Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva

Diplomová práce

Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva

Markéta Firychová

© 2018 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Markéta Firychová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva. (Změny v pojmu nemovitost; změny ve způsobech zápisu a časté chyby v návrzích na zápis podle nové právní úpravy)

Název anglicky

Registration of ownership and other material rights in the Land Registry after recodification of private law

---

Cíle práce

Cílem práce bude vymezení změn v procesu vkladového řízení do katastru nemovitostí, ke kterým došlo po přijetí současné právní úpravy, tj. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dále bude autorka zjišťovat, zda jsou dle nové právní úpravy více chráněna práva účastníků řízení a následně vlastníků zapsaných nemovitostí.

Metodika

Metodika:

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část (vlastní práci)

V teoretické části bude uplatněna zvl. metoda analýzy právní úpravy, judikatury a také koncepcí smluv o zřízení vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Dále metoda popisu a kompilace (rešerše) z odborné literatury a obd. zdrojů.

V praktické části bude použita mimo jiné statistická metoda – sběr dat a jejich vyhodnocení- četnosti chyb v podáních na KN.

Součástí použitých metod je i pravidelné konzultování s vedoucí práce.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

nemovitost, vlastnické právo, katastr nemovitostí, zápis, vklad, záznam

---

Doporučené zdroje informací

00. zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád
01. zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí
02. zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
03. vyhl. č. 375/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
04. BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.
05. NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.
06. ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., Katastr nemovitostí. Wolters Kluwer, 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1
07. Petrov,J. Výtisk, M. Beran, V. et al: Občanský zákoník. KOMENTÁŘ. Praha: C.H.Beck 2017. ISBN 978-80-7400-653-1
08. PRŮCHA, P. Správní řád s poznámkami a judikaturou. Praha:Leges 2017. ISBN 978-80-7502-202-8

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 27. 11. 2017

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 28. 11. 2017

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 20. 03. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 27. 3. 2018 _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Evě Kadlecové za cenné připomínky a odborné rady při zpracování mé diplomové práce.

Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí. Úvodní část je věnována stručnému shrnutí vývoje evidování nemovitostí na našem území od úplných počátků až po současnost. Stěžejní část práce je věnována vkladovému řízení a jeho změnám, ke kterým došlo v souvislosti s přijetím nového katastrálního zákona a občanského zákoníku. Současná právní úprava je průběžně porovnávána s úpravou předchozí. Následně jsou podrobně a přehledně popsány nejčastější nedostatky, které se vyskytují v podáních na vklad práva do katastru nemovitostí včetně vysvětlení, jak tyto nedostatky ovlivňují výsledek vkladového řízení. Poslední část řeší otázku, jakým způsobem jsou za současné právní úpravy chráněna práva vlastníků nemovitostí proti případnému podvodnému jednání, jak z pohledu nového nabyvatele, tak stávajícího vlastníka nemovitosti.

Klíčová slova: nemovitost, věcné právo, vlastnické právo, katastr nemovitostí, zápis, vklad, záznam, poznámka, materiální publicita, ochrana vlastníka nemovitosti

Registration of ownership and other material rights in the Land Registry after recodification of private law

Abstract

The diploma thesis deals with the registration of ownership and other material rights into the cadastre of real estates. The introductory part is devoted to a brief summary of the development of property registration in our territory from the beginning to the present. The main part of the thesis is devoted to the deposit procedure and its changes, which occurred in connection with the adoption of the new cadastral law and the Civil Code. The current legislation is continuously compared with the previous one. Subsequently, the most frequent imperfections that appear in the filing of rights in the Land Registry, including an explanation of how these imperfections affect the outcome of the deposit procedure, are described in detail and clearly. The last part solves the question of how the rights of the owners of real estates against the possible fraudulent behavior are protected under present legislation, both from the point of view of the new acquirer and the current owner of the property.

Keywords: real estate, material right, ownership right, land register, registration, entry, record, note, material publicity, protection of property owner

Obsah

1 Úvod 11

2 Cíl práce a metodika 12

2.1 Cíl práce 12

2.2 Metodika 13

3 Historie a vývoj evidence nemovitostí 14

3.1 Veřejné knihy 15

3.1.1 Zemské desky 15

3.1.2 Pozemkové knihy 16

3.2 Pozemkové katastry 18

3.2.1 Rustikální katastr 18

3.2.2 Tereziánský katastr 18

3.2.3 Josefský katastr 19

3.2.4 Tereziánsko-josefský katastr 20

3.2.5 Stabilní katastr 20

3.2.6 Pozemkový katastr 20

3.2.7 Jednotná evidence půdy 22

3.2.8 Evidence nemovitostí 22

3.2.9 Právní úprava katastru nemovitostí do 31. 12. 2013 24

3.2.10 Právní úprava katastru nemovitostí od 1. 1. 2014 25

4 Katastr nemovitostí 26

4.1 Obecná charakteristika 26

4.2 Zásady vedení katastru nemovitostí 27

5 Zápis práv do katastru nemovitostí 35

5.1 Obecná charakteristika 35

5.2 Práva zapisovaná do katastru nemovitostí vkladem 39

5.3 Vkladové řízení 44

5.3.1 Účastníci vkladového řízení 45

5.3.2 Zahájení vkladového řízení 46

5.3.3 Přílohy návrhu na vklad 47

5.3.4 Vyrozumění o zahájení vkladového řízení 50

5.3.5 Přezkumná činnost katastrálního úřadu 51

5.3.6 Rozhodnutí ve vkladovém řízení 53

5.4 Práva zapisovaná do katastru nemovitostí záznamem 57

5.5 Poznámka 59

6 Vlastní práce 61
6.1 Analýza změn v zápisech do KN po přijetí nové právní úpravy 61
6.2 Přezkumná činnost katastrálního úřadu 68
6.3 Nejčastější chyby v podáních 74
6.3.1 Neodstranitelné nedostatky 74
6.3.2 Odstranitelné nedostatky 82
6.4 Ochrana vlastníků nemovitostí 87
6.4.1 Ochrana nového nabyvatele 87
6.4.2 Ochrana stávajícího vlastníka nemovitosti 89

7 Diskuse a návrhy 95

8 Závěr 99

9 Seznam použitých zdrojů 101
9.1 Tištěné zdroje 101
9.2 Právní předpisy 102
9.3 Judikatura 103
9.4 Internetové zdroje 103

10 Přílohy 104

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj počtu vkladových řízení v ČR v letech 2007 – 2016 63
Graf 2: Statistika zápisů provedených vkladem v ČR v letech 2011 – 2016 64
Graf 3: Počet vkladů do KN v jednotlivých krajích ČR za rok 2016 66
Graf 4: Podíl jednotlivých typů práv zapisovaných do KN vkladem v roce 2016 67
Graf 5: Vývoj počtu povolených a nepovolených vkladů v ČR v letech 2007 – 2016 71
Graf 6: Podíl povolených a nepovolených vkladů KP Havlíčkův Brod v roce 2016 73
Graf 7: Podíl povolených a nepovolených vkladů KP Havlíčkův Brod v roce 2017 73

Seznam tabulek

Tabulka 1: Statistika zápisů provedených vkladem v ČR v letech 2011 – 2016 64
Tabulka 2: Počet povolených a nepovolených vkladů KP Havlíčkův Brod 72

Seznam použitých zkratek

č.	číslo
čp.	číslo popisné
ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
JEP	Jednotná evidence půdy
KatZ	katastrální zákon
KN	katastr nemovitostí
KP	katastrální pracoviště
např.	například
ObčZ	občanský zákoník
odst.	odstavec
písm.	písmeno
s.	strana
Sb.	Sbírka zákonů
SVJ	společenství vlastníků jednotek
tj.	to je
tzv.	takzvaný

1 Úvod

Evidence nemovitostí má v dějinách lidstva dlouholetou tradici. S institutem katastru nemovitostí, který zpočátku sloužil pouze fiskálním účelům, se setkáme již ve starém Egyptě.

Prvním nástrojem evidence nemovitostí na našem území byly veřejné knihy, které sloužily ryze majetkoprávním účelům. Zhruba od poloviny 13. století se do nich zapisovaly nemovitosti a některá majetková práva s nimi spojená. Druhým evidenčním nástrojem potom byly pozemkové katastry, které byly ve svých počátcích pouhým technickým podkladem pro vyměřování a výběr daní.

Postupem času docházelo k propojování těchto dvou původně na sobě nezávislých evidenčních nástrojů, pozemkový katastr se stal nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech a jeho původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský. Tento počáteční slibný rozvoj pozemkového katastru byl bohužel narušen válečnými událostmi, především pak politickým vývojem po roce 1948. 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. Na tomto požadavku byla v roce 1956 založena Jednotná evidence půdy a pozemkový katastr byl opuštěn a přestal být nadále udržován. V důsledku těchto skutečností přestala soukromá práva k nemovitostem podléhat jakékoliv úplné a systematické evidenci.

Nedostatky předchozích evidencí neodstranila ani Evidence nemovitostí zaváděná od roku 1964. Jejím charakteristickým znakem totiž byla dvojkolejnost, kdy jedna linie sledovala faktické užívací vztahy k nemovitostem, druhá potom příslušné právní vztahy.

Zásadní obrat v oblasti věcně právních vztahů k nemovitostem a jejich evidence nastal 1. ledna 1993, kdy byl zřízen Katastr nemovitostí České republiky, který navázal na tradici bývalé pozemkové knihy a bývalého pozemkového katastru tím, že obsahuje jak údaje technického, tak právního charakteru.

K zatím poslednímu zlomovému okamžiku v této oblasti došlo přijetím zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, kterým katastrální úprava zareagovala na legislativní změny v oblasti soukromého práva.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Rozsáhlé změny v oblasti soukromého práva, které s sebou přinesl nový občanský zákoník, vyvolaly nutnost přijetí nové katastrální úpravy.

Cílem diplomové práce je objasnit, **jakým způsobem byly** tyto **změny v soukromém právu promítnuty do nového katastrálního zákona.** Současná právní úprava bude porovnána s úpravou předchozí především se zřetelem na vymezení nejdůležitějších změn v oblasti zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí, ke kterým došlo po přijetí současné právní úpravy, tj. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Dílčím cílem práce je praktické zjištění, **jaké nejčastější nedostatky se vyskytují v podáních** na vklad práva do katastru nemovitostí a **jakým způsobem tyto nedostatky ovlivňují výsledek vkladového řízení.**

V rámci rekodifikace soukromého práva byl do našeho právního řádu znovuzaveden princip materiální publicity. Zásada materiální publicity obnovila důvěru v zápisy ve veřejných seznamech a tím poskytla ochranu dobrověrnému nabyvateli, který může při splnění zákonných podmínek nabýt nemovitost od neoprávněného. V návaznosti na tuto skutečnost je dalším dílčím cílem práce zjištění, **jakým způsobem jsou za současné právní úpravy chráněna práva vlastníků nemovitostí proti případnému podvodnému jednání.** Základní snahou bude tedy zjistit, jakou formu ochrany poskytuje současná právní úprava novému nabyvateli nemovitosti na straně jedné a stávajícímu vlastníkovi nemovitosti na straně druhé.

2.2 Metodika

Předkládaná diplomová práce je rozdělena na dvě části, a sice teoretickou a praktickou část (vlastní práci).

V teoretické části byla uplatněna zvláště metoda analýzy právních předpisů a příslušné judikatury, týkající se problematiky zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí dle nové právní úpravy, tj. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dále kompilace z odborné literatury. Pro nutné pochopení složitosti vývoje, kterým prošla v minulosti evidence nemovitostí, byla v úvodní části práce přiblížena její historie. Pro zpracování tohoto tématu byla použita knižní literatura - České katastry od 11. do 21. století od Jana Bumby. Dalším odborným zdrojem, ze kterého bylo čerpáno, je Katastr nemovitostí od Mgr. Ing. Petra Baudyše.

Stěžejní část práce je věnována problematice zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí podle nové právní úpravy. Celou prací prostupuje komparace původní a nové právní úpravy především z pohledu změn ve vkladovém řízení, ke kterým došlo v souvislosti s přijetím nového katastrálního zákona a občanského zákoníku.

Praktická část práce se věnuje analýze konkrétních dopadů, které mělo přijetí nové právní úpravy na počty zápisů věcných práv do katastru nemovitostí. Na základě údajů ČÚZK byly porovnány počty jednotlivých vkladů do KN před a po účinnosti současné právní úpravy. Všechna data byla přehledně zpracována do tabulek a znázorněna v grafech.

Následně jsou popsány nejčastější nedostatky, které se vyskytují v podáních na vklad práva do katastru nemovitostí. Podrobně byly rozebrány konkrétní případy, které byly řešeny Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Havlíčkův Brod. Veškeré podklady a materiály potřebné ke zkoumání této problematiky byly získány na Katastrálním úřadě pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod a dále na Městském úřadě v Havlíčkově Brodě, jehož úsek pronájmu a prodejů zajišťuje správu nemovitého majetku ve vlastnictví města Havlíčkův Brod.

Poslední část práce je věnována analýze toho, jakým způsobem jsou za současné právní úpravy chráněna práva vlastníků nemovitostí proti případnému podvodnému jednání, jak z pohledu nového nabyvatele, tak stávajícího vlastníka nemovitosti.

3 Historie a vývoj evidence nemovitostí

Již v dobách dávno minulých byl kladen důraz na evidenci právních vztahů k nemovitostem. S institutem katastru nemovitostí se setkáváme již ve starém Egyptě. Zpočátku sloužil především účelům fiskálním, později začalo docházet i k evidování právních vztahů k nemovitostem.

Římské právo naopak katastr nemovitostí neznalo. Jedním z nejstarších způsobů nabývání vlastnictví k nemovitostem byla mancipace.[1] Závažnost majetkoprávních vztahů, jejichž předmětem byla věcná práva k nemovitostem, si ovšem i zde, postupem času, vynutila zavedení systému evidence nemovitostí.[2]

Historii evidenčních nástrojů, které se zabývaly evidencí nemovitostí, můžeme rozdělit do dvou základních vývojových linií, odlišujících se funkcí, kterou ve své době plnily.

První a historicky starší linii představují veřejné knihy, které sloužily ryze majetkoprávním účelům. Zhruba od poloviny 13. století se do nich zapisovaly nemovitosti a některá majetková práva s nimi spojená. Až do druhé poloviny 19. století byly předmětem zájmu veřejných knih pouze statky dominikální, tedy šlechtický a církevní majetek.

Druhou linií nástrojů sloužících k zápisu nemovitostí a věcných práv k nim byly pozemkové katastry. Zpočátku byly pozemkové katastry pouhým technickým podkladem pro vyměřování a výběr daní. Na rozdíl od veřejných knih se až do konce 18. století týkaly pozemkové katastry pouze rustikálního, tedy selského majetku.[3]

---

[1] KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990. s. 218. *„Vlastní mancipační akt záležel v tom, že nabyvatel uchopil věc (při mancipaci nemovitosti se mancipace odbývala římo na pozemku, nebo uchopení věci bylo symbolizováno hroudou země) a pronesl ustálenou slovní formuli, v níž prohlásil, že věc mu náleží jako kviritskému vlastníkovi a že mu byla prodána pomocí tohoto kovu a této železné váhy. Na železných vahách totiž byla původně skutečně odvažována trhová cena, což bylo dáno tím, že prvotním římským platidlem byl neražený kov.“*

[2] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 15.

[3] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 120.

3.1 Veřejné knihy

V českých zemích byla evidence nemovitostí zpočátku zajišťována prostřednictvím soustavy veřejných knih. Podle knihovního zákona,[4] který vedení veřejných knih sjednotil, tvoří skupinu veřejných knih knihy zemské, horní, železniční a pozemkové. Nejstaršími veřejnými knihami jsou zemské desky, jejichž založení datujeme do druhé poloviny 13. století do období vlády Přemysla Otakara II. Jsou tedy přibližně o 250 let mladší než soupisy půdy, předznamenávající pozdější pozemkové katastry.

Dalšími instrumenty byly např. gruntovní (urburní) knihy, vodní knihy, dvorní knihy, lenní knihy, městské knihy a podnikové rejstříky. Tyto knihy však knihovní zákon za veřejné knihy nepovažoval, neboť nebyly vedeny u knihovních soudů či institucí jim obdobných, ale jen u úřadů správních, kde na rozdíl od zákonem uznaných druhů veřejných knih nepůsobil tzv. intabulační princip. Na jeho základě knihované právo vzniká, mění se či zaniká současně s jeho zápisem do veřejné knihy.

Pro všechny veřejné knihy je společné, že do nich byly zapisovány právní poměry k nemovitostem, tedy vznik, změna a zánik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a jejich omezení. Jednotlivé veřejné knihy se od sebe vzájemně odlišují způsobem uložení, vedení, zaměření a členění.[5]

3.1.1 Zemské desky

Zemské desky jsou prvním historicky doloženým a současně nejstarším druhem veřejných knih. Jejich vznik je datován od poloviny 13. století.[6] Zemské desky byly vedeny při zemském soudu a původně sloužily k zápisům o soudních sporech. Teprve později začaly sloužit k zápisům dohod o převodu nemovitého majetku. Zemské desky byly ovšem vedeny pouze pro panskou půdu.

Nevýhodou zemských desek byla jejich značná nepřehlednost. Zápisy byly prováděny do jediné knihy bez jakéhokoliv vnitřního členění, ať už územního či obsahového. Orientace v jednotlivých zápisech tak byla velice složitá, návaznost zápisů k jednotlivým nemovitostem nebo souborům nemovitostí byla těžko dohledatelná.

[4] Zákon o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách č. 95/1871 Ř.z ze dne 25. července 1871.

[5] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 120-121.

[6] První písemný doklad o zápisu do zemských desek je z roku 1278.

3.1.2 Pozemkové knihy

Pozemkové knihy byly založeny v roce 1871 vydáním knihovního zákona.[4] Do těchto knih se zapisovala vlastnická a další věcná práva k veškerým nemovitostem, vyjma práv zapisovaných v zemských deskách, železničních a horních knihách. Ze zápisů do pozemkových knih byly vyňaty nemovitosti představující tzv. veřejný statek (např. veřejné cesty, náměstí, řeky), tedy nemovitosti, které mohl užívat každý a které si nikdo nemohl přivlastnit. Pozemky představující veřejný statek byly zapsány na speciálním seznamu veřejného statku zřízeného zvlášť pro každou obec.[7]

Pozemkové knihy byly tvořeny hlavní knihou, sbírkou listin, pomocnými rejstříky a později též mapou pozemkové knihy.[8] Sbírka listin obsahovala smlouvy a další listiny, na jejichž základě byly prováděny příslušné zápisy do pozemkové knihy. Těmito listinami byla např. smlouva kupní, darovací listina, rozsudek soudu o vypořádání dědictví, o zřízení věcného břemene.

Knihovní zákon rozeznával následující knihovní zápisy:

a) vklady (nepodmíněná nabývání práv nebo zrušení – intabulace nebo extabulace, které byly bez dalšího spravení) – na základě vkladů se práva k zapisovaným nemovitostem s konstitutivními účinky nabývala, převáděla, omezovala či rušila;
b) záznamy (podmíněná nabývání nebo zrušení – prenotace) – způsobovaly nabytí, převod, omezení nebo zánik knihovních práv jen za podmínky, že budou spraveny;
c) poznámky (adnotace) – sloužily pouze k evidenčnímu podchycení některých právně významných skutečností; jejich prostřednictvím nemohlo dojít k nabytí věcných práv, jejich výmazem nemohlo dojít k žádným věcně právním změnám.[9]

O povolení knihovního zápisu se žádalo u příslušného knihovního soudu. Knihovní soud byl povinen každou knihovní žádost a její přílohy důkladně prozkoumat. Knihovní zákon přesně stanovil náležitosti listin i další podmínky, při jejichž splnění bylo možné knihovní zápis povolit. Zápis do pozemkových knih mohl být proveden pouze na základě písemného příkazu knihovního soudu, a to pouze v jeho rozsahu.

---

[7] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 127.

[8] Mapa se stala součástí pozemkových knih teprve na základě zákona o evidenci katastru daně pozemkové č. 83/1883 Ř.z. Jednalo se o kopii katastrální mapy, přičemž na ní byly zobrazeny poloha a tvar knihovních těles i jednotlivých parcel zapsaných v hlavních knihách.

[9] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde, 2014, s. 17.

Při převodech nemovitostí se uplatňoval tzv. intabulační princip. Předpokladem vzniku vlastnického práva k nemovitostem na základě smlouvy bylo zapotřebí, aby byl o převodu učiněn zápis v příslušné veřejné knize. Smluvní převod nemovitosti se tedy uskutečňoval nejenom vlastní smlouvou, ale musel být završen zápisem do veřejných knih. Až tímto zápisem (intabulací) došlo u nemovité věci ke změně vlastnictví.

Systém zápisů do veřejných knih u nás pozbyl na významu přijetím zákona č. 141/1950 Sb., tzv. středního občanského zákoníku. Účinností tohoto zákona, tedy od 1. ledna 1951, vznikalo vlastnické právo již zásadně bez ohledu na zápis do veřejné knihy. Pokud byly zápisy do veřejných knih i nadále prováděny, měly již jen deklaratorní charakter. Provádění zápisů do veřejných knih bylo zcela zastaveno dnem 1. dubna 1964, tj. účinností zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.[10]

Bývalé pozemkové knihy se tímto počinem staly pouze historickými dokumenty. V současné době jsou uloženy na jednotlivých katastrálních pracovištích. Tyto knihy ovšem v žádném případě neztratily svůj význam. Například při opravách chyb katastrálního operátu tvoří jeden z důležitých a neopomenutelných pramenů zkoumání správnosti zápisů katastru nemovitostí.

[10] BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. IX.

3.2 Pozemkové katastry

Původ slova „katastr“ je nejčastěji odvozován z latinského „*capitastrum,“* složeného ze dvou slov *„caput“ a „tastrum,“* což je hlava a listina. Volně přeloženo tento výraz znamená listinu uspořádanou podle hlav, později podle jakýchkoliv jednotek. Obecně byl 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. Katastr lze dnes chápat jako veřejnoprávní zařízení, které shromažďuje, eviduje, třídí a aktualizuje údaje o jevech, které jsou jeho obsahem, a poskytuje o nich informace.

Nejvýznamnějšími a veřejností nejznámějšími katastry jsou ty, které se zabývají evidencí nemovitostí. Původně sloužily katastry ryze fiskálním (berním, daňovým) účelům, později začaly sloužit i účelům právním, hospodářským a technickým.[11]

První historicky doložené informace o sjednocení daňové politiky, tedy o vytvoření jakéhosi předchůdce pozdějšího katastru, sahají až do roku 1022, kdy český kníže Oldřich z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu.[12]

3.2.1 Rustikální katastr

Prvním historicky doloženým katastrem pro Čechy se stal rustikální katastr, který platil v letech 1656-1684. Někdy je rustikální katastr nazýván též jako První berní rula. Vyměření daně byly podrobeny pouze statky a pozemky v držení poddaných. Majetek patřící církvi a šlechtě byl buď částečně, nebo úplně od daní osvobozen. První berní rula však byla nepřesná a spíše jenom evidenční, proto neměla dlouhého trvání a byla nahrazena Druhou berní rulou, která platila až do roku 1748. Za první moravský katastr je možné považovat tzv. lánové rejstříky.

3.2.2 Tereziánský katastr

V průběhu 18. století se začínalo ukazovat, že dosavadní výpočet daně nezaručuje výhodný způsob získávání daní. Na zemském sněmu Království českého v roce 1706 bylo

[11] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 10.
[12] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 13.

doporučeno zdanit i půdu panskou, která doposud dani podrobena nebyla. Podle usnesení stavů na tomto sněmu se začalo pracovat na dominikálním (panském) katastru.

1. května 1749 vstoupil v platnost První tereziánský katastr rustikální neboli Třetí berní rula, který nahradil předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky. Téhož roku byly zavedeny nové přiznávací listy pro statky dominikální, které měly vést k vyrovnání pozemkové daně, a to dle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností. Tento elaborát je označován jako *Exaequatorium dominicale* (panské vyrovnání) a tvořil základ pro Tereziánský katastr dominikální. Od roku 1757 pak platí Druhý tereziánský katastr rustikální.

Druhý tereziánský katastr rustikální společně s Tereziánským katastrem dominikálním tvořily úplný katastr všech pozemků a statků jak rustikálních, tak dominikálních a nazývá se katastrem Tereziánským. Jde o první katastr v českých zemích, který zahrnoval veškerou půdu, jak poddanskou, tak i panskou a vytvořil tak základ ostatních novějších katastrů. Jeho největší nevýhodou bylo, že se skládal pouze ze seznamů pozemků a statků a neobsahoval žádné mapy.[13]

3.2.3 Josefský katastr

Na reformy, které v oblasti katastru provedla Marie Terezie, navázal její syn Josef II, který vydal v roce 1785 patent (tzv. Josefský patent),[14] jenž se stal základem pro vznik tzv. Josefského katastru.

Patentem bylo zrovnoprávněno postavení rustikální i dominikální půdy, čímž bylo po téměř půl tisíciletí odstraněno nezdaňování či menší zdaňování panské půdy ve srovnání s půdou rustikální. Patent dále zavedl jako jednotku pro odhad výtěžku pozemek (dosud byla touto jednotkou usedlost). Půda, která byla do té doby evidovaná podle panství, začala být vedena podle obcí. Vycházelo se ze zaměření půdy, které bylo prováděno přímo v terénu. Pozemky byly po zaměření označeny parcelním číslem a zapsané do protokolu.

Josefský katastr ovšem nenašel u šlechty pochopení a po roční existenci byl zrušen a nahrazen Tereziánským katastrem.

[13] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 35.
[14] Nejvyšší patent císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy.

3.2.4 Tereziánsko-josefský katastr

Tereziánský katastr platil jen krátkou dobu. Josefský katastr poukázal na všechny nesprávnosti ve výměrách Tereziánského katastru. Roku 1792 byl založen nový katastr, nazývaný Tereziánsko-josefský. Nová evidence byla založena na principech katastru Tereziánského, ale s výměrami převzatými z katastru Josefského. Tereziánsko-josefský katastr tvořil základ pro zemské desky a pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát stabilního katastru.

3.2.5 Stabilní katastr

Stabilní katastr vznikl v roce 1817 díky císaři Františku I. Stalo se tak vydáním patentu o pozemkové dani a vyměření půdy, díky kterému začaly podléhat dani všechny plochy bez rozlišení, zda plocha příslušela k půdě dominikální nebo rustikální. Stabilní katastr využíval služeb kvalifikovaných geometrů, kteří vyměřovali veškerou půdu. Stabilní katastr byl tedy již zcela vybudován na vědeckých základech. Přínosem stabilního katastru bylo především vytvoření geometrického a popisného díla o nemovitostech v naší zemi.

Až do přijetí zákona č. 83/1883 Ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové byly veřejné knihy a pozemkové katastry postaveny zcela samostatně. Přijetím tohoto zákona došlo k propojení těchto evidenčních údajů. Zákonem byla zakotvena ohlašovací povinnost změn údajů vedených stabilním katastrem (stejně jako z katastru do pozemkové knihy), a to všem vlastníkům, soudům a ostatním úřadům. Důsledkem těchto změn bylo např. to, že se pozemkové a stavební parcely začaly zapisovat do pozemkových knih i stabilního katastru pod stejným číslem. Integrální součástí pozemkových knih se staly i mapy pozemkových knih, které sloužily k polohovému a rozměrovému určení knihovních těles.[15]

3.2.6 Pozemkový katastr

Důležitou roli ve vývoji pozemkových evidencí hrál zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon), který s sebou přinesl postupnou proměnu účelu pozemkového katastru. Pozemkový katastr se stal nepostradatelnou

[15] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 23.

součástí všech právních jednání o nemovitostech a jeho původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský.

Katastrální zákon byl také považován za unifikační dílo, neboť v tehdejší republice platil bývalý katastr rakouský, uherský a pruský. Bylo nezbytné zajistit sjednocení katastru tak, aby pozemkový katastr odpovídal tehdejším požadavkům nově budovaného státu.

Katastrální zákon definoval pozemkový katastr jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Měl sloužit především jako podklad pro vyměřování, obnovování nebo doplňování veřejných knih a jejich map, zajištění držby, pro převod nemovitostí a reálný úvěr. Pozemkovou knihu vedly soudy, pozemkový katastr potom měřičské úřady.[16]

Pozemkový katastr musel být udržován v souladu se skutečným stavem. Zákon stanovil vzájemnou ohlašovací povinnost mezi katastrálními měřickými úřady a knihovními soudy.

Počáteční slibný rozvoj pozemkového katastru byl bohužel narušen válečnými událostmi, především pak politickým vývojem po roce 1948. Jeho význam byl značně okleštěn vznikem Jednotné evidence půdy, po roce 1956 se pozemkový katastr přestal používat úplně.[17]

Nejvýznamnějším pokračovatelem, který od pozemkového katastru převzal kromě technických pravidel i značnou část jeho filozofie, je katastr nemovitostí. Katastr nemovitostí navazuje na pozemkový katastr i v jeho multidisciplinárním využití jako nástroje pro právní jednání o nemovitostech, podkladu většiny hospodářských a technických jednání týkajících se nemovitostí a zdroji informací o vývoji půdního fondu ve státě. Katastr nemovitostí převzal od pozemkového katastru i většinu odborné terminologie.[18]

[16] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde, 2014, s. 18.

[17] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 89.

[18] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 90.

3.2.7 Jednotná evidence půdy

Dne 1. ledna 1951 nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který přinesl zásadní změny pro evidování nemovitostí v katastru a vedení pozemkových knih. Tzv. střední občanský zákoník popřel po staletí osvědčenou zásadu římského práva *superficies solo cedit* a výslovně stanovil, že stavba není součástí pozemku. Rovněž došlo k opuštění intabulačního principu zápisů do pozemkových knih. Vlastnictví se od té doby nabývalo samotnou smlouvou, přecházelo ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Zrušení principu konstitutivnosti zápisů do pozemkových knih se týkalo občanů a organizací nestátního sektoru. U občanů se ještě několik let snaha knihovat projevovala. Naopak organizace přestaly knihovat téměř okamžitě. Střední občanský zákoník tak 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. Na tomto požadavku byla v roce 1956 založena Jednotná evidence půdy (JEP). Pozemkový katastr byl opuštěn (aniž by bylo dosaženo jeho souladu se skutečností) a přestal být nadále udržován. Podstatou JEP bylo evidování užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy. Soukromá práva k nemovitostem tak nepodléhala v letech 1951-1964 žádné úplné a systematické evidenci.[19]

3.2.8 Evidence nemovitostí

Dnem 1. dubna. 1964 nabyl účinnosti zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Tímto zákonem, ve spojení se zákonem č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád), bylo nově upraveno nabývání práv k nemovitostem do jiného než socialistického vlastnictví prostřednictvím nově zavedeného institutu registrace státním notářstvím. Registrací smlouvy byl zpočátku podmíněn vznik smlouvy o převodu nemovitosti do jiného než socialistického vlastnictví, později registrací tyto smlouvy nabývaly účinnosti. Hlavním smyslem registrace bylo zajištění registračních poplatků,

[19] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 100-106.

které předcházely dnešní dani z nabytí nemovitých věcí. Registraci tedy nepodléhaly převody do socialistického vlastnictví, protože být zdaňovány neměly.[20]

Zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a prováděcí vyhláškou č. 23/1964 Sb. byla zavedena nová Evidence nemovitostí, kterou vedla, zakládala a udržovala střediska geodézie. Předmětem evidence byly veškeré nemovitosti s uvedením druhu pozemku, výměry a způsobu užívání.

Součástí evidence nemovitostí mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že se od roku 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její obnovení.

Komplexní zakládání evidence nemovitostí (KZEN), při kterém se zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem, probíhalo v letech 1964 až 1988, trvalo tedy bezmála čtvrt století.[21]

Zápisy právních vztahů do evidence nemovitostí byly prováděny postupně ve dvou fázích. V první fázi od roku 1964 do konce roku 1966 se v evidenci nemovitostí zapisovaly běžné změny vlastnických vztahů, vlastnická práva nově vzniklá, včetně jejich omezení, údaje o správě národního majetku, nově vzniklá práva trvalého užívání národního majetku a osobního užívání pozemků. Ve druhé fázi od roku 1967 měly být postupně zapsány právní vztahy v evidenci nemovitostí ještě nevyznačené. Nově zavedená evidence nemovitostí však nemohla jen jednoduše převzít zápisy z veřejných knih, pozemkového katastru či jednotné evidence půdy. V důsledku přerušení kontinuity zápisů od roku 1951 jim vlastnické vztahy v polovině šedesátých let nemusely odpovídat. V souladu s prováděcí vyhláškou k zákonu o evidenci nemovitostí bylo podpůrně využito zápisů v dosavadních pozemkových knihách, v jednotné evidenci půdy a v bývalém pozemkovém katastru. Bylo pak věcí občana či organizace, aby se svého případného práva domohl u soudu či hospodářské arbitráže.[22]

---

[20] BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. X.

[21] *Stručná historie pozemkových evidencí.* [online]. [cit. 1. 12. 2017]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx.

[22] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde, 2014, s. 36-37.

3.2.9 Právní úprava katastru nemovitostí do 31. 12. 2013

Zásadní obrat v oblasti věcně právních vztahů k nemovitostem a jejich evidence nastal 1. ledna 1993. Tímto dnem nabyl účinnosti zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje se zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a doplňují se některé další zákony. Tento zákon stanovil, že se při převodu nemovité věci na základě smlouvy nabývá vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Tímto zvláštním předpisem se stal zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon o zápisech). Občanský zákoník se tak vrátil k institutům občanského práva platným před rokem 1950. Byl tak obnoven intabulační princip nabývání vlastnického práva, resp. pro nakládání s nemovitým majetkem evidovaným v katastru nemovitostí. Zásada *superficies solo cedit* zatím obnovena nebyla. Stavby tak mohly být samostatným předmětem občanskoprávní dispozice.[23]

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), taktéž s účinností od 1. ledna 1993. Katastr nemovitostí navazuje na tradici bývalé pozemkové knihy a bývalého pozemkového katastru tím, že obsahuje jak údaje technického, tak právního charakteru. Katastrálním zákonem byl zrušen zákon o evidenci nemovitostí. Katastrální úřady převzaly operát bývalé evidence nemovitostí.

S účinností od 1. ledna 1993 byl zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální. Dále byly zřízeny zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady.

Výše uvedené zákony vytvořily vhodné podmínky pro zahájení procesu digitalizace katastru nemovitostí. Digitalizace souboru popisných informací byla dokončena v roce 1998. Souběžně s digitalizací došlo k vytvoření zjednodušené evidence pozemků, které byly dříve užívané socialistickými organizacemi. Digitalizace katastrálních map je prováděna postupně a je již hotova pro převážnou část území České republiky.[24]

[23] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde, 2014, s. 28-29.

[24] K 31. 12. 2017 je zdigitalizováno 99 % území České republiky.

3.2.10 Právní úprava katastru nemovitostí od 1. 1. 2014

Legislativní změny, které nastaly s novou právní úpravou v oblasti soukromého práva, tedy přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (ObčZ), se výrazným způsobem dotkly i evidence nemovitostí. Vznikla zcela nová právní úprava týkající se této problematiky, nešlo jen o pouhou novelizaci úpravy staré.

Dne 1. ledna 2014 tak nabyl účinnosti zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon - KatZ). Ke stejnému datu byla přijata jeho prováděcí úprava, a sice vyhláška č. 257/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), dále pak vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

S účinností od 1. ledna 2014 bylo zrušeno mnoho právních předpisů. V souvislosti s katastrem nemovitostí byl zrušen zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon o zápisech). Namísto těchto dvou zákonů tedy nastoupil již pouze jeden zákon, a to zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

V návaznosti na zrušení výše jmenovaných zákonů byla zrušena i jejich prováděcí úprava, a to vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí a nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnání a přejímání údajů katastru nemovitostí ČR a evidence obyvatel.

Oblast katastru nemovitostí je samozřejmě ovlivňována i jinými než jen katastrálními předpisy. Nejdůležitějším z nich je právě občanský zákoník.

Pokud jde o procesní záležitosti jednotlivých řízení, zejména pak řízení vkladových, slouží katastrálním úřadům kromě katastrálního zákona především zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Správní řád je ve vztahu ke katastrálnímu zákonu předpisem obecným, katastrální zákon v sobě zahrnuje v některých případech odlišnou speciální úpravu.

4 Katastr nemovitostí

4.1 Obecná charakteristika

Katastr nemovitostí je přímým pokračovatelem Katastru nemovitostí České republiky, který byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) s účinností od 1. ledna 1993.

Podle § 1 odst. 1 KatZ je katastr nemovitostí definován jako „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“[25]

Katastr nemovitostí je jedním z veřejných seznamů, které předvídá zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jednou z charakteristik veřejného seznamu je jeho veřejnost, což znamená, že to, co je ve veřejném seznamu, je zpřístupněno každému a každý má možnost se s obsahem veřejného seznamu seznámit.

Za veřejný seznam však není možné považovat každou veřejnoprávní evidenci věcí. Veřejným seznamem taková evidence není, pokud je nutné splnit určité podmínky pro nahlédnutí do této evidence. Touto podmínkou může být např. osvědčení právního zájmu.

Je třeba říci, že katastr nemovitostí obsahuje řadu údajů o osobách a jejich majetku. Právní předpisy o ochraně osobních údajů umožňují sběr a užití informací o fyzických osobách a jejich majetku bez jejich výslovného souhlasu pouze k tomu účelu, k němuž jsou podle zákona určeny. Z tohoto důvodu bylo nutné, aby zákon stanovil, pro jaký účel mohou být údaje katastru užity. Tyto účely jsou vymezeny v ustanovení § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Jsou jimi ochrana práv k nemovitostem, daňové a poplatkové účely, ochrana důležitých zájmů, jakými jsou životní prostředí, státní památková péče a rozvoj území, dále slouží k oceňování nemovitostí a pro účely vědecké, hospodářské a statistické.[26] K jiným než zákonem stanoveným účelům nesmí být údaje katastru využity. V případě, že by tak někdo učinil, mohl by být postižen sankcemi stanovenými zákonem o ochraně osobních údajů.[27]

[25] § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[26] § 2 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[27] BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2-3.

Podstatným znakem katastru nemovitostí, díky kterému je možné ho označit za veřejný seznam, je zásada formální a materiální publicity. Veřejné seznamy se právě těmito zásadami vyznačují. Což je také důvodem, proč bývá někdy zpochybňováno, zda vůbec všechny veřejné seznamy takto pojímané jsou skutečně veřejnými seznamy ve smyslu občanského zákoníku.[28]

Katastr nemovitostí je vystavěn na celé řadě zásad, které spolu velice úzce souvisí, jsou vzájemně propojené a dohromady zajišťují spolehlivost v oblasti fungování katastru nemovitostí. Pro správné pochopení podstaty dopadu zápisů do katastru nemovitostí je nutné tyto zásady alespoň stručně zmínit.

4.2 Zásady vedení katastru nemovitostí

Zásada intabulační

Zásada **intabulační** či **vkladová** je primární zásadou katastrálního zákona. Jedná se o princip, který byl uplatňován již v době vedení zemských desek a stal se důležitým i při zápisech do pozemkových knih. Ke vzniku, změně či zániku věcných práv k nemovitostem byl nutný zápis do pozemkové knihy. K opuštění tohoto principu došlo v roce 1951 účinností tzv. středního občanského zákoníku, který zrušil konstitutivnost zápisů do pozemkové knihy. Vlastnická práva mohla nadále vznikat pouhou smlouvou. K částečnému obnovení intabulačního principu došlo až v roce 1993.

§ 1105 ObčZ stanovil, že „*v případě převodu vlastnického práva k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, dochází k nabytí vlastnictví až zápisem do takového seznamu.*“[29] U nemovitostí evidovaných v katastru se tedy vlastnictví nabývá až zápisem v katastru nemovitostí.

§ 6 KatZ nově stanovil, že se **veškerá věcná práva** zapisují do katastru nemovitostí výlučně **vkladem**. Vkladem se zapisují i práva, která se dříve na základě listin vydaných státními orgány zapisovala záznamem. Vkladem se nyní zapisují všechna věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht.[30] S povolením vkladu práva mohou být spojeny účinky **konstitutivní** v případech, kdy **práva vznikají** teprve zápisem do katastru, ale

[28] BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír a ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon: Komentář.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2015, s. 2.

[29] § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[30] § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

i účinky **deklaratorní**, jestliže jsou předmětem vkladu **soudní či správní rozhodnutí** upravující věcná práva k nemovitostem. Deklaratorní účinky mají také zápisy nájmu a pachtu.

Zásada priority

Zásada priority neboli **přednosti** určuje správné pořadí zápisů právních vztahů do katastru nemovitostí. Pořadí zápisů do katastru se řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis práva do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Na postup zápisů podle pořadí se použije přiměřeně ustanovení správního řádu s předstihem žádosti. Správní řád stanoví, že okamžik doručení návrhu či jiné listiny je měřen s přesností na dny, hodiny a minuty. V případě současného doručení více návrhů poštou má lepší pořadí návrh, který byl podán k poštovní přepravě dříve. Dále je stanoveno, že lepší pořadí má návrh doručený osobně před návrhem doručeným poštou. Pokud nelze o pořadí rozhodnout ani podle výše uvedených pravidel, rozhodne o vyřízení pořadí návrhů **los.**

Jednotlivé podněty k zápisu do katastru musí být vyřizovány postupně, striktně podle pořadí v jakém jsou doručovány na katastrální úřad. Katastrální zákon stanovil, že nejpozději další pracovní den se u nemovitostí, kterých se týkají došlé návrhy či listiny pro zápis do katastru, vyznačí dotčení práv změnou.

Zásada dispoziční

Zásada dispoziční neboli zásada volnosti znamená, že správní řízení o povolení vkladu vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti může být zahájeno pouze na návrh účastníka smlouvy. Tato zásada vyjadřuje možnost účastníků disponovat s předmětem řízení. Je zcela na vůli účastníků řízení o povolení vkladu, zda návrh na vklad na příslušný katastrální úřad podají. Účastníci řízení sami navrhnou práva, jež mají vzniknout, zaniknout, či se mají omezit. Katastrální úřad nemůže bez návrhu sám z moci úřední zahájit vkladové řízení, ani v případě, že by se dozvěděl o nějakém právním jednání, které by mělo mít za následek vyvolání vkladového řízení.

„Návrh na vklad věcného práva do katastru nemovitostí lze katastrálnímu úřadu podat v neomezené lhůtě, jelikož účastníci jsou vázání smluvními projevy své vůle. Uzavřením kupní smlouvy o převodu nemovitosti vznikne kupujícímu obligační nárok na

převedení vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny. "[31]

Katastrální úřad je vázán návrhem účastníků, i v případě, že by například z listiny vyplývala nějaká další práva, nemůže rozhodnout nad rámec návrhu. Nic na tom nemění ani fakt, že by tak činil ve prospěch spravedlnosti, či ve prospěch účastníků.[32]

Návrh na vklad se nyní nově podává na formuláři stanoveném vyhláškou č. 359/2013 Sb. Nezbytnou přílohou návrhu na vklad je listina, na jejímž podkladě má být právo zapsáno do katastru. Nově je požadováno pouze jedno vyhotovení vkladové listiny.

Dalším projevem dispoziční zásady je také možnost navrhovatele vzít svůj návrh na vklad zpět, či jej zúžit. Pokud vezme navrhovatel svůj návrh zpět, katastrální úřad vkladové řízení zastaví, pokud s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení. Pokud navrhovatel svůj návrh na vklad zúží, katastrální úřad rozhodne o zúženém návrhu, pokud s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení.[33]

Zásada legality

Vyjádřením zásady legality v širším smyslu je skutečnost, že veškeré činnosti a postupy spojené s vedením katastru nemovitostí včetně určení práv a povinností fyzických a právnických osob i orgánů státní správy jsou stanoveny zákonem.

V užším smyslu lze tuto zásadu chápat jako povinnost katastrálního úřadu přezkoumávat v zákonem stanoveném rozsahu listiny, na jejichž základě má být proveden zápis práv do katastru nemovitostí.

Přezkumná činnost je oproti předchozí právní úpravě přísnější. Katastrální úřady posuzují, zda vkladové listiny splňují předepsané náležitosti, zda je jejich obsah v souladu s návrhem na vklad, zda jsou učiněny v předepsané formě, zda nejsou účastníci vkladového řízení omezeni v oprávnění nakládat s předmětnou nemovitostí, zda k právnímu jednání účastníka byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu. Dále katastrální úřady zkoumají obsah listiny a porovnávají jej s dosavadními zápisy, zda

[31] Nález ÚS ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96.

[32] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 72.

[33] § 16 odst. 2 a 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

neexistuje důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné. Taktéž je nutné zkoumat, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápis.[34]

Zásada formální publicity

Zásada formální publicity neboli **veřejnosti** spočívá v tom, že obsah katastru nemovitostí, včetně všech údajů v něm obsažených, je volně přístupný veřejnosti. Obecný základ formální publicity je zakotven v § 980 odst. 1 ObčZ, kde je stanovena možnost seznámit se s veškerými informacemi obsaženými ve veřejném seznamu.[35]

V katastrálním zákoně je formální publicita upravena v § 1, který definuje katastr nemovitostí jako veřejný seznam a v § 52, kde je stanoveno, že *„každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.“*[36]

Katastr nemovitostí je tedy volně přístupný všem, což znamená, že žadatel o poskytnutí údajů z tohoto veřejného seznamu nemusí splňovat žádné podmínky, ani nemusí osvědčit právní zájem na poskytnutí vyžádaných informací. Za omezení volného přístupu by se dala považovat úplatnost poskytování údajů z veřejnoprávní evidence, prosté nahlížení je ale většinou bezplatné.[37]

Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity neboli zásada dobré víry je jednou z nejdůležitějších zásad, na kterých je postavena evidence věcných práv k nemovitostem.

Materiální publicita veřejné knihy chrání subjekty spoléhající v dobré víře na správnost a úplnost zápisu, který se ve veřejné knize vyskytuje. Zásada materiální publicity tedy znamená právní **ochranu dobré víry** ve stav zapsaný ve veřejném seznamu a v **soulad zápisů** v tomto seznamu se skutečným stavem.

Dobrá víra v pravdivost zápisů v katastru nemovitostí je nyní v porovnání s předchozí právní úpravou chráněna mnohem více. Zásada materiální publicity vychází

[34] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde, 2014, s. 72.

[35] § 980 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[36] § 1 a 52 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[37] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 11.

z ustanovení § 980 ObčZ, které stanoví, že „*je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, nikoho neomlouvá neznalost tohoto údaje. U takového zápisu se má za to, že byl zapsán v souladu se skutečným stavem, a bylo-li takové právo k věci z tohoto seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*“[38]

Materiální publicita má tedy svoji pozitivní a negativní stránku. Pozitivní stránka se projevuje tím, že pokud je něco publikováno v katastru, má se za to, že to také skutečně existuje (co je psáno, to je dáno). Naopak negativní stránka publicity tkví v tom, že pokud nějaká skutečnost v katastru publikována není, má se za to, že neexistuje (co není psáno, není dáno). Obě stránky materiální publicity jsou vzájemně neoddělitelné a mají svůj význam v tom, že publikovanému stavu je zákonem poskytnuta také odpovídající ochrana.

Tuto ochranu poskytuje publikovanému stavu zejména § 984 odst. 1, podle kterého „*v případě nesouladu stavu zapsaného ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje v době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*“[39]

Materiální publicita chrání dobrou víru nabyvatele. Za jistých okolností může dojít k nabytí nemovitosti od osoby, která je sice zapsána ve veřejném sezamu jako vlastník, avšak ve skutečnosti vlastníkem není (nevlastník).

K nabytí od nevlastníka může dojít za splnění těchto podmínek najednou:

- existuje rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným v katastru,
- k nabytí došlo na základě právního jednání,
- právní jednání, na základě kterého bylo právo nabyto, bylo úplatné (ochrana není poskytována jiným neúplatným právním jednáním, ani v případě, kdy je nabýváno právo děděním, soudní dražbou, rozhodnutím soudu či správního orgánu),
- právo bylo nabyto v dobré víře,
- právo bylo nabyté od osoby zapsané v katastru,

[38] § 980 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
[39] § 984 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

- nejde o výjimku podle § 984 odst. 2 ObčZ,[40]
- skutečný vlastník neuplatnil své právo postupem a ve lhůtách podle § 985 a 986 ObčZ.

Jak vyplývá z výše uvedeného, jednou z podstatných podmínek pro uplatnění zásady materiální publicity je, aby příslušné právo bylo nabyté na základě právního jednání, které je úplatné. Úplatnost je podmínkou právě proto, že nabyvatel, který jedná v dobré víře, by měl být poškozen. Poškození připadá v úvahu tam, kde dojde k protiplnění za převáděnou věc, avšak vyjde najevo, že své právo k převáděné věci dotyčná osoba nezískala, a to z důvodu absence vlastnického práva převodce.[41]

Zásada superficies solo cedit

Zásada *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě) ve stručnosti znamená, že to, co se nalézá na povrchu pozemku (ale i pod ním a není samostatné), sdílí právní osud pozemku, tedy že především stavby, ale třeba i porosty, jsou součástí pozemku.[42]

Jde o zásadu známou již z dob římského práva. V našem právním řádu byla tato zásada uplatňována až do účinnosti tzv. středního občanského zákoníku, který výslovně stanovil, že stavba není součástí pozemku. K superficiální zásadě se vrátil až po více jak půl století občanský zákoník, který ve svém § 506 odst. 1 stanovil, že „*součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“[43] § 506 odst. 2 dále stanovil, že „*není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“[44]

Pro aplikaci zásady *superficies solo cedit* je mimořádně důležité dělení věcí na věci movité a věci nemovité.

[40] § 984 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. „*Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.*“

[41] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 38.

[42] KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcný práv.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, s. 156.

[43] § 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[44] § 506 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Předchozí právní úprava definovala nemovitosti takto: *„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“*[45]

§ 498 odst. 1 ObčZ definuje nemovité věci taxativním výčtem: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*[46] Odstavec 2 potom stanovil, že veškeré věci, které nespadají do kategorie věcí nemovitých, jsou věcmi movitými.

Pojem nemovité věci se tak v porovnání s předchozí právní úpravou zásadně změnil. Kromě toho, že byl rozšířen i na některá práva (např. právo stavby), vrací se k po dlouhá léta opomíjené zásadě *superficies solo cedit*. V důsledku toho se stavba, pokud nejde o stavbu dočasnou, považuje za součást pozemku.

Podle § 498 odst. 1 ObčZ tedy nemovitými věcmi jsou:

- všechny pozemky[47] bez jakéhokoliv omezení,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. vinný sklep či metro),
- věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením (zástavní právo, věcná břemena),
- věcná práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (právo stavby),
- věci, o kterých zákon stanoví, že nejsou součástí pozemku a nelze je bez porušení přenést z místa na místo (jeskyně,[48] přírodní léčivé zdroje,[49] pozemní komunikace[50]).

---

[45] § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[46] § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[47] Přesnou definici pozemku v ObčZ nenajdeme. Všeobecně je přijímáno vymezení, které nám dává § 2 písm. a) KatZ. *„Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“*

[48] § 61 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. *„Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.“*

[49] § 4 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů. *„Přírodní léčivý zdroj podle § 2 odst. 1 a zdroj přírodní minerální vody podle § 2 odst. 2 (dále jen "zdroj") nejsou součástí ani příslušenstvím pozemků a nejsou předmětem vlastnictví.“*

[50] § 9 odst. 1 věta čtvrtá zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. *„Stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku.“*

Definici superficiální zásady nalezneme v § 506 odst. 1. Přechodná ustanovení § 3054 až 3061 upravují režim věcných práv k pozemkům a stavbám, jejichž cílem je postupné sjednocení právního režimu pozemku a stavby. Přechodná ustanovení se vztahují na stavby, které ke dni účinnosti ObčZ již existovaly jako samostatné věci.

Pokud byla k účinnosti ObčZ, tj. k 1. lednu 2014, vlastníkem pozemku i stavby na něm postavené tatáž osoba, stala se stavba k tomuto datu součástí pozemku.[51] Pokud bylo k 1. lednu 2014 vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené odlišné, stavba se součástí pozemku nestala a je samostatnou nemovitou věcí.[52]

V případě, kdy se stavba nestala součástí pozemku, vzniklo zde vzájemné zákonné předkupní právo vlastníkům pozemku a stavby.[53] Pokud by toto předkupní právo zavedeno nebylo, nemohlo by docházet ke sjednocování vlastníků staveb a vlastníků pozemků, což je podstatným předpokladem k naplnění superficiální zásady.

[51] § 3054 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
[52] § 3055 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
[53] § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

5 Zápis práv do katastru nemovitostí

5.1 Obecná charakteristika

Katastrální zákon ve svém § 6 stanovil, že zápisy práv do katastru jsou prováděny třemi způsoby, a sice **vkladem, záznamem** nebo **poznámkou**. Formy zápisů do katastru nemovitostí tedy zůstaly shodné s předchozí právní úpravou.

Vkladem se rozumí takový zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, dále práva, která jsou ujednána jako věcná, nájem a pacht. Záznamem je oproti tomu chápán zápis, kterým jsou zapisována práva odvozená od práva vlastnického. Poznámkou se potom zapisují významné informace týkající se v katastru evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.[54]

Nynější formy zápisů se neodlišují od předešlé právní úpravy, jejich právní účinky a důsledky se však značně změnily. Za současné úpravy již totiž neplatí, že s povolením vkladu jsou spojeny pouze konstitutivní účinky, tedy to, že vkladem právo vzniká, mění se, či zaniká s účinky ke dni podání návrhu na vklad. S povolením vkladu dnes mohou být spojeny jak účinky konstitutivní, tak pouze deklaratorní. Záleží na tom, jaké právo je formou vkladu do katastru nemovitostí zapisováno.

Nově je možné v katastru nemovitostí zveřejnit nájem či pacht. Pacht[55] je novým institutem, který zavedl ObčZ. Nájem i pacht se do katastru zapisují pouze na návrh vlastníka evidované nemovitosti nebo nájemce či pachtýře se souhlasem vlastníka této nemovitosti. Vznik ani zánik nájmu či pachtu není vázán na vklad do katastru nemovitostí, právní účinky vkladu jsou tedy pouze deklaratorní.

Zápisy práv do katastru nemovitostí jsou prováděny výlučně na základě písemností. V důsledku rozvoje elektronizace většiny poskytovaných služeb mohou mít písemnosti kromě klasické listinné podoby také podobu elektronickou. Pokud je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem. Informace nemající listinnou podobu nemohou být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí.

---

[54] § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[55] § 2332 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. „*Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.*“

Novelou č. 298/2016 Sb. byl do § 7 KatZ doplněn nový odst. 2, který stanovil, že *„pokud nejsou podpisy na soukromé listině úředně ověřeny,*[56] *musí ten, kdo zápis navrhuje, prokázat jejich pravost. Není-li pravost podpisů prokázána ve lhůtě 30 dnů od podání návrhu na zápis, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví nebo vrátí listinu předloženou k zápisu záznamem či poznámkou tomu, kdo listinu předložil.“* Podrobnosti, jak katastrální úřad zkoumá pravost podpisu, upravuje katastrální vyhláška (§ 62 až 64).

Často dochází k tomu, že se právo zapisované do katastru týká jen části pozemku evidovaného v katastru. Pro tyto případy je stanoveno, že musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Současně je stanoveno, že se geometrický plán považuje za součást listiny. Není možné, aby byl geometrický plán k listině jen volně přiložen, musí být s listinou pevně spojen. V žádném případě nestačí, aby se listina na geometrický plán pouze odvolávala.

„V okamžiku podání návrhu na vklad musí listina o právním úkonu a geometrický plán tvořit celek, jinak jde o neodstranitelný nedostatek a katastrálnímu úřadu nezbývá, než návrh na vklad podle § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech zamítnout.“[57]

Způsob, jakým musí být označeny nemovitosti v listinách pro zápis práv do katastru, je stanoven v § 8 KatZ. Jedná se obecné pravidlo, které se vztahuje na všechny typy zápisů v katastru. Toto jednoznačné označování nemovitostí je nutné, aby nemohlo při zápisech dojít k záměně nemovitostí za jiné.

V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru takto:

a) *pozemek parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se nachází. V případě, že jsou pozemky v katastrálním území vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, musí být tato skutečnost uvedena, jinak se má za to, že jde o parcelu pozemkovou,*
b) *pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přídělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí,*

[56] Legalizací se ověřuje, že žadatel listinu před ověřující osobou vlastnoručně podepsal nebo podpis na listině uznal za vlastní. Legalizaci provádí notáři, krajské úřady, obecní úřady s rozšířenou působností, újezdní úřady, Česká pošta, s.p., Hospodářská komora České republiky.

[57] Rozsudek KS v Hradci Králové ze dne 25. 7. 2000, sp. zn. 30 Ca 162/99.

s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se pozemek nachází, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území,

c) *budova, která není součástí pozemku ani práva stavby, označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,*

d) *budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití,*

e) *jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním,*

f) *rozestavěná jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku,*

g) *právo stavby označením pozemku, ke kterému je zřízeno,*

h) *nemovitost evidovaná v katastru podle jiného zákona označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití.*[58]

Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí se v katastru u dotčených nemovitostí, že práva jsou dotčena změnou, a to nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu na zápis nebo po doručení soudní listiny.[59] Tuto povinnost měl katastrální úřad i v předchozí právní úpravě.

Katastrální vyhláška zavádí pro vyznačení této skutečnosti termín „**plomba**.“[60]

Plomba se vyznačuje v katastru při zápisu vkladem, záznamem i poznámkou. Pokud se provádí zápis jiných skutečností (např. změna druhu pozemku), plomba vyznačována není. Plombu je možné vyznačit pouze v případech, kdy je katastrálnímu úřadu doručena

[58] § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[59] § 9 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[60] § 2 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

listina, na jejímž základě má být zapsána změna k nemovitosti. Pokud se má nějaká změna zapsat k osobě, plomba se nevyznačí.

Jakmile je proveden předmětný zápis, plomba se z katastru odstraní. Okamžik odstranění plomby je odlišný podle toho, o jaký zápis se jedná. „*V případě povolení vkladu je plomba odstraňována po provedení tohoto vkladu. Pokud bylo vkladové řízení zastaveno, je plomba odstraněna po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení tohoto řízení. V případě, že byl návrh na vklad zamítnut, odstraní plombu katastrální úřad po marném uplynutí lhůty pro podání žaloby nebo po doručení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba zamítnuta.*“[61]

Pokud se jedná o záznam, „*odstraní katastrální úřad plombu po provedení tohoto záznamu, případně po vrácení listiny nezpůsobilé k provedení záznamu.*“[62] Obdobně je postupováno při odstraňování plomby při poznámce.

„*Pro pořadí zápisu do katastru je rozhodující, kdy byl návrh doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.*“[63] Toto ustanovení, které v sobě obsahuje zásadu priority, se vztahuje ke všem zápisům, bez ohledu na to, zda jde o vklad, záznam, či poznámku. Je také lhostejné, zda má konkrétní zápis konstitutivní či pouze deklaratorní účinky. Zápisy k jedné nemovitosti tedy musí být provedeny přesně v tom pořadí, ve kterém byly katastrálnímu úřadu doručeny. Zcela bez významu je čas, ve kterém listina předložená k zápisu vznikla. Důležité je, v jakém okamžiku byla doručena katastrálnímu úřadu.

„*O nově došlém návrhu nebo podnětu ke shodné nemovitosti lze jednat nebo rozhodovat teprve poté, co bude projednán nebo bude rozhodnuto o návrhu na zápis, který má vůči nově došlému návrhu přednostní pořadí.*“[64]

Dodržování zachování pořadí je důležité především proto, že „*právní účinky zápisu vznikají k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.*“[65]

---

[61] § 26 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[62] § 27 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[63] § 9 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[64] Rozsudek NSS ze dne 11. 4. 2013, sp. zn. 9 Aps 11/2012.

[65] § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Předešlá právní úprava přisuzovala právní účinky pouze zápisům prováděným do katastru vkladem. Tyto zápisy měly konstitutivní charakter. Zápisům věcných práv prováděných do katastru záznamem a zápisům prováděným poznámkou žádné právní účinky připisovány nebyly. Na rozdíl od předešlé právní úpravy jsou nyní právní účinky přisuzovány všem zápisům bez rozdílu.

Největší význam mají právní účinky u zápisů prováděných formou vkladu, a to hlavně tam, kde má vklad konstitutivní účinky. Právo v těchto případech vzniká, mění se a zaniká vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky k okamžiku, kdy byl návrh na vklad podán u příslušného katastrálního úřadu.

Význam právních účinků u záznamů nebo u vkladů s deklaratorními účinky je především v tom, že určují pořadí.[66]

5.2 Práva zapisovaná do katastru nemovitostí vkladem

Vklad je jedním ze tří způsobů zápisu do katastru nemovitostí. Podle předešlé právní úpravy se vkladem zapisoval vznik, změna nebo zánik věcných práv, a to práva vlastnického, práva odpovídajícího věcnému břemeni, zástavního práva a předkupního práva s účinky práva věcného. Žádné další právo nebylo možné do katastru vkladem zapsat.

Podle nové právní úpravy se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem nejen vznik, změna a zánik práv, ale také promlčení a uznání existence či neexistence práv.

Výčet práv, která se nyní zapisují vkladem, je taxativní, není tedy možné tento výčet rozšířit či zúžit. Tento výčet se oproti předešlé úpravě značně rozšířil. Katastrální zákon se totiž musel přizpůsobit nové úpravě soukromého práva. Do katastru nemovitostí se nyní zapisují nejen práva věcná, ale i práva ujednaná jako věcná a dále nájem a pacht, což jsou práva závazková. Jak již bylo řečeno dříve, vznik ani zánik nájmu či pachtu není vázán na vklad do katastru nemovitostí, právní účinky vkladu jsou tak pouze deklaratorní. Jde pouze o možnost nechat tato práva zapsat do veřejného seznamu.

Z výčtu práv, která se nyní do katastru nemovitostí zapisují vkladem, je tedy patrné, že vklad může mít konstitutivní i deklaratorní účinky. Pro rozlišení toho, jaké účinky vklad

[66] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 96.

má, je třeba vycházet z právní úpravy jednotlivých institutů dle ObčZ. Tam, kde je stanoveno, že právo vzniká až zápisem do veřejného seznamu, bude mít vklad konstitutivní účinky. V případech, kdy ObčZ stanoví, že zapisovaná práva vznikají, mění se, či zanikají nastoupením jiné právní skutečnosti nebo přímo ze zákona, dojde sice k zápisu do katastru nemovitostí vkladem, ale pouze s deklaratorními účinky.[67]

Jak vyplývá z důvodové zprávy ke KatZ, tím, že se všechna zapisovaná práva zapisují do katastru vkladem, ať už má zápis konstitutivní či deklaratorní účinky, dojde k ulehčení situace, neboť nemusí být dále řešeno, jakým způsobem se má dané právo v konkrétním případě do katastru nemovitostí zapsat.[68]

Práva zapisovaná do katastru nemovitostí vkladem jsou taxativně vyjmenována v § 11 KatZ. Vkladem se dle tohoto paragrafu zapisuje:

- *vlastnické právo*
- *právo stavby*
- *věcné břemeno*
- *zástavní právo*
- *budoucí zástavní právo*
- *podzástavní právo*
- *předkupní právo*
- *budoucí výměnek*
- *přídatné spoluvlastnictví*
- *správa svěřeneckého fondu*
- *výhrada vlastnického práva*
- *výhrada práva zpětné koupě*
- *výhrada práva zpětného prodeje*
- *zákaz zcizení nebo zatížení*
- *výhrada práva lepšího kupce*
- *ujednání o koupi na zkoušku*
- *nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka*

[67] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 103.

[68] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 104-105.

- *pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka*
- *vzdání se práva na náhradu škody na pozemku*

Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.[69]

Vlastnické právo

Vlastnické právo je základním a také nejrozsáhlejším věcným právem, které působí proti všem osobám. Jde o nejdůležitější právo evidované v katastru nemovitostí.

Podle § 1011 ObčZ *„je vlastnictvím vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné a nehmotné.“*[70]

Obsahem vlastnického práva je *„právo vlastníka se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastník však nesmí nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob ani vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“*[71]

U vlastnického práva se evidují údaje o vlastníku, spoluvlastnickému podílu, nemovitosti, která je předmětem práva a další. Vlastnictví je možné nabýt děděním, kupní, darovací nebo jinou smlouvou, rozhodnutím státního orgánu na základě skutečností stanovených zákonem.

Právo stavby

Právo stavby je staronovým právním institutem, který je reakcí na obnovení zásady *superficies solo cedit*. Tím, že se stavba stala součástí pozemku, bylo nutné ošetřit případy, kdy tomu tak nebude, čili kdy vlastník pozemku bude odlišný od vlastníka stavby na něm stojící. Právo stavby je jednou z možností, jak stavět na cizím pozemku, smyslem práva stavby je právní oddělení stavby od pozemku.

Právo stavby znamená, že *„pozemek může být zatížen věcný právem jiné osoby mít na povrchu nebo pod povrchem stavbu.“*[72] Toto právo může být zřízeno ještě před tím, než stavba vznikne. Může být ale zřízeno i ohledně stavby, která již existuje.

[69] § 11 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
[70] § 1011 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
[71] § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
[72] § 1240 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Právo stavby je věcným právem k cizí věci. Pokud jde o vztah stavebníka ke stavbě vyhovující právu stavby, má stavebník stejná práva jako vlastník. Se stavbou tedy může libovolně nakládat, tj. pronajmout ji, propachtovat, zřídit k ní užívací či požívací právo.

ObčZ prohlašuje právo stavby za věc nemovitou. Z toho plyne možnost stavebníka převést právo stavby na někoho jiného či zatížit právo stavby zástavním právem.

K pozemku, s nímž je právo stavby spojeno, má stavebník předkupní právo, což znamená, že pokud bude chtít vlastník pozemku tento pozemek prodat, musí ho nejprve nabídnout stavebníkovi, a to za stejných podmínek, za jakých ho má v úmyslu prodat třetí osobě. Až když stavebník tohoto práva nevyužije, může být pozemek třetí osobě prodán.

Věcné břemeno

Věcná břemena jsou druhem věcných práv a jako taková jsou považována za věci nemovité. Pro všechna věcná břemena je společné, že nějakým způsobem omezují vlastníka v jeho vlastnickém právu k věci, buď ve prospěch jiné osoby, nebo ve prospěch jiné věci. Věcná břemena dělíme na služebnosti a reálná věcná břemena. Rozdílem mezi nimi je povaha povinnosti vlastníka zatížené věci.

Služebnost spočívá v tom, že *„postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet.“*[73] Jde tedy o pasivní povinnost vlastníka zatížené věci. Zákon rozlišuje služebnosti osobní (služebnost bytu) a služebnosti pozemkové (služebnost inženýrské sítě, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy).

Při reálných břemenech je "*dočasný vlastník věci jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.“*[74] Jde tedy o aktivní povinnost vlastníka zatížené věci.

Zástavní právo

Problematika zástavního práva je upravena v § 1309 až 1394 ObčZ. Základní funkcí zástavního práva je zajištění pohledávky. V případě prodlení dlužníka s plněním závazku se může zástavní věřitel domáhat uspokojení své pohledávky ze zástavy. Zástavní právo patří do skupiny věcných práv k cizím věcem.

[73] § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
[74] § 1303 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Věřitel si zástavním právem zabezpečuje svoji pohledávku od jejího vzniku až do realizace, pokud dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas.

Předmětem zástavy mohou být věci hmotné i nehmotné. Vlastností zástavy je její obchodovatelnost, aby mohla být v případě nesplnění pohledávky zpeněžena. Zástavou se mohou stát např. cenné papíry, pohledávky či podíl v korporaci.

Do katastru se vkládá zástavní právo jen v případě, je-li jeho předmětem nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí. Zástavní právo k nemovitosti, která se v katastru neeviduje, je možné zapsat do rejstříku zástav.

Předkupní právo

Předkupní právo je v občanském zákoníku zařazeno mezi vedlejší ujednání při kupní smlouvě (§ 2140 až 2149). Nemusí být ale vázáno pouze na úplatný převod. Může být ujednáno i při jiných způsobech zcizení, např. darování či směna.

Obsahem předkupního práva je oprávnění předkupníka, aby mu věc byla povinným z předkupního práva (nazývaný právní normou dlužníkem) nabídnuta přednostně ke koupi, a to zásadně za stejných podmínek, jaké si smluvil dlužník s koupěchtivým.

Podle dohody stran má předkupní právo obligační či věcně právní účinky. Pokud bylo sjednáno jako závazek, má účinnost jen mezi smluvními stranami. V tomto případě zavazuje pouze dlužníka, a pokud předkupník své přednostní právo ke koupi nevyužije, předkupní právo zanikne a již dále převáděnou věc nezatěžuje.

Pokud bylo předkupní právo sjednáno jako věcné právo, zavazuje všechny další nástupce dlužníka a pro jeho vznik je nutný zápis do katastru nemovitostí. „*Pokud bylo předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyl koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu na rověň, aby mu věc za příslušnou věc za příslušnou úplatu převedl.*“[75]

Předkupní právo s věcnými účinky nebrání převodu nemovitosti, ale ten, v jehož prospěch bylo zapsáno, se může domáhat, aby mu byla nemovitost nabídnuta ke koupi, a to buď dobrovolně, nebo na základě rozhodnutí soudu.

[75] § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

V některých případech vzniká předkupní právo automaticky, ze zákona. Jako příklad je možné uvést vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a vlastníka stavby k pozemku (§ 3056 ObčZ), předkupní právo podílových spoluvlastníků (§ 1124 ObčZ) či předkupní právo, které vzniká na základě ustanovení o právu stavby (§ 1254 ObčZ). V těchto případech se předkupní právo do katastru nezapisuje.

5.3 Vkladové řízení

Vklad je jedním ze způsobů zápisu do katastru nemovitostí. Je možné ho „*provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení.*“[76] Teprve na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu jsou splněny podmínky pro provedení vkladu do katastru nemovitostí.

Vkladové řízení je proces, který směřuje k vydání tohoto rozhodnutí. O povolení vkladu se rozhoduje postupem podle správního řádu, pokud nejsou odchylky od tohoto postupu stanoveny KatZ.

K rozhodování o povolení vkladu je věcně příslušný katastrální úřad. Místní příslušnost je správním řádem určena místem, kde se nemovitost nachází.[77] KatZ stanovil výjimku v případě, kdy je zapisována či vymazávána poznámka k osobě. „*Zápis poznámky k osobě a její výmaz bezodkladně zajistí kterýkoli katastrální úřad, jemuž je doručena listina pro zápis poznámky nebo její výmaz.*“[78]

Vkladové řízení je ukončeno vydáním správního rozhodnutí (pokud není vklad zamítnut). Rozhodnutí o povolení vkladu se pravidla nevyhotovuje v písemné podobě, ale provádí se záznamem do spisu. Tímto záznamem nabývá rozhodnutí právní moci.[79]

Písemně se rozhodnutí se vyhotovuje pouze v případě, že návrhu nebylo vyhověno zcela. Písemné vyhotovení rozhodnutí se doručuje všem účastníků řízení a vzhledem

[76] § 12 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[77] § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

[78] § 25 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[79] § 18 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

k tomu, že proti tomuto rozhodnutí není možné podat odvolání,[80] nabývá právní moci, jakmile bylo oznámeno všem účastníkům vkladového řízení.

Tím, že bylo rozhodnuto o povolení vkladu, ještě nevznikají, nemění se, ani nezanikají žádná práva k nemovitosti. Právní význam pravomocného rozhodnutí spočívá pouze v tom, že tento pravomocně povolený vklad je katastrální úřad povinen provést, tzn. zapsat do katastrálního operátu. Právní účinky zákon nespojuje s jeho povolením, ale až s jeho provedením.[81]

5.3.1 Účastníci vkladového řízení

Okruh účastníků vkladového řízení je KatZ stanoven odchylně od okruhu účastníků stanoveného správním řádem. Účastníkem vkladového řízení jsou pouze osoby, kterých se navrhovaný vklad přímo týká, nikoli osoby které nemohou výsledek vkladového řízení nijak ovlivnit, ačkoliv by podle správního řízení účastníky být mohly.

§ 13 KatZ uvádí, že *„účastníkem řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.“*[82]

Předešlá právní úprava stanovila, že *„účastníky vkladového řízení jsou účastníci právního úkonu, na jehož podkladě má být právo zapsáno do katastru.“*[83] Vzhledem k tomu, že nyní došlo ke změně povahy vkladu, vkladem se povolují zápisy práv do katastru nejen tehdy, pokud zapisovaná práva vznikají, mění se nebo zanikají na základě právních jednání, ale mnohdy se tak děje i z jiného právního důvodu, musel být okruh účastníků oproti předešlé právní úpravě rozšířen.

Postavení účastníka vkladového řízení je velice důležité, neboť mu zákon přiznává mnohá procesní práva. Jen tato osoba je oprávněna podat návrh na zahájení vkladového řízení, odstraňovat nedostatky návrhu nebo vzít svůj návrh zpět. Pouze účastník řízení je vyrozumíván o výsledku vkladového řízení a jedině on se může proti tomuto výsledku bránit.

---

[80] § 18 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[81] BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 54.

[82] § 13 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[83] § 4 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Od osoby účastníka je nutné odlišovat osobu navrhovatele. Zatímco zákon zcela konkrétně uvádí, kdo je v postavení účastníka vkladového řízení, navrhovatelem může být kterýkoliv z účastníků (pouze jeden účastník, někteří účastníci, či všichni účastníci). Zjednodušeně lze říci, že účastníkem řízení je ten, kdo právo pozbývá, a ten, kdo právo nabývá, a navrhovatelem je ten, kdo je na návrhu na vklad podepsán.

5.3.2 Zahájení vkladového řízení

Vkladové řízení může být zahájeno dvěma způsoby. Jedním ze způsobů je zahájení vkladového řízení na návrh, druhou možností pak zahájení vkladového řízení bez návrhu.

Vkladové řízení podle § 14 odst. 1 KatZ, tedy na návrh, se řídí ustanovením § 44 správního řádu. Takové řízení je **zahájeno** dnem**, kdy byl návrh na vklad doručen** věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad může být podán jedním účastníkem vkladového řízení, některými z účastníků nebo všemi účastníky vkladového řízení. V souladu se správním řádem katastrální úřad bez zbytečného odkladu vyrozumí všechny účastníky vkladového řízení, kteří návrh na zahájení vkladového řízení nepodali.

Návrh na vklad se podává na formuláři, který stanovuje vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. K podání je možné použít tištěný formulář, který je k dispozici na všech katastrálních pracovištích nebo elektronický formulář, který je k dispozici na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.[84] Jednoznačně výhodnější je využití elektronického formuláře, který je interaktivní s údaji z katastru nemovitostí. Do návrhu tak lze vcelku jednoduše načíst údaje o konkrétních evidovaných nemovitostech a účastnících vkladového řízení, kteří jsou jako vlastníci či jiní oprávnění v katastru zapsáni. Zavedení elektronického formuláře přispívá k minimalizaci chyb, kterých se navrhovatelé mohli v návrhu na vklad dopustit, ať již z neznalosti či nepozornosti při jeho vyplňování.

Podání návrhu na zahájení vkladového řízení je podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů,

[84] Interaktivní aplikace pro vytvoření návrhu na vklad je dostupná na této webové adrese: https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx.

zpoplatněno částkou 1 000 Kč. Do konce roku 2012 byl tento správní poplatek stanoven ve výši 500 Kč.

§ 14 odst. 2 KatZ připouští zahájení vkladového řízení bez návrhu na vklad. Aby mohlo být vkladové řízení tímto způsobem zahájeno, musí být současně splněny tyto podmínky:

1) vkladová listina musí dojít od soudu, soudního exekutora či notáře,
2) vkladová listina musí být vyhotovena orgánem, od kterého příslušnému katastrálnímu pracovišti došla,
3) došlá listina je rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.[85]

Jelikož se takovéto vkladové řízení nezahajuje na návrh, nevybírá se v souvislosti s jeho zahájením žádný správní poplatek.

V souladu se správním řádem vyrozumí katastrální úřad bez zbytečného odkladu o zahájení vkladového řízení všechny účastníky vkladového řízení. V tomto případě žádný z účastníků řízení nepodal návrh na vklad. Žádný z nich se tedy nemohl o zahájení vkladového řízení dozvědět.

5.3.3 Přílohy návrhu na vklad

Návrh na zahájení vkladového řízení musí dle § 14 odst. 1 KatZ obsahovat tyto nezbytné náležitosti:

- *Označení katastrálního úřadu, v jehož obvodu je nemovitost a kterému je návrh určen.*
- *Označení účastníků vkladového řízení. Fyzické osoby se označují jménem, popřípadě jmény, příjmením, adresou místa trvalého pobytu. Cizozemci adresou bydliště v cizině, rodným číslem, pokud není přiděleno, datem narození, jsou-li navrhovateli. Také číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává. Právnické osoby se označují názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno.*
- *Označení nemovitostí a práv, která mají být do katastru zapsána nebo z něj vymazána.*
- *Podpis navrhovatele* (tento podpis nemusí být úředně ověřen).[86]

[85] BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 59.

[86] § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Kromě těchto nezbytných náležitostí musí návrh na zahájení vkladového řízení obsahovat zákonem stanovené přílohy. Tyto povinné přílohy upravuje KatZ ve svém § 15.

Nejvýznamnější povinnou přílohou návrhu na vklad je **vkladová listina**, která musí být předložena v originále nebo ověřené kopii. Vkladová listina musí být předkládána k návrhu ve všech případech. § 15 odst. 2 KatZ upravuje situaci, kdy vkladová listina k návrhu na vklad přiložena není. V tomto případě se k podanému návrhu nepřihlíží a vkladové řízení vůbec není zahájeno. Tento postup zabraňuje v minulosti hojně se vyskytujícím případům, kdy se účastníci vkladového řízení tímto způsobem snažili zajistit si lepší pořadí zápisu.

Obsah vkladové listiny musí odůvodňovat předkládaný návrh. Na základě této listiny se tedy zakládá, mění nebo ruší právo zapisované do katastru, nebo tato listina vznik, změnu, zánik, anebo promlčení takového práva potvrzuje nebo osvědčuje. Tyto skutečnosti musí být zřejmé přímo z obsahu vkladové listiny. Ve vkladové listině musí být také jednoznačně označeni účastníci a předmět řízení. V případě, že se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, týká jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán. Pokud je pozemek dělen dle geometrického plánu, musí být k návrhu na povolení vkladu přiloženo rozhodnutí vydané příslušným stavebním úřadem v řízení o dělení a scelování pozemků.

Vkladová listina se dříve přikládala v počtu o dva větším, než byl počet účastníků řízení. Nyní je požadováno již pouze jedno vyhotovení vkladové listiny. Toto vyhotovení zůstává po provedení vkladu v evidenci katastrálního úřadu. Účastníkům řízení katastrální úřad zašle pouze vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden.

Kromě vkladové listiny stanovil KatZ ve svém § 15 odst. 1 ještě další povinné přílohy. Případné nedoložení těchto příloh již ale nevede k tomu, že katastrální úřad k podanému návrhu na vklad nepřihlíží.

Podle § 33 správního řádu může být účastník ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem na základě plné moci. V takovém případě musí být tato **plná moc** přílohou návrhu na vklad. Na rozdíl od požadavků vyplývajících ze správního řádu, musí být tato písemná moc udělena písemně a **zmocnitelův podpis na ní musí být úředně ověřen.**

Tento požadavek úředního ověření podpisu byl zařazen jako ochranné opatření k zabránění neoprávněným manipulacím s nemovitostmi ze strany podvodníků.[87]

Pokud je účastníkem řízení právnická osoba, je nutné předložit **výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku**. Je-li možné získat výpis bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce, není nutné ho katastrálnímu úřadu přikládat. Takovýmto výpisem, který není nutné dokládat, je výpis z obchodního rejstříku, neboť ten si může katastrální úřad získat dálkovým přístupem sám. Výpisy z jiných rejstříků, které katastrální úřad získat nemůže, proto musí být k návrhu na vklad přiloženy, a to buď v originále, nebo v úředně ověřené kopii.

Další přílohy musí být dokládány, pouze pokud to ukládá jiný právní předpis. Příkladem je například již zmíněný souhlas orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků v případě, kdy dochází k dělení či scelování pozemků podle geometrického plánu.

Pokud některá z příloh chybí nebo návrh na vklad nemá předepsané náležitosti, vyzve katastrální úřad v souladu s § 45 odst. 2 správního řádu navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu. S touto výzvou může katastrální úřad v souladu s § 64 správního řádu řízení přerušit. Jak již bylo zmíněno, toto neplatí, pokud není k návrhu přiložena vkladová listina, kterou není možné dodatečně doplnit. „*Je to celkem pochopitelné, protože mají-li právní účinky nastat k okamžiku doručení návrhu na vklad, musí k tomuto okamžiku existovat listina, na jejímž základě se vklad do katastru provede, a musí ji mít katastrální úřad k dispozici.*“[88] Není-li tedy k návrhu na vklad přiložena vkladová listina, k podanému návrhu se nepřihlíží. Má to stejné důsledky, jako by návrh na vklad vůbec podán nebyl. O této skutečnosti katastrální úřad pouze vyrozumí navrhovatele a vkladové řízení nezahájí.[89]

§ 14 odst. 3 KatZ upravuje situace, kdy nejsou uvedeny všechny potřebné údaje, které mají být vkladem zapsány do katastru, v rozhodnutích nebo potvrzeních od soudu či soudního exekutora. Soud není v těchto případech účastníkem řízení, pouze listiny

[87] JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde, 2014, s. 117.

[88] BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 65.

[89] § 15 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

katastrálnímu úřadu zasílá. Povinnost doplnění potřebných údajů mají účastníci řízení, tedy ti, jejichž právo vzniká, mění se, či rozšiřuje, nebo ti, jejichž právo zaniká, mění se, či omezuje. Pro doplnění těchto údajů stanovil KatZ lhůtu 14 dnů od doručení výzvy k doplnění. Pokud se tak v této lhůtě nestane, katastrální úřad vkladové řízení zastaví.

5.3.4 Vyrozumění o zahájení vkladového řízení

Po podání návrhu na vklad postupuje katastrální úřad podle § 9 odst. 1 KatZ a nejpozději následující pracovní den vyznačí u všech nemovitostí, kterých se vkladové řízení podle návrhu na vklad týká, **tzv. plombu**. Katastrální úřad tímto informuje, že právní poměry k daným nemovitostem jsou dotčeny **probíhající** změnou.

Na výpisu z listu vlastnictví je změna patrná vyznačením písmene „P“ před nemovitostmi, kterých se tato změna týká. V části D výpisu z listu vlastnictví se potom objeví příslušné řízení, které se daných nemovitostí týká.

Plomba musí být vyznačena u všech typů zápisů, tedy vkladu, záznamu i poznámky. Plomba vyznačována není, pokud je prováděn zápis jiných skutečností (např. změna druhu pozemku). Plombu je možné vyznačit pouze v případech, kdy je katastrálnímu úřadu doručena listina, na jejímž základě má být zapsána změna k nemovitosti. Pokud se má nějaká změna zapsat k osobě, plomba se nevyznačí. Od okamžiku, kdy je údaj o plombě u nemovitostí vyznačen, je veřejně přístupný prostřednictvím nahlížení do katastru nemovitostí.

O vyznačení plomby následně katastrální úřad podle § 16 odst. 1 KatZ **informuje všechny osoby**, jejichž práva zapsaná v katastru se mají v daném vkladovém řízení **omezit** nebo **zaniknout**. Děje se tak v případě zahájení vkladového řízení na návrh i bez návrhu. Tato informace je zasílána vlastníkovi nebo jinému oprávněnému bez ohledu na to, zda jsou ve vkladovém řízení případně zastoupeni na základě plné moci.

Katastrální úřad informuje vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného zasláním informace na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky. V případě požadavku může být informace zaslána také formou zprávy na mobilní telefon, nebo elektronicky na e-mailovou adresu. Účastníci vkladového řízení, kteří mají zřízenu službu na sledování změn v katastru, jsou informováni prostřednictvím této služby.

5.3.5 Přezkumná činnost katastrálního úřadu

Z hlediska přezkumu vkladových listin KatZ rozlišuje, zda jde o vkladovou listinu soukromou či veřejnou. Vzhledem k tomu, že KatZ pojem soukromá a veřejná listina blíže nevymezuje, je třeba využít ustanovení § 565 až § 569 ObčZ. Z těchto ustanovení lze dovodit, že soukromou listinou je každá listina, kterou ObčZ nepovažuje za listinu veřejnou. Soukromými listinami jsou zejména veškeré smlouvy, dohody a jiné listiny o právním jednání, na jehož základě vznikají, mění se či zanikají práva zápisem do katastru. Dále to jsou souhlasná prohlášení, potvrzení o zániku práva a další obdobné listiny deklarující právní stav.

Rozsah přezkumu vkladových listin, který musí katastrální úřad v rámci vkladového řízení provést, upravuje § 17 KatZ.

V případě *soukromé listiny* katastrální úřad nejprve zkoumá, zda **splňuje náležitosti pro zápis do katastru**. Nemovitosti ve vkladové listině musí být označeny způsobem, který je výslovně uveden v § 8 KatZ. Pokud nemovitosti tímto způsobem ve vkladové listině označeny nejsou, katastrální úřad předloženému návrhu nevyhoví a zamítne ho.

Ve vkladovém řízení je katastrální úřad rovněž povinen zkoumat, zda **obsah vkladové listiny odůvodňuje navrhovaný vklad**. Listina je zkoumána po obsahové stránce, musí obsahovat všechny podstatné náležitosti požadované právními předpisy pro daný typ smlouvy, navíc musí být její obsah určitý a srozumitelný. Dále je zkoumáno, zda se obsah vkladové listiny týká těch nemovitostí, kterých se má týkat navrhovaný vklad.

Katastrální úřad dále prověřuje, zda **je právní jednání učiněno v předepsané formě**. Pro právní jednání ohledně věcných práv k nemovitostem je vyžadována písemná forma. Na listině v písemné formě musí být podpis jednajícího. Katastrální úřad musí prověřit, zda je jednající osoba oprávněna k podpisu listiny a zda jde skutečně o její podpis.

Další povinností katastrálního úřadu je zkoumat, zda **účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí**. Katastrální úřad v tomto případě zjišťuje, zda je vlastník oprávněn nakládat se svou nemovitostí. Současně také zkoumá, zda nabyvatel, resp. osoba oprávněná, může příslušné věcné právo nabýt.

Katastrální úřady rovněž zkoumají, zda **právní jednání, podle kterého se navrhuje vklad, není jednáním, ke kterému musí být udělen souhlas podle zvláštního právního**

předpisu. Jedním z takových případů, kdy je třeba souhlasu podle zvláštního právního předpisu, mohou být majetkové dispozice s obecním majetkem. Rozhodování o nabývání či zcizování obecního majetku je zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), svěřeno zastupitelstvu obce. Katastrálnímu úřadu se v tomto případě nepředkládá usnesení zastupitelstva obce o příslušné majetkové dispozici, ale vkladová listina je opatřena doložkou o právním jednání.

Katastrální úřad musí taktéž zkoumat, zda **navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru**.

V případě, že jde o *veřejnou listinu*, katastrální úřad zkoumá, **zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru**. U veřejné listiny o právním jednání zkoumá i to, zda k době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání. U rozhodnutí soudu zkoumá katastrální úřad pouze to, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru (§ 8 KatZ) a zda je toto rozhodnutí soudu závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.[90]

Pro rozhodnutí o povolení či zamítnutí návrhu na vklad jsou rozhodné ty přezkoumávané skutečnosti, které tu byly v okamžiku podání návrhu na vklad.[91] Po podání návrhu na vklad již není možné činit ve vkladové listině žádné změny.

§ 578 ObčZ připouští opravovat chyby v psaní a počtech, ovšem pouze za předpokladu, že tyto chyby nezpůsobí, že je význam právního jednání pochybný.

Výjimka z tohoto pravidla ale nastává u rozhodnutí nebo potvrzení o právu vydaných soudem nebo soudním exekutorem. Dle § 15 odst. 3 KatZ platí, že nejsou-li v těchto listinách uvedeny všechny údaje, které mají být vkladem zapsány do katastru, vyzve katastrální úřad účastníky řízení k jejich doplnění. Pokud tyto údaje nejsou v zákonem stanovené lhůtě doplněny, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví.

[90] § 17 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[91] § 17 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

5.3.6 Rozhodnutí ve vkladovém řízení

Přerušení řízení

V případě, že podaný návrh na vklad vykazuje určité nedostatky, může katastrální úřad, současně s výzvou k odstranění těchto nedostatků, vkladové řízení přerušit.

Vkladové řízení může být také přerušeno z důvodu nesplnění poplatkové povinnosti, která se k podání návrhu na vklad váže. Nezaplacení správního poplatku je neodstranitelnou podmínkou zahájení řízení. Současně s výzvou k uhrazení správního poplatku je žadatel upozorněn, že pokud nebude správní poplatek uhrazen, vkladové řízení bude zastaveno.

Další možností přerušení řízení je nutnost ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi. Vkladové řízení může být přerušeno i na základě žádosti účastníka řízení, ovšem jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni účastníci řízení.

Zastavení řízení

Katastrální úřad vkladové řízení zastaví v případě, kdy navrhovatel vezme svůj návrh na vklad zpět. § 16 odst. 2 KatZ stanoví, že „*vezme-li navrhovatel svůj návrh na vklad zpět, vkladové řízení se zastaví pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení*.“[92] Zpětvzetí návrhu není nutné nijak zdůvodňovat, podpisy na něm nemusejí být úředně ověřené.

Vkladové řízení může být dále zastaveno v případě, že žadatel ve stanovené lhůtě neodstranil vady žádosti.

Další skutečností, která vede k zastavení řízení je nezaplacení správního poplatku ve stanovené lhůtě.

Katastrální úřad zastaví vkladové řízení také v případech, kdy navrhovatel zemřel nebo zanikl, nepokračují-li v řízení právní nástupci nebo pokud není více navrhovatelů. Dále pokud zanikla věc nebo právo, kterých se vkladové řízení týká.

Rozhodnutí o zastavení řízení se vydává formou usnesení. Proti usnesení o zastavení vkladového řízení lze podat v souladu s § 76 odst. 5 správního řádu odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení usnesení.

[92] § 16 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zamítnutí návrhu na vklad

Pokud nejsou splněny podmínky pro povolení vkladu nebo pokud návrh před rozhodnutím o povolení vkladu ztratil své právní účinky, katastrální úřad návrh na vklad zamítne.

Neodstranitelnými vadami, pro které nelze návrh na vklad povolit jsou především nesprávné označení nemovitostí, neoznačení elektronicky zaslané listiny platným elektronickým podpisem a kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem, nesplňuje-li vkladová listina povinné náležitosti, které musí obsahovat již v době podání návrhu na vklad a další.

„Nedostatky věcné smlouvy po podání vkladového návrhu nelze dodatečně zhojit (odstranit), protože právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení, a to ke dni, kdy byl tento návrh doručen katastrálnímu úřadu.“[93]

Před vydáním rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je katastrální úřad v souladu se správním řádem povinen umožnit všem účastníkům řízení, aby se ve stanovené lhůtě seznámili s podklady pro rozhodnutí a vyjádřili se k nim.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad se vyhotovuje v písemné formě a je zasláno všem účastníkům řízení.

Podle § 18 odst. 5 KatZ není proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení. Přípustná je pouze žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Tato žaloba musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.[94]

[93] Rozsudek MS v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97.

[94] § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Rozhodnutí o povolení vkladu

Pokud po přezkoumání předložených listin dospěje katastrální úřad k závěru, že podmínky pro povolení vkladu k okamžiku zahájení vkladového řízení byly splněny a návrh na vklad neztratil své právní účinky, navrhovaný vklad povolí.

Nesmí tak být ale učiněno **dříve, než po uplynutí lhůty 20 dnů** ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1 KatZ, tedy ode dne, kdy byla účastníkům vkladového řízení odeslána informace o tom, že ohledně dotčené nemovitosti byl podán návrh na vklad a v rámci zahájeného vkladového řízení byla v katastru nemovitostí vyznačena tzv. plomba.

Tato **ochranná lhůta**, kterou upravuje § 18 odst. 1 KatZ, je oproti předešlé právní úpravě novinkou. Snahou zákonodárce bylo ochránit ty, kteří se stali objektem podvodného jednání. Lhůta má sloužit k tomu, aby ten, kdo na základě upozornění o vyznačení plomby v katastru zjistil, že se stal obětí podvodu, měl možnost se bránit. Pokud tedy někdo na základě tohoto upozornění zjistí, že je s jeho nemovitostí neoprávněně nakládáno, má 20 dnů na to, aby tuto informaci sdělil katastrálnímu úřadu, čímž předejde povolení a následnému provedení vkladu. Katastrální úřad potom zkoumá pravost podpisů jednající osoby. Pokud dospěje k závěru, že došlo k podvodnému jednání, návrh zamítne. V krajním případě dává zákon vlastníkovi možnost podat žalobu k soudu, že vkladová listina je neplatná.

Tuto ochrannou lhůtu není možné žádným způsobem zkrátit, a to ani na základě společné žádosti účastníků řízení. Pouze v jednom případě nemusí katastrální úřad lhůtu respektovat, a sice když rozhodne o zamítnutí návrhu na vklad.

Autorka je toho názoru, že tato ochranná lhůta pouze způsobuje neúměrné prodlužování vkladových řízení, protože dostatečnou ochranu zajišťuje poznámka spornosti, o které bude pojednáno dále.

V případě, že katastrální úřad návrhu na povolení vkladu rozhodnutím zcela vyhoví, není rozhodnutí o povolení práva vkladu vyhotovováno v písemné podobě. Tato skutečnost je pouze zaznamenána do spisu a rozhodnutí tím nabývá právní moci.[95]

[95] § 18 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Podle § 18 odst. 4 KatZ není proti takovému rozhodnutí přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.[96]

§ 986 ObčZ dává možnost bránit se proti provedenému vkladu pomocí občanskoprávní žaloby. Katastrální úřad poté vyznačí tuto skutečnost formou poznámky spornosti podle ustanovení § 24 odst. 1 katastrálního zákona. Žadatel, v jehož prospěch byla poznámka spornosti zapsána, potom musí ve lhůtě dvou měsíců doložit doklad o podané žalobě u soudu.

V důsledku toho, že vkladová listina již není v dnešní době přikládána v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení, **nezasílá** již katastrální úřad po provedení vkladu účastníkům řízení vyhotovení smlouvy s vyznačenou **doložkou o povolení vkladu**. Katastrální úřad podle § 18 odst. 3 zašle účastníkům řízení pouze vyrozumění o skutečnosti, že vklad byl proveden a jaké změny doznal zápis v katastru. Vyrozumění se doručuje účastníkům do vlastních rukou. Pokud byl účastník v řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumění se doručí nejen zmocněnci, ale i zastoupenému.

Ještě je třeba zmínit, že katastrální úřad je povinen vyhotovit rozhodnutí v písemné podobě pokud je vklad povolen pouze částečně. Protože proti takovému rozhodnutí není přípustné odvolání, nabývá právní moci doručením poslednímu účastníku vkladového řízení.

[96] § 18 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

5.4 Práva zapisovaná do katastru nemovitostí záznamem

Podle minulé právní úpravy se záznamem zapisovala stejná věcná práva jako při vkladu, důležitý byl způsob jejich vzniku. Pokud právo vzniklo, změnilo se či zaniklo ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, bylo zapisováno záznamem. Záznam se prováděl na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzovaly nebo osvědčovaly právní vztahy. Katastrální úřad v těchto případech neměl žádnou zákonnou možnost zkoumat listinu předloženou k provedení záznamu z jiných hledisek, než bylo stanoveno zákonem o zápisech.[97] Pokud katastrální úřad zjistil, že předložená listina obsahuje nesprávné údaje (vyjma chyb v psaní, počtech, nebo jiných zřejmých nesprávností), neměl možnost provedení záznamu odmítnout.

Podle současné právní úpravy se **záznamem zapisují** do katastru **práva, která jsou odvozena** od práva vlastnického a jsou vyhrazena pro **specifické subjekty**.

Záznam nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik vlastnického práva k nemovitostem. Záznam má tedy pouze evidenční účinky.

Podle § 19 KatZ se záznamem do katastru zapisuje:

- *příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,*[98]
- *právo hospodařit s majetkem státu,*
- *majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,*
- *majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,*
- *majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,*
- *majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.*[99]

---

[97] § 8 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. *„Katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru.“*

[98] Organizačními složkami státu jsou zejména ministerstva a jiné správní úřady státu, soudy, Nejvyšší kontrolní úřad, Kancelář prezidenta republiky, Úřad vlády ČR, Akademie věd ČR, a jiné organizace, o kterých tak stanoví právní předpis.

[99] § 19 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zápis záznamem se zahajuje na základě písemného podání. „*Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo jej osvědčil.*“ [100]

Návrh na záznam musí být doložen listinou, která potvrzuje vznik nebo existenci oprávnění zapisovaného záznamem.

Základní pravidla stanovena KatZ pro zápis práv do katastru jsou plně aplikována i na záznam. Nejpozději následující pracovní den po doručení listiny k záznamu dochází k zaplombování nemovitostí, kterých se návrh týká a záznam je proveden v pořadí došlých listin týkajících se totožné nemovitosti.

Katastrální úřad není oprávněn zkoumat záznamovou listinu z jiných hledisek, než je stanoveno v § 21 odst. 1 KatZ. Katastrální úřad tedy zkoumá, zda byl návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina čitelná, bez chyb v psaní a počtech či jiných zřejmých nesprávností a jestli navazuje na dosavadní zápisy v katastru.

Pokud listina předložená k zápisu záznamem splňuje všechny náležitosti pro záznam, provede katastrální úřad zápis do katastru nemovitostí do 30 dnů ode dne doručení a listinu založí do sbírky listin.

V případě, že předložená listina k zápisu způsobilá není, vrátí ji katastrální úřad předkladateli a písemně mu sdělí všechny důvody, pro které záznam proveden nebyl.

Proti provedení či neprovedení záznamu **není přípustný** žádný řádný ani mimořádný **opravný prostředek**.

[100] § 20 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

5.5 Poznámka

Poznámka slouží k zápisu významných informací týkajících se v katastru evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků či jiných oprávněných.

Rozlišujeme poznámky k nemovitosti, poznámky k osobě a poznámku spornosti. Smyslem těchto poznámek je upozornit na významné právní skutečnosti, které se mohou k nemovitostem, osobám či věcným právům zapsaným v katastru nemovitostí, vztahovat.

Poznámka vztahující se k nemovitosti se zobrazí vždy na tom listu vlastnictví, na kterém je evidována nemovitost, ke které se poznámka vztahuje. Oproti tomu poznámka k osobě se objeví na všech listech vlastnictví, na kterých je uvedena v části A listu vlastnictví osoba, ke které se poznámka vztahuje.

Mezi těmito poznámky je ještě jeden rozdíl, a sice ten, že poznámku k nemovitosti zapisuje výhradně místně příslušný katastrální úřad, kdežto poznámku k osobě zapíše kterýkoliv katastrální úřad, jemuž je listina pro zápis či výmaz poznámky doručena.

Od okamžiku, kdy je poznámka v katastru zapsána, nikoho neomlouvá neznalost tohoto zapsaného údaje.

„Katastrální úřad zapíše poznámku na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu, správce daně, soudního exekutora, dražebníka či insolventního správce. Dále zapíše poznámku na základě doloženého návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.“[101]

§ 23 KatZ obsahuje výčet poznámek, které mohou být zapisovány k nemovitosti (např. poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti, usnesení o nařízení předběžného opatření, žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu, a další).

§ 25 KatZ potom obsahuje výčet poznámek, které mohou být zapisovány k osobě (vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek, vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, rozhodnutí o prohlášení konkursu a další).

[101] § 22 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Stejně jako u záznamu **nejsou poznámkám přiznány konstitutivní účinky**, ani o nich není vedeno správní řízení. Pro postup katastrálního úřadu při zápisu poznámky se přiměřeně použijí ustanovení platící pro zápis údajů do katastru formou záznamu.

Poznámka spornosti zápisu

Jednou z nejvýznamnějších poznámek je v dnešní době právě poznámka spornosti zápisu. Katastrální zákon upravuje poznámku spornosti v návaznosti na § 985 a 986 ObčZ. Od okamžiku kdy je poznámka spornosti v katastru zapsána, se má za to, že všichni vědí, že **existuje spor ohledně práva k nemovité věci**. Od této chvíle již není možné dovolávat se § 984 odst. 1 ObčZ, protože **dobrá víra** zápisů veřejného seznamu byla vyznačením poznámky spornosti **narušena.**

Poznámka spornosti zápisu podle § 24 odst. 1 věta první navazuje na ustanovení § 985 ObčZ. Tato poznámka se zapíše do katastru tehdy, když stav zapsaný v katastru není v souladu se skutečným právním stavem a osoba, která se domáhá odstranění nesouladu, prokáže, že uplatnila u soudu své právo.

Poznámka spornosti zápisu podle § 24 odst. 1 věta druhá navazuje na ustanovení § 986 ObčZ. Tato poznámka se zapíše do katastru v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného, a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno. O zápis poznámky může požádat nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl. Pokud však nebyl o zápisu vyrozuměn, prodlužuje se lhůta na tři roky.

V obou těchto případech musí ten, kdo požádal o zápis poznámky spornosti, do dvou měsíců podat žalobu k soudu, kterou u něj uplatní své právo, a její podání musí doložit katastrálnímu úřadu. Pokud tak neučiní, katastrální úřad poznámku spornosti vymaže.

Vedle poznámek spornosti zápisu v případě žalob podle ustanovení § 985 a § 986 ObčZ existuje ještě poznámka spornosti, která vychází přímo z KatZ. Tato poznámka je učiněna do probíhajícího vkladového řízení a je tím napadáno právní jednání, které je předmětem přezkumu, z důvodu že je neplatné, zdánlivé nebo zrušené. K žádosti o zápis této poznámky musí být doloženo, že byla v dané věci podána žaloba u soudu. Vkladové řízení v tomto případě katastrální úřad nepřeruší, a pokud budou splněny všechny podmínky pro povolení vkladu práva do katastru, vklad bude povolen a proveden. Pokud bude žalobce ve své žalobě úspěšný, **vymaže** následně katastrální úřad všechny zápisy, které **následovaly** po zápisu této poznámky.

6 Vlastní práce

6.1 Analýza změn v zápisech do KN po přijetí nové právní úpravy

S účinností od 1. ledna 2014 došlo k rozsáhlé rekodifikaci soukromého práva, která s sebou přinesla nejen nový občanský zákoník, ale také změny mnoha dalších zákonů. V oblasti právních vztahů k nemovitostem došlo k přijetí nového katastrálního zákona včetně jeho prováděcí úpravy. V souvislosti s těmito úpravami se podstatným způsobem změnilo řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí vedené příslušnými katastrálními úřady.

Zápisy do katastru nemovitostí týkající se práv k nemovitostem se provádějí i nadále vkladem, záznamem nebo poznámkou. Došlo však ke značnému rozšíření výčtu práv, která se do katastru nemovitostí zapisují vkladem. Dle platné právní úpravy se vkladem rozumí zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht.

Podle ustanovení § 11 katastrálního zákona se do katastru vkladem zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva, práva stavby (které ObčZ výslovně prohlásil za nemovitost), věcného břemene (služebností a reálných břemen), zástavního práva, budoucího zástavního práva, podzástavního práva, předkupního práva, budoucího výměnku, přídatného spoluvlastnictví, správy svěřenského fondu, nájmu nebo pachtu (navrhne-li to vlastník nemovitosti nebo s jeho souhlasem nájemce či pachtýř), vzdání se práva škody na pozemku. Vkladem se do katastru nemovitostí dále zapisují i tzv. vedlejší ujednání při kupní smlouvě, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, byla-li ujednána jako věcná práva. V tomto případě je možné do katastru nemovitostí zapsat výhradu vlastnického práva, výhradu práva zpětné koupě, výhradu zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu práva lepšího kupce a ujednání o koupi na zkoušku. Vkladem se do katastru zapisuje také rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám podle ObčZ.

Všechna tato práva se do katastru zapisují výhradně vkladem, bez ohledu na to, jakým způsobem vznikla či jakým způsobem došlo k jejich změně nebo zániku. Jde o podstatnou změnu oproti předešlé právní úpravě, kdy v případě práv zapisovaných

do katastru nemovitostí, která vznikla, změnila se nebo zanikla zejména ze zákona či rozhodnutím státního orgánu, docházelo k zápisu do katastru záznamem.

Vklad práva (či jeho změny nebo zániku) do katastru nemovitostí je vždy výsledkem vkladového řízení. Vkladové řízení může být zahájeno dvěma způsoby. Jedním ze způsobů je zahájení vkladového řízení na návrh, druhou možností pak zahájení vkladového řízení bez návrhu.

Pokud jde o návrhové vkladové řízení, je v souladu s dispoziční zásadou (zásadou volnosti) v plné dispozici účastníků vkladového řízení, kdy a zda vůbec vyvolají řízení, které se týká zápisu práv do katastru. Nikdo nemůže být nucen k podání návrhu, ani katastrální úřad nemůže sám, z moci úřední, zahájit řízení, bez vůle a vědomí účastníků. Návrh na vklad se předkládá výhradně na předepsaném formuláři, s návrhem se pojí poplatková povinnost (1 000 Kč za návrh). Účastníkem vkladového řízení je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.

Vkladové řízení je však podle katastrálního zákona zahájeno i tehdy, dojde-li příslušnému katastrálnímu úřadu od soudu, notáře jako soudního komisaře nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. V těchto případech zákon podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí nevyžaduje, jde tedy o řízení bez návrhu, tudíž i bez poplatku.

Záznamem jsou v dnešní době zapisována práva odvozená od práva vlastnického. Poznámkou se zapisují významné informace týkající se v katastru evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

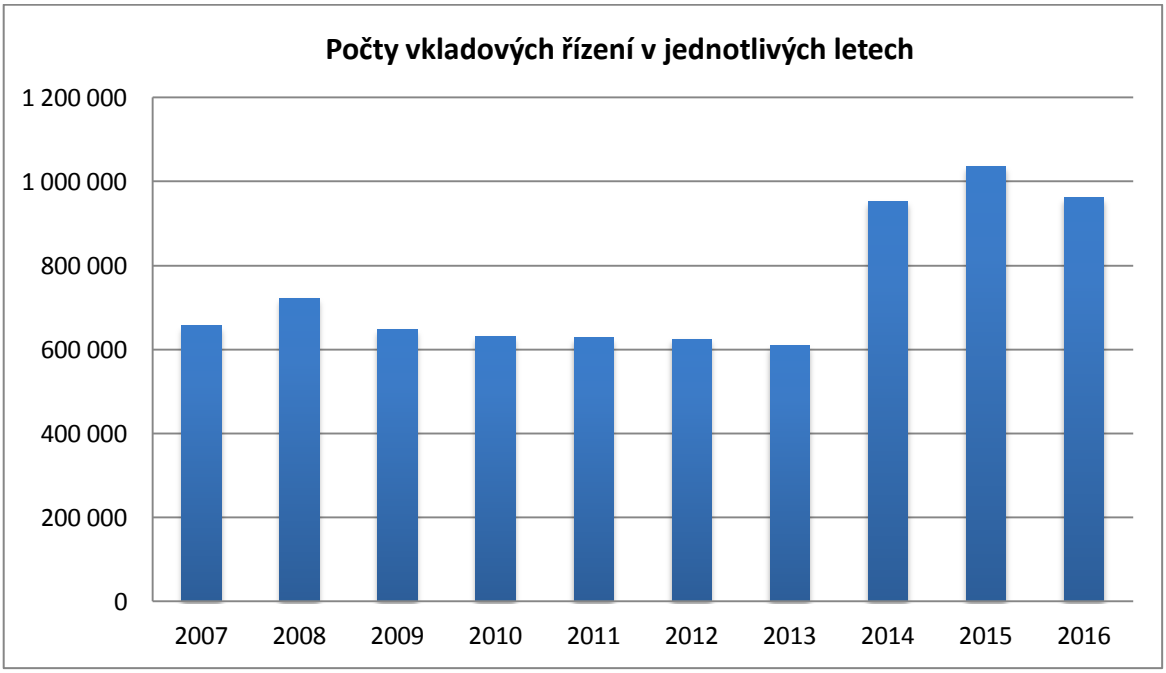
Formy zápisů tedy zůstaly oproti předešlé právní úpravě nezměněny, jejich právní účinky a důsledky se však značně změnily.

Za současné úpravy již neplatí, že s povolením vkladu jsou spojeny pouze konstitutivní účinky, tedy to, že vkladem právo vzniká, mění se, či zaniká s účinky ke dni podání návrhu na vklad. S povolením vkladu dnes mohou být spojeny jak účinky konstitutivní, tak pouze deklaratorní. Záleží na tom, jaké právo je formou vkladu do katastru nemovitostí zapisováno. V případech, kdy zapisované právo vzniká, mění se či zaniká nastoupením jiné právní skutečnosti nebo přímo ze zákona, provede se zápis do katastru nemovitostí vkladem, ale pouze s deklaratorními účinky. Zjednodušeně řečeno

vklad, jakožto druh zápisu s konstitutivními účinky, je totožný s vkladem, jak byl upraven do 31. 12. 2013. Vkladem s deklaratorními účinky je nyní zapisováno právo, které bylo dle předešlé právní úpravy předmětem záznamu.

Následující graf znázorňuje vývoj vkladových řízení v České republice za posledních deset let, tj. v letech 2007 až 2016.

Graf 1: Vývoj počtu vkladových řízení v ČR v letech 2007 – 2016



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu je patrný výrazný nárůst počtu vkladových řízení v roce 2014 oproti roku předcházejícímu. Konkrétně jde o 59 % nárůst (z 693 856 vkladových řízení v roce 2013 na 1 018 020 vkladových řízení v roce 2014).

Tento nárůst je způsobený novou právní úpravou, která rozšířila výčet věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí z původních pěti na dvacet.

Věcná práva, práva ujednaná jako věcná a nájem a pacht se dnes zapisují do katastru nemovitostí výhradně vkladem. Vedle práv, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze smluv, se nyní vkladem zapisují i práva, která podle předchozí právní úpravy vznikala, měnila se nebo zanikala ze zákona, na základě rozhodnutí státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Vkladem jsou tedy v dnešní době zapisována i práva, která byla podle předešlé právní úpravy zapisována záznamem.

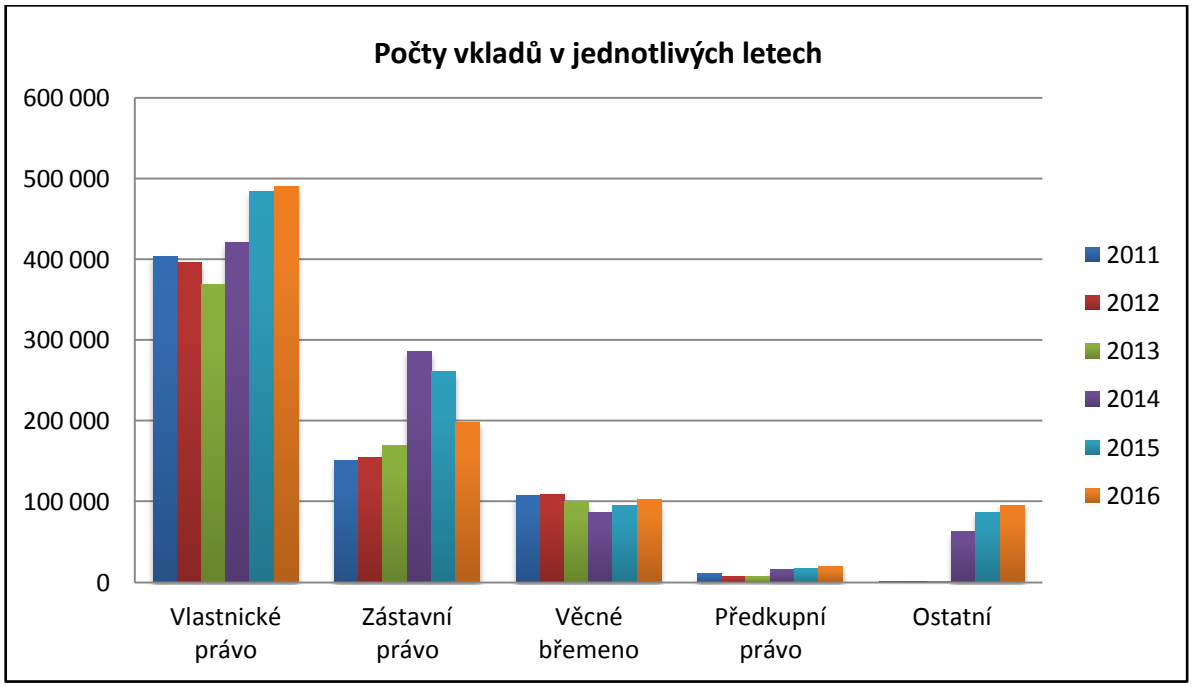
Následující tabulka a graf znázorňují vývoj počtu vkladů do katastru nemovitostí před a po účinnosti současné právní úpravy. Pro srovnání byla vybrána nejvýznamnější práva, která jsou zapisována do katastru nemovitostí, tj. právo vlastnické, zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni a právo předkupní. Všechna další práva zapisovaná do katastru nemovitostí byla zahrnuta do kolonky „ostatní."

Tabulka 1: Statistika zápisů provedených vkladem v ČR v letech 2011 – 2016

Rok	Počet vkladů				
	Vlastnické právo	Zástavní právo	Věcné břemeno	Předkupní právo	Ostatní
2011	403 200	150 979	107 461	10 555	52
2012	395 951	154 057	108 533	6 725	53
2013	369 106	169 986	100 245	6 919	115
2014	421 357	285 672	86 493	15 423	62 978
2015	484 299	260 888	95 217	17 250	86 365
2016	490 082	197 812	102 324	19 035	95 085

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Graf 2: Statistika zápisů provedených vkladem v ČR v letech 2011 – 2016



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Výrazný meziroční nárůst počtu vkladů do katastru nemovitostí před a po účinnosti současné právní úpravy (tj. mezi roky 2013 a 2014) je patrný u všech sledovaných práv, vyjma věcného břemene, které vykazuje téměř setrvalý stav.

Největší nárůst je zaznamenán u ostatních vkladů. Tato skutečnost je dána rozšířením okruhu věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí vkladem.

Nejvyšší počet podání z nově zapisovaných práv do katastru nemovitostí zaznamenal zákaz zcizení nebo zatížení. Jde o právní instrument, který v našem právním řádu chyběl, do konce roku 2013 ho nebylo možné sjednat, resp. pokud smluvně sjednán byl, katastrální úřady v rámci vkladového řízení k takovým ujednáním nepřihlížely, ve vkladovém řízení ho nikterak neposuzovaly, působil tedy pouze psychologicky.

Ihned od počátku roku 2014 se stal zákaz zcizení nebo zatížení oblíbeným nástrojem, který je nejčastěji používán ve spojení se zástavní smlouvou. V souvislosti se zřízením zástavního práva a jeho vkladem do katastru nemovitostí bývá velmi často žádáno o zápis poznámky k nemovitosti[102] o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva na místo starého, kterým se vylučuje záměna zástavního práva,[103] a o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, kterým se vylučuje uvolnění zástavního práva.[104]

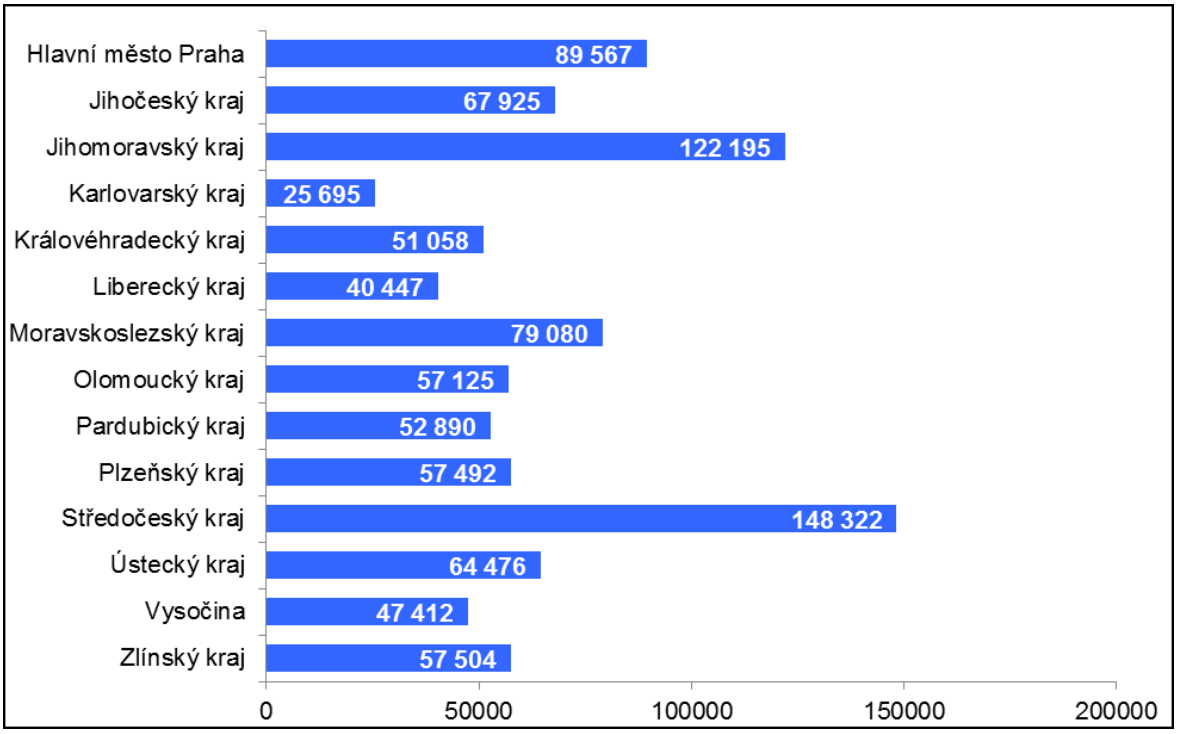
[102] Podle § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů je zástavní právo nemovitou věcí.

[103] § 1388 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. *„Zaváže-li se vlastník při zřízení zástavního práva nebo později, že neumožní zápis nového zástavního práva namísto starého, a bude-li to ve veřejném seznamu zapsáno, nelze staré zástavní právo v nové přeměnit.“*

[104] § 1384 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. *„Zaváže-li se vlastník při zřízení zástavního práva nebo později, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, a bude-li to ve veřejném seznamu zapsáno, nelze uvolněným zástavním právem zajistit nový dluh, dokud trvá zástavní právo pro věřitele, v jehož prospěch se vlastník zavázal.“*

Další graf ukazuje počty vkladů do katastru nemovitostí v jednotlivých krajích České republiky v roce 2016.

Graf 3: Počet vkladů do KN v jednotlivých krajích ČR za rok 2016



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

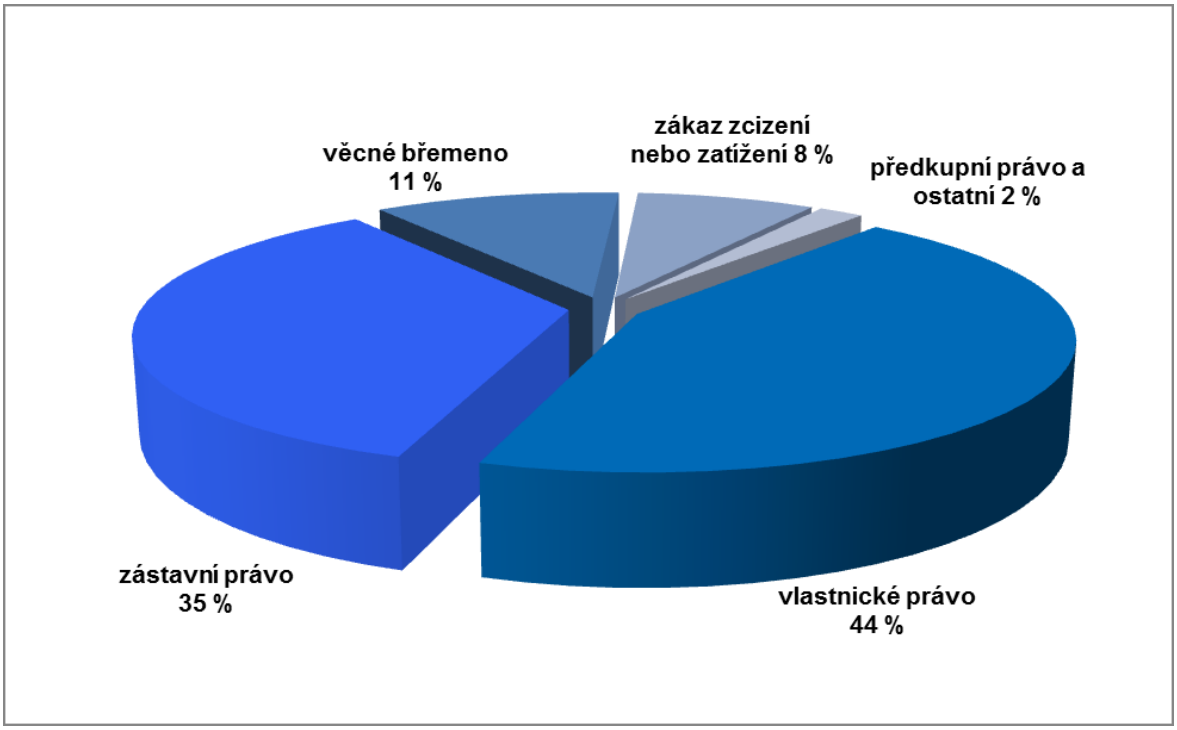
Nejvyšší počet vkladů (téměř 150 000) bylo v roce 2016 provedeno ve Středočeském kraji. Nad 100 000 vkladů bylo provedeno ještě v Jihomoravském kraji. Třetí místo v počtu provedených vkladů patří Hlavnímu městu Praze (89 567 vkladů).

Na opačném konci, co do počtu provedených vkladů, se nachází kraj s nejmenší rozlohou a také s nejnižším počtem obyvatel, a sice Karlovarský kraj. V tomto kraji bylo v roce 2016 provedeno pouhých 25 695 vkladů. Dalšími kraji s nejnižším počtem provedených vkladů byly Liberecký kraj (40 447) a Kraj Vysočina (47 412).

Poslední graf poskytuje představu o podílu jednotlivých typů práv zapisovaných do katastru nemovitostí vkladem v celé České republice v roce 2016.

Nejčastěji zapisovaným právem je právo vlastnické (44 %), následované zástavním právem (35 %), věcné břemeno představuje 11 % všech zapisovaných vkladů. Kolem 8 % vkladů tvoří nový instrument, zapisovaný do katastru nemovitostí s účinností od 1. ledna 2014, a sice zákaz zcizení nebo zatížení.

Graf 4: Podíl jednotlivých typů práv zapisovaných do KN vkladem v roce 2016



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

6.2 Přezkumná činnost katastrálního úřadu

Ke dni podání návrhu na vklad provádějí katastrální úřady důkladný přezkum vkladových listin. Vzhledem k tomu, že nová právní úprava přinesla důslednější aplikaci principu materiální publicity, došlo k posílení přezkumné role katastrálních úřadů.

Ustanovení § 17 katastrálního zákona nahradilo dříve uplatňované ustanovení § 5 zákona o zápisech, čímž došlo k rozšíření okruhu přezkoumávaných skutečností. Za předchozí právní úpravy katastrální úřad přezkoumával pouze vklady s konstitutivními účinky. V případech, kdy bylo nakládání s nemovitostmi zapisováno záznamem, měl katastrální úřad velice omezené možnosti přezkumu podané listiny.

Přezkum vkladových listin je rozdílný podle toho, zda se jedná o soukromou nebo veřejnou listinu. Přezkum u soukromých listin je širší než u listin veřejných.

U soukromé vkladové listiny katastrální úřad ve vkladovém řízení zkoumá, zda:

- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
- právní jednání je učiněno v předepsané formě,
- účastníci vkladového řízení nejsou omezeni právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,
- k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu,
- z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné,
- navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.

U veřejné vkladové listiny katastrální úřad ve vkladovém řízení zkoumá, zda:

- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
- navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápis.

Pokud nemá podání předepsané náležitosti nebo pokud trpí jinými vadami, pomůže katastrální úřad podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.

Tímto postupem však nemohou být zhojeny neodstranitelné nedostatky návrhu na vklad, kterými jsou například chybějící údaje o nemovitostech, k nimž je navrhován zápis práva a jejichž doplnění by znamenalo rozšíření návrhu na vklad, které je nepřípustné. Katastrální zákon totiž připouští pouze zúžení nebo úplné zpětvzetí návrhu na vklad.

Nejčastějším nedostatkem, který **nelze dodatečně odstranit**, a tudíž není možné následně vklad povolit, je **nesprávné označení nemovitostí v listině**. Katastrální zákon ve svém § 8 výslovně stanovil, jakým způsobem mají být nemovitosti v listinách označeny. Jakékoliv jiné označení není možné.

Další neodstranitelnou závadou je **rozpor mezi vkladovou listinou a návrhem**, kdy údaje uvedené v návrhu na vklad s údaji uvedenými ve vkladové listině nekorespondují. Katastrální úřad je vázán návrhem, a pokud jsou údaje v návrhu a listině odlišné, nelze návrhu vyhovět.

Pokud je katastrálnímu úřadu předložena listina, na které **chybí podpis** některého z účastníků, jde i v tomto případě o nedostatek, který nelze v průběhu vkladového řízení odstranit.

Mezi časté, ale **odstranitelné nedostatky** patří:

- podpis na vkladové listině není úředně ověřený – tento nedostatek je možné odstranit uznáním podpisu za vlastní přímo na katastrálním úřadě, doložením podpisového vzoru apod.,
- podpis na procesní plné moci není úředně ověřený – nedostatek lez odstranit a na výzvu katastrálního úřadu se dostavit a uznat podpis za vlastní,
- není zaplacen správní poplatek – poplatek je možné dodatečně uhradit,
- listina, která je pro rozhodnutí nezbytná (souhlas s dělením pozemku, plná moc) je přiložena v prosté kopii – nedostatek je možné odstranit doložením originálu nebo ověřené kopie listiny,
- není doložen souhlas s dělením pozemků – je možné doplnit v průběhu řízení,
- není doloženo potvrzení o splnění odkládací podmínky – splnění podmínky je možné doplnit v průběhu řízení.

Nejčastější neodstranitelnou vadou veřejné vkladové listiny je chybějící kvalifikované elektronické časové razítko na listině v elektronické podobě, nesprávné označení nemovitostí v rozporu s katastrálním zákonem nebo chybějící podíly na pozemcích patřící k jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů.

Častými, avšak odstranitelnými nedostatky u veřejných vkladových listin jsou:

- chybějící rodné nebo identifikační číslo – nedostatek je možné odstranit a na výzvu katastrálního úřadu doplnit chybějící údaje,
- chybějící doložka právní moci na rozhodnutí – nedostatek lze odstranit a doložku nabytí právní moci doplnit, právní moc však musí předcházet podání návrhu na vklad.

Pokud katastrální úřad po přezkoumání všech rozhodných skutečností dospěje k závěru, že jsou splněny podmínky pro povolení vkladu, vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace o tom, že jsou právní poměry dotčeny změnou. V případě, že se nevyhotovuje písemné rozhodnutí o povolení vkladu, je toto rozhodnutí pravomocné okamžikem provedení záznamu ve spisu. Písemné rozhodnutí se nevyhotovuje, pokud je rozhodnutím, kterým se vklad povoluje, zcela vyhověno návrhu na povolení vkladu.

V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad všem účastníkům řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden.

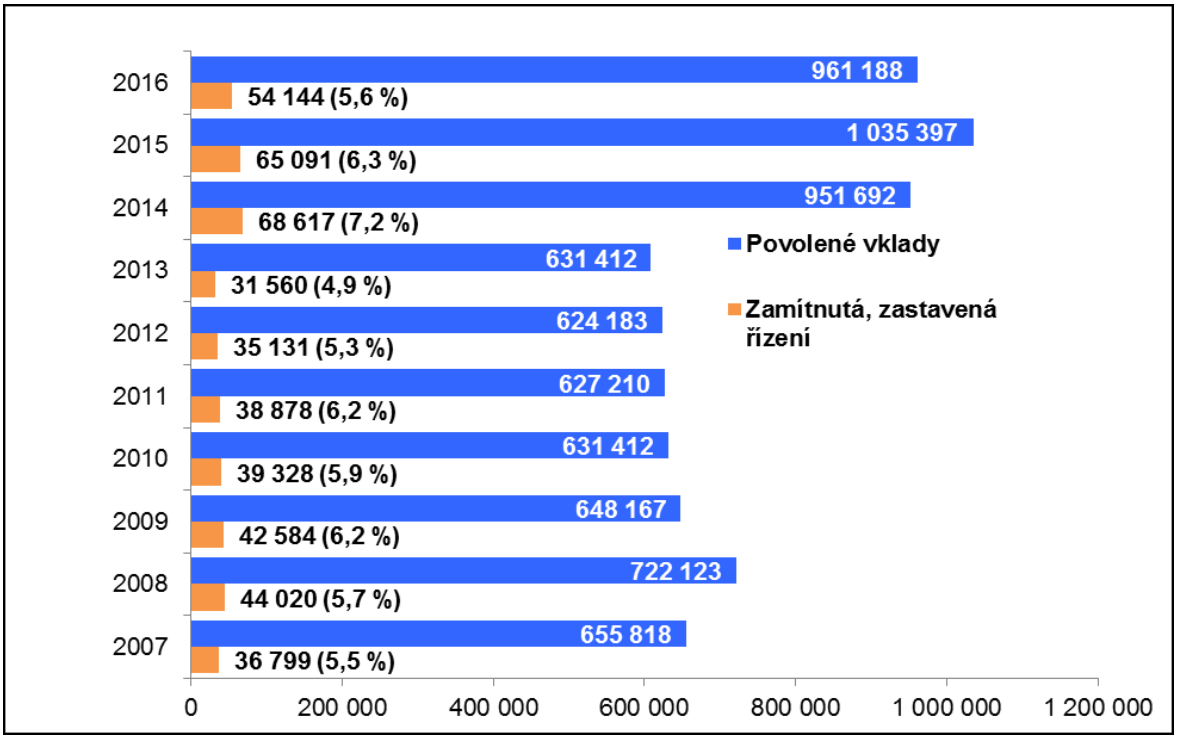
Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.

Pokud vkladová listina nesplňuje náležitosti stanovené § 17 katastrálního zákona, nebo pokud návrh ztratil své právní účinky, katastrální úřad vklad **zamítne**. Před vydáním rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad sdělí katastrální úřad písemně účastníkům řízení, že mají možnost seznámit se s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim. Zároveň je jim sdělen důvod, pro který nelze vklad povolit. V této fázi řízení je v mnoha případech výhodnější vzít svůj návrh zpět (se zpětvzetím musí souhlasit všichni účastníci řízení). Jde většinou o časově rychlejší a procesně jednodušší způsob ukončení vkladového řízení. V případě, že ke zpětvzetí návrhu na vklad nedojde, vydá katastrální úřad rozhodnutí o zamítnutí kladu. Toto rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení poslednímu

z účastníků řízení. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení, přípustná je pouze žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Tato žaloba musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

Následující graf zobrazuje vývoj počtu povolených a nepovolených vkladů (souhrn zamítnutých a zastavených řízení) v celé České republice v letech 2007 až 2016.

Graf 5: Vývoj počtu povolených a nepovolených vkladů v ČR v letech 2007 – 2016



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Z grafu je možné vyčíst zvýšení procenta nepovolených vkladů v roce 2014 oproti roku předešlému. Tento nárůst lze přičíst velkým změnám, které přinesla nová právní úprava účinná od 1. ledna 2014. V souvislosti s celkovou rekodifikací soukromého práva byl přijat nový katastrální zákon, který zohlednil řadu změn v oblasti práv k nemovitostem, které tato rekodifikace přinesla. Zásadní změnou byla především nová definice pojmu „nemovitost“ a uplatnění zásady *superficies solo cedit*, podle které je stavba součástí pozemku. Nový občanský zákoník zavedl také řadu nových věcných práv, která do té doby neexistovala a která se od roku 2014 zapisují do katastru nemovitostí. Dne 1. 1. 2014 nabyly účinnosti i prováděcí vyhlášky katastrálního zákona, tj. vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), vyhláška č. 358/2013 Sb.,

o poskytování údajů z katastru nemovitostí, a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Všechny tyto změny spolu s posílením přezkumné role katastrálních úřadů v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí mohly způsobit zvýšený objem nepovolených vkladů. V následujících letech poté docházelo k postupnému snižování procenta nepovolených vkladů.

Z celkového počtu návrhů na vklad podaných v roce 2016 bylo přibližně 95 % vkladů práv povoleno, ostatní správní řízení skončila zamítnutím návrhu nebo zastavením řízení. V roce 2016 došlo ke snížení počtu nepovolených vkladů z 6,3 % na 5,6 %.

Následující tabulka zobrazuje situaci na Katastrálním úřadě pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod v letech 2016 a 2017.

Tabulka 2: Počet povolených a nepovolených vkladů KP Havlíčkův Brod

Rok	Zamítnuto	Zastaveno	Povoleno	Celkem
2016	134	367	9 114	**9 615**
2017	129	275	9 188	**9 592**

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

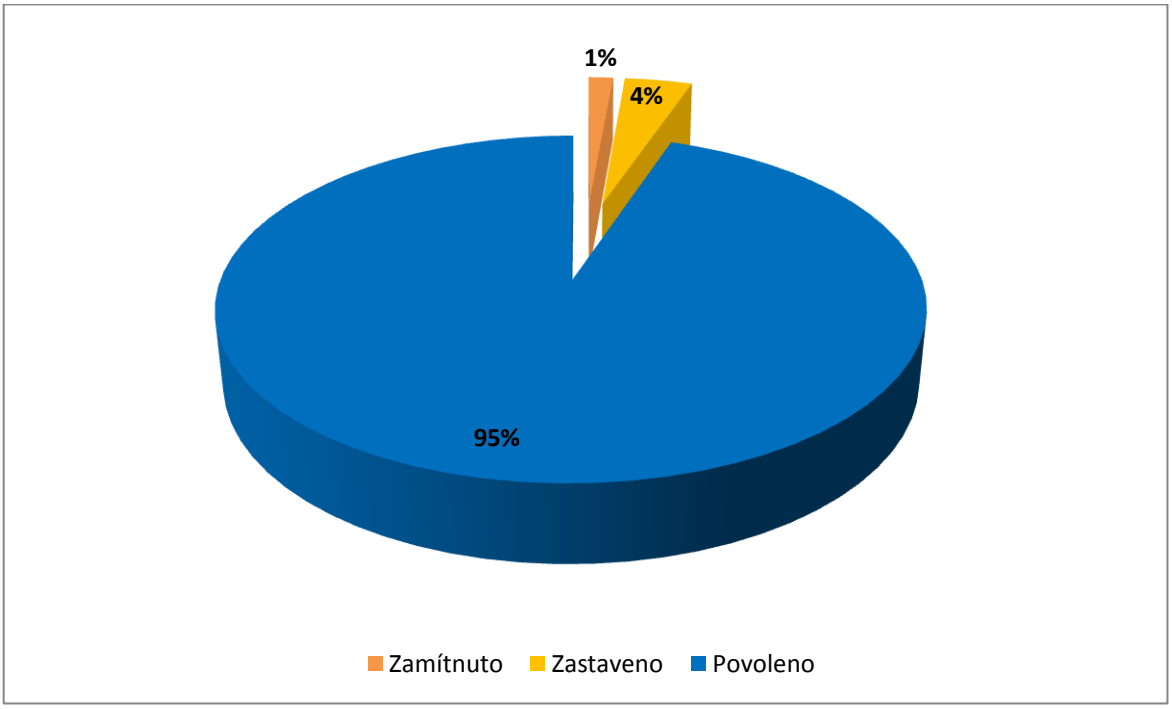
V roce 2016 bylo Katastrálním pracovištěm Havlíčkův Brod přijato 9 615 návrhů na zápis práva do katastru nemovitostí. Z tohoto počtu skončilo 9 114 návrhů povolením vkladu do katastru nemovitostí, 367 řízení bylo zastaveno, 134 řízení bylo zamítnuto.

V roce 2017 bylo Katastrálnímu pracovišti Havlíčkův Brod doručeno celkem 9 592 návrhů na zápis práva do katastru nemovitostí. V tomto roce bylo povoleno 9 188 vkladů, 275 řízení bylo zastaveno a 129 řízení muselo být zamítnuto.

Data poskytnutá Katastrálním pracovištěm Havlíčkův Brod v podstatě korespondují s celorepublikovým průměrem. Podíl nepovolených vkladů (zastavená a zamítnutá řízení) v roce 2016 v celé České republice činil 5,6 % z celkového počtu návrhů na vklad. Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod nepovolilo (zastavilo či zamítlo) v roce 2016 5,2 % vkladů.

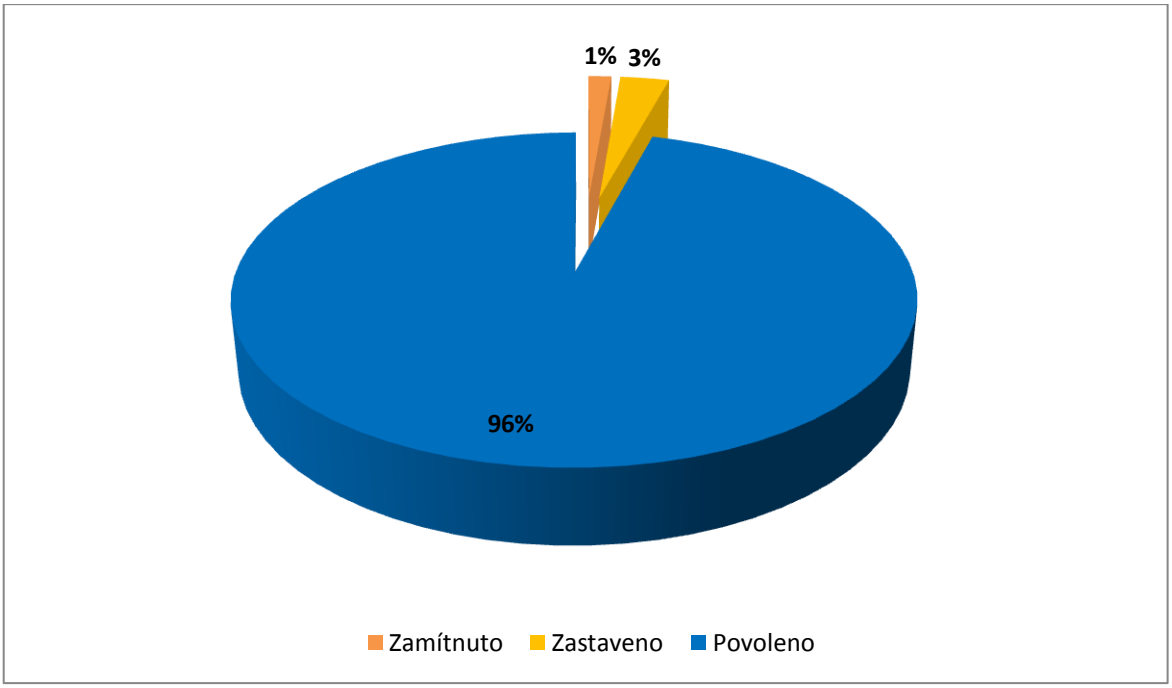
Následující dva grafy přehledně zobrazují podíl povolených a nepovolených vkladů Katastrálním pracovištěm Havlíčkův Brod v letech 2016 a 2017.

Graf 6: Podíl povolených a nepovolených vkladů KP Havlíčkův Brod v roce 2016



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Graf 7: Podíl povolených a nepovolených vkladů KP Havlíčkův Brod v roce 2017



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

6.3 Nejčastější chyby v podáních

Následující část práce bude věnována nejčastějším nedostatkům, které se vyskytují v podáních na vklad práva do katastru nemovitostí. Tyto nedostatky mají v lepším případě za následek prodloužení vkladového řízení (v případě odstranitelných vad podání), v horším případě musí katastrální úřad návrh na vklad zamítnout (v případě, že jde o nedostatky, které není možné v průběhu vkladového řízení žádným způsobem zhojit).

Veškeré podklady a materiály potřebné ke zkoumání této problematiky byly získány na Katastrálním úřadě pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod a dále na Městském úřadě v Havlíčkově Brodě, jehož úsek pronájmu a prodejů zajišťuje správu nemovitého majetku ve vlastnictví města Havlíčkův Brod.

6.3.1 Neodstranitelné nedostatky

Neodstranitelnými nedostatky jsou závažné vady v podáních, které nelze v průběhu vkladového řízení žádným způsobem zhojit a katastrální úřad nemá jinou možnost, než navrhovaný vklad zamítnout.

Nesprávné označení nemovitosti

Nejčastěji se vyskytujícím nedostatkem, který nelze dodatečně odstranit, a tudíž není možné následně vklad povolit, je **nesprávné označení nemovitostí** v předkládaných listinách. Katastrální zákon ve svém § 8 jednoznačně definuje způsob, jakým mají být nemovitosti v listinách označeny. Jiné, než zákonem stanovené označení nemovitostí, není přípustné.

Pokud jsou pozemky v katastrálním území vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, musí být parcela v listinách označena jako stavební parcela. Velice často se stává, že tak označena není. Pokud tak označena není, má se za to, že jde o parcelu pozemkovou. Navrhované podání potom nekoresponduje s údaji v katastru a navrhovaný vklad tudíž nelze povolit.

Pozemek musí být v listinách označen parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se nachází. Většinou nedochází k tomu, že by v listinách chybělo parcelní číslo pozemku, jinak tomu je u názvu katastrálního území, které bývá často opomenuto. Vzhledem k tomu, že stejné parcelní číslo může mít i pozemek v jiném

katastrálním území, je označení bez uvedení katastrálního území nejednoznačné a ani takovýto vklad není možné povolit.

Spíše vinou nepozornosti než neznalosti dochází někdy k uvedení rozdílné výměry pozemku, než jaká je evidovaná v katastru nemovitostí.

Časté chyby nastávají při označování bytových jednotek. O tom, jak správně označit bytovou jednotku v listině, rozhoduje to, zda byla jednotka v budově vymezena podle zákona o vlastnictví bytů[105] či podle současného občanského zákoníku.[106]

Příklady z praxe

Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod bylo doručeno Oznámení exekutora o skončení (provedení) exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod. Předmětem tohoto oznámení o skončení exekuce byl výčet deseti nemovitostí. Na listině ovšem **nebyl uveden název katastrálního území**, ve kterém se dané nemovitosti nacházejí. Neuvedení katastrálního území je neodstranitelnou vadou podání, pro které nelze navrhovaný vklad povolit. Katastrální úřad tedy vklad zamítl.

Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod byl doručen návrh na vklad zániku zástavního práva na základě Potvrzení o zániku zástavního práva. Dle předložených listin se účastníci řízení domáhali zániku zástavního práva ke stavbě čp. 3272 na pozemku parcelní číslo stavební 6025 a k bytovým jednotkám číslo 3272/1 - 3272/15, vše v katastrálním území Havlíčkův Brod. V návrhu na vklad a Potvrzení zániku zástavního práva **nebyl uveden podíl na pozemku** parcelní číslo stavební 6025. Vzhledem k tomu, že předmětné bytové jednotky byly vymezeny podle zákona o vlastnictví bytů, nebylo toto označení nemovitostí dostatečné. Katastrálnímu úřadu tedy nezbylo nic jiného, než návrh na vklad zamítnout.

---

[105] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují vlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

[106] § 13 písm. f) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). „*V katastru se o jednotce vymezené podle občanského zákoníku a jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů eviduje spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví u jednotky vymezené podle občanského zákoníku, nebo spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, u jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů.*“

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod obdržel návrh na vklad vzniku vlastnictví k bytové jednotce číslo 3273/12 v domě čp. 3273, postavené na stavební parcele číslo 6023 a dále k podílu ve výši 535/8000 na společných částech domu čp. 3273 na stavební parcele číslo 6023 a k podílu ve výši 535/8000 na stavební parcele číslo 6023, vše v katastrálním území Havlíčkův Brod. Součástí kupní smlouvy byla plná moc, která zmocňovala k vedení veškerých jednání a podpisu veškerých dokumentů nutných k převodu *„bytové jednotky č. 3273/12, ulice Na Výšině v Havlíčkově Brodě.“* Při přezkoumání návrhu dospěl katastrální úřad k závěru, že **specifikace nemovitostí**, kterých se zmocnění týká, **neodpovídá § 8 katastrálního zákona**, a tudíž rozsah oprávnění v plné moci není dostatečně zřejmý. Z tohoto důvodu nemohl katastrální úřad návrhu na vklad vlastnického práva vyhovět a řízení o povolení vkladu zastavil.

Chybějící podpisy, plná moc

V případě, že je katastrálnímu úřadu doručena listina, na které **chybí podpis** některého z účastníků, jedná se o nedostatek, který nelze v průběhu vkladového řízení odstranit.

Dalším nedostatkem je v některých případech **chybějící plná moc**, pokud vkladovou listinu nepodepisuje účastník řízení osobně a zplnomocní k tomu jinou osobu. V takovém případě musí být tato plná moc přílohou návrhu na vklad a zmocnitelův podpis na ní musí být úředně ověřen.

Příklad z praxe

Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod byl doručen návrh na vklad vzniku práva odpovídajícímu věcnému břemeni do katastru nemovitostí na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene. Tato smlouva byla podepsána zplnomocněným zástupcem strany povinné, **podpis strany oprávněné** však na vkladové listině **chyběl**. S ohledem na tuto skutečnost nebylo právní jednání ke dni podání návrhu na vklad platné. Vzhledem k tomu, že katastrální úřad je učiněným návrhem vázán a že návrh na zahájení řízení, jakož i předloženou listinu nelze po podání návrhu na vklad měnit, neboť katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva zkoumá skutečnosti ke dni podání návrhu na vklad práva, nebylo možné návrh na vklad práva povolit.

Rozpor mezi vkladovou listinou a návrhem na vklad

Další neodstranitelnou závadou je **rozpor mezi vkladovou listinou a návrhem na vklad**, kdy údaje uvedené v návrhu na vklad s údaji uvedenými ve vkladové listině nekorespondují. Katastrální úřad je vázán návrhem, a pokud jsou údaje v návrhu a listině odlišné, nelze návrhu vyhovět.

Příklad z praxe

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod obdržel návrh na vklad vzniku vlastnického práva na základě Smlouvy o bezúplatném převodu nemovitostí, jehož předmětem byly pozemky parcelní číslo 2745/24, 2796/5 a 3828, vše v katastrálním území Havlíčkův Brod. Předloženou Smlouvou o bezúplatném převodu bylo převáděno vlastnické právo k pozemkům parcelní číslo 2745/24, 2796/5, 3828 a 3515/3, v katastrálním území Havlíčkův Brod.

Návrh na vklad práva tak **nekorespondoval s vkladovou listinou**, neboť pozemek parcelní číslo 3515/3 v návrhu na vklad uveden nebyl. Vzhledem k tomu, že katastrální úřad je učiněným vkladovým návrhem vázán (může povolit pouze vklad těch práv, která účastníci uvedli v návrhu na zahájení vkladového řízení) a že návrh na zahájení vkladového řízení není možné dodatečně rozšířit o další práva, neboť katastrální úřad zkoumá skutečnosti v předložených listinách podle stavu, jaký byl v okamžiku podání návrhu na vklad, protože přesně k tomuto okamžiku vznikají právní účinky zápisu, rozhodl katastrální úřad o vkladu vlastnického práva pouze k těm pozemkům, které byly uvedeny v návrhu na vklad.

Nezveřejnění smlouvy v registru smluv

Velice častou chybou, která se vyskytuje ve vkladových řízeních v poslední době, je **nezveřejnění předkládané smlouvy v registru smluv**, ačkoliv smlouva uveřejnění v tomto registru podléhá.

§ 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv) definuje dokumenty, které podléhají uveřejnění v registru smluv.

„Prostřednictvím registru smluv se povinně uveřejňuje soukromoprávní smlouva, jakož i smlouva o poskytnutí dotace nebo návratné finanční výpomoci, jejíž stranou je:

a) *Česká republika,*
b) *územní samosprávný celek, včetně městské části nebo městského obvodu územně členěného statutárního města nebo městské části hlavního města Prahy,*
c) *státní příspěvková organizace,*
d) *státní fond,*
e) *veřejná výzkumná instituce nebo veřejná vysoká škola,*
f) *dobrovolný svazek obcí,*
g) *regionální rada regionu soudržnosti,*
h) *příspěvková organizace územního samosprávného celku,*
i) *ústav založený státem nebo územním samosprávným celkem,*
j) *obecně prospěšná společnost založená státem nebo územním samosprávným celkem,*
k) *státní podnik nebo národní podnik,*
l) *zdravotní pojišťovna,*
m) *Český rozhlas nebo Česká televize, nebo*
n) *právnická osoba, v níž má stát nebo územní samosprávný celek sám nebo s jinými územními samosprávnými celky většinovou majetkovou účast, a to i prostřednictvím jiné právnické osoby.“*[107]

§ 3 zákona o registru smluv poté definuje výjimky z povinnosti uveřejnění.

[107] § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv).

1. července 2017 nabyla účinnosti ustanovení § 6 a 7 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Podle ustanovení § 6 odst. 1 tohoto zákona „*smlouva, na níž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění*.“ Z tohoto ustanovení vyplývá povinnost katastrálních úřadů ve vkladovém řízení zkoumat, zda smlouva, na kterou se povinnost uveřejnění v registru smluv vztahuje, byla v tomto registru skutečně uveřejněna. Katastrální úřady mají podle ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona za povinnost ve vkladovém řízení zkoumat otázku, zda je smlouva, která byla předložena jako příloha návrhu na vklad, účinná.

V praxi to znamená, že účastníci řízení musejí katastrálnímu úřadu doložit Potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv vydané podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona o registru smluv. Toto potvrzení je generováno Ministerstvem vnitra automatizovaně a je zasíláno do datové schránky účastníků řízení.

Pokud toto potvrzení katastrálnímu úřadu při podání návrhu na vklad doloženo není a není mu případně doloženo ani po následné výzvě katastrálního úřadu k doplnění podání, není možné navrhovaný vklad povolit.

Vzhledem k tomu, že se s touto novinkou účastníci řízení teprve seznamují, dochází v mnoha případech nejen k tomu, že je Potvrzení o zveřejnění v registru smluv dokládáno až po předchozí výzvě katastrálního úřadu, ale častěji spíše k tomu, že smlouva nebyla v registru smluv uveřejněna vůbec, tudíž nebyla v době podání návrhu na vklad účinná a katastrální úřad nemůže v žádném případě navrhovaný vklad povolit. Jediným řešením v tomto případě, je uveřejnění smlouvy v registru smluv a následné podání nového návrhu na vklad. Pro rychlejší průběh dalšího řízení je vhodné zpětvzetí původního návrhu na vklad (zpětvzetí musí být podepsáno všemi účastníky vkladového řízení). Katastrální úřad poté vydá rozhodnutí o zastavení řízení. V případě, že ke zpětvzetí návrhu na vklad nedojde, katastrální úřad navrhovaný vklad zamítne a po doručení rozhodnutí o tomto zamítnutí začíná běžet lhůta 30 dnů pro podání žaloby podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Až po uplynutí této lhůty může být vyřizováno nové podání.

Příklad z praxe

Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod byl doručen návrh na vklad vzniku vlastnického práva na základě smlouvy kupní, jejímž předmětem byl převod pozemku parcelní číslo 1609/26, odděleného geometrickým plánem z pozemku parcelní číslo 1609/4, v katastrálním území Havlíčkův Brod. Celková kupní cena byla stanovena na 136 000 Kč.

Jednou ze smluvních stran této kupní smlouvy bylo město Havlíčkův Brod, které má podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 340/2015, o registru smluv povinnost uveřejňovat své soukromoprávní smlouvy v registru smluv.[108]

Zákon o registru stanovuje ve svém § 3 výjimky z povinnosti uveřejnění v registru smluv. Povinnost uveřejnit prostřednictvím registru smluv se podle § 3 odst. 2 písm. a) zákona o registru smluv nevztahuje „*na smlouvu vzniklou v rámci právního jednání s fyzickou osobou, která jedná mimo rámec své podnikatelské činnosti; to neplatí, jde-li o převod vlastnického práva osoby uvedené v § 2 odst. 1 k hmotné nemovité věci*.“ Další výjimku potom stanoví § 3 odst. 2 písm. i) zákona o registru smluv, podle něhož se nemusí zveřejňovat „*smlouva, jestliže výše hodnoty jejího předmětu je 50 000 Kč bez daně z přidané hodnoty nebo nižší.“* Ani jedna z těchto výjimek ovšem nemohla být ve zkoumaném případu použita.

Katastrální úřad přezkoumal všechny náležitosti návrhu na vklad a zjistil, že mu **nebylo doloženo Potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv** vydané podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona o registru smluv. Vyzval tedy smluvní strany k jeho doplnění.

Vzhledem k tomu, že kupní smlouva nebyla před podáním návrhu na vklad zveřejněna, vzali účastníci řízení svůj návrh na vklad zpět. Kdyby tak neučinili, katastrální úřad by musel navrhovaný vklad zamítnout a další vkladové řízení by se prodloužilo o lhůtu 30 dnů pro podání žaloby podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve

[108] § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv). *„Prostřednictvím registru smluv se povinně uveřejňuje soukromoprávní smlouva, jakož i smlouva o poskytnutí dotace nebo návratné finanční výpomoci, jejíž stranou je … b) územní samosprávný celek, včetně městské části nebo městského obvodu územně členěného statutárního města nebo městské části hlavního města Prahy.“*

věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Poté, co byla smlouva v registru smluv zveřejněna, podali účastníci řízení nový návrh na vklad.

Po přezkoumání všech náležitostí katastrální úřad dospěl k závěru, že všechny podmínky pro povolení vkladu k okamžiku zahájení vkladového řízení byly splněny a zároveň návrh na vklad neztratil své právní účinky a navrhovaný vklad povolil.

6.3.2 Odstranitelné nedostatky

V podáních se dále vyskytují různé další vady, které již ale nejsou natolik závažné, že by měly za následek zamítnutí navrhovaného vkladu.

V případě, že podaný návrh na vklad vykazuje určité odstranitelné nedostatky, může katastrální úřad, současně s výzvou k odstranění těchto nedostatků, vkladové řízení přerušit.

Chybějící ověřený podpis na vkladové listině

S účinností nového katastrálního zákona již není třeba dokládat vkladovou listinu v počtu o dva větším než je počet účastníků vkladového řízení. Nyní postačí přiložit k návrhu na vklad pouze jedno vyhotovení vkladové listiny, která musí být opatřena úředně ověřenými podpisy všech účastníků řízení. Ověřený podpis nemusí mít ten účastník řízení, jehož podpisový vzor je uložen ve sbírce listin na katastrálním úřadě (často jde o statutární zástupce právnických osob, které podávají velké množství návrhů na vklad).

Častým nedostatkem vkladových podání je **absence úředně ověřeného podpisu**. Tento nedostatek je ovšem možné odstranit například uznáním podpisu za vlastní přímo na katastrálním úřadě nebo doložením podpisového vzoru. Pokud se účastník řízení dostaví osobně na katastrální úřad, oprávněná úřední osoba (zaměstnanec katastrálního úřadu k tomu zmocněný organizačním řádem) nejprve ověří totožnost účastníka řízení, poté se ho dotáže, zda písemný projev vůle uvedený v listině uznává za svůj vlastní. Pokud účastník řízení uzná podpis na předložené listině za vlastní, vyhotoví oprávněná úřední osoba protokol o uznání pravosti podpisu. Není-li možné ověřit pravost vlastnoručního podpisu ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze rozumně požadovat, lze pravost zjistit jiným vhodným způsobem, např. svědeckou výpovědí nebo znaleckým posudkem.[109] Tento způsob by však měl být zcela výjimečný. Může se to však stát v případě, že účastník řízení zemřel nebo odmítá přes výzvy katastrálního úřadu potřebnou součinnost.[110]

[109] ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2016, s. 78.

[110] BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír a ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon: Komentář.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2015, s. 102.

Nezaplacený správní poplatek

Tento nedostatek je možné napravit zaplacením správního poplatku po obdržení výzvy k jeho úhradě na určený účet pod variabilním symbolem, kterým je číslo vkladového řízení.

Nedoložení souhlasu stavebního úřadu s dělením či scelením pozemků

Pokud je přílohou návrhu na vklad listina, jejíž nedílnou součástí je geometrický plán, kterým se dělí či slučují pozemky nebo jejich části, pak je nezbytnou přílohou návrhu na vklad souhlas stavebního úřadu s dělením či scelením pozemků. Bez tohoto podkladu není možné návrhu na vklad vyhovět, resp. rozdělit či scelit dotčené pozemky. Proto je nezbytně nutné tyto podklady k návrhu na vklad přiložit. V případě, že k návrhu na vklad přiloženy nejsou, vyzve katastrální úřad účastníky řízení k jejich doplnění. Pokud k jejich doplnění nedojde, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví.

Příklad z praxe

Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod byl doručen návrh na vklad vzniku vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě Smlouvy o bezúplatném převodu nemovitosti. Předmětem převodu byl pozemek číslo 263/28 v katastrálním území Havlíčkův Brod v hranicích geometrického plánu č. 7423-849/2015.

Katastrální úřad přezkoumal náležitosti návrhu na vklad a zjistil, že součástí předložené smlouvy je geometrický plán, dle něhož vzniká pozemek parcelní číslo 263/28 v katastrálním území Havlíčkův Brod, který je předmětem převodu. Katastrálnímu úřadu však **nebyl předložen souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemku** a dále souhlas se změnou způsobu využití nově vzniklých parcel. Katastrální úřad tedy vyzval účastníky řízení k odstranění nedostatků návrhu na vklad. Jelikož byly všechny požadované dokumenty ve stanovené lhůtě doplněny, katastrální úřad následně rozhodl o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí.

Nedoložení souhlasu zastupitelstva obce s nabytím či zcizením obecního majetku

Rozhodování o nabývání či zcizování obecního majetku je zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), svěřeno zastupitelstvu obce.[111] Katastrálnímu úřadu se v tomto případě nepředkládá usnesení zastupitelstva obce o příslušné majetkové dispozici, ale vkladová listina je opatřena doložkou o právním jednání.[112]

Tato doložka musí být dostatečně určitá a srozumitelná. Musí z ní vyplývat, že právní jednání, než bylo učiněno, bylo schváleno, byl k němu dán souhlas, případně, že byl v souladu s § 39 zákona o obcích zveřejněn záměr.[113]

Lze doporučit, aby v doložce bylo uvedeno, který orgán obce a kdy právní jednání schválil či k němu dal souhlas, případně kdy bylo právní jednání v souladu se zákonem zveřejněno ("od - do"). Doložku lze uvést přímo v textu listiny o právním jednání nebo na zvláštní listině, připojené k listině o právním jednání.[114]

Obdobný mechanismus nakládání s nemovitým majetkem je zakotven v ustanovení § 18 a následujících zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), s tím, že orgánem kompetentním k těmto úkonům je zastupitelstvo kraje a že kraj navenek zastupuje hejtman.

---

[111] § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. *„Zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o těchto právních jednáních: ... a) nabytí a převod nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, převod bytů a nebytových prostorů z majetku obce.“*

[112] § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. *„Podmiňuje-li tento zákon platnost právního jednání obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina o tomto právním jednání doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Je-li listina touto doložkou obcí opatřena, má se za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna.“*

[113] § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. *„Záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.“*

[114] KOPECKÝ, Martin, PRŮCHA, Petr, HAVLAN, Petr, JANEČEK, Jan. *Zákon o obcích. Komentář.* 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s.

Nedoložení vzniku společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je právnická osoba, jejímž účelem je správa domu a pozemku.[115] Za předchozí právní úpravy vznikaly SVJ automaticky ze zákona, po splnění stanovených podmínek (bylo-li v domě alespoň pět jednotek ve vlastnictví tří různých vlastníků). Protože se však v praxi ukázalo, že si vlastníci jednotek v domě vznik SVJ v řadě případů mnohdy ani neuvědomovali, nebo k němu byli liknaví (ustavující schůzi svolávali po měsících či dokonce letech od vzniku SVJ), přistoupil zákonodárce s přijetím nového občanského zákoníku k jinému konceptu.[116] V současné době se SVJ zakládá přijetím zakladatelského dokumentu (stanov) všemi vlastníky jednotek v domě a vzniká až zápisem do veřejného seznamu (rejstříku společenství vlastníků).

V domě s alespoň pěti jednotkami ve vlastnictví tří různých vlastníků je tedy vznik SVJ povinný. Aby byli vlastníci jednotek donuceni k založení společenství, vložil zákonodárce do občanského zákoníku ustanovení § 1198 odst. 2,[117] které blokuje převody vlastnických práv k jednotkám. Katastr nemovitostí tak nového vlastníka nezapíše, pokud není prokázán vznik SVJ zápisem v rejstříku společenství vlastníků.

Z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že SVJ musí vzniknout a být zapsáno, když je u nové výstavby bytového domu prodán čtvrtý byt. Pokud se tak nestane, převod vlastnického práva k pátému bytu již nemůže být katastrálním úřadem zapsán, dokud SVJ nevznikne a není zapsáno u rejstříkového soudu.

Vzhledem k tomu, že **nedoložení vzniku společenství vlastníků jednotek** je poměrně častým nedostatkem vyskytujícím se v podáních návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, lze předpokládat, že celá tato problematika je zatím poměrně neznámá.

---

[115] § 1189 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. „*Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.*“

[116] § 1198 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. „*Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.*“

[117] § 1198 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. „*Do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.*“

Příklad z praxe

Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod byl doručen návrh na vklad vzniku vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy kupní, jejímž předmětem byl převod bytové jednotky č. 310/6 v domě čp. 310, Havlíčkův Brod, na pozemku parcelní číslo stavební 1045, dále podílu ve výši 465/3480 na společných částech domu čp. 310 a podílu ve výši 465/3480 na pozemku parcelní číslo stavební 1045, vše v katastrálním území Havlíčkův Brod.

Vzhledem k tomu, že v tomto případě šlo již o převod páté bytové jednotky v domě čp. 310, byl podle § 1198 odst. 1 ObčZ povinný vznik SVJ. Katastrální úřad přezkoumal všechny náležitosti návrhu na vklad a zjistil, že **vznik SVJ nebyl doložen.** Podle § 1198 odst. 2 ObčZ mohl katastrální úřad provést vklad vlastnického práva k převáděné jednotce až po doložení vzniku společenství vlastníků v bytovém domě, kde se převáděná bytová jednotka nachází. Z tohoto důvodu katastrální úřad vyzval účastníky řízení k doložení vzniku společenství. Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků v předmětném domě nebylo založeno vůbec, zažádali všichni účastníci řízení o prodloužení lhůty potřebné k odstranění nedostatku podání tak, aby měli dostatečnou lhůtu, potřebnou pro založení a vznik společenství. Po doložení vzniku SVJ potom katastrální úřad navrhovanému vkladu vyhověl *(celé vkladové řízení je přílohou této práce)*.

6.4 Ochrana vlastníků nemovitostí

Další část práce bude pojednávat o tom, jakým způsobem jsou za současné právní úpravy chráněna práva vlastníků nemovitostí proti případnému podvodnému jednání.

Občanský zákoník v tomto směru poskytuje ochranu jak novému nabyvateli nemovitosti (pokud jednal v dobré víře a za úplatu), tak stávajícímu vlastníkovi nemovitosti (proti případnému nepoctivému jednání).

6.4.1 Ochrana nového nabyvatele

Předchozí právní úprava nezaručovala soulad mezi stavem zápisů v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem. Katastr nemovitostí totiž nebyl založen na takových zásadách, které by umožňovaly s plnou důvěrou spoléhat na jeho obsah.

Za předchozí právní úpravy bylo možné, aby se skutečný vlastník nemovitosti domohl vlastnického práva i na osobě, která nabyla vlastnické právo od osoby, která byla v katastru zapsána jako vlastník. Právně řečeno, nabyl vlastnictví od nevlastníka. Jak uvádí důvodová zpráva ke KatZ, skutečný vlastník se mohl takto domoci svého práva *„i přesto, že si v rozporu s ohlašovací povinností ponechal po dlouhou dobu doklady o svém vlastnictví pro sebe, nepožádal o zápis svého vlastnického práva ve svůj prospěch a nečinně po dlouhou dobu přihlížel, že podle zápisů v katastru je jako vlastník zapsán někdo zcela jiný. Takto může skutečný vlastník, který se o zápis svého vlastnického práva nepostará, rozvrátit celý řetězec nabývacích jednání vycházejících z důvěry v pravdivost zápisů katastru. Pozdějším nabyvatelům jednajícím v této důvěře pak zpravidla nezůstane nemovitost a někdy jen s obtížemi vymáhají vrácení kupní ceny, kterou za koupenou nemovitost vydali. Nedostatečné uplatnění zásady materiální pravdy je vůči běžné veřejnosti nekorektní i z toho důvodu, že ustanovení § 11 zákona o zápisech*[118] *budí na první pohled mylný dojem, že tato zásada v našem právním řádu uplatněna je. Proto ti, kdo jednají v dobré víře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru, se mohou dočkat ke konci*

[118] § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. „*Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.*“

svého jednání nemilého překvapení. Tím je ovšem oslaben vlastní smysl vedení katastru jako důvěryhodné evidence právních vztahů k nemovitostem.“[119]

Nedostatečné provedení zásady materiální pravdy v našem právním řádu ve vztahu ke katastru nemovitostí opakovaně kritizoval Ústavní soud. Také Nejvyšší soud dospěl k závěru, že „*osoba nabyvatele vlastnického práva by neměla nést nepřiměřená rizika spojená s nabytím vlastnictví i přes důvěru v zápis v katastru nemovitostí. Naopak by měla být zaručena ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize, a to každého, kdo nabyl práva od osoby zapsané jako vlastník ve veřejné evidenci, i kdyby se později ukázalo, že tato osoba vlastníkem nebyla. Nabyvatel by se neměl obávat toho, že jej jeho dobrá víra neochrání, tzn., že přestože jednal s osobou zapsanou jako vlastník v katastru nemovitostí, by mohlo být jeho vlastnické právo později zpochybněno.“*[120]

Tyto problémy spojené s neúplným principem materiální publicity, byly odstraněny přijetím nové právní úpravy. ObčZ ve svém § 980 odst. 1 stanovil, že „*je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje,“*[121] přičemž podle ustanovení odst. 2, „*je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem, a bylo-li právo věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“*[122]

Zásada materiální publicity je dále promítnuta v ustanovení § 984 odst. 1 ObčZ, podle kterého „*není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.“*[123]

Jak uvádí důvodová zpráva k ObčZ, smyslem a účelem této regulace je ochrana dobré víry těch, kteří nabudou věcné právo za úplatu a v dobré víře od osoby oprávněné podle stavu zápisů ve veřejném seznamu takové právo zřídit.

---

[119] Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu dostupná na webové adrese: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0#prilohy.

[120] Rozsudek NS ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 2652/2011.

[121] § 980 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[122] § 980 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[123] § 984 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

6.4.2 Ochrana stávajícího vlastníka nemovitosti

Další otázkou je, jakým způsobem jsou za současné právní úpravy chráněna práva stávajícího vlastníka nemovitosti především v souvislosti s posílením zásady materiální publicity.

Informační povinnost katastrálního úřadu

Jedním z ochranných prvků, které mají sloužit vlastníkům nemovitostí a jiným oprávněným k ochraně proti případnému podvodnému jednání, je zavedení informační povinnosti katastrálního úřadu.

Katastrální zákon zcela nově stanovil povinnost katastrálního úřadu **informovat** vlastníka dotčené nemovitosti a jiného oprávněného **o řízení spojeném s nemovitostí.**

Podle § 16 odst. 1 KatZ má katastrální úřad povinnost nejpozději den poté, co vyznačí u dotčené nemovitosti tzv. plombu, informovat o této skutečnosti vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného, a sice zasláním informace na adresu trvalého pobytu fyzické osoby uvedenou v návrhu na vklad, popř. prostřednictvím datové schránky, pokud ji má fyzická osoba zřízenu. Právnické osoby jsou potom informovány prostřednictvím datové schránky. Vlastník nemovitosti má také možnost požádat katastrální úřad o zasílání této informace formou e-mailu nebo zprávou na mobilní telefon.

Katastrální úřad je povinen zaslat tuto informaci nejpozději den poté, co vyznačil plombu. Aby byl naplněn ochranný smysl tohoto ustanovení, zasílá katastrální úřad informaci o plombě **přímo vlastníkovi či jinému oprávněnému**, i když je ve vkladovém řízení zastoupen.

Podle důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu má ustanovení § 16 odst. 1 *„zajistit nad rámec správního řádu informování vlastníka o zahájeném vkladovém řízení, a to cestou nezávislou na případném zmocněnci (falzifikát plné moc byl využit ve většině analyzovaných pokusů o podvod). V případě pokusu o podvodné jednání tak bude moci vlastník okamžitě reagovat a katastrální úřad upozornit na skutečnost, že smlouvu neuzavřel a s povolením vkladu nesouhlasí, a tím zabránit provedení vkladu do doby, než se věc vyjasní.“*[124]

[124] Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu dostupná na webové adrese: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0#prilohy.

Katastrální úřady postupují při aplikaci citovaného ustanovení tak, aby hospodárně naplnily jeho účel. Zásadně vyrozumívají pouze osoby, jejichž práva zapsaná v katastru by se dle navrhovaného zápisu změnila nebo zanikla. Tedy pouze ty osoby, které by měly být negativně dotčeny na svých v katastru zapsaných právech.

Po vyznačení plomby katastrální úřad zjistí, jestli nemají dotčené osoby zřízenu **službu sledování změn** v katastru, pokud ji zřízenu mají, vyrozumí je katastrální úřad pomocí této služby. Osoby, které tuto službu zřízenu nemají, budou informovány pomocí **datové schránky**, pokud datovou schránku nemají, zašle jim katastrální úřad vyrozumění **doporučeným dopisem**. Osoby, které o to v návrhu na povolení vkladu nebo souběžně s podáním požádaly, vyrozumí katastrální úřad také elektronicky na emailovou adresu či zprávou na mobilní telefon. Všechna vyrozumění musí katastrální úřad odeslat nejpozději den po vyznačení plomby, přičemž z praktických důvodů postačí následující pracovní den.[125]

Pokud vezme navrhovatel svůj návrh na vklad zpět, vkladové řízení se zastaví, ovšem pouze v případě, pokud se zastavením řízení souhlasí všichni účastníci vkladového řízení. Zúží-li navrhovatel svůj návrh na vklad, bude katastrální úřad rozhodovat o zúženém návrhu, pokud s tím budou souhlasit všichni účastníci řízení, jinak by rozhodoval o původním návrhu.[126]

Jde o další novinku katastrálního zákona, neboť podle předchozí právní úpravy měl osud vkladového řízení v rukou navrhovatel. Tím mohl být pouze některý z účastníků vkladového řízení, a pokud chtěl vzít podaný návrh na vklad zpět, mohl tak učinit sám, jakožto jediný navrhovatel.

Tato změna je jednoznačně správná. Za dřívější právní úpravy například mohlo dojít k tomu, že v případě uzavřené darovací smlouvy se smlouvou o zřízení věcného břemene (doživotní užívání bytu), mohl podat návrh na vklad pouze obdarovaný. Jakožto jediný navrhovatel mohl potom sám disponovat s podaným návrhem na vklad. Mohl tedy původní návrh na vklad vlastnického práva a věcného břemene zúžit pouze na vklad vlastnického práva, a to bez vědomí oprávněného, který v tomto případě nebyl navrhovatelem. O tom,

[125] BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 67–69.

[126] § 16 odst. 2 a 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

že věcné břemeno nebylo zřízeno, se oprávněný dozvěděl až v době, když mu došlo písemné rozhodnutí o povolení vkladu pouze vlastnického práva.

Pokud katastrální úřad po přezkoumání předložené vkladové listiny dospěje k závěru, že jsou splněny podmínky pro **povolení vkladu**, stanoví § 18 katastrálního zákona, že katastrální úřad povolí vklad **po uplynutí dvacetidenní lhůty ode dne odeslání informace dle § 16 odst. 1.** V případě, že podmínky pro povolení vkladu splněny nejsou, nebo ztratil-li návrh před povolením vkladu své právní účinky, pak katastrální úřad návrh na vklad zamítne.[127]

Důvodem tohoto opatření je další ochrana vlastníků a jiných oprávněných od neoprávněné manipulace s jejich právy k předmětné nemovitosti. Zákonodárce si od uvedeného opatření sliboval, že se dotčená osoba dozví včas o případné padělané vkladové listině, pomocí níž by mohla být okradena. Poté by dotčená osoba měla ihned informovat katastrální úřad, že ke vkladu byla předložena padělaná listina, nebo že byl na listině padělán její podpis.

Katastrální úřad má ovšem jen omezené možnosti, co může v takové situaci prověřit. Pokud je zpochybňovaný podpis na soukromé listině úředně ověřen, má toto ověření hodnotu veřejné listiny. Katastrální úřad se může u ověřujícího orgánu dotázat, zda pravost podpisu skutečně ověřil. Dále může z ověřovací doložky zjistit, jestli doklady, kterými se prokázala podepsaná osoba před ověřujícím orgánem, patří opravdu podepsané osobě, nejde-li o dříve ztracený nebo dokonce padělaný doklad. V případě padělání celé listiny postupuje obdobně. V případě, že katastrální úřad zjistí některou z uvedených vad, může vklad zamítnout. Pokud ale takovou vadu nezjistí, musí respektovat důkazní hodnotu úředního ověření a považovat podpis za pravý.

Osoba, která i přes tyto skutečnosti zpochybňuje vkladovou listinu, může podat k soudu **žalobu na určení neplatnosti vkladové listiny**. Pokud dotčená osoba doloží katastrálnímu úřadu podání takové žaloby, vyznačí katastrální úřad v katastru na základě podané žaloby poznámku spornosti podle § 24 odst. 1 KatZ.

[127] § 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Opravné prostředky v rámci vkladového řízení

Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle občanského soudního řádu. Rozhodnutí o povolení vkladu však slouží jen pro provedení vkladu, nemění se jím žádná práva, možnost obrany tedy není podstatná. Velice důležitá je naopak možnost **obrany proti provedenému vkladu**, kterou ustanovil ObčZ v § 986 odst. 1: *„Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.“*[128]

Pokud žadatel požádá o poznamenání spornosti zápisu **do jednoho měsíce** ode dne, kdy se o zpochybňovaném zápisu dozvěděl, působí jeho právo **vůči všem**. Kdyby o sporném zápisu věděl **déle než měsíc**, poznámka spornosti by pak působila **jen proti osobám, které** dosáhly zápisu, ale **nebyly v dobré víře**. Pokud **nebyl** žadatel o zápisu cizího práva řádně **vyrozuměn**, **prodlužuje se lhůta** pro vyznačení poznámky spornosti na **tři roky** ode dne provedení zpochybňovaného zápisu.[129]

Poznámka spornosti ruší dobrou víru osob, které podají návrh na vklad po jejím vyznačení, protože nikdo se nemůže vymlouvat na neznalost údaje zapsaného ve veřejném seznamu.

[128] § 986 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[129] § 986 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Služba sledování změn

I přes všechna výše uvedená ochranná opatření, však může v některých případech dojít k neoprávněné manipulaci s nemovitostí. V důsledku posílení materiální publicity spočívá ochrana proti neoprávněnému zápisu do katastru nemovitostí v aktivní a včasné obraně. Aby se mohl vlastník podvodnému jednání bránit, musí především o změnách na svém majetku vědět.

Jak již bylo řečeno výše, katastrální úřad nezapíše vklad dříve, než po uplynutí dvacetidenní lhůty ode dne odeslání informace o tom, že byla práva dotčena změnou. A právě tato lhůta je dobou, kdy může vlastník nemovitosti zasáhnout nejúčinněji. Z tohoto důvodu je v zájmu všech vlastníků nemovitostí pravidelná kontrola svých práv zapsaných v katastru nemovitostí. Tuto kontrolu může provádět vlastník sám nahlížením do katastru nemovitostí, které je bezplatné.

Další možností je zřízení služby sledování změn v katastru podle § 55 odst. 6 KatZ. Jde o službu, kterou poskytuje ČÚZK osobám, které mají zapsáno věcné právo k dotčeným nemovitostem nebo účastníkům řízení o takovém právu.

Žádost o zřízení služby sledování změn si může podat:

- vlastník,
- zástavní nebo podzástavní věřitel,
- oprávněný z věcného břemene,
- oprávněný z předkupního práva ujednaného jako věcné právo,
- oprávněný z práva zpětné koupě, oprávněný z práva lepšího kupce, nájemce nebo pachtýř nebo účastník řízení o takovém právu.

Pokud si tyto osoby, zřídí službu sledování změn, jsou jim potom zasílány informace o vyznačení upozornění, že právní vztahy byly dotčeny změnou, o provedení vkladu, záznamu či zápisu poznámky.

Katastrálním úřadem jsou informace o změnách zasílány dle žádosti uživatele prostřednictvím datové schránky, elektronickou poštou, krátkou textovou zprávou nebo webovou službou.

Pro vlastníky nemovitostí, kteří mají na svém listu vlastnictví evidováno maximálně 20 nemovitostí, je po zaplacení aktivačního poplatku ve výši 200 Kč poskytována služba sledování změn bezplatně.

Osobám, které vlastní 21 a více nemovitostí, je tato služba poskytována za úplatu, která činí 10 Kč za každou nemovitost za rok. Úplata je splatná na rok dopředu, nejpozději den před začátkem období, na které je vyžadována.

Služba sledování změn je tedy sice službou zpoplatněnou, ale jde o způsob, kterým si lze velice spolehlivě pohlídat své nemovitosti před neoprávněnými zásahy.

7 Diskuse a návrhy

Rekodifikace soukromého práva neznamenala pouze přijetí tří hlavních zákonů, ale bylo nutné, aby na novou právní úpravu zareagovalo i právo veřejné. V oblasti právních vztahů k nemovitostem došlo k přijetí nového katastrálního zákona včetně jeho prováděcí úpravy. Zcela nová definice nemovitosti, návrat k zásadě *superficies solo cedit* či obnovení zásady materiální publicity je jen výčtem změn, kterým se musela katastrální úprava přizpůsobit.

S novou právní úpravou se podstatným způsobem rozšířil výčet práv zapisovaných do katastru nemovitostí. **Vkladem** se do katastru v současné době zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva, práva stavby, věcného břemene, zástavního a budoucího zástavního práva, podzástavního práva, budoucího výměnku, přídatného spoluvlastnictví, správy svěřenského fondu, výhrady vlastnického práva, výhrady práva zpětné koupě, výhrady práva zpětného prodeje, zákazu zcizení nebo zatížení, výhrady práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. Do katastru nemovitostí je nyní možné zapsat také nájem či pacht, pokud o to požádá vlastník nebo nájemce či pachtýř se souhlasem vlastníka.

Všechna výše uvedená práva se do katastru zapisují výhradně vkladem, bez ohledu na to, jakým způsobem vznikla či jakým způsobem došlo k jejich změně nebo zániku. Jde o podstatnou změnu oproti předešlé právní úpravě, kdy v případě práv zapisovaných do katastru nemovitostí, která vznikla, změnila se nebo zanikla zejména ze zákona či rozhodnutím státního orgánu, docházelo k zápisu do katastru záznamem. Tato skutečnost značným způsobem prodloužila řízení, která byla dříve zapisována záznamem. Dalším dopadem je poplatková povinnost, která se nově týká mnohem většího počtu žadatelů. Osoby, které do konce roku 2013 mohly žádat o zápis záznamem, který poplatkové povinnosti nepodléhá, musí nyní uhradit správní poplatek ve výši 1 000 Kč.

Záznamem jsou v dnešní době zapisována pouze práva odvozená od práva vlastnického. **Poznámkou** se zapisují významné informace týkající se v katastru evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

Novou právní úpravou tedy nedošlo ke změně forem zápisů do katastru nemovitostí, co se ale podstatným způsobem změnilo, jsou právní účinky a důsledky těchto zápisů.

Nyní již neplatí, že s povolením vkladu jsou spojeny pouze konstitutivní účinky, tedy to, že vkladem právo vzniká, mění se, či zaniká s účinky ke dni podání návrhu na vklad. S povolením vkladu dnes mohou být spojeny jak účinky konstitutivní, tak pouze deklaratorní. Záleží na tom, jaké právo je formou vkladu do katastru nemovitostí zapisováno. V případech, kdy zapisované právo vzniká, mění se či zaniká nastoupením jiné právní skutečnosti nebo přímo ze zákona, provede se zápis do katastru nemovitostí vkladem, ale pouze s deklaratorními účinky.

Jednou z nejpodstatnějších změn, kterou nová právní úprava přinesla, je **znovuzavedení zásady materiální publicity**. Tato zásada má chránit toho, kdo jedná v důvěře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru. Předchozí právní úprava nezaručovala soulad mezi stavem zápisů v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem, neboť katastr nemovitostí nebyl založen na takových zásadách, které by umožňovaly s plnou důvěrou spoléhat na jeho obsah. Za předchozí právní úpravy bylo možné, aby se skutečný vlastník nemovitosti domohl vlastnického práva i na osobě, která nabyla vlastnické právo od osoby, která byla v katastru zapsána jako vlastník. Znovuzavedením materiální publicity se do našeho právního řádu vrátila zásada, která umožňuje, aby osoba jednající v dobré víře nabyla za úplatu vlastnické právo k nemovitosti i od osoby, která je sice jako vlastník v katastru nemovitostí zapsána, ale ve skutečnosti jím není.

Toto posílení důvěry v pravdivost a úplnost zápisu ve veřejném seznamu je jednoznačně krokem správným směrem. Důslednější aplikace principu materiální publicity ovšem vyvolala nutnost posílení přezkumné role katastrálních úřadů v rámci vkladového řízení. Za předchozí právní úpravy katastrální úřad přezkoumával pouze vklady s konstitutivními účinky. V případech, kdy bylo nakládání s nemovitostmi zapisováno záznamem, měl katastrální úřad velice omezené možnosti přezkumu podané listiny. Přijetím nové katastrální úpravy došlo k významnému rozšíření okruhu přezkoumávaných skutečností.

Jedním z dílčích cílů této práce bylo zjištění, na jaké nejčastější nedostatky v podáních na vklad práva do katastru nemovitostí katastrální úřady narážejí a jakým způsobem tyto nedostatky ovlivňují výsledek vkladového řízení. V jednotlivých podáních se nacházející nejrůznější typy nedostatků, které můžeme rozdělit do dvou základních skupin.

První skupinou jsou nedostatky méně závažného charakteru, které je možné v průběhu vkladového řízení napravit a mají za následek pouze prodloužení vkladového řízení. Jako příklad těchto odstranitelných vad je možné uvést neověřený podpis na vkladové listině, nezaplacený správní poplatek, nedoložení souhlasu s dělením pozemku, nedoložení vzniku společenství vlastníků jednotek a mnoho dalších.

Druhou skupinou jsou potom závažné nedostatky, které není možné v průběhu vkladového řízení žádným způsobem zhojit, a katastrální úřady nemají jinou možnost, než navrhovaný vklad zamítnout. Nejčastějším neodstranitelným nedostatkem je nesprávné označení nemovitostí ve vkladových listinách. Katastrální zákon přesně stanovil, jakým způsobem mají být nemovitosti v listinách označeny. Jakékoliv jiné označení není možné. Dalším takto závažným nedostatkem, který vede k zamítnutí vkladu, je chybějící podpis na vkladových listinách, rozpor mezi vkladovou listinou a návrhem na vklad, či nedostatek objevující se v poslední době v souvislosti s přijetím zákona o registru smluv, a sice nedoložení potvrzení o zveřejnění smlouvy v registru smluv, pokud tato smlouva zveřejnění v registru smluv podléhá.

Jak již bylo řečeno výše, jádrem principu materiální publicity je ochrana nabyvatele jednajícího v dobré víře ve správnost a úplnost zápisů ve veřejném seznamu. Posílením principu materiální publicity tak nový občanský zákoník významným způsobem posílil váhu zápisu v katastru ve prospěch kupujícího v dobré víře. Otázkou ovšem je, zda jsou přitom dostatečně chráněna práva v katastru zapsaných vlastníků nemovitostí, a zda nebudou moci nějakým omylem či podvodem o své nemovitost přijít. Za předchozí právní úpravy byl slabší stranou kupující, který spoléhal na něco, co nemusela být pravda, a přitom vydával peníze. Nově se nabyvatel může spolehnout na zápis v katastru a lépe se o něj opřít, to však klade větší nároky na soulad a spolehlivost.

Katastrální zákon obsahuje několik opatření, které mají zabránit tomu, aby vlastník o své nemovitosti snadno přišel. Hlavním opatřením je povinnost katastrálního úřadu informovat vlastníka a jiného oprávněného o vyznačení plomby související se zahájením vkladového řízení. Katastrální úřad je povinen zaslat tuto informaci nejpozději den poté, co plombu vyznačil. Aby byl zcela naplněn ochranný smysl tohoto opatření, zasílá katastrální úřad informaci o plombě přímo vlastníkovi či jinému oprávněnému, i když je ve vkladovém řízení zastoupen. Cílem tohoto opatření je eliminace neoprávněných návrhů, např. při zneužití plné moci či překročení jejího rámce.

Pokud katastrální úřad po přezkoumání předložené vkladové listiny dospěje k závěru, že jsou splněny podmínky pro povolení vkladu, navrhovaný vklad povolí, ne však dříve, než po uplynutí 20 denní lhůty ode dne odeslání informace o vyznačení plomby. Zákonodárce chtěl tímto opatřením dát skutečnému vlastníkovi dostatečný prostor pro to, aby se případně bránil proti zahájenému řízení. V případě, že by dospěl k závěru, že se stal obětí podvodného jednání, měl by ihned informovat katastrální úřad, že ke vkladu byla předložena padělaná listina, nebo že byl na listině padělán jeho podpis. Je ovšem třeba říci, že katastrální úřad má v tomto případě pouze omezené možnosti, co může v takové situaci prověřit.

Zavedení této 20 denní blokační lhůty, po kterou nelze o vkladu rozhodnout, ovšem zcela popřelo dlouholeté snažení katastrálních úřadů o maximální urychlení vkladových řízení. Před rokem 2013 se průměrná doba vyřízení pohybovala cca mezi 8 - 12 dny. Dnešní průměrná doba vyřízení se pohybuje mezi 21 - 25 dny. Veřejnost proto musí s tímto nárůstem dnů počítat. Jednoznačně je k diskuzi, zda není tato blokační doba nepřiměřeně dlouhá. Ve většině vkladových řízení se o podvod určitě jednat nebude. I bez existence této lhůty jsou práva vlastníků dostatečně chráněna díky institutu poznámky spornosti. Důležité ovšem je, aby se veřejnost naučila s tímto typem poznámek pracovat.

V důsledku posílení materiální publicity je v současné době každopádně nutná větší obezřetnost vlastníků nemovitostí. Ti by si dnes měli svá práva více chránit a hlídat zápisy v katastru nemovitostí. Katastr je sice musí informovat o zápisech, tedy i v případech, že by někdo jejich jménem podvodně převedl vlastnické právo. Může se ale teoreticky stát, že se vlastník o zápisu cizího práva nedozví, a to nejen při podvodu, ale i tehdy, kdyby jej katastr např. poslal na špatnou adresu. Z tohoto důvodu je v zájmu všech vlastníků nemovitostí pravidelná kontrola svých práv zapsaných v katastru nemovitostí. Tuto kontrolu může provádět vlastník sám nahlížením do katastru nemovitostí, které je bezplatné. Další možností je zřízení služby sledování změn v katastru.

8 Závěr

Cílem diplomové práce bylo zachytit nejdůležitější změny v oblasti zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí, které s sebou přinesla nová právní úprava.

Pro správné pochopení složitosti vývoje, kterým evidence nemovitostí v minulosti prošla, byla v úvodu práce stručně přiblížena její historie.

Katastr nemovitostí, jakožto jeden z veřejných seznamů, které předvídá občanský zákoník, je vystavěn na celé řadě zásad, které spolu velice úzce souvisí, jsou vzájemně propojené a dohromady zajišťují spolehlivost v oblasti fungování katastru nemovitostí. Z tohoto důvodu byla v teoretické části věnována pozornost těm nejdůležitějším zásadám, na kterých je katastr nemovitostí založen. Důraz byl kladen především na zásadu materiální a formální publicity. Nová právní úprava se vrátila k po dlouhá léta opomíjené zásadě *superficies solo cedit*. Jelikož má tato skutečnost obrovský význam v oblasti právních vztahů k nemovitostem, byla přiblížena i tato zásada.

Stěžejní část práce byla věnována problematice zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí podle nové právní úpravy. Tato nová úprava byla průběžně porovnávána s úpravou předchozí, především z pohledu změn ve vkladovém řízení, ke kterým v souvislosti s přijetím nového katastrálního zákona a občanského zákoníku došlo.

V praktické části byla provedena analýza konkrétních dopadů nové právní úpravy na počty zápisů věcných práv do katastru nemovitostí. V přehledných tabulkách a grafech byly porovnány počty jednotlivých vkladů do KN před a po účinnosti současné právní úpravy.

V další části byly vymezeny nejvýznamnější nedostatky, které se vyskytují v podáních na vklad práva do katastru nemovitostí. Podrobně byly rozebrány konkrétní případy, které byly řešeny Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Havlíčkův Brod. Jednotlivé případy byly rozděleny do dvou skupin podle toho, zda mají za následek pouze prodloužení vkladového řízení (v případě odstranitelných nedostatků), či zamítnutí návrhu na vklad (v případě nedostatků, které nelze v průběhu vkladového řízení odstranit). U každého případu bylo podrobně vysvětleno, jaká chyba se v podání vyskytuje a z jakého důvodu nemůže katastrální úřad předložené žádosti vyhovět.

Poslední část práce byla věnována tomu, jakým způsobem jsou za současné právní úpravy chráněna práva vlastníků nemovitostí proti případnému podvodnému jednání, jak z pohledu nového nabyvatele, tak stávajícího vlastníka nemovitosti. Z provedené analýzy lze konstatovat, že princip materiální publicity byl v rámci rekodifikace soukromého práva do právního řádu implementován vcelku vyváženě a že dostatečně respektuje zájmy jak původního vlastníka nemovitosti, tak dobrověrného nabyvatele. Za současné právní úpravy je tedy možné říci, že ten, kdo se chová dostatečně odpovědně, nemůže o své nemovitosti přijít.

9 Seznam použitých zdrojů

9.1 Tištěné zdroje

BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír a ŠANDOVÁ, Helena. *Katastrální zákon: Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2015, 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4.

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1.

BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání. Praha: Grada, 2007, 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2.

KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, 469 s. ISBN 80-7038-134-5.

KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcný práv.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-3.

KOPECKÝ, Martin, PRŮCHA, Petr, HAVLAN, Petr, JANEČEK Jan. *Zákon o obcích. Komentář*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2017, 376 s. ISBN 978-80-7552-862-9.

SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400499-5.

ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2016, 380 s. ISBN 978-80-7552-024-1.

9.2 Právní předpisy

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení).

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon).

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv).

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

9.3 Judikatura

Nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96.

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 7. 2000, sp. zn. 30 Ca 162/99.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2013, sp. zn. 9 Aps 11/2012.

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 2652/2011.

9.4 Internetové zdroje

ČÚZK. *Stručná historie pozemkových evidencí.* [online]. [cit. 1. 12. 2017]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx.

ČÚZK. *Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.* [online aplikace]. [cit. 5. 12. 2017]. Dostupné z: http://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx.

ČÚZK. *Výroční zpráva ČÚZK za rok 2016.* [online]. [cit. 15. 1. 2018]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/Zpravy-CUZK/Vyrocni-zpravy-CUZK-souhrne-informace.aspx.

PSP ČR. *Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.* [online]. [cit. 30. 1. 2018]. Dostupné z: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0#prilohy.

10 Přílohy

Příloha 1: Návrh na vklad práva do KN 105
Příloha 2: Kupní smlouva 107
Příloha 3: Výzva k odstranění nedostatků návrhu na vklad 111
Příloha 4: Usnesení o přerušení řízení 112
Příloha 5: Vyrozumění o provedeném vkladu do KN 113
Příloha 6: Výpis z KN 116

Příloha 1: Návrh na vklad práva do KN

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

Spisová značka _____

vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu

Katastrálnímu pracovišti Havlíčkův Brod

Na Písku 1346, 58002 Havlíčkův Brod

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. druhé jméno
1	Fiala	Marek

titul před	titul za	rodné číslo	datum narození	typ a číslo elektronicky čitelného identif. dokladu

Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)

ulice	č.p.	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
Tomanova	1407		Havlíčkův Brod

PSČ	obec	městský obvod v Praze
58001	Havlíčkův Brod	

příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen	podpis navrhovatele

I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

pořadové číslo	název právnické osoby	identifikační číslo
2	Město Havlíčkův Brod	267449

Adresa sídla

ulice	č.p.	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
Havlíčkovo náměstí	57		Havlíčkův Brod

PSČ	obec	městský obvod v Praze
58001	Havlíčkův Brod	

ID datové schránky (je-li zřízena)

5uvbfub

fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)

příjmení, jméno, příp. jména, funkce	razítko (pokud je právnická osoba používá)
Tecl Jan	
starosta	
podpis	

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

Navrhuje se vklad vlastnického práva				
pro: Marek Fiala				
k následujícím nemovitostem:				
Pozemky:				
katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl
Havlíčkův Brod	**st. 1045**			**465/3480**

II.B Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů

Navrhuje se vklad vlastnického práva				
pro: Marek Fiala				
k následujícím jednotkám:				
číslo jednotky / č.p. /	způsob využití			podíl na jednotce
310/6	**byt**			**1/1**
v budově				
část obce	**Havlíčkův Brod**			
č.p.	**310**			
postavené na pozemku				
katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
Havlíčkův Brod	**st. 1045**			

III. Sdělení pro katastrální úřad

Kontaktní údaje:			
Poř. číslo účastníka	ID datové schránky	e-mail	telefon
1		☑	☑
2	5uvbfub	☑	☑

V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:
Smlouva kupní, číslo jednací: EK/4411/2014/MF, EK 677/2014/Fir	**1**

Pomocné řízení: ZPV-491580/2014-20
22.9.2014 9:45:47

Příloha 2: Kupní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

1. Převodce:

		Město Havlíčkův Brod
IČ	:	00267449
DIČ	:	CZ00267449
Zastoupené	:	Mgr. Janem Teclem, starostou
Sídlo	:	Havlíčkovo nám. 57, 580 01 Havlíčkův Brod
Bank. spojení	:	Komerční banka, a.s., Havlíčkův Brod
číslo účtu	:	19-327521/0100
var. symbol	:	9199200113
spec. symbol	:	3803100006

a

2. Nabyvatel

jméno	:	**Marek**
příjmení	:	**Fiala**
narozen(a)	:	
rodné číslo	:	
bytem	:	Tomanova 1407 580 01 Havlíčkův Brod

tuto

S M L O U V U

o převodu vlastnictví jednotky

I.
Předmět smlouvy

Převodce je na základě zákona č. 172/1991 Sb. a na základě Prohlášení ze dne 19.3.2013 vlastníkem bytové jednotky č. 310/6, v budově čp. 310, postavené na pozemku parc.č. st. 1045 a spoluvlastnického podílu v rozsahu 465/3480 na společných částech budovy čp. 310 a spoluvlastnického podílu v rozsahu 465/3480 na pozemku parc.č. st. 1045 zast. pl. a nádvoří.

Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí pro katastrální území Havlíčkův Brod, část obce Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

Bližší popis jednotky a práva a povinnosti spojené s jejím vlastnictvím jsou popsány v textu Prohlášení, které je přílohou této smlouvy.

II.
Převod bytové jednotky

Převodce touto smlouvou o převodu prodává bytovou jednotku č. 310/6 podrobně popsanou v čl. I. této smlouvy nabyvateli, který ji za dále uvedenou celkovou kupní cenu kupuje.

III.
Kupní cena

Kupní cena se sjednává ve výši:

900.100 Kč

(slovy ---- Devět set tisíc sto Kč ----)

IV.
Platební podmínky

1. Nabyvatel se zavazuje uhradit převodci kupní cenu sjednanou v čl. III. této smlouvy následujícím způsobem:

   Nabyvatel předložil před podpisem této smlouvy převodci závazný příslib úvěrujícího peněžního ústavu a v souladu s tímto příslibem se zavazuje, že kupní cenu ve výši 900.100 Kč zaplatí převodci na jeho účet, uvedený v záhlaví této smlouvy, nejpozději do 40 dnů ode dne provedení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nabyvatel se zavazuje zajistit u svého úvěrujícího peněžního ústavu, aby celá úvěrovaná částka byla tímto úvěrujícím ústavem poukázána na účet převodce.
2. Pro případ, že nabyvatel nezaplatí kupní cenu řádně a včas dle odst. 1. tohoto článku, sjednává se právo převodce od této smlouvy odstoupit a požadovat náhradu veškerých nákladů, které vynaloží v souvislosti s realizací svého práva na odstoupení od této smlouvy, jakož i další náklady s tím spojené.
3. Převodce uhradí správní poplatky spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V.
Probíhající rekonstrukce jednotky

1. V okamžiku podpisu této smlouvy probíhá rekonstrukce jednotky uvedené v čl. I. smlouvy, a to na základě smlouvy o dílo č. 13096/035 uzavřené mezi převodcem a společností Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s.
2. Převodce prodává nabyvateli jednotku ve stavu, v jakém se bude nacházet po dokončení rekonstrukce. Sjednaná kupní cena odpovídá tomuto budoucímu stavu. Tento stav je dán smlouvou o dílo, jejíž součástí je projektová dokumentace rekonstrukce a seznam dodávaného zařízení včetně jeho ocenění. Nabyvatel prohlašuje, že se s těmito listinami seznámil.
3. Právo nabyvatele užívat byt vzniká až okamžikem dokončení díla. Do té doby se zavazuje provádění rekonstrukce své jednotky strpět. O okamžiku dokončení díla bude převodce nabyvatele bez zbytečného odkladu informovat.
4. Nabyvatel je oprávněn si se zhotovitelem rekonstrukce a společností Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. dohodnout změnu zařízení jednotky, a to tak, že se společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. zaváže uhradit rozdíl mezi cenou zařízení dohodnutého ve smlouvě s převodcem a cenou zařízení, na kterém se s touto společností dohodne. Převodce neodpovídá za vady zařízení bytu, na jejichž instalaci do bytu se dohodl nabyvatel se společností Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s.

VI.
Práva a závazky

- Na nabyvatele přechází práva a závazky vyplývající z prohlášení, které je v příloze této smlouvy.
- Na budově neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena nebo jiná omezení vlastnických práv.

VII.
Prohlášení nabyvatele a převodce

1. Převodce prohlašuje, že k převáděné jednotce není uzavřena žádná nájemní smlouva s fyzickou osobou, čímž převádějícímu nevznikla povinnost dle § 1187 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Nabyvatel prohlašuje, že je seznámen se současným fyzickým stavem převáděné jednotky a že přejímá do svého výlučného vlastnictví věci převáděné touto smlouvou o převodu ve stavu, v jakém se nacházejí v den podpisu této smlouvy o převodu, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.

3. Nabyvatel bere na vědomí, že správu budovy vykonává **Soňa Škvorová, IČ: 62699083, Krásná Hora - Čekánov 10, 580 01 Havlíčkův Brod.** Provoz budovy a zajišťování služeb poskytovaných s užíváním bytů převodce vykonává v souladu s platnými technickými, provozními a právními předpisy.
4. Nabyvatel prohlašuje, že v souladu s § 7 zákona č. 406/2000 Sb., v platném znění, převzal od převodce před podpisem kupní smlouvy ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy.

VIII.
Platnost smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Nabyvatel se stane vlastníkem převáděné jednotky a s ní souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Na základě této smlouvy podají smluvní strany společný návrh, aby byl v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, pro obec Havlíčkův Brod, část obce Havlíčkův Brod, katastrální území Havlíčkův Brod, proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu převodu dle této smlouvy. Dále smluvní strany sjednávají, že společný návrh na vklad doručí Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod převodce neprodleně po podpisu této smlouvy, nejdéle však do 30 dnů.
2. Tato smlouva byla vyhotovena ve 4 stejnopisech, jeden z nich bude použit pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.
3. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle, a že není uzavírána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Havlíčkově Brodě
dne

V Havlíčkově Brodě
dne

Město Havlíčkův Brod
Mgr. Jan Tecl

Marek Fiala

Příloha: Prohlášení

Doložka:
Převodce, Město Havlíčkův Brod, osvědčuje touto doložkou, že jsou splněny podmínky pro platnost této smlouvy dle § 41, odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění.

Záměr Města Havlíčkův Brod prodat nemovitosti dle této smlouvy byl zveřejněn zákonným způsobem po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím zastupitelstva města. Převod nemovitostí dle této smlouvy byl schválen usnesením zastupitelstva města č. 292/14 dne 15.9. 2014.

V Havlíčkově Brodě dne .....

Město Havlíčkův Brod
zastoupené starostou
Mgr. Janem Teclem

Příloha 3: Výzva k odstranění nedostatků návrhu na vklad

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod
Na Písku 1346, 580 02 Havlíčkův Brod
tel.: 569668111 , fax: 569668101, e-mail: kp.hbrod@cuzk.cz, ID dat. schránky:ymciexv

Město Havlíčkův Brod
Havlíčkovo náměstí 57
Havlíčkův Brod
580 01 Havlíčkův Brod 1
Česká republika

Číslo jednací:	Vaše č.j./ze dne:	Vyřizuje / linka:	Dne:
V-9099/2014-601/3	/	Tomanová Miloslava Ing. / tel.569668160	08.01.2015

Výzva k odstranění nedostatků návrhu na vklad

Dne 11.12.2014 12:44:02 byl Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod (dále jen "katastrální úřad") doručen návrh na vklad vzniku práva vlastnického do katastru nemovitostí na základě Smlouvy kupní ze dne 11.12.2014, uzavřené mezi účastníky řízení Fiala Marek, datum narození Tomanova 1407, 58001 Havlíčkův Brod a Město Havlíčkův Brod, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod, ohledně nemovitostí: bytová jednotka číslo 310/6 v domě č.p. 310, Havlíčkův Brod, na pozemku parcelní číslo stavební 1045, podíl ve výši 465/3480 na společných částech domu č.p. 310 na pozemku parcelní číslo stavební 1045 a podíl ve výši 465/3480 na pozemku parcelní číslo 1045 v katastrálním území Havlíčkův Brod (dále jen „návrh na vklad").

Doručením výše uvedeného návrhu na vklad bylo zahájeno řízení o povolení vkladu vzniku výše uvedeného práva do katastru nemovitostí (dále jen „řízení o povolení vkladu") vedené katastrálním úřadem pod sp. zn. V-9099/2014-601

Katastrální úřad přezkoumal náležitosti tohoto návrhu na vklad podle § 45 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád"), s přihlédnutím ke zvláštní úpravě obsažené v ustanovení § 14 odst. 1 a § 15 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), a zjistil, že:

V bytovém domě č.p. 310 na pozemku parcelní číslo 1045 v katastrálním území Havlíčkův Brod dosud nebylo založeno společenství vlastníků. Katastrální úřad provede v souladu s § 1198 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vklad práva vlastnického dle předložené smlouvy poté, kdy mu bude doložen vznik společenství vlastníků v bytovém domě, kde se nachází převáděná bytová jednotka.

Katastrální úřad Vás tímto v souladu s ustanovením § 45 odst. 2 správního řádu **vyzývá k odstranění výše uvedených nedostatků návrhu na vklad, a to ve lhůtě 15 dnů** ode dne doručení této výzvy.

Pokud nebudou nedostatky návrhu na vklad ve stanovené lhůtě odstraněny, katastrální úřad řízení o povolení vkladu vedené pod sp. zn. V-9099/2014-601 podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaví.

V odpovědi na tuto výzvu uveďte, prosím, tuto spisovou značku: **V-9099/2014-601**.

Příloha 4: Usnesení o přerušení řízení

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod
Na Písku 1346, 580 02 Havlíčkův Brod
tel.: 569668111 , fax: 569668101, e-mail: kp.hbrod@cuzk.cz, ID dat. schránky:ymciexv

V Havlíčkově Brodě dne 08.01.2015
Číslo jednací: **V-9099/2014-601**

USNESENÍ

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod rozhodl v řízení o povolení vkladu vzniku práva vlastnického k nemovitostem - bytová jednotka číslo 310/6 v domě č.p. 310, Havlíčkův Brod, na pozemku parcelní číslo stavební 1045, podíl ve výši 465/3480 na společných částech domu č.p. 310 na pozemku parcelní číslo stavební 1045 a podíl ve výši 465/3480 na pozemku parcelní číslo 1045 v katastrálním území Havlíčkův Brod na základě Smlouvy kupní ze dne 11.12.2014, jehož účastníky jsou Fiala Marek, datum narození , Tomanova 1407, 58001 Havlíčkův Brod a Město Havlíčkův Brod, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod, , vedeném pod sp. zn. V-9099/2014-601, **podle § 64 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, takto:**

řízení se přerušuje

na dobu, než navrhovatelé odstraní nedostatky návrhu na vklad, nejdéle však na dobu 15 dnů od doručení výzvy k odstranění nedostatků návrhu na vklad poslednímu z navrhovatelů.

Odůvodnění:

Dne 11.12.2014 12:44:02 byl Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod (dále jen "katastrální úřad") doručen návrh na vklad na základě shora uvedené Smlouvy kupní ze dne 11.12.2014 (dále jen „návrh na vklad").

Dne 08.01.2015 vyzval katastrální úřad navrhovatele podle § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád k odstranění nedostatků návrhu na vklad, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy k odstranění nedostatků.

Podle § 64 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád") může katastrální úřad přerušit řízení o povolení vkladu současně s výzvou k odstranění nedostatků žádosti podle § 45 odst. 2 správního řádu.

Katastrální úřad proto řízení o povolení vkladu vedené pod sp. zn. V-9099/2014-601 přerušuje, a to na dobu, než budou nedostatky návrhu na vklad odstraněny, nejdéle však na dobu 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejich odstranění poslednímu z navrhovatelů.

Poučení:

Proti tomuto usnesení se lze odvolat ve lhůtě patnácti dnů ode dne jeho oznámení (§ 83 odst. 1 a § 72 odst. 1 správního řádu) k Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Brně (§ 89 odst. 1 správního řádu, § 4 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech).

Odvolání se podává **prostřednictvím Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod** (§ 86 odst. 1 správního řádu), a to v počtu vyhotovení odpovídajícím počtu účastníků řízení (§ 82 odst. 2 správního řádu).

Odvolání proti tomuto usnesení nemá odkladný účinek (§ 76 odst. 5 správního řádu).

Příloha 5: Vyrozumění o provedeném vkladu do KN

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod
Na Písku 1346, 58002 Havlíčkův Brod
tel.: 569668111, fax: 569668101, e-mail: kp.hbrod@cuzk.cz, ID dat. schránky: ymciexv

Vyrozumění
o provedeném vkladu do katastru nemovitostí
ve věci sp. zn. V-9099/2014-601

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-9099/2014-601 proveden vklad do katastru nemovitostí.
Vklad byl proveden dne 25.02.2015, a to s právními účinky k 11.12.2014.
Vklad byl proveden podle listiny: **Smlouva kupní - EK/4411/2014/MF**

Výpis provedených změn

Zrušený stav - rušené údaje
Nový stav - **nově evidované údaje**
Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: **637823 Havlíčkův Brod**
List vlastnictví: **10909**

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Zrušený stav		
Vlastnické právo		
Město Havlíčkův Brod, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod	00267449	2171/3480
Nový stav		
Vlastnické právo		
Město Havlíčkův Brod, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod	**00267449**	**1706/3480**
Fiala Marek, Tomanova 1407, 58001 Havlíčkův Brod, Česká republika		**465/3480**

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B *Nemovitosti*

Stavby

Typ stavby	*Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Zrušený stav				
	Havlíčkův Brod, č.p. 310	byt.dům	St. 1045	
Nový stav				
	Havlíčkův Brod, č.p. 310	**byt.dům**	**St. 1045**	

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
310/6	byt	10910	465/3480
310/6	**byt**	**11222**	**465/3480**

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B1 *Jiná práva*

C *Omezení vlastnického práva*

D *Jiné zápisy*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Katastrální území: **637823 Havlíčkův Brod**
List vlastnictví: **10910**

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*

Nezměněný stav

Vlastnické právo

Město Havlíčkův Brod, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod — 00267449

Zápisy v této části LV beze změn.

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*
Zrušený stav	
310/6	byt

Vymezeno v:

Budova Havlíčkův Brod, č.p. 310, byt.dům, LV 10909
na parcele St. 1045

Parcela St. 1045 — zastavěná plocha a nádvoří — 575m2

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B1 *Jiná práva*

C *Omezení vlastnického práva*

D *Jiné zápisy*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Katastrální území: **637823 Havlíčkův Brod**
List vlastnictví: **11222**

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*

Nový stav

Vlastnické právo

Fiala Marek, Tomanova 1407, 58001 Havlíčkův Brod, Česká republika

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*
Nový stav	
310/6	**byt**

Vymezeno v:

Budova **Havlíčkův Brod, č.p. 310, byt.dům, LV 10909**
na parcele **St. 1045**

Parcela **St. 1045** **zastavěná plocha a nádvoří** **575m2**

B1 *Jiná práva*

C *Omezení vlastnického práva*

D *Jiné zápisy*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

Nový stav

- **Smlouva kupní EK/4411/2014/MF ze dne 11.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.12.2014. Zápis proveden dne 25.02.2015.**

V-9099/2014-601

Pro: **Fiala Marek, Tomanova 1407, 58001 Havlíčkův Brod, Česká republika** *RČ/IČO:*

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

Katastrální mapa

Vyhotovil:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod
Nováková Jaroslava

Podpis, razítko:

Příloha 6: Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.02.2015 00:00:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: Prodej pro Město Havlíčkův Brod

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568414 Havlíčkův Brod

Kat.území: 637823 Havlíčkův Brod List vlastnictví: 11222

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo Fiala Marek, Tomanova 1407, 58001 Havlíčkův Brod, Česká republika		

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
310/6	byt		byt.z.	465/3480
Vymezeno v:				
Budova	Havlíčkův Brod, č.p. 310, byt.dům, LV 10909			
na parcele	St. 1045, LV 10909			
Parcela St. 1045	zastavěná plocha a nádvoří			575m2

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva* - Bez zápisu

D *Jiné zápisy* - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní EK/4411/2014/MF ze dne 11.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.12.2014. Zápis proveden dne 25.02.2015.

V-9099/2014-601

Pro: Fiala Marek, Tomanova 1407, 58001 Havlíčkův Brod, Česká republika *RČ/IČO:*

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: ***Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.***

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.02.2018 10:16:54