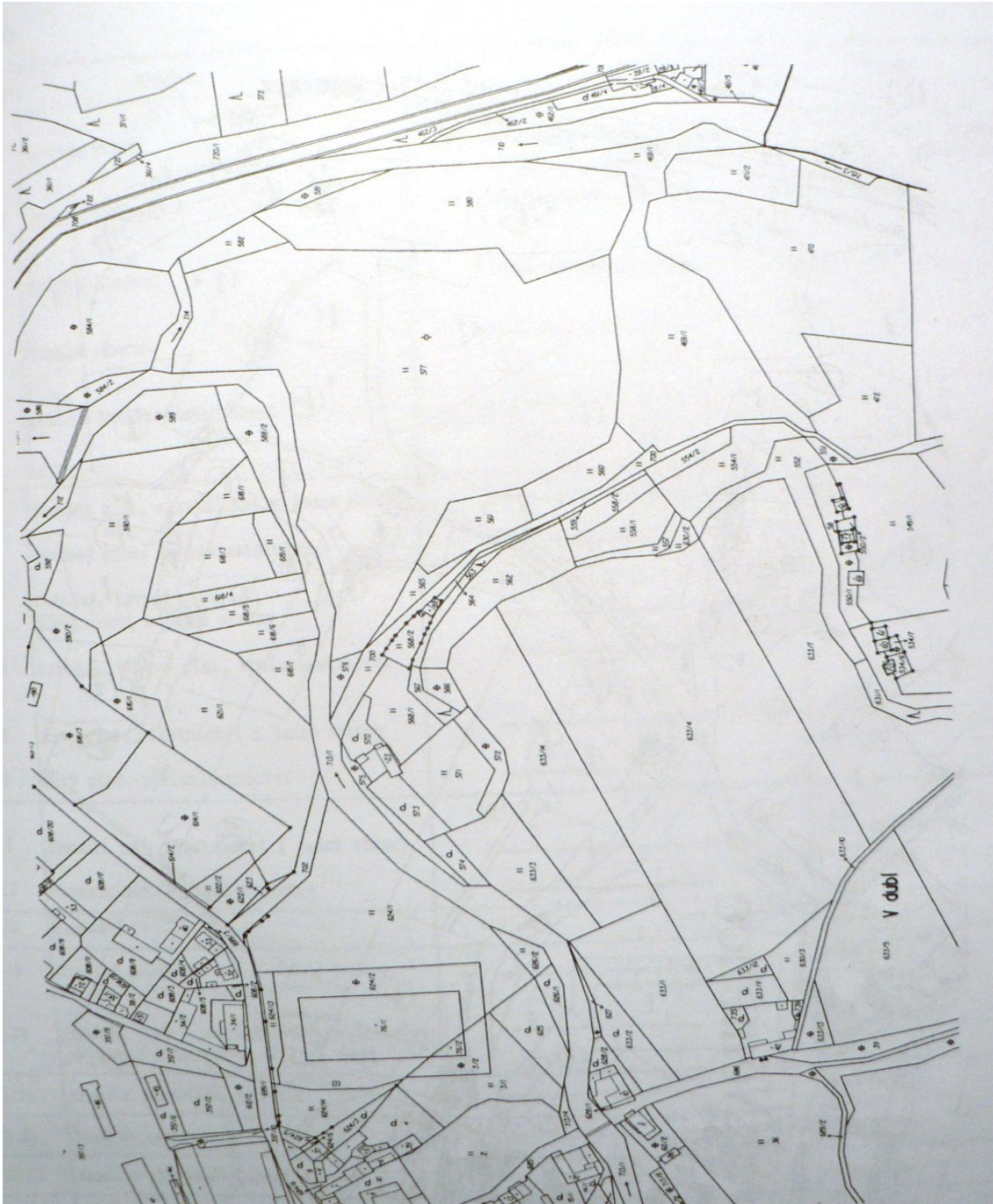
Based on my own experience I can confirm that the basic knowledge of the entry procedure, hence the real estate register as a phenomenon of the present, is essential not only for the juridical practices, but also for the general public. Therefore I tried to frame the thesis so that it could serve as a good advisor and assistant to potential participants in the entry proceedings.

## Seznam klíčových slov

- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| 1. katastr nemovitostí | a land registry          |
| 2. vkladové řízení     | the entry procedure      |
| 3. správní řízení      | administrative procedure |
| 4. zápisy práv         | registration of rights   |
| 5. vklad               | contribution             |
| 6. záznam              | notation                 |
| 7. poznámka            | notice                   |
| 8. věcná práva         | rights in rem            |
| 9. list vlastnictví    | bill of property         |
| 10. žaloby             | actions                  |

## Přílohy

### 1. Ukázka katastrální mapy digitalizované<sup>150</sup>



<sup>150</sup> TRAYER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 127.

## 2. Ukázka oznámení o zahájení řízení<sup>151</sup>

**Katastrální úřad pro Jihočeský kraj**  
**Katastrální pracoviště Strakonice**  
Krále Jiřího z Poděbrad 406, 386 01 Strakonice  
tel.: 383 313 161  
e-mail: kp.strakonice@cuzk.cz

Loupežník Cipísek  
Jeskyně 1  
Řáholec

Čj.: V-1313/2002-307/1                      Vyřizuje: Mgr. Rákosníček                      Strakonice 31. 12. 2004

**Oznámení o zahájení řízení**

Katastrálnímu úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálnímu pracovišti Strakonice byl dne 30. 12. 2004 v 8:17 hod. podán návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě darovací smlouvy ze dne 1. 4. 2002 uzavřené mezi manžely Rumcajsem Loupežníkem, r. č. 123456/1236, a Mankou Loupežníkovou, r. č. 987654/3210 – jako dárci, a Cipískem Loupežníkem, r. č. 147258/3690 – jako obdarovaným.

Sdělujeme Vám tedy, že tímto dnem bylo ve smyslu ustanovení § 18 zák. č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), zahájeno řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě uvedené smlouvy.

Mgr. Skřítek Rákosníček  
vedoucí odd. právních vztahů  
(podpis a řádkové razítko)

Rozdělovník  
1x Loupežník Cipísek, Jeskyně 1, Řáholec  
1x Katastrální úřad ve Strakonících, Krále Jiřího z Poděbrad 406, 386 01 Strakonice

<sup>151</sup> TRAYER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 134.

### 3. Ukázka návrhu na vklad<sup>152</sup>

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj  
Katastrální pracoviště Strakonice  
Krále Jiřího z Poděbrad 406  
386 01 Strakonice

#### **Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí**

Manželé Rumcajs Loupežník, r. č. 123456/1236, a Manka Loupežníková, r. č. 987654/3210, oba bytem Jeskyně 1, Řáholec, a Cipísek Loupežník, r. č. 147258/3690, bytem Jeskyně 1, Řáholec, navrhují vklad vlastnického práva k rekreační chatě v části obce Pražák, číslo evidenční 4 na stavební parcele č. 20 a ke stavební parcele č. 20 vše v k. ú. Vodňany na základě darovací smlouvy, kterou výše uvedení účastníci uzavřeli dne 1. 4. 2005.

V Řáholci dne 30. 12. 2002

(podpisy účastníků)

#### Přílohy

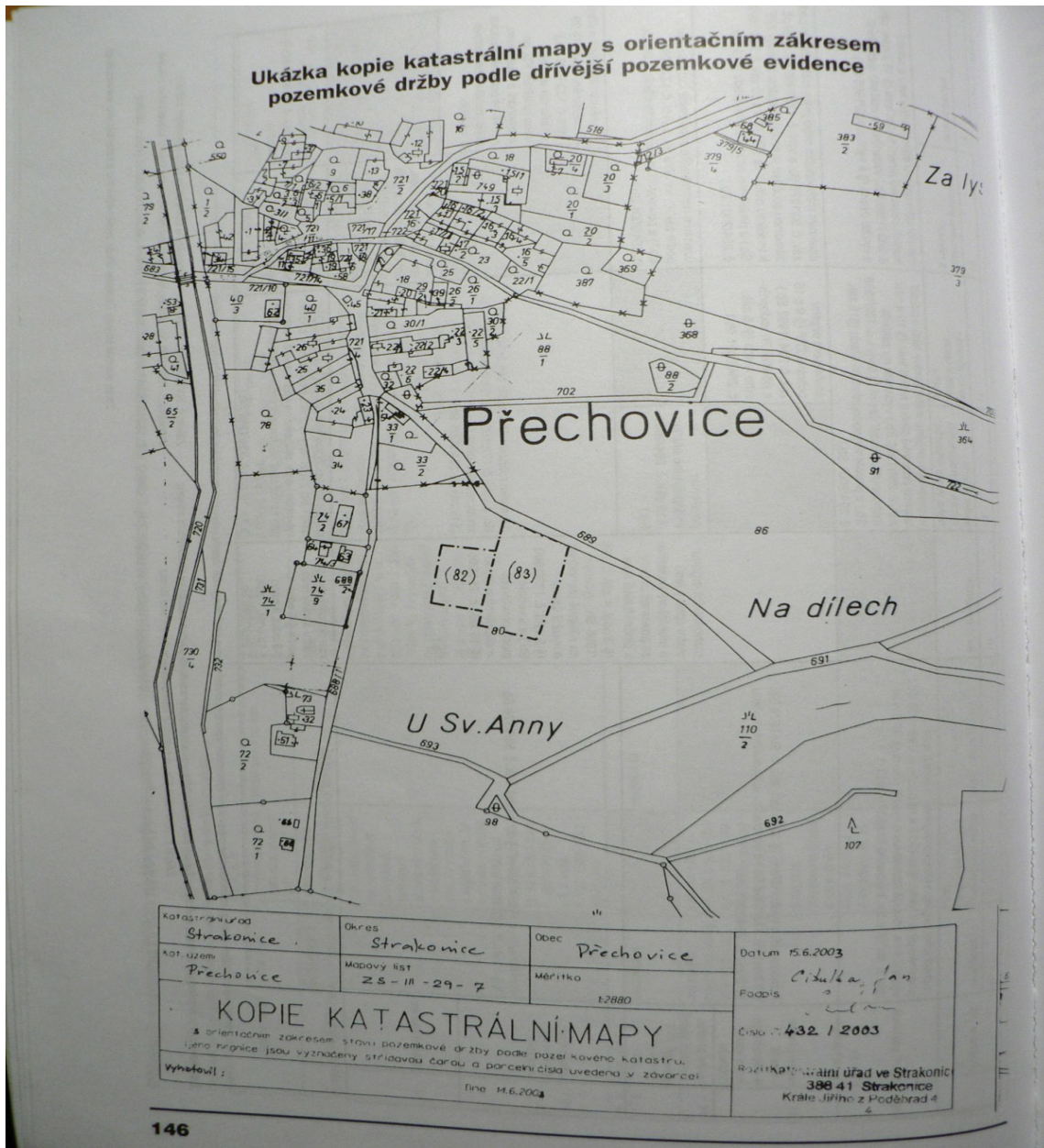
5x Darovací smlouva ze dne 1. 4. 2002

1x Kolaudační rozhodnutí č.j. 74/h/75 ze dne 10. 10. 1975 (originál)

1x Kupní smlouva ze dne 1. 1. 1970 registrovaná na Státním notářství ve Strakonících  
pod č.j. RII- 178/1970 (ověřená kopie)

<sup>152</sup> TRAYER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 135.

#### 4. Ukázka kopie katastrální mapy s orientačním zákřesem pozemkové držby podle dřívější pozemkové evidence<sup>153</sup>



<sup>153</sup> TRAYER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 146.

