

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Zápisy do katastru nemovitostí podle úpravy v zákoně
č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, s přihlédnutím
k zápisu poznámky a poznámky spornosti**

Marta Drbohlavová

© 2020 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Marta Drbohlavová

Hospodářská politika a správa
Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Zápisy do katastru nemovitostí podle úpravy v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, s přihlédnutím k zápisu poznámky a poznámky spornosti

Název anglicky

Records to the Land Registry in accordance with Act No. 256/2013 Coll. on Cadastre of Real Estate (Cadastral Law), with regards to the records of the Notes and Notes of dispute

Cíle práce

Cílem diplomové práce je zjistit funkčnost a praktičnost právní úpravy zápisů do katastru nemovitostí podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, se zvláštním akcentem na zápis poznámky a poznámky spornosti; zápisy některých poznámek vyvolávají aplikační a výkladové nejasnosti. Autorka bude zjišťovat, zda zápisy poznámek, tak jak k nim dochází v aplikační praxi, jsou prováděny v souladu se záměrem zákonodárce. Do jaké míry jsou nadužívány či se v nich přímo chybí a zda vyvolávají výkladové spory, případně jsou nesrozumitelné.

Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části bude použita zejména metoda analýzy právní úpravy, některé přílehlající judikatury a dále rešerše ze studované odborné literatury.

V praktické části se autorka zaměří na zkoumání právně aplikační praxe za využití především logické a deduktivní metody navazující na sběr dat a jejich vyhodnocení.

Doporučený rozsah práce

60-80

Klíčová slova

katastr nemovitostí, nemovitá věc, parcela, zápisy, vklad, poznámka, poznámka spornosti, aplikace zákona

Doporučené zdroje informací

- BAREŠOVÁ, E. a kol. Katastrální zákon. KOMENTÁŘ. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4
- BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. KOMENTÁŘ. 1. vydání C.H.Beck Praha. 2014. ISBN 978-80-7400-525-1
- KINDL, M. ROZEHNAL, A. Občanský zákoník. Praktický komentář. nakl..Aleš Čeněk. Plzeň: 2019, ISBN 9788-073-807-429
- KLIKOVÁ A. HAVLAN P. CHADIMA M. et al. Správní řád. 2. aktual.vydání.Wolters Kluwer 2017. ISBN 978-80-7478-943-4
- PETROV, J. VÝTISK, M. BERAN, V. et al: Občanský zákoník. KOMENTÁŘ. Praha: C.H.Beck 2017. ISBN 978-80-7400-653-1
- ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J.: Katastr nemovitostí. Wolters Kluwer. Praha 2017. ISBN 978-80-7552-774-5
- TÉGL, P.: /www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekttere-aspekty-upravy-verejnych-seznamu; Právní prostor, 2014
- VRCHA, Pavel. Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka. Praha: Leges 2015. ISBN 978-80-87576-91-5
- zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 20. 8. 2019

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 14. 10. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 09. 03. 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci „Zápisy do katastru nemovitostí podle úpravy v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, s přihlédnutím k zápisu poznámky a poznámky spornosti“ vypracovala samostatně pod vedením vedoucí 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.

Praha dne 2. dubna 2020

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Evě Kadlecové za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích k diplomové práci.

Zápisy do katastru nemovitostí podle úpravy v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, s přihlédnutím k zápisu poznámky a poznámky spornosti

Abstrakt

Hlavním tématem předkládané diplomové práce je zápis poznámek do katastru nemovitostí, téma v obdobných pracích opomíjené. Prostřednictvím analýzy právní úpravy, přílehlavé judikatury, odborných textů a praktických zjištění byly naplněny cíle, které si autorka stanovila. Již v teoretické části byla identifikována problematická místa právní úpravy a nesrovnalosti, které autorka podrobuje rekonstrukci. Praktická část doplňuje a ověřuje zjištění z části teoretické a odhaluje další slabé stránky stávající právní úpravy daného tématu. K výsledným zjištěním autorka zaujímá stanoviska a formuluje návrhy de lege ferenda, které by měly přispět ke smysluplnému využívání poznámek, jako nositelů významných informací o oprávněných osobách a nemovitých věcech zapsaných v katastru nemovitostí.

Klíčová slova: katastrální úřad, katastr nemovitostí, nemovitá věc, pozemek, zápis do katastru nemovitostí, vklad, záznam, poznámka, změna jiného údaje, upozornění, publicita zápisů

Records to the Land Registry in accordance with Act No. 256/2013 Coll. on Cadastre of Real Estate (Cadastral Law), with regards to the records of the Notes and Notes of Dispute

Abstract

This diploma thesis aims to determine how the Notes and Notes of Dispute can be recorded in the Land Registry. This topic often goes unheeded in similar documents. The objectives determined by the author of this thesis are achieved with legislation and common law analysis, expert texts and practical findings. Even in the theoretical part of this thesis, hot legal issues and discrepancies are identified and re-enacted. The practical part completes and verifies theoretical findings and identifies weaknesses of current legislation in this issue. The author adopts an attitude to these findings and forms a proposal de lege ferenda. This proposal should contribute to reasonable use of the Notes as the significant information source about rightful persons and property recorded in the Land Registry.

Keywords: Cadastral Office, Land Registry, property, plot of land, record in the Land Registry, entry, record, note, change of other data, notification, land records publicity

Obsah

1 Úvod.....	13
2 Cíl práce a metodika	15
2.1 Cíl práce	15
2.2 Metodika	15
3 Teoretická východiska	17
3.1 Zdroje právní úpravy katastrálního práva	17
3.2 Vymezení pojmu katastr nemovitostí a nemovitá věc	17
3.2.1 Katastr nemovitostí	17
3.2.2 Nemovité věci a jejich evidování v katastru nemovitostí	18
3.3 Vybrané zásady vztahující se k zápisům do katastru nemovitostí	21
3.3.1 Zásada formální publicity katastru nemovitostí.....	21
3.3.2 Zásada materiální publicity katastru nemovitostí	22
3.3.3 Zásada priority (pořadí) včetně návaznosti na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí	24
3.3.4 Zásada intabulační	27
3.4 Způsoby zápisů práv v katastru nemovitostí	28
3.4.1 Zápisy do katastru nemovitostí vkladem	29
3.4.2 Zápisy do katastru nemovitostí záznamem	31
3.4.3 Zápisy do katastru nemovitostí poznámkou	32
3.5 Poznámka	32
3.5.1 Vymezení pojmu poznámka, posuzování podkladů pro její zápis.....	32
3.5.2 Klasifikace poznámek.....	37
3.5.2.1 Poznámky k osobě	39
3.5.2.2 Poznámky k nemovitým věcem.....	40
3.5.2.3 Poznámky spornosti.....	41
3.6 Další způsoby zápisů v katastru nemovitostí	43
3.6.1 Zápis jiných údajů.....	43
3.6.2 Zápis upozornění.....	44
4 Praktická část práce.....	46
4.1 Poznámky k osobě.....	47
4.1.1 poznámka o vyznění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek.....	47
4.1.2 poznámka o usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce	51

4.1.3	poznámka o vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku	52
4.1.4	poznámka o rozhodnutí o prohlášení konkursu	54
4.2	Poznámky k nemovitým věcem	55
4.2.1	poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, poznámka o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti a poznámka o exekučním příkazu ke správě nemovitosti	55
4.2.2	poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, poznámka o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti	56
4.2.3	poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva.....	58
4.2.4	poznámka o exekučním příkazu k postižení obchodního závodu, poznámka o usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu a o usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě, poznámka o usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí správou obchodního závodu a o usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě a poznámka o nařízení výkonu rozhodnutí postižením obchodního závodu.....	60
4.2.5	poznámka o usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti	61
4.2.6	poznámka o vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka.....	62
4.2.7	poznámka o usnesení o nařízení předběžného opatření.....	63
4.2.8	poznámka o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné.....	64
4.2.9	poznámka o žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu	65
4.2.10	poznámka o zahájení pozemkových úprav a o rozhodnutí o schválení pozemkových úprav.....	66
4.2.11	poznámka o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti	68
4.2.12	poznámka o dovolání se neúčinnosti právního jednání	69
4.2.13	poznámka o právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky.....	70
4.2.14	poznámka o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo a poznámka o přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu	70
4.2.15	poznámka o odkladu zrušení spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví.....	72
4.2.16	poznámka o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku	73
4.2.17	poznámka o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby	73
4.2.18	poznámka o zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti	74
4.2.19	poznámka o zákazu nakládat s nemovitostí.....	74
4.2.20	poznámka o jiném rozhodnutí než podle písmene m) § 23 katastrálního zákona nebo opatření obecné povahy, kterým se omezuje oprávnění vlastníka	

nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nebo se kterým je zákonem spojeno omezení.....	74
4.2.20.1 Poznámky související s trestním řízením	75
4.2.20.2 Poznámka o realizaci společných zařízení	76
4.2.20.3 Poznámka o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty ..	76
4.2.20.4 Poznámka o zařazení pozemku do rezervy státních pozemků	77
4.2.20.5 Poznámky související s vedlejšími položkami v závěti	78
4.2.21 poznámka o uvolnění zástavního práva a poznámka o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh	78
4.2.22 poznámka o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého	79
4.2.23 poznámka o ujednání pořadí zástavních práv	80
4.2.24 poznámka o stavbě, která není součástí pozemku	81
4.2.25 poznámka o vzdání se předkupního práva spoluvlastníka.....	82
4.2.26 poznámka o započetí výkonu zástavního práva.....	82
4.2.27 poznámka o svěřenském nástupnictví.....	84
4.2.28 poznámka o dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu	84
4.2.29 poznámka o předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových	85
4.2.30 poznámka o omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků.....	86
4.2.31 poznámka spornosti zápisu a poznámka o podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu.....	86
5 Výsledky a diskuse	91
5.1 Zjištění vyplývající z teoretické části práce včetně návrhů de lege ferenda	91
5.2 Zjištění vyplývající z praktické části práce včetně návrhů de lege ferenda.....	93
5.3 Shrnutí	96
6 Závěr.....	97
7 Seznam použitých zdrojů	99
7.1 Knižní publikace	99
7.2 Elektronické zdroje	100
7.3 Judikatura	102
7.4 Právní předpisy.....	105
7.5 Další zdroje	110

Seznam obrázků

Obrázek 1 Ukázka reálného zápisu poznámky o zahájení exekuce na LV	48
Obrázek 2 Ukázka reálného zápisu poznámky o nařízení exekuce na LV	49
Obrázek 3 Ukázka reálného zápisu poznámky o nařízení exekuce na LV	50
Obrázek 4 Ukázka reálného zápisu poznámky o předběžném opatření na LV	52
Obrázek 5 Ukázka reálného zápisu poznámky o rozhodnutí o úpadku na LV	53
Obrázek 6 Ukázka reálného zápisu poznámky o zahájení insolvenčního řízení dle práva EU na LV	54
Obrázek 7 Ukázka reálného zápisu poznámky o prohlášení konkursu na LV	54
Obrázek 8 Ukázka reálného zápisu poznámky o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti na LV	57
Obrázek 9 Ukázka reálného zápisu poznámky o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti na LV	57
Obrázek 10 Ukázka reálného zápisu poznámky o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti na LV	58
Obrázek 11 Ukázka reálného zápisu poznámky o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na LV	59
Obrázek 12 Ukázka reálného zápisu poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva na LV	59
Obrázek 13 Ukázka reálného zápisu poznámky o exekučním příkazu k postižení závodu na LV	61
Obrázek 14 Ukázka reálného zápisu poznámky o usnesení o dražební vyhláše	61
Obrázek 15 Ukázka reálného zápisu poznámky o usnesení o dražební vyhláše v rámci další činnosti exekutora na LV	62
Obrázek 16 Ukázka reálného zápisu poznámky o zápisu do soupisu majetkové podstaty na LV	63
Obrázek 17 Ukázka reálného zápisu poznámky o nařízení předběžného opatření na LV... ..	64
Obrázek 18 Ukázka reálného zápisu poznámky o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné na LV	65
Obrázek 19 Ukázka reálného zápisu poznámky o zahájeném řízení o vyvlastnění práv na LV	66
Obrázek 20 Ukázka reálného zápisu poznámky o zahájení pozemkových úprav na LV	67
Obrázek 21 Ukázka reálného zápisu poznámky o schválení návrhu pozemkových úprav na LV	67
Obrázek 22 Ukázka reálného zápisu poznámky o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti na LV (pozemek se stavbou ve vlastnictví církve)	69
Obrázek 23 Ukázka reálného zápisu poznámky o dovolání se neúčinnosti právního jednání na LV	69
Obrázek 24 Ukázka reálného zápisu poznámky o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo na LV	71
Obrázek 25 Ukázka reálného zápisu poznámky o zajištění nemovitosti na LV	75
Obrázek 26 Ukázka reálného zápisu poznámky o pozemku určeného k realizaci společných zařízení na LV	76
Obrázek 27 Ukázka reálného zápisu poznámky o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty na LV	77
Obrázek 28 Ukázka reálného zápisu poznámky o zařazení pozemku do rezervy státních pozemků na LV	78

Obrázek 29 Ukázka reálného zápisu poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh na LV	79
Obrázek 30 Ukázka reálného zápisu poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého na LV	80
Obrázek 31 Ukázka reálného zápisu poznámky o ujednání pořadí zástavních práv na LV	80
Obrázek 32 Ukázka reálného zápisu poznámky o stavbě, která není součástí pozemku na LV	81
Obrázek 33 Ukázka reálného zápisu poznámky o vzdání se předkupního práva spoluvlastníka na LV	82
Obrázek 34 Ukázka reálného zápisu poznámky o započetí výkonu zástavního práva dle občanského zákoníku na LV	83
Obrázek 35 Ukázka reálného zápisu poznámky o započetí výkonu zástavního práva dle zákona o spotřebitelském úvěru na LV	83
Obrázek 36 Ukázka reálného zápisu poznámky o dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu na LV	85
Obrázek 37 Ukázka zápisu poznámky o předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových na LV	86
Obrázek 38 Ukázka zápisu poznámky o podaném návrhu na zápis poznámky spornosti na LV (zapsané na základě žádosti dotčené osoby)	87
Obrázek 39 Ukázka zápisu poznámky o podaném návrhu na zápis poznámky spornosti na LV (zapsané na základě oznámení soudu o podané žalobě).....	87
Obrázek 40 Ukázka zápisu poznámky o podané žalobě (v daném případě na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví) na LV	87

1 Úvod

Katastrální zákon definuje katastr nemovitostí jako zdroj informací o nemovitých věcech. Předpokladem pro plnění jeho informační funkce je úplnost, správnost a aktuálnost údajů, které obsahuje. Úplnost, správnost a aktuálnost údajů katastru nemovitostí je zabezpečována prostřednictvím zákonem nadefinovaných forem zápisů.

Význam zápisů v katastru nemovitostí byl posílen rekonstrukcí soukromého práva v roce 2014 především úpravou formální publicity veřejných seznamů a materiální publicity práv ve veřejných seznamech zapsaných.

Větší pozornost právní teorie, odborných textů a diskuzí, je zaměřena na zápisy práv vkladem do katastru nemovitostí. Zápisy do katastru nemovitostí poznámkou jsou zmiňovány spíše pro úplnost, jako jeden z možných způsobů zápisů. Přestože v roce 2018 bylo v katastru nemovitostí provedeno 392 466 zápisů poznámek a 134 364 výmazů zapsaných poznámek,¹ je téma poznámek v katastru nemovitostí vnímáno jako okrajové. S ohledem na uvedenou četnost zápisů a významnost informací zapisovaných do katastru nemovitostí poznámkou, má zápis poznámek do katastru nemovitostí nepochybně svoji důležitost a zaslouží si nejen více pozornosti, ale především hlubší zkoumání a záběr.

Vzhledem k opomíjení tématu poznámek v katastru nemovitostí, může být rizikem při zpracování této práce nedostatek právně-teoretických textů a přílehlavé judikatury. V dostupných textech převládají komentovaná ustanovení katastrálního zákona, v jejichž rámci je o poznámkách pojednáno.² Komplexně zpracované pojednání reflektující praktické poznatky, které by se věnovalo (pouze nebo alespoň především) zápisům poznámek do katastru nemovitostí, je v českém prostředí prakticky nedosažitelné.

Diplomová práce si nedělá ambice tuto mezeru vyplnit. Dále uvedené cíle jsou skromnější. Pokud zde prezentovaná zjištění a uvedené názory podnítky zamyšlení, vzbudí zájem, či dokonce vyvolají diskuzi, bude záměr autorky naplněn.

¹ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN*. 2019.

² Např. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014; BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon*. 2015; JANKŮ, Petra, a kol. *Nový katastrální zákon, poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 2014; ŠUSTROVÁ, Daniela a kol. *Katastrální zákon, Praktický komentář*. 2018.

Následující text charakterizuje poznámky zapisované v katastru nemovitostí jako nositele významných, pro nakládání s nemovitými věcmi mnohdy zásadních, informací, které onu vpředu zmiňovanou informační funkci naplňují.

Pro vytvoření uceleného pohledu na zápisy v katastru nemovitostí se diplomová práce zabývá konceptem všech zápisů do katastru nemovitostí. Předmětem podrobného rozboru práce a jejím těžištěm jsou otázky vztahující se k zápisům, příp. výmazům, poznámek. O ostatních zápisech práv, jak je vymezuje současný katastrální zákon, tedy o zápisech vkladem a záznamem, a o zápisech jiných údajů a upozornění, pojednává práce pouze v nezbytném základním rozsahu a souvislostech.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Účelem této práce je využít podstaty teoretických východisek problematiky zápisů poznámek v katastru nemovitostí pro hlubší zkoumání praktických otázek tématu. Úmyslem autorky je **nalézt odpovědi** na otázky:

- Jsou pravidla pro zápis poznámek do katastru nemovitostí v platné právní úpravě nastavena tak, aby nedocházelo k výkladovým a aplikačním problémům?
- Existují-li nějaká problematická místa nebo dokonce mezery v právní úpravě, nejednoznačná ustanovení či výkladové nesrovnalosti, jak se s těmito vypořádává aplikační praxe?
- Jak na případná problematická místa právní úpravy nahlíží autorka této práce? Nabízí pro takové situace nějaká řešení?

Vzhledem ke chtěnému hlubšímu zkoumání problematických otázek tématu, je materie aplikovaná v praxi relativně bez komplikací, vyložena spíše popisným způsobem. Přestože, by tento úmysl mohl působit nevyváženě, je třeba z důvodu specifčnosti a obsáhlosti tématu, k tomuto postupu přistoupit. Záměrem je v praktické části ze zjištěných dat z aplikační praxe případná problematická místa identifikovat, popsat, interpretovat, příp. navrhnout možná řešení. Z uvedených důvodů není problematika zápisů poznámek v katastru nemovitostí v této práci popsána vyčerpávajícím způsobem.

2.2 Metodika

Text práce je rozdělen na **dvě hlavní části**, část teoretickou a část praktickou.

Po nezbytném shromáždění podkladů (zejm. právních a interních předpisů, odborných textů a literatury, včetně přílehlající judikatury) vztahujících se k dané problematice, jejich studiu a třídění poznatků, je v **teoretické části** použita zejména metoda jejich analýzy. Obvykle v obdobných pracích nechybí historický exkurz. V této práci je historický kontext obsažen pouze, je-li to pro danou věc zásadní. U zkoumání některých otázek autorka této práce (dále jen autorka) považuje za vhodné, vracet se zejména k právní úpravě účinné do konce roku 2013. Při hodnocení předchozí a stávající

právní úpravy využívá komparativní, přesněji řečeno historicko-komparativní metodu. Komparativní přístup je použit i při hodnocení stanovisek jednotlivých autorů nebo soudů. Při porovnávání přístupů různých subjektů k předmětným otázkám a prezentaci jejich názorů na věc autorka využívá určitou nezbytnou míru kompilace.

Podstata teoretických východisek vytváří základ pro **praktickou část** práce. Bez vymezení vybraných základních pojmů (katastr nemovitostí a nemovitá věc) a zásad využívaných při zápisu poznámek do katastru nemovitostí v teoretické části práce se, dle názoru autorky, nelze obejít. Popsané zásady interpretují, jak na údaje katastru nemovitostí pohlížet, jak vnímat jejich závaznost a význam. Podstatnými rozdíly mezi jednotlivými způsoby zápisů, jejich zásadními pojmovými a obsahovými odlišnostmi, autorka vymezuje způsoby zápisů, aby se následně mohla zabývat zápisem poznámek. Členěním poznámek a jejich specifickými rysy, ale i vlastnostmi, které jednotlivé typy poznámek spojují, kritérii posuzování listin pro zápis do katastru nemovitostí, i vlastním zápisem poznámek se autorka věnuje detailněji.

Podkladem praktické části jsou data získaná autorkou z **informačního systému katastru nemovitostí** (dále jen ISKN). Tato jsou souhrnně zpracována do tabulky tvořící **přílohu C** této práce. Pro vytvoření kompaktního pohledu na jednotlivé typy poznámek, i z důvodu jejich širokého spektra, volí autorka prolnutí právní konstrukce jednotlivých typů poznámek se zjištěnými daty v praktické části práce. Výsledky jsou tak konfrontovány s poznatky jak z teoretické, tak i praktické části práce. Tento postup autorka vnímá jako přínosný pro přehlednost a srozumitelnost pojednání o jednotlivých poznámkách, i pro kompozici celého textu. Užití logické a deduktivní metody v praktické části práce, dle názoru autorky, přispívá k uspořádání a hodnocení poznatků, rozpoznání souvislostí a tvoření závěrů. Pro názornost autorka doplňuje text ukázkami reálných zápisů poznámek na listu vlastnictví.

Aby autorka nenarušovala plynulost textu, z důvodu možnosti sledovat její myšlenky a možnosti okamžitého ověřování konkrétních tvrzení, využívá záměrně četných průběžných odkazů, vysvětlení a poznámek. Proto volí typ citací formou tzv. průběžných poznámek. Využity jsou zejm. aktuální primární zdroje s originálními poznatky jejich autorů, při odkazování na právní předpisy využívá stejnopisů Sbírek zákonů. Pokud není uvedeno jinak, jsou právní předpisy používány vždy v aktuálním znění.

3 Teoretická východiska

3.1 Zdroje právní úpravy katastrálního práva

Obecná právní úprava některých institutů a základních principů katastrálního práva je dána zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník). Zápisy do katastru nemovitostí jsou výkonem veřejné správy, resp. postupem správního orgánu, na který se vztahuje zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád). Oba uvedené právní předpisy jsou pro danou problematiku *lex generalis*. *Lex specialis* právní úpravy zápisů v katastru nemovitostí je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon). Další výčet souvisejících zákonných předpisů je nutné s ohledem na rozsáhlost dané problematiky omezit a jako příklad uvést zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (dále jen exekuční řád), zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen občanský soudní řád) a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen insolvenční zákon). Z podzákonných právních předpisů nelze opomenout uvést vyhlášku č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen katastrální vyhláška).

3.2 Vymezení pojmu katastr nemovitostí a nemovitá věc

Přestože současné české právo soukromé i právo katastrální obsahuje pojmy, které nejsou obecně známé, „podivně“ znějí, či mají nejasný obsah,³ autorka se v této části bude věnovat vymezení pouze dvěma z nich: katastru nemovitostí a nemovitě věci.

3.2.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí⁴ je de lege lata **veřejný seznam**⁵ zřízený dne 1. 1. 1993.⁶ Ustanovení § 1 odst. 1 katastrálního zákona definuje jeho obsah, co by „*soubor údajů*

³ Např. výprosa, pacht, obmyšlený.

⁴ Název veřejného seznamu Katastr nemovitostí zůstal v katastrálním zákonu zachován, přestože pojem nemovitost není v platné právní úpravě definován (viz § 498 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, kde je definována věc nemovitá, nikoli nemovitost); používat legislativní zkratku v názvu zákona odporuje čl. 44 odst. 3 Legislativních pravidel vlády České republiky schválených usnesením vlády č. 188 ze dne 19. března 1998, ve znění dalších usnesení; s ohledem na dlouhodobé využívání pojmu katastr nemovitostí veřejností lze ponechání původního termínu akceptovat.

⁵ I když se objevují výklady (viz TÉGL, Petr. *Některé aspekty úpravy veřejných seznamů*. 2014), že pouhé zákonné konstatování nestačí (s ohledem na nepřesnou terminologii v právních předpisech) a je třeba, aby

nemovitých věcech zahrnujících jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitým věcem.“ Údaje zapisované do katastru nemovitostí umožňují jeho víceúčelové pojetí. Nejvýznamnějším účelem je nepochybně ochrana práv k nemovitým věcem garantovaná čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.⁷ Záruka ochrany vlastnických práv právním předpisem nejvyšší právní síly nepochybně zvyšuje význam údajů katastru nemovitostí, a tím ve svém důsledku vytváří očekávaný předpoklad jejich správnosti.

3.2.2 Nemovité věci a jejich evidování v katastru nemovitostí

Dle § 498 občanského zákoníku jsou **nemovitými věcmi** „*pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k nim, práva, která za nemovité věci prohlásí zákon, určité věci, o kterých zákon stanoví, že nejsou součástí pozemku, nelze-li je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty.*“ Zdánlivě taxativní výčet⁸ doplňují další ustanovení občanského zákoníku, které nemovité věci určují (např. § 1159 jednotka, § 1242 právo stavby, § 3055 stavby, které se nestaly ke dni jeho účinnosti součástí pozemku). Ostatní věci, hmotné či nehmotné povahy, jsou movité.

Občanský zákoník přináší důsledné uplatnění⁹ zásady **superficies solo cedit**,¹⁰ tradiční zásady římského práva.¹¹ Zatímco někteří z odborníků si přirozenější zásadu v právu a jeho dějinách nedokážou představit,¹² jiní se k návratu superficiální zásady nepřiklání.¹³ Projevuje se v ustanovení § 506 občanského zákoníku, dle něhož je „*součástí pozemku prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku, s výjimkou staveb*

seznam naplňoval i další znaky, aby mohl být za veřejný seznam považován; autorka této práce o katastru nemovitostí jako veřejném seznamu, tak, jak jej vnímá § 980 občanského zákoníku, nepochybuje.

⁶ § 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), platného do 31. 12. 2013.

⁷ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

⁸ PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*, 2017, s. 530.

⁹ Dle M. Skřejpka dochází sice k důslednému uplatnění superficiální zásady, ale pojetí tohoto principu v římském právu a současném českém právním řádu stejně není; současná právní úprava považuje za nemovité věci i práva, která se k pozemku váží, kdežto římské právo nehmotné věci považovalo za zvláštní kategorii; druhý rozdíl spočívá v tom, že římské právo z tohoto principu neznalo výjimky, které současně české právo připouští – viz SKŘEJPEK, Michal a kol., *Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva*, 2017, s. 37.

¹⁰ Latinský pojem znamenající povrch ustupuje půdě.

¹¹ Autorství připisováno římskému právníkovi a teoretikovi práva Gaiovi.

¹² PEJCHAL, Aleš. *O úctě k svobodným občanům*. 2011.

¹³ Např. FIALA, Josef. *Vidíme často tendence k právnímu konstruktivismu, tj. snahu normovat něco, co je zbytečné*. 2016.

dočasných, včetně věcí zapuštěných v pozemku nebo upevněných ve zdech.“ Při uplatnění této zásady je stavba součástí pozemku, nelze s ní disponovat samostatně. O podstatě superficiální zásady ve vztahu ke katastru nemovitostí není pochyb. Stavba je součástí pozemku, tzv. k pozemku přirůstá.¹⁴ Určitou komplikací pro právní vztahy k nemovitým věcem přinesl vývoj právní úpravy této oblasti pozemkového práva.¹⁵ V průběhu více než šedesáti let, kdy superficiální zásada nebyla v českém právním řádu zakotvena, vzniklo množství staveb na pozemcích jiných vlastníků.¹⁶ S tímto stavem jakési duality vlastnictví (odděleného vlastnictví pro stavbu a pozemek pod touto stavbou) bylo nutné se vypořádat. Přejícná ustanovení občanského zákoníku stanoví pravidla¹⁷ směřující k naplnění superficiální zásady. Dle nich se stavby zřízené do konce roku 2013 staly ex lege dnem účinnosti občanského zákoníku součástí pozemku (za předpokladu shody ve vlastnictví pozemku a stavby¹⁸ a za předpokladu absence rozdílných věcných práv na pozemku nebo stavbě¹⁹).

Ne všechny nemovité věci se zapisují do katastru nemovitostí. Příkladem jsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Důvod jejich neevidování v katastru nemovitostí spočívá v technické náročnosti jejich geometrického a polohového určení.²⁰ Pozitivní vymezení nemovitých věcí **evidovaných v katastru nemovitostí** určuje § 3 katastrálního zákona, který zároveň umožňuje, aby jiný právní předpis stanovil další nemovité věci za předmět evidence katastru nemovitostí.

¹⁴ Byť ne bezvýjimečně (např. stavby dočasné, liniové stavby dle ustanovení § 498 občanského zákoníku).

¹⁵ Superficiální zásada byla zavedena Obecným zákoníkem občanským v roce 1811; opuštěna s účinností zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, dne 1. 1. 1951; zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, výslovně zakotveno pravidlo, dle kterého „stavba není součástí pozemku“.

¹⁶ D. Prudíková hovoří o cca 380 000 staveb na pozemcích cizích vlastníků – viz PRUDÍKOVÁ, Dana. *Za jakých podmínek se stane pozemek a na něm stojící stavba jedinou nemovitou věcí?* 2015.

¹⁷ Nebyl tak zvolen kategorický a násilný postup pro spojení stavby s pozemkem, kterým došlo v padesátých letech k jejich oddělení – viz odůvodnění k § 3024–3031 důvodové zprávy k vládnímu návrhu občanského zákoníku č. 362. s. 1140–1142.

¹⁸ Konkurence dvou rovnocenných vlastnických práv (ke stavbě a k pozemku) neumožňuje upřednostnit právo vlastníka pozemku před právem vlastníka stavby a naopak – takový přístup by byl v rozporu s článkem č. 11 Listiny základních práv a svobod zaručující stejný zákonný rozsah a ochranu vlastnického práva všech vlastníků bez rozdílu – viz např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 828/2017 ze dne 8. 6. 2017.

¹⁹ NEJVYŠŠÍ SOUD ČR. Usnesení Nejvyššího soudu ČR čj. 22 Cdo 1372/2016 ze dne 31. 1. 2017 – závěr, že uplatnění superficiální zásady nebrání existenci věcného břemene na pozemku nebo na stavbě na něm.

²⁰ Představa jejich evidování v katastru nemovitostí je nereálná s odkazem na technickou nepřipravenost takové evidence u nás i ve světě – viz odůvodnění k § 3 důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí č. 778. s. 37–38.

Občanský zákoník vyčlenil **dočasné stavby** (superedifikáty) ze superficiální zásady. V žádném ze svých ustanovení je však nedefinuje. K dočasnosti staveb lze přistoupit z různých hledisek.²¹ Nad těmito hledisky se odborná veřejnost a soudy opakovaně zamýšlí.²² S odkazem na nejasná kritéria rozhodující pro posouzení stavby jako dočasné, má dle části odborné veřejnosti institut dočasných staveb a jejich zápis do katastru nemovitostí nejistou budoucnost, a není doporučováno jeho využívání.²³ Autorka s vyčleněním dočasných staveb ze superficiální zásady nesouhlasí²⁴ a přiklání se k tomu, aby stavby dočasné byly považovány za věci movité (jak ostatně byly považovány i v minulosti²⁵).

Rozlišování věcí movitých od nemovitých má zásadní význam nejen pro právní jednání vyžadující u nemovitých věcí dle § 560 občanského zákoníku písemnou formu, ale i pro konstitutivnost zápisů vlastnických práv ve veřejných seznamech (u převodů nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí dle § 1105 občanského zákoníku, i u movitých věcí zapsaných v jiných veřejných seznamech dle § 1102 téhož zákona). Pojetí nemovitých věcí v platné právní úpravě lze ve srovnání s předchozí právní úpravou²⁶ označit za **komplikovanější**. Nemovitými věcmi jsou i „nehmotná“ práva. Výčet nemovitých věcí v občanském zákoníku není úplný, blíže nespecifikované zákony mohou nemovité věci dále vymezovat. Vytvoření uceleného obrazu o tom, co všechno je dle platné právní úpravy nemovitou věcí, vyžaduje určitou znalost dané věci. Předmětem evidence katastru nemovitostí pak nejsou nemovité věci všechny.

²¹ Až o pěti kritériích dočasnosti stavby hovoří např. Melzer F. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář, Svazek III., § 419–654*. 2014, s. 324–329.

²² Např. Usnesení Nejvyššího soudu ČR čj. 22 Cdo 2252/2015 ze dne 8. 7. 2015; Usnesení Nejvyššího správního soudu čj. 8 As 79/2014-108 ze dne 10. 5. 2016; BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014. s. 26; LINHART, Aleš. *Umíme správně vyložit pojem stavba?* 2014; PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. 2016. s. 45; BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 2015, s. 51.

²³ ŠUSTROVÁ, Daniela a kol. *Katastrální zákon, Praktický komentář*. 2018, s. 35 – do objasnění situace judikaturou vyšších soudů.

²⁴ Ve shodě s např. PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. 2016, s. 49 – autor zastává názor, že pokud by zákonodárce chtěl vytvořit dočasnou stavbu v podobě nemovité věci, mohl tak výslovně učinit jako v případě jiných výjimek ze superficiální zásady; KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. 2015, s. 169.

²⁵ Dle § 297 obecného zákoníku občanského se za nemovité věci pokládaly věci s úmyslem zůstat na zemi a v půdě navždy. Ostatní věci byly věci movité.

²⁶ Do rekonstrukce občanského práva v roce 2014 – dle § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (účinný do 31. 12. 2013).

3.3 Vybrané zásady vztahující se k zápisům do katastru nemovitostí

Zápisy do katastru nemovitostí jsou založeny na **zásadách**, bez kterých by katastrální právo nebylo funkční. Následující text neobsahuje ucelený výklad zásad souvisejících s katastrem nemovitostí, ale zaměří se pouze na ty, které souvisejí se zápisem poznamének.

Přístupnost katastru nemovitostí, jako veřejného seznamu, je vyjádřena adjektivem veřejný.²⁷ Katastr nemovitostí, co by „*veřejný seznam, je veřejný formálně a materiálně*“.²⁸

3.3.1 Zásada formální publicity katastru nemovitostí

Východisko **formální publicity** veřejných seznamů je zakotveno v § 980 občanského zákoníku, dle něhož „*je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje*“. Důvodová zpráva²⁹ předpokládá, že *lex specialis* stanoví způsob upravení přístupnosti konkrétních veřejných seznamů (včetně možných specifik a omezení). V souladu s tím § 52 katastrálního zákona zásadu formální publicity aplikuje na katastr nemovitostí jako právo každého do katastru nemovitostí nahlížet (s určitými omezeními, za určitých podmínek³⁰). Každý tak má možnost se s údaji katastru nemovitostí seznámit. Jinými slovy řečeno, pokud se někdo s údaji neseznámí, ač se s nimi seznámit mohl, nemůže se z důsledků vyvinít s odůvodněním na jejich neznalost. Tuto vlastnost veřejného seznamu lze připodobnit k základním principům moderního práva *ignorantia iuris non excusat a vigilantibus iura scripta sunt*.³¹ Shora citované obecné ustanovení občanského zákoníku výslovně uvádí pouze zapsané „*právo k věci*“. Důvodová zpráva³² a jiné interpretace³³ rozšiřují uvedené ustanovení o další údaje vztahující se

²⁷ Odůvodnění k § 974 důvodové zprávy k vládnímu návrhu občanského zákoníku č. 362. 2011, s. 801.

²⁸ KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník: Praktický komentář*. 2019, s. 610.

²⁹ Odůvodnění k § 974 důvodové zprávy k vládnímu návrhu občanského zákoníku č. 362. 2011, s. 802.

³⁰ I přes specifická omezení (např. nelze poskytovat formou nahlížení údaje z přehledu vlastnictví, ze sbírky listin, o dosažených cenách nemovitých věcí) a podmínky (např. prokázání totožnosti), je katastr nemovitostí jako veřejný seznam fakticky veden v souladu se zásadou formální publicity.

³¹ Obecné právní zásady převzaté do českého právního řádu recepcí římského práva znamenající „*neznalost práva neomlouvá*“ (týká-li se omyl práva, není omluvitelný) – viz KINCL, Jaromír a kol. *Římské právo*. 1995. s. 113; a „*zákony slouží bdělým*“, tedy těm, kteří důsledně dbají o svá práva; tyto zásady se těší ochraně na úrovni zákonných, resp. ústavních norem – viz rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 4 As 25/2010-34 ze dne 31. 5. 2010.

³² Odůvodnění k § 974 důvodové zprávy k vládnímu návrhu občanského zákoníku č. 362. 2011, s. 802.

³³ Např. PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2017, s. 968.

k zapsanému právu. Dle D. Šustrové se zásada formální publicity „*týká všech údajů zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví*“³⁴. Dle názoru autorky se zásada formální publicity vztahuje na všechny publikované, tj. veřejně přístupné, údaje katastru nemovitostí. Je však třeba vzít v úvahu, že ne všechny údaje jsou pro právní úkony závazné (např. výměra pozemku³⁵).

Stručně je vhodné uvést základní způsoby zabezpečení veřejnosti katastru nemovitostí. **Formu poskytování údajů** včetně případné úplaty a podmínek pro jejich poskytování stanoví vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů katastru nemovitostí. Nejznámější a nejpoužívanější formou současnosti je nahlížení do katastru nemovitostí prostřednictvím bezplatné internetové volně přístupné aplikace *Nahlížení do KN* na adrese <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>.³⁶

Přístupnost veřejného seznamu, tj. formální publicita, je „*praktickým předpokladem publicity materiální*“³⁷. Vzhledem k tomu, že zkoumanými poznámkami spornosti (viz dále) dochází v podstatě k prolomení účinků materiální publicity, je třeba zásadu materiální publicity smysluplně uchopit.

3.3.2 Zásada materiální publicity katastru nemovitostí

Samotná veřejnost údajů katastru nemovitostí nezajistí právní jistotu osobám, které z těchto údajů vycházejí. Právě zásada **materiální publicity** důvěru osob v jejich správnost chrání. Ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku za tím účelem zakotvilo **vyvratitelné domněnky**, které se ke správnosti (příp. úplnosti) údajů veřejných seznamů vztahují. Dle pozitivní domněnky lze práva zapsaná v katastru nemovitostí považovat za pravdivá, skutečná, daná. Dle negativní domněnky, bylo-li právo z katastru nemovitostí vymazáno, neexistuje. Jinak řečeno, **stav zapsaný (zaknihovaný)** ve veřejném seznamu **má přednost** před tezí, nemohl-li nabyvatel znát skutečný právní stav. Tento právní koncept³⁸ je zásadou materiální publicity a je zcela zřejmé, že výrazně posiluje postavení

³⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014*. 2014.

³⁵ Jelikož je výměra závislá na různých faktorech.

³⁶ V roce 2019 více než 40,5 miliónů návštěv – viz ČÚZK. *Výroční zpráva ČÚZK za rok 2019*. 2020, s. 18.

³⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). 2013, s. 11.

³⁸ Daný § 984 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

nabyvatele. Fakticky prolamuje zásadu *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*³⁹. „Podmínkou k naplnění principu materiální publicity“⁴⁰ a klíčovým projevem principu právní jistoty odvoditelným z ústavně zaručeného principu právního státu⁴¹ je **dobrá víra**. Materiální publicita je „řešením střetu mezi principem ochrany dobré víry nabyvatele..., a principem ochrany vlastnického práva původního vlastníka věci“⁴². Ústavní soud opakovaně kritizoval⁴³ princip materiální publicity⁴⁴ upravený zákonem o zápisech,⁴⁵ jehož právní úprava budila mylný dojem, že je materiální publicita uplatňována plně. Argumentaci Ústavního soudu opakovaně odmítal Nejvyšší soud, který upřednostňoval stav skutečný před stavem evidovaným v katastru nemovitostí,⁴⁶ když se opíral o zásadu, že nikdo nemůže převést více práv, než sám má.⁴⁷ Nejvyšší soud posléze změnil (překonal) své opakovaně publikované názory.⁴⁸ Výsledkem je tedy shoda v postoji k neslučitelnosti právní úpravy účinné do konce roku 2013 s ústavními hodnotami a nutností v těchto případech poskytnout ochranu vlastnických práv nabyvatelů soudy.⁴⁹

Jedná-li nabyvatel v dobré víře v zápisy v katastru nemovitostí, ač nabyl nemovitou věc od nevlastníka⁵⁰, je pod ochranou práva a soudů. Ochranu skutečného vlastníka občanský zákoník zakotvil v ustanoveních § 985 a 986. Tato ustanovení vytvářejí konstrukci zápisu poznámek spornosti do katastru nemovitostí (viz dále). Publikace

³⁹ „Nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má.“

⁴⁰ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. 2015, s. 102.

⁴¹ ÚSTAVNÍ SOUD. Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11-1 ze dne 11. 5. 2011.

⁴² PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*, 2017, s. 975.

⁴³ Např. ÚSTAVNÍ SOUD. Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 349/03 ze dne 1. 8. 2006; Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 143/07-2 ze dne 25. 2. 2009.

⁴⁴ Zásadu materiální publicity v zákonu č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, přehodnocuje a popisuje jako zásadu materiální pravdy (s nutností nabyvatele vědět i to, co v katastru nemovitostí zapsáno není) – viz ÚSTAVNÍ SOUD. Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11-1 ze dne 11. 5. 2011.

⁴⁵ § 11 zákona č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem zněl: „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“.

⁴⁶ NEJVYŠŠÍ SOUD ČR. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1675/2006 ze dne 25. 6. 2007.

⁴⁷ Např. NEJVYŠŠÍ SOUD ČR. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1072/99 ze dne 22. 2. 2001.

⁴⁸ NEJVYŠŠÍ SOUD ČR. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 353/2016 ze dne 9. 3. 2016.

⁴⁹ ÚSTAVNÍ SOUD. Nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1594/16-1 ze dne 1. 11. 2016.

⁵⁰ Ač, jak zdůrazňuje P. Vrcha, občanský zákoník „explicitně neupravuje nabytí nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka, nýbrž tomuto způsobu nabytí vlastnictví poskytuje ochranu prostřednictvím principu materiální publicity“ – viz VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. 2015, s. 93.

poznámek spornosti v katastru nemovitostí dobrou víru vyvrací, resp. osoby jednající s důvěrou v zápis v katastru nemovitostí již onu právní ochranu nepožívají.

Autorka oceňuje ochranu nositelů nabytých práv. Zároveň vnímá, že stávající právní úprava materiální publicity klade vyšší nároky na vlastníky nemovitých věcí, aby střežili svá práva zcela ve smyslu zmiňované zásady *vigilantibus iura scripta sunt* a zároveň ve smyslu ústavní zásady „*vlastnictví zavazuje*“⁵¹. Stávající úprava materiální publicity není přesto prosta možných **úskalí**. Ta autorka spatřuje v požadavku úplatnosti nabytí pro uplatnění materiální publicity.⁵² Mají-li být práva zásadou materiální publicity chráněna, musí dle právní úpravy vznikat právním jednáním. Jiné způsoby nabytí práv nejsou touto zásadou chráněny.⁵³ Takový koncept však dle názoru autorky nepokrývá všechna práva nabytá v dobré víře.

3.3.3 Zásada priority (pořadí) včetně návaznosti na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí

*Prior tempore, potior iure.*⁵⁴ Lapidární⁵⁵ formulace římského pravidla vystihující podstatu **zásady priority** uplatňovanou při zápisech do katastru nemovitostí. Slovy § 9 odst. 2 katastrálního zákona se „*pořadí zápisů práv do katastru nemovitostí řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu.*“ Slovy jinými, podání doručená katastrálnímu úřadu jsou vyřizována v pořadí, ve kterém mu byly podklady pro zápis doručeny, když rozhodný je okamžik⁵⁶ jejich doručení katastrálnímu úřadu jako jednoznačně určený bod na časové ose.

⁵¹ Čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.

⁵² Např. P. Baudyš rovněž upozorňuje na komplikaci, kterou požadovaná úplatnost zřejmě přinese v souvislosti se zástavními právy bankovních subjektů – viz BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, předmluva str. XVI.; rovněž P. Steinbauer se zamýšlí nad ochranou práv nabyvatele z darovací smlouvy – viz STEINBAUER, Petr. *Praktické důsledky zásady materiální publicity ve světle nového občanského zákoníku*. 2014.

⁵³ Zásada materiální publicity se tak neuplatní u nabytí práv děděním, příklepem v exekuční dražbě atd.

⁵⁴ Latinsky psané pravidlo znamenající „*dřívější v čase, mocnější podle práva*“.

⁵⁵ KINCL, Jaromír a kol. *Římské právo*. 1995, s. 341.

⁵⁶ V předchozí právní úpravě se dle § 12 odst. 2 zákona o zápisech pořadí zápisů obvykle řídilo dobou doručení katastrálnímu úřadu – zákonodárce zakotvil zásadu priority pro zápisy záznamem zákonem č. 349/2011 Sb. s účinností od 1. 1. 2012 s úmyslem zabránit zápisům duplicitního vlastnictví v katastru nemovitostí (stavu, kdy svědčilo-li více nabývacích titulů, ke stejné nemovité věci různým vlastníkům).

Dle dikce katastrálního zákona se **zásada pořadí** vztahuje na **zápis práv** (tzn. i na zápis poznámek), na ostatní typy zápisů nikoli. Nevztahuje se rovněž na provedení zápisu, příp. výmazu, poznámek k osobě, jelikož tyto jsou prováděny dle § 25 téhož právního předpisu bezodkladně, tedy mimo pořadí. Předpokladem pro dodržování zásady priority je podání návrhu, žádosti či jiného ohlášení.⁵⁷ Při zápisu poznámek nejsou nutně **návrhy** na zápis předkládány, když ustanovení § 22 odst. 1 katastrálního zákona umožňuje provádět zápis poznámek i na základě rozhodnutí nebo oznámení konkrétně vyjmenovaných subjektů (nejčastěji soudů či státních orgánů). Při striktním dodržování dikce zákona by se u podání, u kterých jsou předkládána pouze rozhodnutí (např. exekuční příkazy), zásada priority neuplatňovala. Z tohoto pohledu se jeví znění citovaného ustanovení jako minimálně problematické (nepřesné a nedůsledné) a autorka se s tímto zněním neztotožňuje. Názor autorky lze opřít i o znění § 9 odst. 1 katastrálního zákona, které podáním, na základě, kterého má katastrální úřad určitým způsobem reagovat,⁵⁸ výslovně určuje „*návrh nebo jinou listinu pro zápis práv*.“ Odstavec 2 téhož ustanovení pak ztotožňuje okamžik doručení s doručením návrhu na zápis (nikoli s doručením jiné listiny). Zmínit je třeba dále část téhož ustanovení odkazujícího na uplatnění zásady priority „*pokud zákon nestanoví jinak*“. Z dostupných informací není zřejmé, zda se již ve vztahu k evidovaným nemovitým věcem nějaký zákon od zásady priority odklonil, spíše ale ne.⁵⁹

Zásada priority je úzce propojena⁶⁰ s povinností katastrálního úřadu zkoumat při posuzování listin **návaznost na stav údajů** katastru nemovitostí. Ta je dána katastrálním zákonem zvlášť⁶¹ pro posuzování listin při zápisu vkladem, při zápisu záznamem a poznámkou. Ustanovení § 28 odst. 2 katastrální vyhlášky tuto povinnost zužuje pouze na soukromé listiny. Vzhledem k tomu, že zde dochází ke konkurenci právních předpisů různé právní síly, je nutno hledat východisko uplatněním zásady *lex superior derogat legi*

⁵⁷ Vycházejí ze zásady dispoziční dané § 44 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁸ Vyznačit u dotčených nemovitostí, že práva jsou dotčena změnou.

⁵⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 37.

⁶⁰ Souvislost, či spíše provázanost, konstatoval Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 9 Aps 11/2012-66 ze dne 11. 4. 2013.

⁶¹ Ač by z hlediska systematiky a společných ustanovení pro zápisy práv, jak je vnímá katastrální zákon, bylo vhodnější zakotvení jednoho společného ustanovení o povinnosti katastrálního úřadu zkoumat návaznost u zápisů práv v § 6–10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

*inferiori*⁶² a návaznost na dosavadní stav zápisů v katastru nemovitostí při zápisu poznámkou zkoumat bez ohledu na to, zda se jedná o listinu soukromou nebo veřejnou. Přezkum návaznosti u zápisu poznámek považuje autorka za neopodstatněný. U zápisu poznámek spornosti je právě zápis v katastru nemovitostí podanou žalobou označen za problematický.⁶³ U poznámek zapisovaných na základě rozhodnutí správních orgánů pak zkoumání návaznosti koliduje s přezkoumáváním věcné správnosti listiny, jenž katastrálnímu úřadu nepřísluší.⁶⁴ Katastrální úřad má tak při posuzování způsobilosti listin pro zápis poznámek do katastru nemovitostí omezené možnosti. Neobsahuje-li doručená listina pro zápis poznámky chybu v psaní počtech a jiné zřejmé nesprávnosti, je katastrální úřad povinen zápis poznámky provést. Pokud subjekt, který je k tomu oprávněn (nejčastěji soud nebo správní orgán) vydal rozhodnutí, pak je katastrální úřad, dle názoru autorky, povinen takové rozhodnutí akceptovat.⁶⁵ Provedení zápisu, příp. výmazu poznámek, mimo pořadí, dle názoru autorky neovlivňuje zápisy, příp. výmazy poznámek v jiných řízeních.⁶⁶ Autorka tak nedospěla k žádnému argumentu,⁶⁷ vyjma zákonného podkladu, pro důsledné dodržování zásady priority pro zápisy, příp. výmazy poznámek. Jednoznačně se tak přiklání k vyjmutí poznámek ze zásady priority, příp. k tomu, aby se zásada priority na zápisy poznámkou vztahovala, ale vždy s ohledem na povahu prováděného zápisu či výmazu.

⁶² Pravidlo, dle kterého právní norma obsažená v předpisu vyšší právní síly má přednost před normou obsaženou v předpisu nižší právní síly.

⁶³ E. Barešová konstatuje, že není třeba zkoumat návaznost u poznámek spornosti, jelikož „žaloba je procesním úkonem, nikoliv soukromou listinou“ – viz BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 2015, s. 257 – dle názoru autorky je ale povinnost zkoumat návaznost u poznámek daná zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (§ 26 ve spojení s § 21 odst. 1), tj. právním předpisem vyšší právní síly.

⁶⁴ NEJVYŠŠÍ SPRÁVNÍ SOUD. Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 9 As 60/2007-42 ze dne 18. 6. 2008 – dospěl k závěru omezených možností přezkumu katastrálního úřadu s důrazem na nemožnost zkoumat obsah rozhodnutí státních orgánů.

⁶⁵ Katastrální úřad není oprávněn dělat si úsudek např. o důvodu postižení nemovitých věcí osoby odlišné od povinného; nemůže ani předvídat, zda některá z osob k tomu oprávněných nevznesla či nevznesla námitku neplatnosti či neúčinnosti právního jednání, jímž povinný pozbyl vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem ve smyslu § 44a odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁶ Např. zápis poznámky o vydaném exekučním příkazu v jednom řízení nemá žádný vliv na výmaz poznámky o vyrozumění o zahájení exekuce v jiném exekučním řízení. Navíc právní předpis stanoví pravidla pro souběžně probíhající exekuce (zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí), dle kterého je rozhodná doba doručení katastrálnímu úřadu, nikoli to, kdy byl zápis v katastru nemovitostí proveden.

⁶⁷ I přes rozdílný názor P. Baudyš – viz BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 96 a stanovisko Nejvyššího správního soudu v rozsudku čj. 9 Aps 11/2012-66 ze dne 11. 4. 2013.

3.3.4 Zásada intabulační

Je-li katastr nemovitostí spojován s nějakou zásadou, pak obvykle se **zásadou intabulační**. Tuto zásadu zformuloval obecný zákoník občanský v § 431, jenž nazval zápis do veřejných knih vkladem (intabulací). Ve spojení s právní úpravou vedení pozemkových knih, která stanovila i veřejnost pozemkových knih,⁶⁸ měly zápisy v pozemkových knihách vysokou vypovídací schopnost. Po přechodném opuštění⁶⁹ této zásady došlo zřízením katastru nemovitostí k jejímu obnovení.⁷⁰ Uplatňovala se pouze u taxativně stanovených věcných práv zapisovaných vkladem. Tato věcná práva vznikala, příp. zanikala vkladem, tj. zápisem, do katastru nemovitostí. U věcných práv zapisovaných dle tehdejší právní úpravy záznamem, se i nadále uplatňovala zásada evidenční,⁷¹ tzn., že práva již vzniklá⁷² se v katastru nemovitostí pouze zaevidovala. Rekodifikace soukromého práva odstranila dvoukolejnost zápisu věcných práv k nemovitým věcem evidovaným v katastru nemovitostí. Dle ustanovení § 6 katastrálního zákona se všechna „*věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht*“ zapisují do katastru nemovitostí vkladem. Autorka s odstraněním dvoukolejnosti zápisu věcných práv souhlasí.

Vedle uvedených vybraných zásad vztahujících se významným způsobem k zápisům v katastru nemovitostí je katastrální právo ovlivňováno dalšími zásadami, jenž spolu vzájemně souvisejí a vytvářejí podpůrnou konstrukci při aplikaci práva. I přes nespornou důležitost dalších zásad pro vedení katastru nemovitostí považuje autorka za racionální, s ohledem na cíle práce, dalším zásadám se nevěnovat. O některých bylo či je pojednáno v dalších částech textu práce, přestože na ně není výslovně upozorňováno.

⁶⁸ § 7 zákona č. 95/1871 z. ř. v příčině zavedení obecného zákona o knihách pozemkových.

⁶⁹ Účinností tzv. středního občanského zákoníku (zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník) k 1. 1. 1951.

⁷⁰ § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. (účinného od 1. 1. 1993).

⁷¹ Je třeba si uvědomit, že se záznamem zapisovala stejná věcná práva, jaká se zapisovala vkladem (s odlišným způsobem vzniku) – právě tato dvoukolejnost zápisu věcných práv byla jedním z důvodů pro změnu při rekodifikaci soukromého práva – viz odůvodnění důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí č. 778. 2012, s. 29–30.

⁷² Nejčastěji právní mocí rozhodnutí.

3.4 Způsoby zápisů práv v katastru nemovitostí

V katastru nemovitostí jsou zápisy prováděny vkladem, záznamem, poznámkou, změnou jiných údajů a zápisy upozorněním. Věcně příslušné k zápisům do katastru nemovitostí jsou, dle § 5 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, katastrální úřady.

Z hlediska systematiky jsou zápisy vkladem, záznamem a poznámkou zařazeny v katastrálním zákonu do části druhé pod **zápis práv** do katastru nemovitostí. Pokud se tedy v textu katastrálního zákona hovoří o zápisech práv (např. § 7, 8, 9), vztahují se příslušná ustanovení na všechny tři uvedené typy zápisů. Typické je, že se při zápisu práv u předmětných nemovitých věcí, ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 katastrálního zákona, vyznačuje, že jsou práva **dotčena změnou** (plomba⁷³). Autorka nemá žádné výhrady k zařazení zápisů vkladem a záznamem pod zápis práv. Považuje však za nutné zamyslet se nad zařazením zápisů poznámek pod zápis práv. Dle § 6 katastrálního zákona se poznámkou zapisují „významné informace o vlastnících, příp. jiných oprávněných, a o nemovitých věcech evidovaných v katastru nemovitostí“. I přes rozdílnost ve vnímání (i pojmenování) zápisů vkladem, záznamem či poznámkou do katastru nemovitostí („způsoby zápisů právních vztahů“⁷⁴; „formy zápisů“⁷⁵; „zápisy práv dle druhů“⁷⁶; „mechanismus zápisů“⁷⁷) lze dospět k závěru, že se **poznámkou nezapisují práva**. Z tohoto důvodu považuje autorka zařazení poznámek pod zápisy práv za problematické, ne-li nelogické.⁷⁸ Tento názor podpoří autorka i v dalším textu.

⁷³ § 2 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁴ Jak označuje zápis vkladem, záznamem a poznámkou odůvodnění § 6 důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí č. 778. 2012, s. 38–39.

⁷⁵ JANKŮ, Petra, a kol. *Nový katastrální zákon, poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 2014, s. 69.

⁷⁶ BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 2015, s. 70.

⁷⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela a kol. *Katastrální zákon, Praktický komentář*. 2018, s. 53

⁷⁸ Práva se vkládají, práva odvozená od vlastnického práva u specifických subjektů se zapisují záznamem a poznámky se vyznačují (to, že jsou poznámky zařazeny systematicky pod zápis práv, evokuje, že se zapisují vkladem, příp. záznamem); tvrzení nevhodnosti zařazení poznámek pod zápis práv lze opřít i o § 9 odst. 2 věta druhá zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů: „Na postup katastrálního úřadu při zápisech práv do katastru se použije přiměřeně § 145 správního řádu, vyjma odstavce 2 vět třetí a čtvrté.“ Předmětné ustanovení správního řádu stanoví: „Pokud správní orgán této žádosti nebo těmito žádostem vyhoví, řízení o ostatních žádostech usnesením zastaví. Pokud správní orgán některou žádost zamítne, pokračuje v řízení o další žádosti v pořadí; ustanovení předchozích vět platí obdobně.“ Jelikož při zápisu poznámek není žádné správní řízení vedeno, a je odkazováno na zápis práv a správní řízení, je evidentní, že zde dochází k terminologickému zmatku a

3.4.1 Zápisy do katastru nemovitostí vkladem

Taxativně jsou § 11 katastrálního zákona vymezena práva, jejichž vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence se do katastru nemovitostí zapisují vkladem.⁷⁹ Okamžik vzniku konkrétních práv je třeba hledat u jednotlivých institutů v občanském zákoníku. Příkladem je § 1105, dle něhož se předmětná věc nabývá zápisem do veřejného seznamu. Nabývacím titulem, resp. právním důvodem vzniku (titulus), je smlouva. K perfekci je nezbytný vklad do katastru nemovitostí (modus). Uvedený příklad demonstruje **konstitutivní** (právo tvorný) charakter vkladu. Žádný jiný způsob zápisů do katastru nemovitostí není na právo tvorném principu založen.⁸⁰ Vklad dle platné právní úpravy může mít rovněž účinky **deklaratorní**.⁸¹ Vznikají-li, mění-li se nebo zanikají-li práva nastoupením jiné právní skutečnosti nebo přímo ze zákona,⁸² provádí se zápis takových práv vkladem s účinky deklaratorními. Jako typický pro tuto situaci lze uvést příklad nabytí vlastnického práva rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci.⁸³

nejasnostem, zda se jedná o zápis práv (vkladem, záznamem nebo poznámkou), jak stanoví § 7 katastrálního zákona nebo zápis práv na základě vkladového řízení, o němž uvažuje E. Barešová – viz BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 2015, s. 86.

⁷⁹ Jedná se o vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a dále rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

⁸⁰ A to ani např. v řízení o opravě chyby (v protokolu Z), kdy katastrální úřad rozhoduje ve správním řízení – jedná se ale o rozhodování o provedení či neprovedení opravy, nikoli o rozhodování o právech – viz § 36 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁸¹ E. Barešová tvrdí, že většina vkladů má účinky deklaratorní – viz BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 2015, s. 91 – není však zřejmé, zda vychází z údajů statistických nebo vychází z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a jeho jednotlivých institutů (práv zapisovaných do katastru nemovitostí), když dle těchto se jeví převaha účinků konstitutivních; konstitutivní účinky: právo vlastnické – § 1105, právo stavby vzniklé smlouvou – § 1243, služebnost – § 1262, reálné břemeno – § 1305, zástavní právo – § 1316, budoucí zástavní právo – § 1341, podzástavní právo – § 1394, předkupní právo, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku – § 2128 odst. 2; deklaratorní účinky: přídatné spoluvlastnictví – § 1223, budoucí zástavní právo – § 1341, správa svěřenského fondu – § 1456, nájem – § 2203, pacht – § 2333, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku – § 2897.

⁸² JANKŮ, Petra, a kol. *Nový katastrální zákon, poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 2014, s. 103.

⁸³ Dle § 1114 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci vlastnického práva nabývá dnem, který je v něm určen, příp. dnem právní moci rozhodnutí.

Vklad lze provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, tj. ve správním řízení.⁸⁴ Bezúspěšné zůstane hledání ustanovení katastrálního zákona, které by odkazovalo na vztah správního řádu a řízení o povolení vkladu. Správní řád se vztahuje na rozhodovací činnost, resp. postup všech orgánů,⁸⁵ katastrální úřady nevyjímaje. Je tedy zcela zřejmé, že se na rozhodování o povolení vkladu, jehož výsledkem je vydání individuálního správního aktu, správní řád vztahuje.⁸⁶ Ustanovení části druhé, příp. třetí správního řádu, se při provádění záznamu a zápisu poznámek do katastru nemovitostí nepoužije, nejedná se o správní řízení.⁸⁷ Správní řád je ale „základem procedurální úpravy dalších postupů ve veřejné správě“,⁸⁸ použije se tak subsidiárně.

Specifické je případné využití opravných prostředků. Je-li zcela vyhověno návrhu na povolení vkladu, písemné rozhodnutí se nevyhotovuje, rozhodnutí nabývá právní moci záznamem ve spisu.⁸⁹ Je vyloučeno bránit se proti rozhodnutí o povolení vkladu.⁹⁰ Je však možné bránit se vkladu provedenému, a to poznámkou spornosti.⁹¹ Nejsou-li podmínky dané ustanovením § 17 katastrálního zákona pro povolení vkladu splněny, příp. ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu právní účinky, katastrální úřad návrh zamítne. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu nejsou připuštěny opravné prostředky dle správního

⁸⁴ § 6 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, stanoví, na které činnosti katastrálních úřadů, mimo dalších, se vztahují obecné předpisy o správním řízení (výkon státní správy, projednávání porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí a schvalování změn hranic katastrálních území), dle názoru autorky této práce lze považovat toto ustanovení, alespoň ve vztahu k výkonu státní správy, s ohledem na § 1 a 180 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, za nadbytečné.

⁸⁵ § 1 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁶ Konkrétně část druhá a třetí zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁷ Viz např. NEJVYŠŠÍ SPRÁVNÍ SOUD. Usnesení Nejvyššího správního soudu čj. 7 Aps 3/2008-98 ze dne 16. 11. 2010.

⁸⁸ KLIKOVÁ, Alena a kol. *Správní řád*. 2016, s. 15.

⁸⁹ § 18 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů – rozhodnutím správní řízení končí.

⁹⁰ § 18 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů – „*Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.*“

⁹¹ S provedením vkladu jsou spojeny závažné právní důsledky – viz odůvodnění § 18 důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí č. 778. 2012, s. 42; Nejvyšší soud v roce 1999 konstatoval: „*Přezkoumávání smlouvy o převodu nemovitostí katastrálním úřadem a jeho pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení posoudil platnost či úplnost této smlouvy.*“ – viz NEJVYŠŠÍ SOUD ČR. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR čj. Cdon 756/97 ze dne 24. 8. 1999.

řádu.⁹² Ustanovení § 18 odst. 1 katastrálního zákona připouští žalobu podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.⁹³ Při splnění zákonných předpokladů katastrální úřad vkladové řízení zastaví rozhodnutím,⁹⁴ které podléhá možnému přezkoumání řádným opravným prostředkem (odvoláním).⁹⁵ Provedení či neprovedení zápisu záznamem a poznámkou lze považovat⁹⁶ za zásah správního orgánu, proti kterému se lze bránit žalobou v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu ve smyslu § 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.

3.4.2 Zápisy do katastru nemovitostí záznamem

Taxativně je § 19 katastrálního zákona stanoveno, jaká práva se **záznamem** do katastru nemovitostí zapisují. P. Baudyš popisuje, že se záznamem zapisují práva veřejnoprávní povahy **odvozená** od vlastnických práv **specifických subjektů**.⁹⁷ Tento popis vystihuje podstatu současných práv zapisovaných do katastru nemovitostí záznamem, když se jedná o specifická práva odvozená od vlastnického práva státu a územně samosprávných celků (např. právo hospodařit s majetkem státu, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití). Listiny pro zápis záznamem jsou posuzovány z formálních hledisek.⁹⁸ Je-li listina pro zápis záznamem způsobilá, zápis se v katastru nemovitostí provede. Není-li listina pro zápis způsobilá, vrátí ji katastrální úřad v souladu

⁹² Dané zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů – § 81 (odvolání), § 94 (přezkumné řízení), § 100 (obnova řízení).

⁹³ Takovou žalobou je dle § 244 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – při napadení zamítnutého vkladu namísto katastrálního úřadu rozhoduje o povolení vkladu příslušný krajský soud – viz § 250j odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁴ Jedná se o procesní správní rozhodnutí ve formě usnesení dle § 15 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (nejsou-li i přes výzvu doplněny požadované údaje) nebo dle § 16 odst. 2 téhož zákona (navrhovatel vezme návrh na vklad zpět).

⁹⁵ § 81 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – možnost podat odvolání k místně příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu.

⁹⁶ Např. NEJVYŠŠÍ SPRÁVNÍ SOUD. Usnesení Nejvyššího správního soudu čj. 7 Aps 3/2008-98 ze dne 16. 11. 2010; Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 4 Aps 4/2011-68 ze dne 26. 1. 2012.

⁹⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 31.

⁹⁸ Daných ustanovením § 21 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů – zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru.

s § 21 odst. 2 katastrálního zákona předkladateli. Zápis záznamem je katastrální úřad dle § 33 písm. b) katastrálního zákona povinen provést do 30 dnů od doručení rozhodnutí nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva. Autorka upozorňuje na to, že pokud katastrálnímu úřadu není doručena „perfektní“ listina, mohlo by do vyřešení vad podání dojít k porušení uvedené zákonné lhůty k provedení zápisu záznamem.

3.4.3 Zápis do katastru nemovitostí poznámkou

Posledním způsobem zápisu práv, je zápis do katastru nemovitostí **poznámkou**, kterému autorka věnuje samostatnou část této práce. Vzhledem k cílům této práce je zřejmé, že se tomuto způsobu zápisu bude autorka věnovat podrobněji, s důrazem na vystihnoutí podstaty této problematiky. Smyslem je v teoretické části práce vymezit pojmy s danými zápisy související, poznámky systematicky roztrždit a rozklíčovat obecná pravidla, která se k jejich zápisu váží.

3.5 Poznámka

3.5.1 Vymezení pojmu poznámka, posuzování podkladů pro její zápis

Ustanovení § 6 katastrálního zákona stanoví poznámkou „zápis, kterým se do katastru nemovitostí zapisují **významné informace** týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných“. Pozornost autorky upoutává slovo „významné“. Žádný z dostupných komentářů, včetně důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu, se tímto adjektivem nezabývá. Zákonodárce má však o významnosti předmětných informací určitou představu, když považoval za nutné o těchto zapisovat do katastru nemovitostí poznámky.⁹⁹

⁹⁹ Je zřejmé, že např. pro budoucího nabyvatele nemovité věci může mít ona významná informace jiný obsah – za významnou informaci může být považována cena nemovité věci, počet podlaží, zastavitelnost pozemku stavbou, energetická náročnost stavebního objektu atd.

V průběhu vývoje právní úpravy si poznámky zachovaly svůj „*anotační princip i obdobný význam*“.¹⁰⁰ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen zákon o zápisech) v § 14 odst. 3 definoval poznámku jako „*úkon katastrálního úřadu k vyznačení skutečnosti nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva*“. Jejich smyslem bylo „*upozornit na možné právní vady nemovitosti*“,¹⁰¹ které měly stejnou povahu a důsledky jako vady zjevné.¹⁰² Dispoziční omezení byla zakládána přímo rozhodnutím příslušného orgánu, nikoliv na základě zápisu poznámky.¹⁰³ Ani dle platné právní úpravy poznámka vlastníka nijak neomezuje. Případné omezení účastníka řízení v oprávnění nakládat s nemovitou věcí katastrální úřad zjišťuje dle § 17 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona při přezkumu vkladových listin. A právě poznámka na možné „*právně relevantní skutečnosti*“¹⁰⁴ upozorňuje.

Výčet **subjektů** oprávněných podat návrh na zápis¹⁰⁵ nebo výmaz¹⁰⁶ poznámky je katastrálním zákonem stanoven. Autorka považuje konkretizování možných předkladatelů za nadbytečné, s tím, že nevidí rozdíl v provedení zápisu či výmazu poznámky na základě doloženého návrhu, který nepodá oprávněný, ale ten, v jehož neprospěch je poznámka zapisována.¹⁰⁷ Dle dikce zákona může být poznámka zapsána, mimo jiné, na základě rozhodnutí nebo oznámení správce obchodního závodu a pozemkového úřadu, ale tyto subjekty již nejsou uvedeny mezi subjekty, na základě jejichž oznámení či rozhodnutí

¹⁰⁰ BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007, s. 118 – § 8 a 20 zákona č. 95/1871 z. ř. byly zakotveny poznámky (poznámenání), kterými se nenabývala, neměnila, ani nezánikala knihovní práva.

¹⁰¹ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Pokyny ČÚZK č. 92/1995-23 ze dne 14. března 1995 pro zápis údajů do katastru nemovitostí poznámkou ve znění 89/2001-23*. 2001. čl. 1. odst. 1.1.

¹⁰² § 500 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (účinný do 31. 12. 2013) – nemožnost uplatnění nároku z odpovědnosti za vady, ledaže zcizitel výslovně ujistil, že věc je bez jakýchkoliv vad.

¹⁰³ ÚSTAVNÍ SOUD. Usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1032/09-1 ze dne 18. 11. 2009.

¹⁰⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela, a kol. *Katastr nemovitostí*. 2017, s. 184.

¹⁰⁵ Dle § 22 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů – těmito subjekty: soud, státní zástupce, policejní orgán, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovací úřad, pozemkový úřad, soudní exekutor, dražebník, insolvenční správce či ten, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

¹⁰⁶ Dle § 27 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů – těmito subjekty: soud, státní zástupce, policejní orgán, správce daně, vyvlastňovací úřad, soudní exekutor, insolvenční správce, dražebníka nebo ten, v jehož zájmu má být poznámka vymazána.

¹⁰⁷ Např. u poznámky o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti, je zcela nepodstatné, zda navrhne a doloží zápis vlastník nemovité věci, nebo ten, komu výhrada svědčí a jenž je vlastníkem stroje; u výmazu poznámky o usnesení o nařízení exekuce, o vyrozumění o zahájení exekuce, o úpadku i u výmazu dalších poznámek, předloží-li povinný či dlužník katastrálnímu úřadu adekvátní listinu vyhotovenou k tomu oprávněným subjektem.

mohou být poznámky z katastru nemovitostí vymazány.¹⁰⁸ Z uvedených důvodů nelze považovat uvedená ustanovení o subjektech oprávněných k zápisu a výmazu poznámek za smysluplné a autorka se přiklání k obecnějšímu znění tohoto ustanovení, je-li vůbec nutné, o čemž má autorka (s ohledem na uvedené) pochybnost.¹⁰⁹

Zapisuje-li se poznámka do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí orgánů veřejné moci, nemusí být dle § 22 odst. 2 katastrálního zákona „*opatřena doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti*“. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení uvádí, že se „*značně urychlí účinnost opatření zapisovaných poznámkou a nebude docházet k časovému odkladu účinnosti takové poznámky*“¹¹⁰. Ač nebylo ustanovení téhož významu výslovně zakotveno, byl stejný postup aplikován i v období účinnosti předchozí právní úpravy.¹¹¹ K výmazu poznámky na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci je dle § 28 odst. 3 katastrální vyhlášky „*nutné nabytí právní moci rozhodnutí doložit, neplyne-li z jiného právního předpisu, že účinky rozhodnutí nastaly dříve*“. Dle autorky by povinnost dokládat právní moc při výmazu poznámky měla být dána katastrálním zákonem, nikoli katastrální vyhláškou.¹¹²

Ustanovení § 7 odst. 1 katastrálního zákona připouští možnost provádět zápisy práv na základě písemností v listinné nebo v elektronické podobě. Zároveň (ve shodě s § 3026 odst. 1 občanského zákoníku) zavádí pro obě uvedené formy legislativní zkratku **listina**. Listiny doručené v elektronické formě musí splňovat určité požadavky (kvalifikované elektronické časové razítko, uznávaný elektronický podpis, uznávaná elektronická pečeť). Přestože dostupné výklady¹¹³ požadují, aby listiny předložené k zápisu do katastru

¹⁰⁸ Např. výmaz poznámky o zahájení pozemkových úprav u neřešených pozemků v pozemkové úpravě by na základě podkladů doručených od pozemkového úřadu neměl být dle současné dikce zákona proveden.

¹⁰⁹ Pro úplnost je třeba uvést, že část komentářové literatury zkoumání podmínky oprávněnosti subjektů podat návrh na zápis zcela pomíjí – viz BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 96; BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 2015, s. 220–221.

¹¹⁰ Odůvodnění § 18 důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí č. 778. 2012, s. 43.

¹¹¹ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Pokyny č. 39 ČÚZK ze dne 30. 10. 2009 čj. 5234/2009-22 k realizaci zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), v katastru nemovitostí, ve znění 31387/2012-22 – pokyny např. v čl. 1.2.2. stanovily, že se poznámka vyznačí bez ohledu na právní moc.*

¹¹² Nejen z logického důvodu, když katastrální zákon upravuje možnost absence doložky právní moci a vykonatelnosti, ale především s ohledem na ústavní princip stanovení povinností zákonem – viz čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

¹¹³ Odůvodnění § 7 důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí č. 778. 2012, s. 39; ŠUSTROVÁ, Daniela a kol. *Katastrální zákon, Praktický komentář*. 2018, s. 79.

nemovitostí v jedné věci měly stejnou formu (listinnou nebo elektronickou), autorka s názorem nutnosti předkládání jednotné formy podkladů v téže věci pro zápis poznámky nesouhlasí. Dle jejího názoru z dikce zákona nevyplývá, že by v jedné věci, v jednom podání, nemohly být předkládány podklady ve více formách.¹¹⁴

Při **posuzování podkladů** pro zápis nebo výmaz poznámky stávající právní úprava odkazuje na „*přiměřené použití ustanovení o zápisu a výmazu záznamem*“.¹¹⁵ Při „*přiměřeném*“ použití ustanovení vztahujících se k záznamu je katastrální úřad při zápisu poznámky povinen zkoumat „*zda byl návrh na zápis podán oprávněnou osobou, předložená listina je bez chyb v psaní, počtech a jiných zřejmých nesprávnostech, a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí*“¹¹⁶. Nad zákonnou úpravu stanoví § 28 odst. 2 katastrální vyhlášky povinnost katastrálního úřadu zkoumat listiny i z hlediska označení nemovitých věcí podle katastrálního zákona. Přestože tato povinnost není katastrálním zákonem zakotvena výslovně, vyplývá z § 8 téhož právního předpisu, který stanoví, jak musí být nemovité věci v listinách pro zápis práv označeny. Je-li podkladem pro zápis poznámky soukromá listina, katastrální úřad ověřuje pravost podpisů dle části páté katastrální vyhlášky.

Co je předmětem přezkumu, zkoumá-li katastrální úřad, zda je listina bez chyb v psaní, počtech a jiných zřejmých nesprávnostech? Komentářová literatura uvádí, že chybou v psaní je taková chyba, která „*pozměňuje význam celého textu nebo jej činí nesrozumitelným*“.¹¹⁷ Chyba v počtech výkladové potíže nečiní.¹¹⁸ „*Za jinou zřejmou nesprávnost lze považovat všechny další nedostatky listiny, pro které nelze provést zápis poznámky*“.¹¹⁹ Došlo k ní „*zjevným okamžitým selháním duševní či mechanické činnosti osoby, za jejíž účasti bylo rozhodnutí vyhlášeno či vyhotoveno a která je každému*

¹¹⁴ Obzvláště, je-li katastrálnímu úřadu k jedné věci předkládána žádost osobou, jejíž věcné právo je dotčeno a příloha (žalobní návrh) doručována od příslušného soudu (např. na základě výzvy k součinnosti).

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

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

¹¹⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela a kol. *Katastrální zákon, Praktický komentář*. 2018, s. 210; JANKŮ, Petra, a kol. *Nový katastrální zákon, poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 2014, s. 258.

¹¹⁸ Spočívají např. v chybě v součtu, podílu atd.

¹¹⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela a kol. *Katastrální zákon, Praktický komentář*. 2018, s. 210.

*zjevná.*¹²⁰ Přestože pojem jiné zřejmé nesprávnosti lze vnímat jako široký, autorka se domnívá, že zásadně pod tento pojem nelze zahrnovat přezkoumávání věcné správnosti rozhodnutí státních orgánů.

Katastrální úřad přezkoumává dané požadavky a při jejich splnění zápis poznámky provede dle § 33 písm. c) katastrálního zákona do 30 dnů od doručení **způsobilé** listiny. Provést její **výmaz** je pak povinen dle téhož ustanovení do 30 dnů od doručení listiny, dle které důvody pro její vyznačení pominuly. Zde si nelze nepovšimnout, že u zápisu poznámky zákon stanoví 30 dnů na zápis od doručení způsobilé listiny, pro výmaz je stanovena lhůta stejná, aniž by se tato lhůta odvíjela od doručení listiny perfektní. Tato zdánlivá drobnost může způsobit porušení zákona v případě, že není pro výmaz poznámky předložena způsobilá listina, a tato je vrácena k doplnění. Zákonná lhůta pro výmaz poznámky se tak ocitne v ohrožení.

V případě nesplnění kritérií pro zápis listinu s odůvodněním vrátí předkladateli. Žádný jiný postup katastrální předpisy nenabízí. Jsou-li tedy náležitosti splněny, katastrální úřad poznámku zapíše, nejsou-li náležitosti splněny, listina je vrácena předkladateli. Katastrální zákon v § 37 odst. 1 písm. c) stanoví povinnost vlastníkům, aby *„na výzvu katastrálního úřadu doplnili chybějící údaje a odstranili chyby v jimi vyhotovených listinách, které předkládají k zápisu do katastru.“* Toto ustanovení naznačuje i jiné řešení než pouhé vrácení listiny předkladateli. Při subsidiárním použití § 37 odst. 3 správního řádu je předpokladem pro odstranění případných vad podání výzva. V případě odstranitelných vad podání lze tedy tohoto procesního úkonu využít.

Katastrální předpisy stanoví, jaké údaje se o poznámkách v katastru nemovitostí evidují, kde se objevují na listu vlastnictví, procedurální postupy při zpracování návrhů na zápis, či výmaz poznámek. Autorka nepovažuje za nutné pro účely této práce se těmito pravidly blíže zabývat, pokud v praktické části dospěje k závěru, že je třeba se k těmto vyjádřit, pak tak učiní.

¹²⁰ KRAJSKÝ SOUD V BRNĚ. Rozsudek Krajského soudu v Brně čj. 30 A 15/2013-56 ze dne 16. 1. 2014; NEJVYŠŠÍ SPRÁVNÍ SOUD. Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 7 As 212/2014-57 ze dne 23. 4. 2015.

Bylo-li úmyslem autorky nalézt **společné rysy všech poznámek**, pak je to nepochybně právě postup a rozsah přezkumu podkladů pro jejich zápis. Rozsah přezkumu listin pro zápis poznámek je velmi omezený, nejsou stanoveny žádné konkrétní podmínky pro provedení zápisu. Buď podklad pro zápis poznámky neobsahuje chyby v psaní, počtech a jiné zřejmé nesprávnosti a zápis se v katastru nemovitostí provede, nebo má podklad některou z uvedených vad a zápis se neprovede. I přes konstatovanou omezenost přezkumu listin, lze v kontrastu s tím uvést, že pojem „jiná zřejmá nesprávnost“ je velmi široký, což může přinášet aplikační problémy.

Další část textu již bude pojednávat o tom, co naopak jednotlivé druhy poznámek vymezuje, co je pro jejich klasifikaci podstatné.

3.5.2 Klasifikace poznámek

Autorka se přiklání k třídění poznámek na druhy a typy. Základní členění poznámek v této práci na druhy ctí členění dané katastrálním zákonem, které rozlišuje poznámky **k nemovitým věcem**, poznámky **k osobě** a **poznámky spornosti**. Takovéto (druhovému) členění se objevilo až v současné právní úpravě. Původní znění zákona o zápisech taxativně stanovilo (rozlišovalo) zápisy **pouze tří poznámek**.¹²¹ Změnami právní úpravy¹²² počet poznámek zapisovaných do katastru nemovitostí vzrůstal. K jejich podstatnému rozšíření došlo rekonstrukcí civilního práva,¹²³ které se katastrální zákon přizpůsobil. Současná právní úprava rozlišuje nejen uvedené druhy, ale zároveň pojmenovává jednotlivé poznámky, které si autorka dovoluje označit jako typy. Katastrálním zákonem **pojmenovaných poznámek k nemovitým věcem** zapisovaných do katastru nemovitostí je **čtyřicet pět**.¹²⁴ Samostatným druhem jsou poznámky spornosti, které lze sice členit na

¹²¹ S účinností od 1. 1. 1993 zakotvil § 9 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, možnost zápisu poznámky o zahájení řízení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, vyhlášením konkursu proti vlastníku nemovitosti a o zahájení vyvlastňovacího řízení.

¹²² Např. zákon č. 90/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem; zákon č. 27/2000 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o veřejných dražbách.

¹²³ Nově zakotveno 19 nových poznámek zapisovaných do katastru nemovitostí – viz odůvodnění důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí č. 778. 2012, s. 31.

¹²⁴ § 23 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů – je však třeba si uvědomit, že výčet poznámek (pojmenovaných) katastrálním zákonem má demonstrativní

poznámky rozepře a poznámky spornosti (viz dále), ale při zápisu do katastru nemovitostí se toto členění nijak neprojeví, proto jej autorka pomíjí. **Poznámek k osobě** je dle § 25 katastrálního zákona **pět typů**. Autorka záměrně nerozvíjí text vyjmenováním jednotlivých typů, když jejím záměrem je věnovat se tomuto až v části praktické.¹²⁵ Následující text ale bude věnován jednotlivým **druhům** poznámek. Poznámka k osobě je u některých typů poznámek poznámkou výchozí,¹²⁶ z tohoto důvodu bude nejdříve pojednáno o poznámkách k osobě.

charakter – dle číselníku listin (aplikace SC) ISKN lze k 1. 1. 2020 lze do katastru nemovitostí zapsat 82 typů poznámek k nemovitým věcem a 10 typů poznámek k osobě (viz příloha A).

¹²⁵ S náležitým odůvodněním takového přístupu.

¹²⁶ Ve smyslu terminologie informačního systému katastru nemovitostí je nadřazeným jiným právním vztahem.

3.5.2.1 Poznámky k osobě

Poznámky k osobě, tak jak je vnímá katastrální zákon, byly začleňovány do právní úpravy postupně.¹²⁷ Předchozí právní úprava tento pojem neznala. Zákon o zápisech v § 9 odst. 3 umožňoval zápis určitých poznámek ke všem listům vlastnictví, na kterých byl povinný veden jako vlastník nemovitostí. Pojem **poznámky k osobě** zavedl katastrální zákon, když zároveň v § 25 stanovil, jaké poznámky jimi rozumí. Specifikem poznámky k osobě je její vyznačení (příp. výmaz) k dotčené osobě zároveň (v jeden okamžik) na všech listech vlastnictví v rámci České republiky. Předpokladem pro evidování poznámky k osobě je dle § 6 katastrálního zákona evidování osoby v katastru nemovitostí jako vlastníka nemovitých věcí. Dalším specifikem je, že zápis a výmaz poznámky k osobě bezodkladně zajistí kterýkoli katastrální úřad, jemuž je doručena příslušná listina. Na poznámky k osobě se tak nevztahuje zásada priority ani místní příslušnost katastrálních úřadů. Jelikož se tato poznámka nezapíše k nemovité věci, nevyznačuje se u nemovitých věcí vlastněných dotčenou osobou plomba.

Není-li dána místní příslušnost pro zápis, příp. výmaz, poznámky k osobě, který katastrální úřad provede případnou **opravu chybného údaje** o této,¹²⁸ budou-li naplněny zákonné předpoklady pro její provedení?¹²⁹ Místní příslušnost katastrálního úřadu k řízení o opravě chyby je určena v řízeních týkajících se nemovitých věcí místem, kde se nachází.¹³⁰ Toto pravidlo však u poznámky zapisované k identifikátoru osoby nelze použít. Za teoretického předpokladu, že osoba vlastní nemovité věci evidované v obvodech různých katastrálních úřadů, by byl navrhovatel „*nesmyslně zatěžován nutností podávat návrh na provedení opravy u každého z dotčených katastrálních úřadů.*“¹³¹ V případě, že

¹²⁷ Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v původním znění, neobsahoval poznámku tohoto typu žádnou; nejdříve došlo k zakotvení poznámky na základě usnesení o nařízení exekuce; k ukončení účinnosti uvedeného zákona pak byly tyto poznámky (až na výjimku) stejné jako v současné právní úpravě.

¹²⁸ Nejasnost o místní příslušnosti katastrálních úřadů k rozhodování o opravě chyby, jež má spočívat v zapsání poznámky o nařízení exekuce zmiňuje i Krajský soud v Praze v usnesení čj. 46 A 108/2013-17 ze dne 19. 11. 2013.

¹²⁹ § 36 ve spojení s § 44 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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

¹³¹ KRAJSKÝ SOUD V PRAZE. Usnesení Krajského soudu v Praze čj. 46 A 108/2013-17 ze dne 19. 11. 2013.

by v dané věci bylo rozhodováno dle správního řádu,¹³² bylo by nutné řízení později zahájené (u dalšího katastrálního úřadu) zastavit.¹³³ Specifická řízení zakládají speciální místní příslušnost.¹³⁴ Má-li oprava chyby směřovat k uvedení údajů katastru nemovitostí do souladu s listinami založenými ve sbírce listin,¹³⁵ je dle názoru autorky vhodné, ne-li žádoucí, aby opravu chybného údaje dle této listiny, provedlo to katastrální pracoviště, u něhož je listina založena.

3.5.2.2 Poznámky k nemovitým věcem

Typickým znakem poznámek k nemovitým věcem je, jak vyplývá z jejich pojmenování, že jsou vyznačovány k nemovitým věcem. S tím souvisí nejen nutnost v listinách pro zápis poznámek předmětné nemovité věci zákonným způsobem označit, ale i povinnost katastrálního úřadu vyznačit u konkrétních nemovitých věcí v zákonné lhůtě plombu.¹³⁶ Předmětná poznámka se pak na listu vlastnictví zobrazuje vždy u konkrétní nemovité věci. Na rozdíl od poznámky k osobě je poznámku k nemovité věci oprávněn vyznačit vždy místně příslušný katastrální úřad.¹³⁷

Již bylo konstatováno, že typů poznámek k nemovitým věcem dle platné právní úpravy jsou více než čtyři desítky. Autorka považuje za přínosné pro tuto práci, a zejm. pro danou materii, pojednat o jednotlivých typech poznámek až v praktické části práce v návaznosti a souvislostech s výsledky praktických zjištění.

¹³² Řízení o opravě chyby je specifickým typem správního řízení, kdy se v první fázi jedná o neformální řízení, jehož výsledkem není rozhodnutí; v případné další fázi je ve věci rozhodováno dle správního řádu.

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

¹³⁴ Např. zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů, zakládá speciální místní příslušnost katastrálního úřadu, v jehož územním obvodu má sídlo soudní exekutor, který vyrozumění o zahájení exekuce zasílá.

¹³⁵ § 5 odst. 2 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁶ § 9 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 2 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁷ Dle § 5 zákona č. 359/1992 Sb. vykonávají správu katastru katastrální úřady; podání je doručeno katastrálnímu úřadu, je-li doručeno na podatelnu kteréhokoli katastrálního pracoviště místně příslušného katastrálního úřadu; územní působnost konkrétních katastrálních pracovišť zveřejňuje ČÚZK ve Sdělení – viz Sdělení ČÚZK č. 384/2015 Sb., Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016.

3.5.2.3 Poznámky spornosti

Poznámky spornosti **prolamují zásadu materiální publicity**, jsou její protiváhou, a vyvrací dobrou víru (viz výše). Je-li poznámka spornosti publikována v katastru nemovitostí, nelze se odvolávat na neznalost informací, které obsahuje. Základní konstrukci poznámek spornosti předurčuje občanský zákoník.¹³⁸

Zásadní pro první typ poznámky spornosti je nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným ve veřejném seznamu. Dle § 985 občanského zákoníku se osoba, jejíž právo je nesouladem dotčeno, může domáhat odstranění tohoto stavu, a za předpokladu uplatnění svého práva u soudu, požadovat zápis o tomto do veřejného seznamu. Prakticky totožné znění, pouze aplikované na katastr nemovitostí, obsahuje § 24 odst. 1 katastrálního zákona. Na tuto poznámku lze nahlížet jako na **poznámku rozepře**, neboť zde existuje (tvrzený) rozpor mezi stavem knihovaným a stavem skutečným.¹³⁹ Důvodem rozporu je mimoknihovní skutečnost, chybějící počáteční či odpadnuvší původní právní důvod vzniku práva.¹⁴⁰ Dotčenou osobou je obvykle skutečný vlastník či oprávněný z věcného práva nezapsaného v katastru nemovitostí. Předpokladem pro zápis této poznámky je podání adekvátního žalobního návrhu. Takovým je žaloba na určení, zda tu právo je, či není.¹⁴¹ Žalobcem musí být ten, komu právo svědčí, žalovaným pouze knihovaný vlastník, příp. jiný oprávněný.¹⁴² Katastrálnímu úřadu je nutné skutečnost podání žaloby soudu dokládat.¹⁴³ Účinky poznámky rozepře působí pouze do budoucna,¹⁴⁴ tzn., že publikací poznámky rozepře již nemohou být případní nabyvatelé práv chránění zásadou materiální publicity, nejsou v dobré víře. Působí tak pouze na práva zapsaná v katastru nemovitostí poté, co bylo o zápis poznámky rozepře požádáno.

¹³⁸ Odůvodnění k § 24 důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí č. 778. 2012, s. 44.

¹³⁹ PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*, 2017, s. 979 – poznámka rozepře je odlišována od poznámky spornosti z důvodu částečně odlišných účinků.

¹⁴⁰ Např. odstoupení od smlouvy, zpětvzetí daru, vznik nebo zánik práva v důsledku splnění rozvazovací podmínky atd.

¹⁴¹ Dle § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – P. Baudyš pochybuje o vhodnosti řešit tuto situaci žalobou o určení, když očekával úpravu speciální žaloby, kterou by žalobce uplatnil přímo návrh, aby soud uložil katastrálnímu úřadu napadený vklad vymazat – viz BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 87–88.

¹⁴² Jinak by nemohlo být na žalobu pohlíženo jako na tu, kterou má být rozpor mezi skutečným a knihovaným stavem odstraněn.

¹⁴³ Např. potvrzením soudu o podání žaloby, podacím razítkem soudu atd.

¹⁴⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2013, s. 57.

K ochraně skutečného vlastníka před účinky zásady materiální publicity směřuje další typ **poznámky spornosti**, který je zapisován na základě tvrzení osoby dotčené ve svém právu zápisem **bez právního důvodu** ve prospěch jiného.¹⁴⁵ Je popírán zápis provedený zejm. „na základě absolutně neplatné, zfalšované nebo jinak zdánlivé smlouvy“.¹⁴⁶ Právo svědčící osobě bylo v důsledku popíraného zápisu zcela vymazáno nebo zapsáno ve prospěch jiné osoby, příp. omezeno.¹⁴⁷ O zápis poznámky spornosti musí žádat osoba přímo dotčená zápisem v katastru nemovitostí, nikoli třetí osoba. Uplatnění práva dotčené osoby podáním žaloby u soudu je třeba katastrálnímu úřadu doložit do dvou měsíců od doručení žádosti.¹⁴⁸ Není-li podání adekvátní žaloby ve lhůtě doloženo, je proveden výmaz poznámky z katastru nemovitostí.¹⁴⁹ Poznámka spornosti působí do budoucnosti i do minulosti. „Vylučuje dobrou víru pozdějších nabyvatelů a působí vůči všem, jejichž věcné právo bylo do veřejného seznamu zapsáno poté, co dotčená osoba požádala o její zápis.“¹⁵⁰ „Působení poznámky spornosti do budoucna není vázáno na dodržení žádných lhůt (pro podání žádosti o její zápis).“¹⁵¹ U jejího působení do minulosti je však třeba lhůty pro podání žádosti o zápis poznámky spornosti lhůty respektovat.¹⁵² Pro dodržení subjektivní (jednoměsíční) lhůty je rozhodný den, kdy se žadatel o zápis dozvěděl.¹⁵³ Ode dne, kdy byl zápis proveden, se počítá lhůta objektivní (tříletá). Tato lhůta se uplatní tehdy, není-li dotčená osoba o zápisu řádně vyrozuměna.¹⁵⁴

Poznámka spornosti koncipovaná třetí větou § 24 odst. 1 katastrálního zákona sice není konstruována na podkladě občanského zákoníku, ale má stejný význam jako uvedené

¹⁴⁵ § 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a § 24 odst. 1 věta druhá zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁶ PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2017, s. 981.

¹⁴⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2013, s. 56.

¹⁴⁸ § 986 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů – důvodem je umožnit rychle reagovat na zjištění, že došlo k zápisu bez právního důvodu – viz SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2013, s. 56.

¹⁴⁹ Při zápisu poznámky spornosti bez doložení žaloby je informačním systémem katastru nemovitostí k předmětné poznámce vyznačována doba platnosti této poznámky (v daném případě dva měsíce od doručení žádosti); v případě doložení žaloby ve lhůtě, je údaj o datu platnosti poznámky z tohoto systému vymazán; v případě nedoložení žaloby ve lhůtě je proveden výmaz poznámky spornosti; neprovedení poznámky nebrání podat novu žádost doloženou žalobou ovšem s právními účinky od okamžiku doručení.

¹⁵⁰ KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník: Praktický komentář*. 2019, s. 618.

¹⁵¹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2013, s. 57.

¹⁵² Jejich dodržení však neposuzuje katastrální úřad, ale soud ve sporu o existenci práva – viz SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2013, s. 58.

¹⁵³ § 986 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁴ § 986 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

poznámky spornosti. Zapisuje se v případě, že byla podána žaloba o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, je neplatné, zdánlivé¹⁵⁵ nebo zrušené. Lze ji vyznačit pouze za předpokladu aktuálně probíhajícího vkladového řízení, v němž je vkladová listina, resp. právní jednání, napadeno žalobou. „Bylo-li již vkladové řízení ukončeno, může být žalováno pouze na určení existence, resp. neexistence práva.“¹⁵⁶

Vyznačení poznámky spornosti neovlivňuje vkladové řízení. Je-li soudní řízení ve věci řízením o předběžné otázce, vkladové řízení se nepřerušuje,¹⁵⁷ katastrální úřad nečeká na výsledek soudního sporu. Došlo-li k provedení zápisu v důsledku povolení vkladu, vymaže katastrální úřad na základě doručeného pravomocného rozhodnutí soudu, kterým bylo žalobě vyhověno, nejen zápis provedený v důsledku tohoto vkladu, ale i všechny¹⁵⁸ zápisy od tohoto odvozené.¹⁵⁹ Výmaz práv bude proveden ve vkladovém řízení.¹⁶⁰

3.6 Další způsoby zápisů v katastru nemovitostí

Kromě zápisu práv katastr nemovitostí obsahuje i soupis, popis a geometrické a polohové určení nemovitých věcí, které je třeba průběžně aktualizovat.

3.6.1 Zápis jiných údajů

Legální definici či obsah pojmu jiných údajů katastrální předpisy neobsahují. **Jiné údaje** slouží k „*individualizování a popsání*“¹⁶¹ nemovitých věcí, které jsou předmětem

¹⁵⁵ § 551 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů – chybí vůle jednajících osoby, § 552 téhož zákona – nebyla-li zjevně projevena vážná vůle, § 553 téhož zákona – ani výkladem nelze pro neurčitost nebo nesrozumitelnost obsah právního jednání zjistit.

¹⁵⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2013, s. 65.

¹⁵⁷ § 24 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů – upraveno odlišně od obecné úpravy dané správním řádem, dle jehož § 64 odst. 1 písm. c) může správní orgán řízení přerušit, pokud probíhá řízení o předběžné otázce.

¹⁵⁸ BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 2015, s. 256 – „*odvozeným zápisem však nebude zápis, který vznikl na základě listin, které osvědčují originární vznik práva (např. listina osvědčující nabytí ve veřejné dražbě)*.“

¹⁵⁹ Např. další vklad vlastnického práva, práva zástavního atd.

¹⁶⁰ § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů – ale např. P. Baudyš předpokládal, že k výmazu zápisů v takovém případě dojde z úřední povinnosti, aniž by se o tom vedlo správní, či nějaké jiné řízení – viz BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 115.

¹⁶¹ BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 2015, s. 267.

evidence katastru nemovitostí a ke „konkretizování subjektů práv a povinností vyplývajících ze zapsaných právních vztahů“.¹⁶² Vezme-li se v úvahu, jaká práva se zapisují vkladem, jaká práva specifických subjektů se zapisují záznamem, jaké poznámky se zapisují k nemovitým věcem a k osobám, a co se zapisuje upozorněním, lze dospět k tomu, co jsou jiné údaje katastru nemovitostí. Jinými údaji katastru nemovitostí je tak třeba rozumět údaje o nemovitých věcech (např. druhy a způsoby využití pozemků, jejich ochrana, typ a způsob využití budov, geometrické a polohové určení nemovitých věcí) a údaje o vlastnících a jiných oprávněných (např. adresa místa pobytu).¹⁶³

Z ustanovení § 28 katastrálního zákona vyplývá, že se „*pro zápisy jiných údajů použijí přiměřeně ustanovení o zápisu záznamem.*“ Katastrální úřad má v případě změn jiných údajů pouze evidenční úlohu s deklaratorními účinky takového zápisu. S ohledem na ustanovení § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky,¹⁶⁴ katastrální úřad při zápisu změn jiných údajů vyznačuje změnu, která již fakticky nastala, a uvádí tak do souladu skutečný stav v terénu se stavem evidence katastru nemovitostí. O provedení zápisu jiných údajů katastrální úřad nerozhoduje ve správním řízení.¹⁶⁵ Jelikož se nejedná o zápis práv, nevyznačuje se u dotčených nemovitých věcí plomba.

3.6.2 Zápis upozornění

Bez zápisu **upozornění** by nemohl být považován výčet způsobů zápisů do katastru nemovitostí za úplný. Definice upozornění zapisovaných do katastru nemovitostí se v katastrálních předpisech nenachází. Ustanovení § 4 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona se o upozornění zmiňuje pouze v souvislosti s **obsahem** katastru nemovitostí. Katastrální vyhláška výčet upozornění zapisovaných do katastru nemovitostí obsahuje.¹⁶⁶ Jako příklad

¹⁶² Tamtéž.

¹⁶³ Dle § 32 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou některé z jiných údajů přejímány ze základních registrů (např. referenční údaje o způsobu využití budov z informačního systému územní identifikace adres a nemovitostí, údaje o jménu, příjmení, adrese vlastníků a jiných oprávněných z evidence obyvatel, cizinců atd.).

¹⁶⁴ Ve znění: „*Změna údajů katastru, které vypovídají o fyzickém stavu nemovitosti, se v katastru provede na základě příslušných listin, pokud jich je podle jiných právních předpisů ke změně fyzického stavu nemovitosti potřeba, až po uskutečnění této změny.*“

¹⁶⁵ Jak bylo již popsáno u zápisu záznamem v části 3.4.2 této práce.

¹⁶⁶ Dle § 21 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, se jedná o upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, probíhající řízení

lze uvést upozornění na spornou hranici mezi pozemky nebo upozornění na podané dovolání nebo ústavní stížnost ve věci, o které se zapisuje poznámka spornosti. Výčet v předmětném ustanovení katastrální vyhlášky není taxativní, když jeho dovětek obsahuje možnost zapisovat i další skutečnosti, jsou-li pro správu katastru nemovitostí potřebné. **Průběžně** tak dochází k **aktualizaci** výčtu upozornění zapisovaných do katastru nemovitostí v reakci na potřebu takové informace zapisovat. Lze si tak představit zápis dalších upozornění o informacích důležitých pro realitní trh, např. údaje o stavebních uzávěrách.¹⁶⁷

Žádná dostupná komentářová literatura neobjasňuje důvod, proč jsou některé informace zapisovány upozorněním, nikoli poznámkou. Dle autorky není mezi některými typy poznámek a upozornění ostrá hranice, když **vymezit** některé typy **upozornění** od **poznámek** je velmi obtížné.¹⁶⁸ Autorka má na mysli především ta upozornění, která jsou do katastru nemovitostí zapisována na základě podaných žalob. Je-li podána žaloba proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad, katastrální úřad zapíše dle ustanovení 21 odst. 1 písm. d) katastrální vyhlášky upozornění, že byla k soudu podána žaloba ve věci vkladu práva k nemovitosti. Nejenže typy zapisovaných upozornění nejsou stanoveny katastrálním zákonem, obdobně jako typy poznámek, ale katastrální vyhláškou, ale ani důvod zápisu konkrétní informace upozorněním, nikoli poznámkou, není zřejmý.

Při zápisu a výmazu upozornění se dle § 29 katastrální vyhlášky přiměřeně použijí ustanovení týkající se poznámek.

o opravě chyby v katastru nebo řízení o námitce, výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení, podanou žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, související list vlastnictví, spornou hranici mezi pozemky, podanou žalobu o určení hranice mezi pozemky, závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva, podané dovolání nebo ústavní stížnost ve věci, o které se zapisuje poznámka spornosti nebo poznámka podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona, podanou žalobu proti rozhodnutí o opravě chyby nebo rozhodnutí o námitce proti obsahu obnoveného katastrálního operátu nebo podanou kasační stížnost ve věci opravy chyby nebo ve věci námítky proti obsahu obnoveného katastrálního operátu, skutečnost, že pozemek se nachází v dobývacím prostoru, a další skutečnosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebné pro správu katastru – z přílohy B této práce je zřejmé, že je do katastru nemovitostí možné zapisovat 38 různých typů upozornění.

¹⁶⁷ Dle § 97 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, se stavební uzávěrou na určitou dobu zakazuje v určitém území povolovat a umísťovat konkrétně vymezené stavby – taková informace je pro zájemce o nemovitou věc (dle názoru autorky) zcela zásadní.

¹⁶⁸ Příloha F této práce obsahuje ukázkou reálného zápisu na listu vlastnictví, z něhož je zřejmé, že rozeznat poznámku od upozornění v případě zápisu upozornění i poznámky v rámci jednoho vkladového řízení, je nemožné.

4 Praktická část práce

Hned v úvodu tradiční – praktické – části této práce je vhodné uvést, že je pojata ne zcela tradičně. Vzhledem k zamýšlenému konceptu komplexního zachycení aktuálních praktických otázek jednotlivých poznámek zapisovaných do katastru nemovitostí, považovala autorka za vhodnější, zabývat se jejich právní konstrukcí až v části praktické. Takový přístup by měl vytvořit kompaktnější náhled na jednotlivé typy poznámek, pochopit jejich smysl a zároveň si ihned ověřit jejich využitelnost a praktickou využívanost.

Řešené poznámky jsou podrobeny zkoumání, které by mělo přinést odpovědi na následující **otázky**:

- Dle jakého zákonného podkladu se do katastru nemovitostí konkrétní poznámka zapisuje?
- Jaké je faktické využití jednotlivých poznámek v praxi?
- Přináší s sebou jejich využívání nějaké výkladové nejasnosti, problematická místa nebo praktické problémy při zápisu do katastru nemovitostí?

Pro zkoumání praktického využívání jednotlivých typů poznámek bylo využito **informačního systému katastru nemovitostí** (dále i ISKN), data roku 2018, lokální databáze Katastrálního pracoviště Jičín (dále i KP JC).¹⁶⁹ Autorka při zkoumání vychází z údajů určených lidským faktorem,¹⁷⁰ přesto považuje zjištěná data pro účely této práce za dostatečná a vypovídající.¹⁷¹ V následujícím textu jsou nejdříve analyzovány poznámky k osobě a následně poznámky k nemovitým věcem. Názvy jednotlivých částí textu odpovídají doslovnému označení poznámek katastrálním zákonem. U většiny poznámek je text doplněn o ukázkou reálného zápisu poznámky na listu vlastnictví. Výchozími pro zjištění, komentáře a závěry jsou data, jež autorka shrnuje v **příloze C** této práce.

¹⁶⁹ Konkrétně byla využita aplikace PA ISKN sloužící k evidenci protokolů o veškerých činnostech probíhajících na katastrálních úřadech, zejm. modul Navigace podle listiny (PA062) a navigace podle operace (PA066).

¹⁷⁰ Každý dokument doručený katastrálnímu úřadu je zkoumán při jeho příjmu, evidenci, posuzování způsobilosti, zápisu, kontrole a vlastním provedení zápisu, obvykle různými osobami, které se podílejí na zpracování podání; prozatím neexistuje žádná technologie, která by dokázala při posuzování listin lidský faktor nahradit; pochybení se tak nedá zcela vyloučit.

¹⁷¹ Katastrální pracoviště Jičín v roce 2018 Katastrální pracoviště zahájilo 4164 řízení v protokolu Z, u kterých byla podkladem pro zápis v katastru nemovitostí listina. V České republice se jednalo o 426 620 řízení – viz statistika ČÚZK (ST100).

4.1 Poznámky k osobě

4.1.1 poznámka o vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek¹⁷²

Katastrální zákon výslovně stanoví, že se provádí zápis poznámky o **vyrozumění o nařízení exekuce**. Východisko právní úpravy této poznámky lze nalézt v exekučním řádu. Od jeho účinnosti¹⁷³ byla v katastru nemovitostí k povinnému zapisována poznámka **o nařízení exekuce**, a to i tehdy, pokud povinný žádné nemovité věci evidované v katastru nemovitostí nevlastnil.¹⁷⁴ Podkladem bylo usnesení exekučního soudu o nařízení exekuce. Dle současné účinné právní úpravy již exekuční soudy exekuci nenařizují,¹⁷⁵ k provedení exekuce soudní exekutory **pověřují**. Dle § 44 odst. 1 exekučního řádu zasílají soudní exekutoři vyrozumění o zahájení exekuce příslušnému katastrálnímu úřadu dle sídla exekutora. Toto ustanovení koliduje s § 25 odst. 3 katastrálního zákona, dle něhož zápis a výmaz poznámky k osobě „*provádí kterýkoli katastrální úřad, jemuž je doručena listina*“.¹⁷⁶

V současné době jsou do katastru nemovitostí reálně zapisovány dvě **poznámky k osobě** o probíhajícím exekučním řízení: **poznámka o zahájení exekuce** a **poznámka o usnesení o nařízení exekuce**. Účinné znění katastrálního zákona není přesné a **neodpovídá** skutečně zapisovaným poznámkám. Fakticky spojilo vyrozumění soudní exekutora o zahájení exekuce a nařízení exekuce soudem do jedné poznámky.¹⁷⁷ Poznámka

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

¹⁷³ Dne 1. 5. 2001.

¹⁷⁴ Byl tak uplatňován zcela jiný přístup než v současnosti, kdy lze dle § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, zapisovat pouze informace k evidovaným nemovitým věcem nebo k (v katastru nemovitostí) zapsaným vlastníkům a jiným oprávněným – změna nastala zákonem č. 286/2009 Sb., s odůvodněním na omezení administrativní zátěže katastrálních úřadů (viz k bodu č. 29 a 30 odůvodnění vládního návrhu zákona č. 804 o změně exekučního zákona).

¹⁷⁵ S účinností od 1. 1. 2013 zákona č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

¹⁷⁶ Odůvodnění § 25 důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí č. 778. 2012, s. 45 – změna je odůvodněna tím, že soudní exekutoři nerespektovali místní příslušnost katastrálních úřadů, s čímž byla spojena administrativní a časová náročnost (postupování místně příslušnému pracovišti).

¹⁷⁷ P. Baudyš přijaté znění katastrálního zákona odůvodňuje tak, že od jeho přijetí došlo ke změně exekučního řádu – viz BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 116 – s tímto odůvodněním nelze souhlasit – novela exekučního řádu (zákon č. 396/2012 Sb.), dle které již příslušný soud usnesení o nařízení exekuce nevydává, je účinná od 1. 1. 2013; původní znění návrhu katastrálního zákona ustanovení o zápisu poznámky o usnesení o nařízení exekuce obsahovalo; pozměňovací návrh zemědělského výboru

o nařízené exekuci je do katastru nemovitostí zapisována, přestože katastrální zákon ani současná komentářová literatura s touto poznámkou nepočítá. Autorka považuje účinné znění předmětného ustanovení katastrálního zákona za nesprávné, když tvůrce zákona sice změnu v exekučním řádu zaznamenal, ale nevzal na vědomí, že exekuce napříště nebudou soudy nařizovány. Zároveň nepřipustil možnost, že se i nadále budou poznámky o nařízené exekuci do katastru nemovitostí zapisovat.¹⁷⁸ Dle názoru autorky měla být v katastrálním zákonu zakotvena možnost zápisu poznámky o nařízení exekuce a o vyrozumění o zahájení exekuce.

Nejvyužívanější poznámkou zapisovanou k osobě je poznámka **o zahájení exekuce**. Předkládaná vyrozumění o zahájení exekuce pouze ojedinele nebyla opatřena náležitostmi elektronického podání,¹⁷⁹ příp. nebyl povinný dostatečně identifikován, tak aby mohl být ztotožněn s osobou vedenou v základním registru. U podání vyhodnocených jako nezpůsobilá k zápisu poznámky, byla důvodem již existující stejná poznámka zapsaná do katastru nemovitostí dle téže listiny jiným katastrálním úřadem, příp. povinný žádné nemovité nevladnil. Podání pro zápisy poznámek o vyrozumění o zahájení exekuce lze hodnotit jako **bezproblémová**.

Obrázek 1 Ukázka reálného zápisu poznámky **o zahájení exekuce** na LV

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10 190 00 Praha 9 <i>Povinnost k</i> RČ/IČO: <i>Listina</i> Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 1771/17-14 k 23 EXE- 121/2017 11 ze dne 06.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2017 18:40:52. Zápis proveden dne 08.03.2017; uloženo na prac. Praha
--

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

nahradil slovo „usnesení“ slovem „vyrozumění“; k přijetí návrhu katastrálního zákona s uvedeným zněním dotčeného ustanovení došlo dne 8. 8. 2013 – viz POSLANECKÁ SNĚMOVNA. Usnesení Poslanecké sněmovny č. 1740 z 57. schůze 8. 8. 2013.

¹⁷⁸ Obvykle je důvodem pro „opozdění“ zasílání usnesení skutečnost, že v době nařízení exekuce (do konce roku 2012) nebyl povinný vlastníkem nemovité věci, nebylo tak možné s ohledem na právní úpravu provést zápis příslušné poznámky do katastru nemovitostí; dalším důvodem může být lidský faktor – z nějakého důvodu nebylo usnesení o nařízení exekuce katastrálnímu úřadu doručeno (např. souvisí se změnou soudního exekutora v průběhu exekučního řízení).

¹⁷⁹ Chybějící časové razítko ve smyslu § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Naopak předkládaná **usnesení o nařízení exekuce** lze označit jako **problematická**. Téměř polovina předložených listin pro zápis této poznámky nebyla opatřena náležitostmi elektronického podání.¹⁸⁰ Důvod lze přičíst skutečnosti, že usnesení o nařízení exekuce vydaná do konce roku 2012 ve formě elektronického dokumentu již v současnosti nespĺňují předepsaná kritéria.¹⁸¹ Ve většině podání vyhodnocených jako **nezpůsobilá**, byl důvodem pro posouzení nezpůsobilosti fakt, že tato poznámka již byla na základě stejné listiny v katastru nemovitostí **zapsána**, a to jiným katastrálním pracovištěm téhož katastrálního úřadu,¹⁸² nebo jiným katastrálním úřadem. I přes zakotvení místní příslušnosti soudních exekutorů v exekučním řádu, tito buď z nevědomosti, že se jedná o zápis poznámky k osobě, nebo tzv. pro jistotu, místní příslušnost katastrálních pracovišť k zápisu poznámky nectí.¹⁸³ Pouze jedno pracoviště je oprávněno a povinno provést příslušný zápis do katastru nemovitostí,¹⁸⁴ všechna ostatní pracoviště by měla vyhodnotit podání jako nezpůsobilá k zápisu do katastru nemovitostí. Úskalím je chybějící informace o tom, kterým katastrálním pracovištěm byla stejná listina doručena a možný chybný vícenásobný zápis stejné poznámky různými katastrálnímu pracovišti (viz příloha E této práce, která možné pochybení deklaruje).

Obrázek 2 Ukázka reálného zápisu poznámky **o nařízení exekuce** na LV

<p>Nařízení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno <i>Povinnost k</i></p> <p>RČ/IČO:</p> <p><i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jablonci nad Nisou 10 Nc-5908/2007 -3 ze dne 14.11.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2018 17:18:29. Zápis proveden dne 15.10.2018; uloženo na prac. Jičín</p>

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

¹⁸⁰ Neplatný uznávaný elektronický podpis a/nebo chybějící elektronické časové razítka ve smyslu § 7 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, příp. chybějící elektronická konverze dokumentu ve smyslu § 22 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

¹⁸¹ Elektronický podpis je neplatný, platnost časového razítka vypršela vzhledem k jejich omezené platnosti atributů.

¹⁸² Dle § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, nastávají právní účinky k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu, nikoli pracovišti.

¹⁸³ Jak ostatně bylo konstatováno v odůvodnění § 25 důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí č. 778. 2012, s. 45.

¹⁸⁴ Zřejmě to katastrální pracoviště, které v daném okamžiku podání nejrychleji zpracuje, neboť se jedná o poznámku k osobě, tudíž se nevyznačuje plomba a ostatní katastrální pracoviště nemají informaci o tom, kterým katastrálním pracovištěm byla stejná listina doručena.

Výmaz poznámky o zahájení, příp. nařízení exekuce, je oprávněn provést kterýkoli katastrální úřad, jemuž je listina pro výmaz poznámky doručena. Při posuzování předložených listin se vyskytují stejné nedostatky jako u jejich zápisu. Obvykle je prováděn výmaz předmětné poznámky z katastru nemovitostí na základě oznámení soudního exekutora o skončení exekuce, méně často na základě rozhodnutí o zastavení exekuce.

Vymezí-li soudní exekutor ve specifických případech¹⁸⁵ konkrétní majetek, kterého se týká zákaz dispozice,¹⁸⁶ zapíše se v katastru nemovitostí namísto¹⁸⁷ poznámky o zahájení exekuce, poznámka **exekuce na část majetku**. Tato poznámka se zapisuje ke konkrétně určeným nemovitým věcem dle listiny pro zápis poznámky k osobě. Lze se tak domnívat, že se jedná o zápis poznámky k nemovité věci omezující oprávnění vlastníka nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nemovitostí.¹⁸⁸ Vzhledem k tomu, že problematika možného vedení exekuce na část majetku není nová,¹⁸⁹ autorka nerozumí důvodům, proč katastrální zákon zápis této poznámky neupravil a nepojmenoval.

Obrázek 3 Ukázka reálného zápisu poznámky o nařízení exekuce na LV

Exekuce na část majetku na podíl 1/4 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov Povinnost k RČ/IČO: Parcela: 472 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-48880/2018 -25 ze dne 01.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2019 14:38:23. Zápis proveden dne 08.04.2019.
--

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

¹⁸⁵ Např. je-li výše vymáhané povinnosti v nepoměru k výši majetku; je-li soudní exekutor povinen provádět exekuci formou prodeje zástavy dle § 40 odst. 4 a § 59 odst. 3 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸⁶ Procesní institut speciálního inhibitoria – viz § 44 odst. 4 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸⁷ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Návod pro správu katastru nemovitostí*. 2017, s. 88. bod 6.3.3.6.1.1.

¹⁸⁸ Poznámka zapisovaná dle § 23 odst. 1 písm. n) zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů – o „jiném rozhodnutí než podle písmene m) nebo opatření obecné povahy, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nebo se kterým je zákonem spojeno omezení“.

¹⁸⁹ KRAJSKÝ SOUD V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH. Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích čj. 7 Co 2046/2003 ze dne 30. 9. 2003 – stanovisko, že pokud existuje exekuční titul, kterým oprávněný může uspokojit svoji pohledávku pouze z konkrétních nemovitých věcí, nemůže to soud při nařízení exekuce pominout; na tuto skutečnost později reagoval i zákonodárce a přizpůsobil judikatuře i znění exekučního řádu zákonem č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, jenž v tomto smyslu novelizoval § 44 odstavec 4.

Dle znění katastrálního zákona se poznámka o vyzoomění o zahájení exekuce **nezapisuje** do katastru nemovitostí, je-li povinným **stát nebo územní samosprávný celek**. Proč? Nahlédnutím do exekučního řádu lze zjistit, že pro stát nebo územní samosprávný celek neplatí **generální inhibitorium**.¹⁹⁰ Je-li tedy povinným stát, poznámka o zahájení exekuce se k tomuto subjektu nezapisuje.¹⁹¹ Totéž se týká územního samosprávného celku.¹⁹² Uvedené subjekty tak mají „*privilegované postavení*“¹⁹³ (oproti ostatním exekucí postižitelným subjektům). Lze však postihnout jejich konkrétní majetek např. exekučním příkazem nebo usnesením o dražební vyhlášce soudního exekutora, a odpovídající poznámku k nemovitým věcem (nikoli k osobě) ve vlastnictví těchto subjektů do katastru nemovitostí zapsat. Taková právní úprava má dle názoru autorky opodstatnění, neboť vést exekuci, která by zajišťovala veškerý nemovitý majetek státu a obcí by byla pro daný subjekt komplikací.¹⁹⁴

4.1.2 poznámka o usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce¹⁹⁵

Smyslem vydání usnesení o předběžném opatření v insolvenčním řízení je zabránit změnám v majetkové podstatě dlužníka, které by mohly poškodit věřitele, do vydání rozhodnutí o úpadku. Stejnopis předběžného opatření omezujícího dlužníka v dispozicích s majetkovou podstatou zapsanou v katastru nemovitostí, doručuje insolvenční soud dle § 113 odst. 3 insolvenčního zákona katastrálním pracovištím příslušných katastrálních úřadů. Vlastní-li dlužník nemovité věci v územních obvodech různých katastrálních pracovišť a soud zašle usnesení všem příslušným katastrálním pracovištím, pouze jedno

¹⁹⁰ § 44a odst. 1 a 5 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů – zákaz povinného disponovat s veškerým jeho majetkem.

¹⁹¹ Odůvodnění k bodu 7 důvodové zprávy k vládnímu návrhu č. 178 na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). 2007 – výjimka pro stát z generálního inhibitoria je odůvodněna tím, že obava, že by stát snížil hodnotu svého majetku je bezpředmětná a zákaz dispozice s majetkem by komplikoval činnost jeho organizačních složek i výkonu státní správy.

¹⁹² Výjimku pro územní samosprávné celky z generálního inhibitoria lze odůvodnit analogicky k výjimce pro stát.

¹⁹³ PROŠEK, Jiří. *Problematika exekucí samosprávy – II*. 2014.

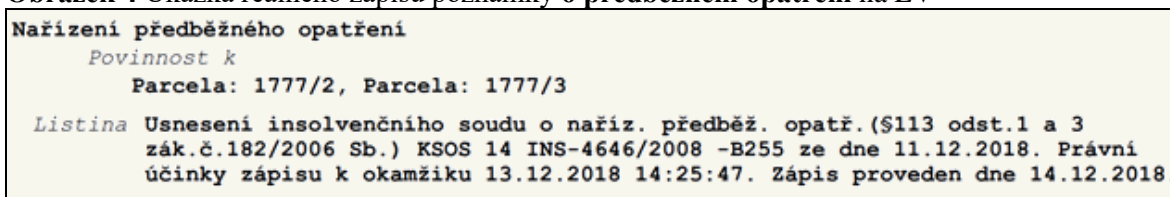
¹⁹⁴ Z minulosti obecně známá „blokace“ majetku Hlavního města Prahy – viz „*Praha nesmí nakládat s majetkem, byla na něj uvalena exekuce*.“ 2012.

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

z těchto zápis příslušné poznámky provede. Všechna ostatní pracoviště vyhodnotí podání jako nezpůsobilé pro zápis do katastru nemovitostí. Právní úprava v insolvenčním zákonu není ve shodě s postupem pro zápis poznámky k osobě, který provádí ten katastrální úřad, kterému je listina doručena (ale pouze jeden). Jelikož se omezení týká konkrétních nemovitých věcí, příp. celé majetkové podstaty, tedy určitým způsobem vymezeného majetku, měla by být dle názoru autorky vyznačována poznámka k nemovitým věcem, nikoli k osobě.

Žádná poznámka tohoto typu nebyla do katastru nemovitostí v řešeném období zapsána.

Obrázek 4 Ukázka reálného zápisu poznámky o předběžném opatření na LV



Nařízení předběžného opatření
Povinnost k
Parcela: 1777/2, Parcela: 1777/3
Listina Usnesení insolvenčního soudu o nařiz. předběž. opatř. (§113 odst.1 a 3
zák.č.182/2006 Sb.) KSOS 14 INS-4646/2008 -B255 ze dne 11.12.2018. Právní
účinky zápisu k okamžiku 13.12.2018 14:25:47. Zápis proveden dne 14.12.2018.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.1.3 poznámka o vyrozmění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku¹⁹⁶

Insolvenční soud je dle § 139 odst. 1 písm. h) insolvenčního zákona povinen vyzromět o vydání **rozhodnutí o úpadku** (jeho doručením) orgán, který vede veřejný seznam osvědčující vlastnictví k majetkové podstatě dlužníka. Výslovnými adresáty vyzromění jsou **katastrální pracoviště** evidující majetek dlužníka známý insolvenčnímu soudu. Vzhledem k tomu, že se jedná o poznámku k osobě, lze úpravu ohledně doručení katastrálnímu pracovišti evidujícímu majetek hodnotit jako nevhodnou (stejně jako u předchozí poznámky). Změna právní úpravy spočívající v povinnosti insolvenčního soudu zasílat rozhodnutí o úpadku katastrálnímu úřadu, např. dle adresy místa trvalého pobytu dlužníka, by reflektovala příslušná ustanovení katastrálního zákona.

Důvodem pro posouzení nezpůsobilých podání k zápisu do katastru nemovitostí bylo, že příslušný insolvenční soud nedodržel dané ustanovení insolvenčního zákona, dle

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

kterého měl doručovat katastrálnímu pracovišti evidujícímu majetek dlužníka. V řešených případech dlužník žádné nemovité věci nevlastnil.

Obrázek 5 Ukázka reálného zápisu poznámky o rozhodnutí o úpadku na LV

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	
Povinnost k	RČ/IČO:
Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSHK 41 INS-21904/2012 -A-51/celk.13 ze dne 09.12.2013; uloženo na prac. Hradec Králové	

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Dle § 102 insolvenčního zákona je povinnou reakcí soudu na insolvenční návrh vydání **oznámení o zahájení insolvenčního řízení** (vyhláška). Vyhláška není podkladem pro zápis poznámky. Přestože insolvenční soud nemá zákonnou povinnost tuto listinu katastrálnímu zasílat, výjimečně¹⁹⁷ tak činí. Katastrálnímu úřadu nezbyvá než předloženou listinu posuzovat jako nezpůsobitou pro zápis do katastru nemovitostí.

V této souvislosti je třeba zmínit poznámku danou **komunitárním právním předpisem**. Insolvenční správce nebo dlužník s dispozičními oprávněními je oprávněn požádat o zveřejnění informace o **zahájení insolvenčního řízení**, subjekt členského státu, v němž se nachází nemovitost dlužníka.¹⁹⁸ V případě doručení takové žádosti katastrální úřad do katastru nemovitostí zapíše poznámku o zahájení insolvenčního řízení.¹⁹⁹ O úpadek ve smyslu českého právního řádu se nejedná. Nejsou zřejmé ani účinky, které jsou se zahájením insolvenčního řízení dle práva konkrétního členského státu, spojeny. Přestože tedy česká právní úprava se zápisem tohoto typu poznámky nepočítá, v případě doručení žádosti oprávněných osob z členských států Evropské Unie o její zápis, je třeba zápis poznámky v katastru nemovitostí provést. Neprovedení zápisu by bylo v rozporu s uvedeným nařízením, které je závazné v celém rozsahu a přímo použitelné ve všech členských státech.²⁰⁰ „Všechny orgány členského státu, správní úřady i soudy jsou povinny nařízení aplikovat.“²⁰¹

¹⁹⁷ V řešeném období v jednom případě.

¹⁹⁸ Článek č. 29 Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 2015/848 ze dne 20. května 2015.

¹⁹⁹ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Poznámka o zahájení insolvenčního řízení v jiném členském státě Evropské unie*. Stanovisko ČUZK 2721/2011-22 ze dne 25. 2. 2011.

²⁰⁰ Článek č. 288 Smlouvy o Evropské unii a Smlouvy o fungování Evropské unie č. 2012/C 326/01. 2012.

²⁰¹ TICHÝ, L., a kol. *Evropské právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 238.

Obrázek 6 Ukázka reálného zápisu poznámky o zahájení insolvenčního řízení dle práva EU na LV

Zahájení insolvenčního řízení (čl.29 nařízení EU č.2015/848) ustanovený insolvenční správce advokát
<i>Povinnost k</i>
RČ/IČO:
<i>Listina</i> Usnesení soudu o zahájení insolvenčního řízení Okresní soud /Amtsgericht/ Traunstein sp.zn.4 IN-150/2018 ze dne 03.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2018 08:23:05. Zápis proveden dne 22.08.2018; uloženo na prac. České Budějovice

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.1.4 poznámka o rozhodnutí o prohlášení konkursu

Konkursem je dle § 244 insolvenčního zákona řešen úpadek zpeněžením majetkové podstaty dlužníka. U **poznámky o prohlášení konkursu** je patrná změna v jejím obsahu. Dle § 13 již zrušeného zákona o konkursu a vyrovnání²⁰² se poznámka o prohlášení konkursu zapisovala k nemovitým věcem. Dle platné právní úpravy se stejná poznámka o prohlášení konkursu zapisuje k osobě.

Poznámka o prohlášení konkursu dle současné právní úpravy je do katastru nemovitostí zapisována výjimečně. Důvod lze spatřovat v tom, že je konkursem řešen úpadek zejména obchodních společností a podnikatelů.²⁰³

Obrázek 7 Ukázka reálného zápisu poznámky o prohlášení konkursu na LV

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
<i>Povinnost k</i>
RČ/IČO:
<i>Listina</i> Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSHK 41 INS-21904/2012 -A-51/celk.13 ze dne 09.12.2013; uloženo na prac. Hradec Králové

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

²⁰² Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění do 31. 12. 2007.

²⁰³ RICHTER, T. *Insolvenční právo*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2017, s. 427.

4.2 Poznámky k nemovitým věcem

4.2.1 poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti,²⁰⁴ poznámka o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti²⁰⁵ a poznámka o exekučním příkazu ke správě nemovitosti²⁰⁶

Exekuční řád v § 59 odst. 1 písm. e) nabízí soudnímu exekutorovi k vymožení zaplacení peněžité částky, možnost vést exekuci správou nemovité věci. Jelikož správu nemovité věci nijak dále nespecifikuje, je třeba vycházet z příslušných ustanovení občanského soudního řádu. Z tohoto důvodu je současně analyzována poznámka o správě nemovité věci v režimu exekučního i občanského soudního řádu. Dle § 320b–320j občanského soudního řádu je **správa nemovité věci** „*preferovaným způsobem řešení směřující k vymožení pohledávky oprávněného.*“²⁰⁷ Předpokladem je existence nemovité věci, ze které plynou užitky.²⁰⁸ O **podaném návrhu** soud vyrozumí příslušný katastrální úřad, který o něm zapíše do katastru nemovitostí poznámku. Poznámka o podaném návrhu je dle § 73 odst. 4 katastrální vyhlášky vymazána zároveň s provedením zápisu poznámky o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti. V režimu exekučního řádu soudní exekutor žádné oznámení o podaném návrhu nevydává. Dospěje-li k závěru, že je účelné postihnout užitky z nemovité věci dlužníka, vydá **exekuční příkaz ke správě nemovité věci**. Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí / exekuční příkaz obsahuje, mimo jiné, zákaz povinného, aby po jejich doručení nemovitou věc převedl na někoho jiného nebo ji zatížil. Dobu správy nijak občanský soudní řád neurčuje, lze tak předpokládat, že bude trvat do vymožení pohledávky, příp. je možnost exekuční příkaz ke správě nemovitosti zrušit,²⁰⁹ výkon rozhodnutí správou nemovité věci zastavit. Jelikož výkon rozhodnutí správou nemovité věci nebrání provedení výkonu rozhodnutí prodejem, při

²⁰⁴ § 23 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁵ § 23 odst. 1 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁶ § 23 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁷ LAVICKÝ, PAVEL a kol. *Občanský soudní řád (§ 251 až 376). Exekuční řád (§ 28 až 151). Exekuční právo. Praktický komentář.* 2015, s. 127 – účelem je posílení principu ochrany povinného a důslednější respektování požadavku na vhodnost způsobu výkonu rozhodnutí.

²⁰⁸ Zejm. nájemné a pachtovné.

²⁰⁹ Např. z důvodu přehodnocení účelnosti tohoto způsobu vymáhání pohledávky.

případném prodeji nemovité věci končí správa právní mocí rozhodnutí o příklepu. Spolu se zápisem vlastnického práva vydražitele je prováděn výmaz této poznámky.

Zatímco u pohledávky vymáhané v režimu občanského soudního řádu se zapisuje poznámka o podaném návrhu, v režimu exekučního řádu nikoli. Dle názoru autorky není nutné poznámku o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, do katastru nemovitostí zapisovat, jelikož podaný návrh nijak povinného neomezuje a výsledek řízení o návrhu ani nelze předjímat.

Poznámky řešící vymožení pohledávky správou nemovité věci **nebyly** na řešeném katastrálním pracovišti **zapsány**, když dosud pro jejich zápis nebyly předloženy žádné listiny. Je zřejmé, že se k výkonu rozhodnutí správou nemovité věci obvykle nepřistupuje.

4.2.2 poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti,²¹⁰ poznámka o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti²¹¹ a poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti²¹²

I u zde řešených poznámek se projevuje dvoukolejnost výkonu rozhodnutí – v režimu občanského soudního řádu a v režimu exekučního řádu, resp. prováděný soudem nebo soudním exekutorem. Základní pravidla pro prodej nemovitých věcí za účelem vymožení pohledávky stanoví § 335 a násl. občanského soudního řádu. V režimu občanského soudního řádu je zapisována poznámka o podaném návrhu, zatímco v režimu exekučního řádu nikoli.²¹³ Autorka opět nevidí důvod zapisovat poznámku o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti z důvodu nejasného výsledku řízení o návrhu a absence omezení, která by se k návrhu vztahovala. Až z usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soudem vyplývají povinnosti a omezení pro povinného. Výmaz poznámky o podaném návrhu je prováděn spolu se zápisem poznámky o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti. Výmaz poznámky o usnesení

²¹⁰ § 23 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²¹¹ § 23 odst. 1 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²¹² § 23 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²¹³ Stejně jako u výkonu rozhodnutí / exekuce správou nemovité věci.

o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti je prováděn současně se vkladem vlastnického práva vydražitele, nebo na základě usnesení příslušného soudu o zastavení výkonu rozhodnutí. Výmaz poznámky o vydaném exekučním příkazu je prováděn na základě oznámení soudního exekutora o skončení exekuce, usnesení soudního exekutora o zrušení exekučního příkazu, příp. usnesení o zastavení exekuce.

Žádný podklad pro zápis poznámky o podaném **návruhu** na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a pro zápis poznámky o **usnesení** o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti nebyl v řešeném období doručen. Naopak **exekuční příkazy** k zápisům poznámky o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti jsou katastrálnímu úřadu doručovány nejčastěji, jedná se o **nejfrekventovanější** zapisovanou **poznámku** vůbec. Obvyklým důvodem pro případné doplnění podání byla skutečnost, že k povinnému není zapsána poznámka o vyrozumění o zahájení exekuce, příp. o usnesení o nařízení exekuce.²¹⁴ Ojedinelým důvodem pro neprovedení zápisu poznámky o exekučním příkazu byla skutečnost, že povinný již nemovitou věc nevlastnil, či poznámka již byla v katastru nemovitostí zapsána.

Obrázek 8 Ukázka reálného zápisu poznámky o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti na LV

```
Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/6
Povinnost k

RC/IČO:
Parcela: 70/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Liberec 209 Ex-
1136/2007 -52 ze dne 11.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2017
00:13:50. Zápis proveden dne 30.08.2017; uloženo na prac. Jičín
```

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Obrázek 9 Ukázka reálného zápisu poznámky o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti na LV

```
Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti
Povinnost k

RČ/IČO:
Parcela: St. 52

Listina Oznámení o podání návrhu na nařízení výkonu rozh. prodejem nemovitosti Okresního
soudu v Táboře 4 E-5/2015 - 10 ze dne 04.01.2016. Právní účinky zápisu k
okamžiku 04.01.2016 12:25:22. Zápis proveden dne 05.01.2016.
```

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

²¹⁴ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Návod pro správu katastru nemovitostí*. 2017 – jedná se o typ právního vztahu a předmět řízení s povinnou vazbou na nadřazený právní vztah (k poznámce k osobě).

Obrázek 10 Ukázka reálného zápisu poznámky o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti na LV

Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti	
na podíl 1/2	
<i>Povinnost k</i>	
Parcela: St. 46	RČ/IČO:
<i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí Okresního soudu v Jičíně 3 E-4/2014 - 8 ze dne 18.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2014 15:31:25. Zápis proveden dne 02.12.2014.	

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.3 poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva²¹⁵

Soudcovské ani exekutorské zástavní právo neomezuje vlastníka nemovité věci s její dispozicí. Kromě motivace dlužníka k dobrovolnému splnění jeho povinnosti je smyslem „zajištění výhodnějšího postavení zástavního věřitele“.²¹⁶ Právní úpravu výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva obsahuje hlava šestá občanského soudního řádu. Dle § 338b občanského soudního řádu soud vyrozumí příslušný katastrální úřad o podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovité věci. O podaném návrhu katastrální úřad zapíše do katastru nemovitostí poznámku. Dle § 73 odst. 6 katastrální vyhlášky se poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva „vymaže spolu se zápisem soudcovského zástavního práva“ (vkladem práva) nebo „na základě potvrzení oprávněného, že důvody pro zápis poznámky pominuly“.

²¹⁵ § 23 odst. 1 písm. a) č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁶ LAVICKÝ, PAVEL a kol. *Občanský soudní řád (§ 251 až 376). Exekuční řád (§ 28 až 151). Exekuční právo. Praktický komentář*. 2015, s. 254–255.

Obrázek 11 Ukázka reálného zápisu poznámky o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na LV

Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva
dne 22.12.2017
Oprávnění pro

RČ/IČO:
Povinnost k
Parcela: St. 201, Parcela: 298

Listina Vyrozumění soudu o podání návrhu na nařiz.výkon.rozh.zřízením soud.zást.práva
Okresního soudu v Jičíně 9 E-9/2017 -13 ze dne 26.01.2018. Právní účinky zápisu
k okamžiku 30.01.2018 09:06:37. Zápis proveden dne 01.02.2018.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Exekuční řízení ke zřízení exekutorského zástavního práva je dle § 73a exekučního řádu zahajováno výhradně na návrh oprávněného. O podání návrhu týkající se nemovité věci evidované v katastru nemovitostí vyrozumí soudní exekutor příslušný katastrální úřad, který o podaném návrhu zapíše do katastru nemovitostí poznámku. Výmaz poznámky katastrální úřad provede zejm. spolu se zápisem exekutorského zástavního práva, příp. na základě pravomocného rozhodnutí o skončení daného exekučního řízení. Exekutorské zástavní právo se do katastru nemovitostí zapíše ve vkladovém řízení na základě návrhu na vklad oprávněného,²¹⁷ jehož přílohou je vykonatelný exekuční příkaz na zřízení exekutorského zástavního práva.

Obrázek 12 Ukázka reálného zápisu poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva na LV

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
na podíl 1/2, ke dni 2.10.2017
Oprávnění pro

RČ/IČO:
Povinnost k

RČ/IČO:
Parcela: 579, Parcela: 581

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-41020/2017 - 8 ze dne
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2017 12:39:18. Zápis proveden
dne 12.10.2017.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Obě poznámky je možné do katastru nemovitostí zapsat po podání návrhu. Jelikož podání návrhu na zřízení soudcovského/exekutorského zástavního práva vlastníka nemovité věci nijak neomezuje, považuje autorka zápis poznámky tohoto typu za neopodstatněný. Ani jeden z uvedených typů poznámek nebyl v řešeném období do

²¹⁷ Výrazný zásah do postupu při zřizování exekutorského zástavního práva způsobila novela exekučního řádu zákonem č. 139/2015 Sb. – do této novely byl vklad exekutorského zástavního práva do tzv. beznávrhových řízení iniciovaný soudním exekutorem.

katastru nemovitostí zapsán. Lze konstatovat, že se jedná o poznámky nevyužívané, překonané jinými způsoby výkonu rozhodnutí na peněžité plnění. Změny v právní úpravě výrazně ovlivnily využívání poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního ve smyslu upuštění od tohoto způsobu provedení exekuce.

4.2.4 poznámka o exekučním příkazu k postižení obchodního závodu,²¹⁸ poznámka o usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu a o usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,²¹⁹ poznámka o usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí správou obchodního závodu a o usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě²²⁰ a poznámka o nařízení výkonu rozhodnutí postižením obchodního závodu²²¹

Všechny zde řešené poznámky se vztahují k výkonu rozhodnutí **postižením obchodního závodu**.²²² Další projev dvoukolejnosti právní úpravy výkonu rozhodnutí – v režimu občanského soudního (§ 338f a násl.) a exekučního řádu (§ 70 a násl.). Fakticky jsou mezi postižením závodu při výkonu rozhodnutí v obou režimech pouze formální rozdíly.²²³ Výkon rozhodnutí/exekuce postižením závodu může být provedena buď zpeněžením závodu, nebo jeho správou.²²⁴

Jedná se o výjimečně zapisované poznámky. Autorka se neztotožňuje se stávající úpravou poznámek vypovídajících o postižení závodu. Považuje ji za zbytečně komplikovanou. Navrhuje její zjednodušení ve smyslu nekonkretizování způsobu postižení, ale vystihnout tuto situaci obecnou poznámkou o výkonu rozhodnutí postižením

²¹⁸ § 23 odst. 1 písm. c) č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁹ § 23 odst. 1 písm. d) č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²²⁰ § 23 odst. 1 písm. e) č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²²¹ § 23 odst. 1 písm. f) č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²²² § 502 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů – obchodní závod jako organizovaný soubor jmění vytvořený podnikatelem a sloužící k provozování jeho činnosti.

²²³ Např. vydání exekučního příkazu v režimu zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů a usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí v režimu zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²²⁴ LAVICKÝ, PAVEL a kol. *Občanský soudní řád (§ 251 až 376). Exekuční řád (§ 28 až 151). Exekuční právo. Praktický komentář*. 2015, s. 236 a 435.

závodu. Zamýšlí se pak nad tím, zda by se v takovém případě nejednalo o poznámku k osobě, tj. zapisovanou k identifikátoru povinného, když je závodem dle příslušných ustanovení občanského zákoníku soubor jmění (tvořící i všechny nemovité věci)²²⁵. Autorce naopak chybí možnost zápisu poznámky o postižení **části závodu**, jak umožňuje § 338zp občanského soudního řádu a 70 odst. 1 exekučního řádu. Taková poznámka by naopak byla poznámkou k přesně určené nemovité věci tvořící část závodu.

Obrázek 13 Ukázka reálného zápisu poznámky o exekučním příkazu k postižení závodu na LV

```
Související zápisy
Exekuční příkaz k postižení závodu
Povinnost k
Parcela: 28/4, Parcela: 41/129, Parcela: 41/3, Parcela: 41/4

Listina Exekuční příkaz k postižení závodu Exekutorského úřadu Praha 8 182 EX-
1568/2017 -100 ze dne 02.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2017
19:55:34. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Jičín
```

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.5 poznámka o usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti²²⁶

Prodej nemovitých věcí v režimu výkonu rozhodnutí prováděného soudem a v režimu exekuce prováděné soudním exekutorem, se dle § 336b občanského soudního řádu uskutečňuje dražbou. Podkladem pro zápis poznámky je usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovité věci.

Obrázek 14 Ukázka reálného zápisu poznámky o usnesení o dražební vyhlášce

```
Související zápisy
Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu
Cheb 074 EX-06764/2011 -091 ze dne 01.11.2018. Právní účinky zápisu k
okamžiku 01.11.2018 14:16:04. Zápis proveden dne 05.11.2018; uloženo na prac.
Jičín
```

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Soudní exekutoři vydávají dražební vyhlášky i mimo exekuční řízení, při jejich další činnosti,²²⁷ o kterých se také zapisuje do katastru nemovitostí poznámka. Vydá-li dražební

²²⁵ § 502 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

²²⁶ § 23 odst. 1 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²²⁷ § 76 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů – obvykle v souvislosti s insolvenčním řízením nebo řízením o pozůstalosti.

vyhlášku finanční úřad dle § 194 a násl. zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, katastrální úřad zápis poznámky na základě této listiny v katastru nemovitostí neprovádí.²²⁸

Obrázek 15 Ukázka reálného zápisu poznámky o usnesení o dražební vyhlášce v rámci další činnosti exekutora na LV

Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora <i>Povinnost k</i> Parcela: St. 679, Parcela: 290/10 <i>Listina</i> Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Tábor 152 ED-5/2018 - 41 ze dne 29.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2018 22:01:35. Zápis proveden dne 31.12.2018.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Katastrálnímu úřadu doručená usnesení o dražební vyhlášce byla výjimečně posouzena jako nezpůsobilá k zápisu poznámky, jelikož poznámka dle téže listiny již byla v katastru nemovitostí zapsána.²²⁹ Obvykle je výmaz této poznámky prováděn ISKN automaticky po uplynutí data dražebního jednání.

4.2.6 poznámka o vyrozmění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka²³⁰

Dle § 244 odst. 3 insolvenčního zákona vyrozmění insolvenční správce příslušné katastrální pracoviště o tom, že byl do majetkové podstaty dlužníka sepsán majetek, který dlužník nevlastní. Nemovité věci vlastní subjekty obvykle na základě odporovatelných právních úkonů dlužníka, kterými dlužník znevýhodňuje postavení věřitelů nebo ztěžuje možnost jejich uspokojení.²³¹ Pro účely zpeněžení se na tento majetek dle § 205 odst. 4 insolvenčního zákona „pohlíží jako na majetek dlužníka“.

²²⁸ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Zápis poznámky na základě dražební vyhlášky vydané finančním úřadem čj. ČÚZK-1952/2017-22* – stanovisko, dle kterého je vyhláška finančního úřadu vydávána ve formě rozhodnutí, nikoli usnesení, jak předpokládá katastrální zákon, proto se o ní poznámka nezapisuje.

²²⁹ Zápis provedlo jiné katastrální pracoviště téhož katastrálního úřadu, přestože je dle § 336c zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, soud (soudní exekutor) povinen doručovat dražební vyhlášku příslušnému katastrálnímu úřadu (nikoli různým katastrálním pracovištím téhož katastrálního úřadu); jsou-li předmětem dražební vyhlášky nemovité věci v územním obvodu více katastrálních pracovišť téhož katastrálního úřadu, provede zápis příslušné poznámky ke všem nemovitým věcem v územní obvodu téhož katastrálního úřadu to katastrální pracoviště, kterému byla listina doručena jako první.

²³⁰ § 23 odst. 1 písm. h) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²³¹ MARŠIKOVÁ, J. a kol. *Insolvenční zákon: s poznámkami, judikaturou, nařízením Rady ES 1346/2000 a prováděcími předpisy*. 2014, s. 392.

Jedná se o poznámku využívanou ojedinele. Výjimečně je požadován zápis této poznámky na základě oznámení o zápisu do majetkové podstaty, ač je dlužník zároveň vlastníkem nemovitých věcí. Zápis předmětné poznámky pak s ohledem na právní úpravu nelze provést.

Obrázek 16 Ukázka reálného zápisu poznámky o zápisu do soupisu majetkové podstaty na LV

Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) Povinnost k Parcela: St. 20, Parcela: 477/19 Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) ze dne 04.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 06.01.2016.
--

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.7 poznámka o usnesení o nařízení předběžného opatření

Nevystačí-li, zpravidla z důvodu naléhavosti, klasické soudní řízení, zajišťují předběžná opatření „*efektivní ochranu subjektivního práva*“.²³² Bylo-li **předběžné opatření** vztahující se k nemovitým věcem evidovaným v katastru nemovitostí **nařízeno**, je příslušný soud povinen ve smyslu ustanovení § 76c odst. 3 občanského soudního řádu v dané lhůtě odeslat stejnopis usnesení příslušnému katastrálnímu úřadu. Na základě doručeného usnesení katastrální úřad provede k dotčeným nemovitým věcem zápis předmětné poznámky. Při doručení **oznámení o podaném návrhu** na vydání předběžného opatření katastrálnímu úřadu, se zápis poznámky v katastru nemovitostí neprovádí.²³³ Katastrální úřad není oprávněn při splnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, případný návrh na povolení vkladu zamítnout, ani předjímat, vyčkávat, či z vlastní iniciativy pátrat, zda a jak příslušný soud v řízení o vydání předběžného řízení rozhodl.²³⁴ K výmazu poznámky o usnesení o nařízení předběžného opatření z katastru nemovitostí

²³² HRNČIŘÍK, Vít. *Předběžná opatření v civilním řízení*. 2016, s. 1.

²³³ Přestože je stanovena povinnost soudů zasílat katastrálnímu úřadu oznámení o podání návrhu na vydání předběžného opatření, kterým se má omezit oprávnění vlastníka nemovité věci nebo oprávněného z jiného věcného práva k nemovité věci nakládat s právem zapsaným v katastru nemovitostí – viz MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI ČR. *Instrukce Ministerstva spravedlnosti ze dne 3. prosince 2001, č. j. 505/2001-Org., kterou se vydává vnitřní kancelářský řád pro okresní, krajské a vrchní soudy*. § 8 odst. 3 písm. d).

²³⁴ KRAJSKÝ SOUD V HRADCI KRÁLOVÉ. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové čj. 30 A 123/2016-117 ze dne 15. 5. 2018 – příslušný soud se ztotožnil s postupem katastrálního pracoviště, které, ač vědělo o podaném návrhu na vydání předběžného opatření, provedlo vklad do katastru nemovitostí, s odůvodněním, že katastrální pracoviště důvodně očekávalo, že bude o výsledku, tj. o případně uložené povinnosti účastníka řízení nenakládat s nemovitou věcí, zpraven neprodleně po skončení řízení; k tomu HRNČIŘÍK, Vít. *Předběžná opatření v civilním řízení*. 2016, s. 216–217 – předpokládá spolupráci mezi navrhovateli, soudy a katastrálními úřady ve smyslu ochoty vyčkat výsledku předběžného řízení.

obvykle dochází na základě usnesení o zrušení předběžného opatření nebo rozhodnutí ve věci samé.

Poznámka o nařízení předběžného opatření je zapisována do katastru nemovitostí výjimečně. Autorka má za to, že by do katastru nemovitostí měla být zapisována i poznámka o podaném návrhu na vydání předběžného opatření soudu, a katastrální úřad by v řízení o povolení vkladu měl vyčkat na vydání rozhodnutí soudu o předběžném opatření z následujících důvodů. Dokud katastrální úřad pravomocně nerozhodne o povolení vkladu (obvykle zápisem do spisu) a soud předběžným opatřením dle § 76f občanského soudního řádu uloží účastníku, aby nenakládal s určitou nemovitou věcí, pozbývá návrh na vklad práva týkající se téže věci, právní účinky. Nařídí-li soud předběžné opatření, ale katastrální úřad se z nějakého důvodu výsledek řízení o předběžné otázce včas nedozví²³⁵ a vklad práva povolí, dostává se věřitel do situace, že sice disponuje vykonatelným exekučním titulem, ale dlužník již nemovitou věc nevlastní. V kontrastu se zapisováním poznámek o jiných podaných návrzích (např. o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského/exekutorského zástavního práva) je neakceptování této zásadní informace nelogické.

Obrázek 17 Ukázka reálného zápisu poznámky o **nařízení předběžného opatření** na LV

<p>Nařízení předběžného opatření</p> <p><i>Povinnost k</i></p> <p>Parcela: St. 143, Parcela: St. 144, Parcela: 810, Parcela: 811, Parcela: 818, Parcela: 821</p> <p><i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresního soudu v Jičíně 7 C-338/2018 -85 ze dne 14.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2018 15:32:42. Zápis proveden dne 28.12.2018.</p>
--

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.8 poznámka o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné²³⁶

Smyslem veřejné **dražby nedobrovolné** je „*uspokojení pohledávky navrhovatele z výtěžku dražby*“.²³⁷ Právní úpravu obsahuje zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

²³⁵ NEJVYŠŠÍ SPRÁVNÍ SOUD. Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 As 350/2017-29 ze dne 31. 1. 2018 – tento soud konstatoval nezákonný postup příslušného soudu, který v rozporu s ustanovením § 76c odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, nezaslal usnesení o nařízení předběžného opatření katastrálnímu úřadu a katastrální úřad tak vklad do katastru nemovitostí povolil.

²³⁶ § 23 odst. 1 písm. j) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²³⁷ VALEŠOVÁ, Renata, HRADIL, Jaroslav. *Zákon o veřejných dražbách. Praktický komentář*. 2017, s. 4.

Navrhovatelem je dražební věřitel, který uzavírá s dražebníkem písemnou smlouvu o provedení dražby. Absence povinných náležitostí v oznámení o dražbě je sankcionováno.²³⁸ Dražebník dle § 41 uvedeného zákona zasílá oznámení o dražbě s jeho úředně ověřeným podpisem příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu poznámky **o podaném návrhu na provedení nedobrovolné dražby**. Fakticky je do katastru nemovitostí na základě takového oznámení zapisována poznámka **o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné**. Předmětná ustanovení právních předpisů tak nejsou v souladu. Výmaz této poznámky lze předpokládat zároveň se zápisem vlastnického práva vydražitele na základě potvrzení o nabytí vlastnictví, nebo na základě oznámení, příp. rozhodnutí, dražebníka o nevydražení nemovité věci, zmaření, neplatnosti či upuštění od dražby.

Fakticky je tato poznámka zapisována výjimečně.

Obrázek 18 Ukázka reálného zápisu poznámky **o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné na LV**

<i>Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné</i>
<i>Povinnost k</i>
Parcela: St. 5/1
<i>Listina</i> Oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné Č.j.-49268 ze dne 22.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2018 15:48:53. Zápis proveden dne 25.05.2018.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.9 poznámka o žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu²³⁹

Katastrální úřad tuto poznámku zapisuje na základě uvědomění vyvlastňovacího úřadu²⁴⁰ o zahájení vyvlastňovacího řízení dle § 19 zákona o vyvlastnění. Možností je i zápis na základě návrhu vyvlastnitelů doloženého žádostí o vyvlastnění práv prokazatelně

²³⁸ Tamtéž s. 97 – nejen neplatností případně provedené dražby, ale i postihem dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

²³⁹ § 23 odst. 1 písm. k) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁴⁰ Vyvlastňovacím úřadem je dle § 15 zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistrát územně členěného statutárního města; pokud se ale vyvlastňovací řízení týká výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, je dle § 2e) zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, příslušný krajský úřad kraje, na jehož území se má stavba uskutečnit, příp. Magistrát hlavního města Prahy.

podanou u příslušného vyvlastňovacího úřadu. S doručením uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení vyvlastňovanému jsou spojeny povinnosti vlastníka nemovité věci spočívající v omezení dispozic s předmětem vyvlastnění. Výmaz této poznámky je prováděn, bylo-li vyvlastňovací řízení zastaveno nebo došlo-li k zamítnutí žádosti. Vyvlastňovací úřad tyto skutečnosti příslušnému katastrálnímu úřadu oznamuje, případně mu zasílá pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění práv dle § 25 odst. 5 zákona o vyvlastnění příslušnému. Pouhé zaslání rozhodnutí však neodůvodňuje zahájení řízení o vkladu práva založeného na zásadě dispoziční, když věcná práva je možné zapsat pouze na základě návrhu na vklad doloženého listinou.

Přestože byla poznámka o žádosti o vyvlastnění práv zapsána pouze v jednom případě, je zřejmý vzestup četnosti jejího využití.²⁴¹

Obrázek 19 Ukázka reálného zápisu poznámky o zahájeném řízení o vyvlastnění práv na LV

Zahájené řízení o vyvlastnění práv
<i>Oprávnění pro</i>
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390
<i>Povinnost k</i>
Parcela: 89/74
<i>Listina</i> Oznámení vyvlastňovacího úřadu o zahájení vyvlastňovacího řízení KUKHK- DS-33053/2019 -2 (Ma) ze dne 17.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2019 14:01:22. Zápis proveden dne 21.10.2019.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.10 poznámka o zahájení pozemkových úprav²⁴² a o rozhodnutí o schválení pozemkových úprav²⁴³

Katastrálním zákonem pojmenované dva typy poznámek, které spolu souvisejí. Fakticky se vylučuje, aby byly zapsány u téže nemovité věci obě poznámky najednou. Právní úpravu pozemkových úprav stanoví zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

První ze jmenovaných poznámek se do katastru nemovitostí zapisuje dle § 6 a 9 odst. 7 uvedeného zákona na základě vyrozumění pozemkového úřadu o zahájení pozemkových

²⁴¹ V roce 2019 bylo požádáno o zápis této poznámky ve 35 případech.

²⁴² § 23 odst. 1 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁴³ § 23 odst. 1 písm. m) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

úprav. Od zápisu této poznámky katastrální úřad průběžně sděluje pozemkovému úřadu všechny změny. Vlastníky a jiné oprávněné zahájené řízení ani předmětná poznámka nijak neomezuje. Výmaz této poznámky je prováděn zároveň se zápisem poznámky o schválení návrhu pozemkových úprav.

Obrázek 20 Ukázka reálného zápisu poznámky o zahájení pozemkových úprav na LV

Zahájeny pozemkové úpravy <i>Povinnost k</i> Parcela: 281/30, Parcela: 281/5, Parcela: 281/8, Parcela: 281/9 <i>Listina</i> Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav Pobočka Jičín SPU-322408/2018 ze dne 11.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2018 10:03:45. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Jičín

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Pravomocné rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav pozemkový úřad dle § 11 odst. 5 zákona o pozemkových úpravách předává katastrálnímu úřadu k vyznačení do katastru nemovitostí. **Schválený návrh** musí být respektován nejen právními nástupci vlastníků, ale musí být zohledněn i v listinách pro zápis do katastru nemovitostí. V listinách musí být označení nemovitých věcí nejen dle platného stavu katastru nemovitostí, ale i jim „*odpovídající pozemky dle schváleného návrhu.*“²⁴⁴ Od schváleného návrhu je nezbytný v případě zcizení nebo zatížení dotčených pozemků souhlas pozemkového úřadu,²⁴⁵ což je katastrální úřad povinen v řízení o povolení vkladu vzít v úvahu. Výmaz poznámky o schváleném návrhu je prováděn spolu se zápisem rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

Obrázek 21 Ukázka reálného zápisu poznámky o schválení návrhu pozemkových úprav na LV

Schválené pozemkové úpravy <i>Povinnost k</i> Parcela: 130/29, Parcela: 325/103 <i>Listina</i> Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav Pobočka Jičín SPU-421554/2018 ze dne 31.10.2018. Právní moc ke dni 08.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2018 09:10:06. Zápis proveden dne 27.12.2018.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Faktické využití poznámek vztahujících se k pozemkovým úpravám je ovlivněno počtem řízení o pozemkových úpravách zahájených pozemkovým úřadem.

²⁴⁴ § 11 odst. 12 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.

²⁴⁵ Tamtéž.

4.2.11 poznámka o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti²⁴⁶

Obecně tvoří věc s jejími neoddělenými součástmi věc jedinou, s jednotným právním režimem.²⁴⁷ „Projevem své vůle mohou vlastníci vytvořit výjimku tak, aby po jejich vzájemné dohodě byl zabudovaný stroj chápán jako samostatná věc“²⁴⁸ Výhrada, že **stroj či jiné zařízení není součástí nemovité věci**, je zapisována do katastru nemovitostí poznámkou. Ustanovení § 72 odst. 4 katastrální vyhlášky stanoví náležitosti společného prohlášení vlastníka stroje a vlastníka nemovité věci k zápisu výhrady (např., zda byl stroj k okamžiku podání žádosti již s nemovitostí spojen,²⁴⁹ nebo nikoliv, označení upevněného stroje atd.). Některé výklady ustanovení § 508 odst. 1 občanského zákoníku odůvodňují konstitutivní zápis této poznámky,²⁵⁰ dle kterého se stroj stává samostatným okamžikem zápisu poznámky. S tím autorka nesouhlasí, když dikce občanského zákoníku výslovně nestanoví okamžik oddělení nemovité věci a stroje. Konstitutivní zápis poznámky pak není dle názoru autorky přípustný. Důvodem pro výmaz této poznámky je, kromě zániku věci, splnutí vlastníka nemovité věci a stroje v jednu osobu.²⁵¹

Dotčené katastrální pracoviště v řešeném období tuto poznámku nezapsalo, když doposud zapsalo řešenou poznámku pouze v jednom případě. Poznámku tak lze hodnotit jako nevyužívanou. Autorka **upřednostňuje** zápis výhrady o tom, že stroj není součástí nemovité věci **upozorněním**, nikoli poznámkou.

²⁴⁶ § 23 odst. 1 písm. p) č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁴⁷ NEJVYŠŠÍ SOUD ČR. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 2369/99 ze dne 31. 10. 2001.

²⁴⁸ PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2017, s. 542.

²⁴⁹ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Stanovisko čj. ČÚZK-03728/2015-15 ze dne 12. 5. 2015 – stanovisko, dle kterého katastrálnímu úřadu nepřísluší přezkoumávat, kdy ke spojení stroje s nemovitou věcí došlo.

²⁵⁰ např. PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2017, s. 542; EXPERTNÍ SKUPINA KOMISE PRO APLIKACI NOVÉ CIVILNÍ LEGISLATIVY PŘI MINISTERSTVU SPRÁVEDLNOSTI. *Výkladové stanovisko č. 17*. 2014.

²⁵¹ PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2017, s. 542.

Obrázek 22 Ukázka reálného zápisu poznámky o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti na LV (pozemek se stavbou ve vlastnictví církve)

Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti - věžní hodiny Oprávnění pro Město Jičín, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 00271632 Povinnost k Parcela: St. 26 Listina Listina o vlastnictví stroje-souhlas vlastníka nemovitosti ze dne 06.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2015 09:50:56. Zápis proveden dne 16.10.2015.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.12 poznámka o dovolání se neúčinnosti právního jednání²⁵²

Relativní neúčinnost právního jednání upravuje § 589 a násl. občanského zákoníku. Věřitel je oprávněn domáhat se určení neúčinnosti právního jednání dlužníka vůči věřiteli, pokud zkracuje jeho vykonatelnou pohledávku. Věřitel může požádat katastrální úřad o poznamenání dovolání se neúčinnosti právního jednání, pokud doloží prokazatelné podání odpůrcí žaloby. Na tuto situaci reaguje katastrální zákon umožněním zápisu poznámky. Totožná poznámka je do katastru nemovitostí zapisována i tehdy, podá-li insolvenční správce odpůrcí žalobu podle § 239 insolvenčního zákona.²⁵³ Výmaz poznámky lze předpokládat na základě na základě pravomocného rozhodnutí soudu o zamítnutí či jiného procesního rozhodnutí soudu.

Tato poznámka je do katastru nemovitostí zapisována výjimečně.

Obrázek 23 Ukázka reálného zápisu poznámky o dovolání se neúčinnosti právního jednání na LV

Dovolání se neúčinnosti právního jednání učiněného darovací smlouvou ze dne 9. 9. 2016 Oprávnění pro RČ/IČO: Povinnost k Parcela: St. 52, Parcela: 32, Parcela: 33/1, Parcela: 33/2, Parcela: 34, Parcela: 354/2, Parcela: 354/3 Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. 11 C-105/2018 -100 ze dne 21.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2019 12:49:32. Zápis proveden dne 23.07.2019.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

²⁵² § 23 odst. 1 písm. q) č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵³ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Stanovisko čj. ČÚZK-04495/2016-11 ze dne 29. 3. 2016.

4.2.13 poznámka o právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky²⁵⁴

Zápis práva užívání nebo požívání (nikoli jako práva věcného) do veřejného seznamu umožňuje § 980 odst. 1 občanského zákoníku. Předpokladem zápisu je, že tak stanoví právní předpis. Doposud tak žádný právní předpis nestanovil.²⁵⁵ Zatímco se nájem a pacht, co by obligační práva, zapisují do katastru nemovitostí vkladem práva, je umožněno, aby se zápis práva užívání a požívání (o němž se neprovádí vklad), zapisoval **poznámkou**.

Autorka s nastavenou právní úpravou **nesouhlasí**. Není zřejmé, jaká práva užívání a požívání zapisovaná poznámkou připadají v úvahu.²⁵⁶ Autorka se domnívá, že občanský zákoník nevztahuje možnost zápisu takového práva ke katastru nemovitostí, ale k jinému veřejnému seznamu.

K žádnému zápisu této poznámky do katastru nemovitostí zatím nedošlo. Do přijetí adekvátního právní předpisu nelze zápis této poznámky předpokládat.

4.2.14 poznámka o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo²⁵⁷ a poznámka o přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu²⁵⁸

Obě uvedené poznámky jsou analyzovány současně pro nalezení jejich paralel a diferencí. Zápisem **výhrady přednostního pořadí** pro jiné právo dochází k prolomení principu priority, když právu později zapsanému přiznává lepší pořadí, než svědčí právu zapsanému dříve. Ustanovení § 982 odst. 2 občanského zákoníku předpokládá vyhrazení práva před tím, než vlastník zřídí věcné právo k vlastní věci. Po zřízení věcného práva již

²⁵⁴ § 23 odst. 1 písm. r) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela a kol. *Katastrální zákon, Praktický komentář*. 2018, s. 189 a dle dostupných informací.

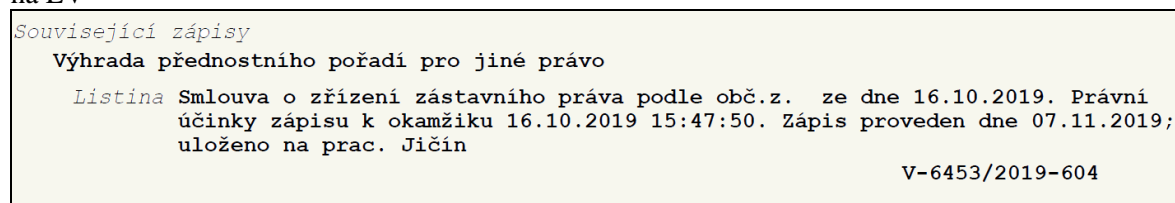
²⁵⁶ Např. PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2017, s. 968 – předpoklad, že právem užívání a požívání je pacht a nájem, příp. práva duševního vlastnictví; obdobně KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník: Praktický komentář*. 2019, s. 610 – názor, že se jedná o typická obligační práva nájem a pacht – nájem a pacht se však zapisuje do katastru nemovitostí vkladem.

²⁵⁷ § 23 odst. 1 písm. s) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁸ § 23 odst. 1 písm. t) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

předpokládá souhlas osoby, jež by byla právem dotčena. Výhrada se zapisuje poznámkou obvykle v rámci vkladového řízení, příp. na základě žádosti vlastníka nemovité věci. Dle § 73 odst. 10 katastrální vyhlášky se poznámka o výhradě přednostního pořadí vymaže bez návrhu spolu se vkladem věcného práva, pro které bylo přednostní pořadí vyhrazeno.

Obrázek 24 Ukázka reálného zápisu poznámky o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo na LV



Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Fakticky je poznámka o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo zapisována v řízení o vkladu zástavního práva.

K situaci, že **stejná listina** je podkladem pro zápis **vkladem** práva i pro zápis **poznámkou**, příp. **upozorněním**, je v současnosti zcela běžná. Právní úprava tuto situaci žádným způsobem **neřeší**. Ve vkladovém řízení se současně zapisují poznámky i upozornění,²⁵⁹ ač jsou zkoumány jiné podmínky pro povolení vkladu práva a jiné pro zápis poznámky, příp. upozornění. Obvykle se jedná o zápis poznámek, jež mají akcesorickou povahu zajištění.²⁶⁰ Pokud ve vkladovém řízení nejsou splněny podmínky pro povolení vkladu, poznámky, příp. upozornění, se do katastru nemovitostí nezapišou.²⁶¹ Postup katastrálního úřadu tak není v souladu s právní úpravou, dle které se „*návrhy na zápis nebo výmaz poznámky a listiny určené k zápisu poznámky zaznamenávají v protokolu o záznamech.*“²⁶² U poznámek zapisovaných v rámci vkladového řízení (tj. bez samostatné listiny) nebyla autorka schopna zvoleným postupem počet konkrétně zapsaných poznámek zjistit.²⁶³

²⁵⁹ I návrh na vklad tuto situaci zohledňuje umožněním požádat o zápis určitých typů poznámek v rámci vkladového řízení – viz příloha D této práce.

²⁶⁰ Zejm. poznámky vztahující se k zástavnímu právu – např. poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého (viz část 4.2.2.2 textu).

²⁶¹ ČÚZK reagoval na zvýšenou míru podání jedné listiny pro zápis práv i poznámek stanoviskem, ale akcesorický vztah poznámky k právu zde nezohlednil – viz ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Postupy KÚ v případech, kdy je předložena listina současně podkladem pro zápis vkladem i poznámkou*. zn. ČÚZK-03280/2014-22 ze dne 12. 2. 2014.

²⁶² Ustanovení § 28 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶³ Viz příloha C této práce.

Východiskem pro zápis poznámky o **přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu** je § 983 občanského zákoníku. Komentáře k uvedenému ustanovení občanského zákoníku²⁶⁴ upozorňují na nutnost rozlišovat mezi výhradou přednostního pořadí a přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jiného. P. Baudyš se naopak vyjadřuje tak, že se ustanovení o poznámce o přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu „dostalo do nového katastrálního zákona omylem“²⁶⁵, když již je zapisována poznámkou o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo. Uvedené poznámky tak ztotožňuje.²⁶⁶ Listiny, dle kterých se zápis poznámky o přednostním právu provede, stanoví § 72 odst. 3 katastrální vyhlášky. Návrh na zápis práva, kterého se přednostní právo týká lze podat do jednoho roku od zápisu této poznámky. Nebude-li lhůta využita, může se vlastník domoci výmazu přednostního práva. Listiny pro výmaz této poznámky specifikuje § 73 odst. 9 katastrální vyhlášky.

K žádnému zápisu zde řešené poznámky prozatím nedošlo.

4.2.15 poznámka o odkladu zrušení spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví²⁶⁷

Zápis této poznámky odůvodňuje § 1154 a násl. občanského zákoníku. Je v dispozici spoluvlastníků, zda si ujednají, že po určitou dobu nebudou žádat zrušení spoluvlastnictví. Týká-li se ujednání nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí, zapisuje se **odklad zrušení spoluvlastnictví** do katastru nemovitostí, a to na základě listiny ve formě listiny veřejné (notářský zápis, příp. soudní smír²⁶⁸). Pro odklad oddělení ze spoluvlastnictví se použijí ustanovení občanského zákoníku obdobně. Dle příslušného ustanovení katastrálního zákona se odklady zrušení a oddělení ze spoluvlastnictví zapisují poznámkou.

²⁶⁴ KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník: Praktický komentář*. 2019, s. 613; PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2017, s. 972.; Odůvodnění k § 975 a 967 důvodové zprávy k vládnímu návrhu občanského zákoníku č. 362. 2011, s. 802–803.

²⁶⁵ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 107.

²⁶⁶ Tamtéž, s. 108.

²⁶⁷ § 23 odst. 1 písm. u) č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁶⁸ PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2017, s. 1173.

Neprovedení zápisu poznámky v katastru nemovitostí by nevyvolalo účinky vůči třetím osobám²⁶⁹, tj. nenaplnilo zásadu materiální publicity zápisů.

Žádná poznámka o odkladu zrušení a oddělení ze spoluvlastnictví nebyla prozatím do katastru nemovitostí zapsána.

4.2.16 poznámka o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku²⁷⁰

Právo stavby je nemovitou věcí umožňující stavebníkovi mít na cizím pozemku stavbu. Vzájemná zákonná předkupní práva vlastníka pozemku a vlastníka práva stavby jsou dána § 1254 občanského zákoníku. Projevem autonomie vůle je zakotvení možnosti, aby si strany smluvního vztahu ujednaly, že **vzájemná předkupní práva nemají**. Pokud si tak ujednají, zapisuje se toto ujednání do katastru nemovitostí poznámkou, a to na základě návrhu vlastníka práva stavby či pozemku doloženého adekvátní smlouvou.

K žádnému zápisu této poznámky do katastru nemovitostí prozatím nedošlo.

4.2.17 poznámka o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby²⁷¹

Právo stavby, jako věc nemovitá, může být předmětem vlastnického práva, lze ho zatížit nebo zcizit. Dle ustanovení § 1252 odst. 2 občanského zákoníku je vlastník pozemku oprávněn **vyhradit** si, že se **zatížením práva stavby** musí souhlasit. Vklad zástavního práva k právu stavby tak bez souhlasu vlastníka stavby nelze povolit. Výhrada se zapisuje poznámkou.

Poznámka zatím v katastru nemovitostí nevyužívána.

²⁶⁹ KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník: Praktický komentář*. 2019, s. 760.

²⁷⁰ § 23 odst. 1 písm. v) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁷¹ § 23 odst. 1 písm. w) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

4.2.18 poznámka o zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti²⁷²

Zákaz zatížení nemovité věci se dle § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona zapisuje vkladem práva. Dle D. Šustrové je ustanovení ohledně zápisu poznámky o **zákazu zřídit zástavní právo** poznámkou neaplikovatelné a bez praktického využití.²⁷³ Obdobného názoru je P. Baudyš.²⁷⁴ E. Barešová pak doplňuje, že zápis této poznámky lze provést „*pouze stanoví-li tak státní orgán*“.²⁷⁵

Poznámka v katastru nemovitostí nevyužívaná. Autorka je toho názoru, že pokud státní orgán rozhoduje o zákazu zřídit zástavní právo k nemovité věci, činí tak v rámci řízení, o němž se zapisuje do katastru nemovitostí poznámka jiná (např. v trestním řízení – viz dále).

4.2.19 poznámka o zákazu nakládat s nemovitostí²⁷⁶

Smluvní zákaz zcizení se zapisuje **vkladem** dle § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona. Pokud by státní orgán o zákazu nakládat s nemovitou věcí **rozhodl**, zapisovala by se o této skutečnosti **poznámka**.

Poznámka je v současné době nevyužívaná. I zde je zřejmé, že státní orgány o zákazu nakládat s nemovitými věcmi rozhodují v rámci nejruznějších řízení (např. o předběžném opatření, v trestním řízení atd.). Taková omezení jsou do katastru nemovitostí zapisována v rámci jiných poznámek (např. o usnesení o nařízení předběžného opatření, o zajištění majetku obviněného, generální inhibitorium v exekučním řízení atd.). Z tohoto důvodu považuje autorka tuto poznámku za nadbytečnou, nevyužívanou, fakticky vypovídají o témže, co jiné typy poznámek.

4.2.20 poznámka o jiném rozhodnutí než podle písmene m) § 23 katastrálního zákona nebo opatření obecné povahy, kterým se omezuje oprávnění vlastníka

²⁷² § 23 odst. 1 písm. x) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁷³ ŠUSTROVÁ, Daniela a kol. *Katastrální zákon, Praktický komentář*. 2018, s. 192.

²⁷⁴ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 109.

²⁷⁵ BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 2015, s. 241.

²⁷⁶ § 23 odst. 2 písm. e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nebo se kterým je zákonem spojeno omezení²⁷⁷

I tato poznámka by měla vypovídat o existujícím **omezení daném rozhodnutím** nebo **právním předpisem**. Ustanovení připravené pro případné přijetí právního předpisu, dle kterého by k omezení vlastníka v dispozicích s nemovitou věcí mohlo dojít.²⁷⁸ Přestože tato poznámka není nijak blíže specifikována, měla by být zapisována na základě listin vydaných státními orgány, jenž vlastníka, příp. jiného oprávněného, omezují v dispozicích s nemovitou věcí. Dle názoru autorky tak lze pod tuto poznámku zařadit poznámky, které jsou do katastru nemovitostí zapisovány, ač je katastrální zákon přímo **nepojmenovává**.

4.2.20.1 Poznámky související s trestním řízením

Poznámky související se zajištěním majetku obviněného nebo se zajištěním nároku poškozeného **v trestním řízení** nepochybně omezují oprávnění vlastníka s věcí. Příkladem je zajištění nemovité věci jako náhradní hodnoty dle § 79g a 79a trestního řádu. Policejní orgán, předseda senátu příslušného soudu či státní zástupce, v rozhodnutí (usnesení) o zajištění nemovité věci jako náhradní hodnoty, tomu, komu byla věc zajištěna, zakáže, aby po oznámení rozhodnutí takovou věc převedl na jiného nebo ji zatížil. Do katastru nemovitostí je o této skutečnosti zapisována specifická poznámka. Nepochybně by však tuto poznámku bylo možné zařadit i pod poznámku zakazující nakládat s nemovitou věcí (viz 4.2.19) a zakazující zřídit zástavní právo (viz 4.2.18).

Jedná se o poznámku využívanou výjimečně.

Obrázek 25 Ukázka reálného zápisu poznámky o zajištění nemovitosti na LV

Zajištění nemovitosti <i>Povinnost k</i> Parcela: St. 120, Parcela: 676/1, Parcela: 676/3 <i>Listina</i> Usnesení Policie České republiky o zajištění majetku Č.j.: NCOZ- 9301-530/TČ/2016 -417503 ze dne 11.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2018 15:27:47. Zápis proveden dne 15.06.2018.
--

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

²⁷⁷ § 23 odst. 1 písm. n) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁷⁸ Jak vnímá toto ustanovení např. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 106 a BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 2015, s. 235.

4.2.20.2 Poznámka o realizaci společných zařízení

Dalším rozhodnutím, které omezuje vlastníka nemovité věci s dispozicí je rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv při komplexních pozemkových úpravách. Pokud jsou pozemky určeny pro **realizaci společných zařízení** dle § 9 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách, je možný převod těchto pozemků pouze na základě kladného stanoviska pozemkového úřadu (vyjma bezúplatného převodu do vlastnictví obce). V takovém případě se do katastru nemovitostí, dle odst. 13 téhož ustanovení, zapisuje poznámka o tom, že je pozemek určen pro realizaci společných zařízení.

Poznámka se do katastru nemovitostí zapisuje v rámci zápisu rozhodnutí o výměně vlastnických práv. Vzhledem k absenci samostatné listiny pro zápis této poznámky nebylo možné zvoleným postupem zjistit přesný údaj o počtu těchto zapsaných poznámek.

Obrázek 26 Ukázka reálného zápisu poznámky o pozemku určeného k realizaci společných zařízení na LV

<p>Pozemek určen pro realizaci spol. zař.dle zák.č. 139/2002Sb. <i>Povinnost k</i> Parcela: 892, Parcela: 895 <i>Listina</i> Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě Pobočka Jičín SPU-400385/2018 ze dne 09.11.2018. Právní moc ke dni 30.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2018 00:00:00. Zápis proveden dne 04.12.2018; uloženo na prac. Jičín</p>
--

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.20.3 Poznámka o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty

Mezi poznámku tohoto typu lze zařadit i poznámku zapisovanou na základě usnesení příslušného insolvenčního soudu, povolil-li řešit úpadek oddlužením²⁷⁹ a rozhodl-li o formě **oddlužení zpeněžením majetkové podstaty**.²⁸⁰ Oddlužení je nejčastějším způsobem řešení úpadku u fyzických osob.²⁸¹ Tuto poznámku katastrální úřady vyznačují s vazbou k poznámce o úpadku v téže insolvenční věci zapsanou k dlužníku.

²⁷⁹ § 397 zákona č. 182/2006 Sb.

²⁸⁰ § 398 zákona č. 182/2006 Sb.

²⁸¹ MARŠÍKOVÁ, J. a kol. *Insolvenční zákon: s poznámkami, judikaturou, nařízením Rady ES 1346/2000 a prováděcími předpisy*. 2014, s. 459.

Poznámka zapisovaná do katastru nemovitostí sporadicky na základě usnesení příslušného insolvenčního soudu. Absence zápisu poznámky o úpadku²⁸² byla jediným důvodem pro nevyznačení poznámky o schválení oddlužení.

Obrázek 27 Ukázka reálného zápisu poznámky o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty na LV

<i>Související zápisy</i> Schváleno oddlužení Povinnost k Parcela: 202/5 <i>Listina</i> Usnesení insolvenčního soudu o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty, o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře Krajského soudu v Hradci Králové 33 INS-13659/2018 -B-22/celk.5 ze dne 17.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2019 10:46:56. Zápis proveden dne 12.07.2019; uloženo na prac. Jičín

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.20.4 Poznámka o zařazení pozemku do rezervy státních pozemků

Poznámka, jejíž právní podklad je obsažen v § 3 zákona o Státním pozemkovém úřadu. Státní pozemkový úřad vytváří **rezervy státních pozemků**, s nimiž hospodaří, pro různé účely.²⁸³ Pokud svým rozhodnutím převádí pozemky z rezervy s jedním účelem do rezervy s účelem jiným a naopak, rozhoduje o věci ve správním řízení. V zákonné lhůtě podává u příslušného katastrálního úřadu návrh na zápis poznámky spolu s rozhodnutím o zařazení pozemků do rezervy. Výmaz této poznámky lze provést ve vazbě na převedení příslušnosti hospodaření k tomuto pozemku ve prospěch úřadu, pro něhož byla rezerva vytvořena, na základě návrhu na výmaz poznámky, doloženého rozhodnutím Státního pozemkového úřadu.²⁸⁴

Poznámka využívaná výjimečně.²⁸⁵ Vzhledem k pravidlům,²⁸⁶ která se vztahují k pozemkům zahrnutým do rezervy státních pozemků k uskutečnění rozvojových

²⁸² Jedná se o typ právního vztahu a předmět řízení s povinnou vazbou na nadřizený právní vztah (k poznámce k osobě).

²⁸³ § 3 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů – k výkonu působnosti Státního pozemkového úřadu a uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou.

²⁸⁴ § 3 odst. 4 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

²⁸⁵ Což lze odůvodnit krátkou dobou účinnosti zákona (1. 8. 2016) a podmínkami řešeného katastrálního pracoviště (ve smyslu využitelnosti pozemků pro rozvojové programy státu).

programů státu schválených vládou, lze předpokládat využití této poznámky ve větších katastrálních územích (městech, zejm. Praze²⁸⁷).

Obrázek 28 Ukázka reálného zápisu poznámky o zařazení pozemku do rezervy státních pozemků na LV

Rezerva státních pozemků (§3 odst.1 písm.b) z.č.503/2012Sb.)
Povinnost k
Parcela: 689/57
Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o převedení pozemku do rezervy (§3 odst.3 z.č. 503/2012 Sb.) SPU-036407/2018 ze dne 23.01.2018. Právní moc ke dni 09.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2018 16:11:22. Zápis proveden dne 21.02.2018.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.20.5 Poznámky související s vedlejšími položkami v závěti

Autorka má za to, že by v mezích této poznámky měla být zapisována omezení v souvislosti s **vedlejšími položkami** (podmínkami) v **závěti** dle § 1551 občanského zákoníku. Např. podmínka v závěti, dle které se daná osoba stane dědicem dovršením určitého věku, nabytí dědictví pouze na určitou zůstavitelem stanovenou dobu, zákaz zůstavitele majetek převést nebo zatížit. Pokud by usnesení o dědictví závěť s podmínkami, doložením času či příkazy zůstavitele akceptovalo, pak by o těchto měla být zapsána tato poznámka.

Katastrálnímu úřadu žádná listina pro zápis takové poznámky nebyla doručena, případné doručení takové listiny v budoucnu lze ale předpokládat.

4.2.21 poznámka o uvolnění zástavního práva²⁸⁸ a poznámka o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh²⁸⁹

Dle ustanovení § 1380 občanského zákoníku se považuje zástavní právo za uvolněné, pokud se zástava uvolní zánikem zástavního práva a nedojde k jeho výmazu z katastru nemovitostí. Vlastník nemovité věci je oprávněn spojit **uvolněné zástavní právo** s jiným

²⁸⁶ § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů – předmětné pozemky nelze převádět (nelze je např. vydávat jako náhradní pozemky v restitucích).

²⁸⁷ Nelze neuvést diskutované zařazení pozemků do této rezervy pro výstavbu administrativního komplexu tzv. vládní čtvrti v Praze-Vysočanech, Letňanech a Kbelích.

²⁸⁸ § 23 odst. 2 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁸⁹ § 23 odst. 1 písm. y) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

dluhem. Na jeho žádost se do katastru nemovitostí zapíše poznámka o uvolnění zástavního práva, doloží-li, že došlo k zániku zástavního práva. Nemá-li právo vlastníka na spojení uvolněného zástavního práva s jiným dluhem zaniknout, je třeba, aby jej zajistil do deseti let od zápisu uvolnění zástavního práva.

Poznámka o uvolnění zástavního práva nebyla dosud do katastru nemovitostí zapsána.

Uvolněným zástavním právem **nelze zajistit nový dluh**, pokud se k tomu vlastník nemovité věci při zřízení zástavního práva dle § 1384 občanského zákoníku zavázal, a tento závazek bude zapsán v katastru nemovitostí. Dokud zástavní právo věřitele, v jehož prospěch se vlastník zavázal, trvá, nelze nový dluh uvolněným zástavním právem zajistit. Dle katastrálního zákona se uvedený závazek vlastníka do katastru nemovitostí zapíše poznámkou. Pravidla pro výmaz této poznámky jsou dána § 73 odst. 12 katastrální vyhlášky.

Fakticky je tato poznámka zapisována do katastru nemovitostí vkladem při zápisu zástavního práva ve vkladovém řízení.

Obrázek 29 Ukázka reálného zápisu poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh na LV

<i>Související zápisy</i> Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh <i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 8900/535006-02/15/01-002/00/R ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2015 16:24:45. Zápis proveden dne 14.01.2016; uloženo na prac. Jičín

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.22 poznámka o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého²⁹⁰

Ustanovení § 1385 občanského zákoníku umožňuje vlastníkovi nemovité věci při splnění zákonných podmínek zachovat pořadí zástavního práva. Zápis záměny starého a nového zástavního práva do katastru nemovitostí je však vyloučen, je-li v katastru

²⁹⁰ § 23 odst. 1 písm. z) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

nemovitostí zapsána poznámka o tom, že se vlastník zavázal neumožnit zápis nového zástavního práva na místo starého.

Stejně jako poznámka předchozí je tato zapisována spolu se vkladem zástavního práva, pokud se zástavce k takovému závazku v zástavní smlouvě zaváže.

Obrázek 30 Ukázka reálného zápisu poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého na LV

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 8900/535006-02/15/01-002/00/R ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2015 16:24:45. Zápis proveden dne 14.01.2016; uloženo na prac. Jičín

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.23 poznámka o ujednání pořadí zástavních práv²⁹¹

Dle § 1371 občanského zákoníku platí, že se pořadí zástavních práv více zástavních věřitelů stanoví „podle doby vzniku zástavního práva“. Občanský zákoník v § 1372 připouští možnost, aby si zástavní věřitelé pořadí zástavních práv ujednali. Aby takové ujednání bylo účinné vůči třetím osobám, je nutné v případě zástavních práv zapsaných v katastru nemovitostí, provést zápis takového ujednání do katastru nemovitostí. Dle katastrálního zákona se zápis takového ujednání provádí poznámkou na základě společného návrhu všech věřitelů, které takové ujednání učinili.

Další poznámka zapisovaná do katastru nemovitostí spolu se vkladem zástavního práva, pokud si smluvní strany pořadí zástavních práv ujednají.

Obrázek 31 Ukázka reálného zápisu poznámky o ujednání pořadí zástavních práv na LV

Související zápisy
Ujednání pořadí zástavních práv
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky s prohlášením o vzdání se zástavního práva a ujednáním o změně pořadí zástavního práva ze dne 07.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 31.10.2019; uloženo na prac. Jičín

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

²⁹¹ § 23 odst. 2 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

4.2.24 poznámka o stavbě, která není součástí pozemku²⁹²

Předpokladem pro zápis řešené poznámky je, že je předmětem poznámky **stavba**, která se **neviduje** v katastru nemovitostí a zároveň se jedná o stavbu, která je samostatnou věcí.²⁹³ Takovou stavbou je např. silážní žlab, cesta, polní letiště, posklizňová linka.²⁹⁴ Předmětná poznámka se do katastru nemovitostí zapisuje na základě návrhu na zápis poznámky učiněného vlastníkem stavby doloženého např. souhlasným prohlášením vlastníka pozemku a stavby.²⁹⁵

V řešeném období katastrální úřad žádnou poznámku tohoto typu nezapsal. Poznámku tak lze hodnotit jako nevyužívanou, když byl doposud proveden zápis této poznámky pouze v jednom případě. Autorka se zápisem poznámky o stavbách, které se v katastru nemovitostí nevidují, **nesouhlasí**. Katastrální zákon stanoví, jaké stavby se v katastru nemovitostí evidují, a jak se evidují (zda jako součást pozemku, či jako stavby samostatné). Vždy se však jedná o věci nemovité. Výše uvedené příklady staveb nejsou nemovitými věcmi a není tak důvod je v katastru nemovitostí zohledňovat, byť poznámkou.²⁹⁶

Obrázek 32 Ukázka reálného zápisu poznámky o stavbě, která není součástí pozemku na LV

Stavba není součástí pozemku vodní nádrž umělá Oprávnění pro RČ/IČO: Povinnost k Parcela: 243 Listina Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2015 08:48:26. Zápis proveden dne 09.03.2015.
--

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

²⁹² § 23 odst. 1 písm. za) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁹³ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Zápis poznámky o stavbě, která není součástí pozemku*. čj. ČÚZK-03352/2015-22 ze dne 13. 3. 2015.

²⁹⁴ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2014, s. 109.

²⁹⁵ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Poznámka o stavbě, která není součástí pozemku*. čj. ČÚZK-11846/2014-22 ze dne 6. 8. 2014.

²⁹⁶ NEJVYŠŠÍ SOUD ČR. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č. 22 Cdo 3259/2018-197 ze dne 30. 10. 2018 – „v některých případech nelze stanovit jednoznačné hledisko pro určení, kdy půjde o samostatnou věc, a kdy o součást pozemku. Je vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci“ – u staveb, které se nevidují v katastru nemovitostí (typu komunikace, manipulační plocha, silážní plato) tak nelze spolehlivě určit, zda se jedná o součást pozemku, či nikoli.

4.2.25 poznámka o vzdání se předkupního práva spoluvlastníka²⁹⁷

Novelou občanského zákoníku²⁹⁸ bylo u nemovitých věcí (znovu)zavedeno **předkupní právo spoluvlastníků**. Vzdá-li se spoluvlastník nemovité věci předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu s účinky pro své právní nástupce, zapíše se **vzdání předkupního práva** do katastru nemovitostí. Vzdát se předkupního práva je možné jak v případě již existujícího spoluvlastnictví, tak v případě, kdy má spoluvlastnictví vzniknout v budoucnu.²⁹⁹ Dle katastrálního zákona je informace o vzdání se předkupního práva do katastru nemovitostí zapisována poznámkou.

Prozatím využívaná poznámka sporadicky, vzhledem ke krátké účinnosti zmíněné novely občanského zákoníku, by bylo předčasné činit další závěry o využitelnosti této poznámky.

Obrázek 33 Ukázka reálného zápisu poznámky o vzdání se předkupního práva spoluvlastníka na LV

Vzdání se předkupního práva spoluvlastníka na podíl 1/2 <i>Povinnost k</i>
RČ/IČO:
Parcela: 672
<i>Listina Dohoda o vzdání se věcného předkupního práva ze dne 11.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 31.12.2019.</i>

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.26 poznámka o započetí výkonu zástavního práva³⁰⁰

Při zápisu poznámky o **započetí zástavního práva** je třeba vzít v úvahu úpravu započetí zástavního práva **v režimu občanského zákoníku a v režimu zákona o spotřebitelském úvěru**. Podle § 1362 a násl. občanského zákoníku „*zajistí zástavní věřitel zápis započetí výkonu zástavního práva*“ v katastru nemovitostí, které v písemné formě oznámil dlužníkovi. Nejdříve po třiceti dnech od oznámení, resp. zápisu započetí výkonu zástavního práva do katastru nemovitostí, může zástavní věřitel zástavu zpeněžit.

²⁹⁷ § 23 odst. 1 písm. zb) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁹⁸ zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony (účinný od 28. 2.2017).

²⁹⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela a kol. *Katastrální zákon, Praktický komentář*. 2018, s. 195.

³⁰⁰ § 23 odst. 1 písm. za) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Se zcizením zástavy dlužníkem musí zástavní věřitel souhlasit. Dle § 123 zákona o spotřebitelském úvěru může zástavní věřitel zástavu zajišťující spotřebitelský úvěr na bydlení zpeněžit nejdříve po uplynutí šesti měsíců od oznámení, resp. zápisu započetí výkonu zástavního práva do katastru nemovitostí. Zástavní věřitel nemůže dlužníkovi při prodeji zástavy za účelem splácení dluhu bránit. Byť katastrální zákon pojmenovává pouze jeden typ poznámky o započetí výkonu zástavního práva, při zápisu poznámky se tyto rozlišují dle právního předpisu, jenž byl podkladem zápisu.

Obrázek 34 Ukázka reálného zápisu poznámky o započetí výkonu zástavního práva dle občanského zákoníku na LV

Související zápisy
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.
Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák. ze dne 04.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 05.12.2019; uloženo na prac. Jičín

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Obrázek 35 Ukázka reálného zápisu poznámky o započetí výkonu zástavního práva dle zákona o spotřebitelském úvěru na LV

Související zápisy
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 01.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Jičín

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Poznámka o započetí zástavního práva je prozatím využívána v omezené míře. Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen ČÚZK) zastává názor³⁰¹, že lze zapsat do katastru nemovitostí poznámku o započetí výkonu zástavního práva, bylo-li zástavní právo zřízeno **za účinnosti** občanského zákoníku, pokud nebylo ujednáno, že se práva a povinnosti vyplývající ze závazku budou řídit občanským zákoníkem. S tímto názorem se autorka ztotožňuje. Uvedený důvod byl jediným důvodem pro odepření požadovaného zápisu.

³⁰¹ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Zápis poznámky o započetí výkonu zástavního práva*. Stanovisko ČÚZK-05257/2014-15 ze dne 19. 3. 2014.

4.2.27 poznámka o svěřenském nástupnictví³⁰²

Podstatou svěřenského nástupnictví je dle § 1512 občanského zákoníku nařízení zůstavitele přenechat dědictví následnému dědici (svěřenskému nástupci). Svěřenskému nástupci občanský zákoník určuje určitá práva, např. udělení souhlasu se zcizením nebo zatížením věci z dědictví předním dědicem, pokud zůstavitel nesvěřil dědici právo s dědictvím volně nakládat. Dle § 1524 občanského zákoníku se **svěřenské nástupnictví** u věci a vlastníka zapisovaného do katastru nemovitostí zapisuje do katastru nemovitostí. Zápisem svěřenského nástupnictví je chráněn svěřenský nástupce včetně třetích osob jednajících s předním dědicem. Dle katastrálního zákona se o svěřenském nástupnictví zapisuje do katastru nemovitostí poznámka³⁰³ spolu se vkladem vlastnického práva předního dědice na základě usnesení o dědictví. Výmaz poznámky o svěřenském nástupnictví lze předpokládat spolu se zápisem vlastnického práva k předmětným nemovitým věcem svěřenského správce.

Žádná listina odůvodňující zápis této poznámky nebyla katastrálnímu pracovišti doručena.

4.2.28 poznámka o dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu³⁰⁴

Dle ustanovení § 2040 občanského zákoníku zajišťuje dlužník nebo třetí osoba smlouvou o **zajišťovacím převodu práva** „*dluh tím, že věřiteli dočasně převede své právo*“. Je-li předmětem nemovitá věc, vzniká zajištění vkladem do katastru nemovitostí. Dočasná povaha zajišťovacího převodu práva se zapisuje do katastru nemovitostí poznámkou. Poznámka se dle § 72 odst. 1 katastrální vyhlášky „*zapiše bez návrhu spolu se zápisem věcného práva na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva*“. Poznámka se vymaže na základě potvrzení osoby, která věřiteli převedla své právo, o tom, že převod

³⁰² § 23 odst. 2 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

³⁰³ PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2017, s. 1496 – názor, že se svěřenské nástupnictví do katastru nemovitostí zapisuje vkladem.

³⁰⁴ § 23 odst. 2 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

práva se stal nepodmíněným nebo spolu s opětovným zápisem vlastnického práva pro osobu, která věřiteli převedla své právo.

Poznámku, jejíž využití závisí na četnosti doručené smlouvy o zajišťovacím převodu práva, lze hodnotit jako nevyužívanou.

Obrázek 36 Ukázka reálného zápisu poznámky o **dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu na LV**

Dočasná povaha věcného práva na základě zajišťovac. převodu <i>Povinnost k</i> Jednotka: 1054/17 <i>Listina</i> Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2014 09:15:24. Zápis proveden dne 20.08.2014.
--

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.29 poznámka o předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových³⁰⁵

Pokud údaje o vlastníku a jiném oprávněném nejsou dostatečně určité, předá ČÚZK dle § 64 odst. 2 katastrálního zákona známé údaje o předmětné nemovitosti a jejím vlastníkovi **Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových**. O předání těchto údajů se do katastru nemovitostí zapisuje poznámka.

Dle názoru autorky by se informace o předání údaje měla zapisovat **upozorněním**, nikoli poznámkou.³⁰⁶ Pro tento názor svědčí i to, že údaje o nedostatečně identifikovaných vlastnicích byly jmenovanému úřadu předány hromadně a bez postupu daného pro zápis poznámkou (absence plombování, listiny atd.).³⁰⁷

³⁰⁵ § 23 odst. 2 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

³⁰⁶ Jestliže se upozorněním zapisuje informace o předání údajů o vlastníku soudu s žádostí o projednání dědictví, nemá zápis obdobné informace poznámkou žádné logické opodstatnění. I zápis poznámky probíhá bez obvyklého postupu, bez doručení adekvátní listiny, plombování nemovitých věcí atd. Navíc platný číselník listin v ISKN umožňuje zápis této informace jak poznámkou, tak upozorněním (viz příloha A a B této práce).

³⁰⁷ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Předání údajů do evidence ÚZSVM*. čj. ČÚZK-07015/2014-22 ze dne 17. 4. 2014 – popsán postup vyznačení této informace najednou k 84 000 nemovitým věcem upozorněním (nikoli poznámkou).

Obrázek 37 Ukázka zápisu poznámky o předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových na LV

Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM Nedostatečně identifikovaný vlastník <i>Povinnost k</i> Parcela: 306/1

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

4.2.30 poznámka o omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků³⁰⁸

Právní předpisy upravující poskytnutí podpory z veřejných prostředků omezují dispozice vlastníka s nemovitou věcí. Např. dle § 8 odst. 1 nařízení vlády č. 136/2018 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí, nesmí příjemce podpory po dobu splácení úvěru převést vlastnické právo k obydlí (byt nebo rodinný dům), na jinou osobu. Dle § 72 odst. 2, resp. 73 odst. 2 katastrální vyhlášky se запиše, resp. vymaže, na základě ohlášení orgánu, který podporu poskytl.

Katastrální pracoviště žádnou poznámku tohoto typu dosud nevyznačilo, jelikož mu žádná listina, která by její zápis odůvodňovala, nebyla doručena.

4.2.31 poznámka spornosti zápisu³⁰⁹ a poznámka o podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu³¹⁰

Stejný žalobní petit podané žaloby, přesto **zápis rozdílných poznámek s jinými účinky**. Z tohoto důvodu i jedna z nejproblematictějších poznámek pro posuzování její způsobilosti pro zápis poznámky. Tak by mohly být charakterizovány řešené poznámky.

Vymezením **poznámky spornosti** se autorka zabývala v teoretické části práce.

³⁰⁸ § 23 odst. 2 písm. h) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

³⁰⁹ § 24 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

³¹⁰ § 23 odst. 1 písm. o) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Obrázek 38 Ukázka zápisu poznámky o podaném návrhu na zápis poznámky spornosti na LV (zapsané na základě žádosti dotčené osoby)

Poznámka spornosti
na podíl 1/2
Oprávnění pro

RČ/IČO:
Povinnost k

RČ/IČO:
Parcela: St. 67, Parcela: 701

Listina Žádost o zápis poznámky spornosti zápisu ze dne 31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 26.08.2019.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Obrázek 39 Ukázka zápisu poznámky o podaném návrhu na zápis poznámky spornosti na LV (zapsané na základě oznámení soudu o podané žalobě)

Poznámka spornosti
Oprávnění pro

RČ/IČO:

Povinnost k
Parcela: St. 153, Parcela: 105/10

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2018 15:43:08. Zápis proveden dne 11.12.2018.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Druhá ze zde řešených poznámek – **poznámka o podané žalobě** – je zapisována na základě prokazatelně podané žaloby na vydání konstitutivního rozhodnutí, rozhodnutí o určení existence nebo neexistence práva, nahrazení projevu vůle. Na rozdíl od poznámky spornosti, může tuto žalobu podat i osoba, které nesvědčí předmětné právo ani podle zápisu v katastru nemovitostí, ani podle skutečného právního stavu. V případě úspěšné žaloby soud o právu rozhodne, a na základě rozhodnutí soudu bude právo do katastru nemovitostí zapsáno (vkladem práva).

Obrázek 40 Ukázka zápisu poznámky o podané žalobě (v daném případě na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví) na LV

Podaná žaloba
o určení vlastnického práva
Oprávnění pro

RČ/IČO:

Povinnost k
Parcela: St. 73/2, Parcela: 82/2

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresního soudu v Jičíně C-51/2016 ze dne 28.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2019 11:14:52. Zápis proveden dne 11.09.2019.

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Problematickým je **dovětek** předmětného ustanovení katastrálního zákona, dle kterého se poznámka o podané žalobě zapisuje tehdy, pokud se na základě takových žalob

nezapíše poznámka spornosti. Právě tento dovětek způsobuje praktické problémy při aplikaci tohoto ustanovení, když dochází k záměně těchto poznámek. Fakticky záleží na osobě, která zápis v katastru nemovitostí sporuje. Správné vymezení těchto poznámek je přitom určující pro **účinky** zápisem vyvolané, resp. pro vkladové řízení. V případě poznámek **spornosti**, je-li „řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, vkladové řízení se **nepřerušuje**“.³¹¹ Naopak, ve vkladové řízení nemůže katastrální úřad pominout probíhající soudní řízení, které je řízením o předběžné otázce a je nucen vkladové řízení přerušit.³¹²

Na několika příkladech lze demonstrovat problematičnost posuzování listin a zápisu adekvátní poznámky:

Příklad 1

Právní zástupce zastupující jednoho z bývalých manželů požádal o zápis poznámky o podané žalobě dle ustanovení § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona. Zároveň doložil žalobní návrh na určení, že nemovité věci jsou ve **společném jmění manželů**. Katastrální pracoviště v souladu se žádostí **provedlo zápis poznámky o podané žalobě**. Dle závěru³¹³ **zeměměřického a katastrálního inspektorátu** (dále jen ZKI) zápis neodpovídá obsahu žalobního návrhu, když obsah žalobního návrhu byl **důvodem pro vyznačení poznámky spornosti**.

Příklad 2

Od příslušného okresního soudu doručena kopie žalobního návrhu na **vypořádání zaniklého společného jmění** názorů žalobkyně a žalovaného, v katastru evidovanými vlastníky dotčených nemovitých věcí jsou však **třetí osoby**. Žalobkyně namítá neplatnost smlouvy, kterou byly nemovité věci na tyto vlastníky převedeny. Do katastru nemovitostí

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

³¹² § 64 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

³¹³ Zeměměřický a katastrální inspektorát v Pardubicích. *Protokol č. ZKI PA-K-098/00802/2018*. s. 5.

byla **zapsána poznámka spornosti**. V daném případě **měla být** dle názoru³¹⁴ ZKI zapsána **poznámka o podané žalobě** dle ustanovení § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona.

Příklad 3

Od příslušného okresního soudu doručeno **oznámení o podání žaloby na určení** vlastnického práva. Do katastru nemovitostí byla **zapsána poznámka o podané žalobě** dle ustanovení § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona. Dle názoru³¹⁵ ZKI nelze posoudit správnost zápisu vzhledem k absenci žalobního návrhu, když si katastrální pracoviště mělo od příslušného soudu vyžádat předložení žalobního návrhu, aby mohlo **kvalifikovaně posoudit**, zda v daném případě nebylo možné provést zápis poznámky spornosti.

Příklad 4

Katastrálnímu pracovišti byla doručena **žádost o zápis poznámky spornosti a rozepře** k nemovitým věcem, neboť dle odůvodnění žadatele je prokazatelné, že stav zapsaný v katastru nemovitostí není v souladu se skutečně právním stavem. Adekvátní **žaloba nebyla předložena**. Žadatel nedoložil svůj vztah k předmětným nemovitým věcem ani tvrzení, v čem spatřuje bezdůvodnost zápisu v katastru nemovitostí. Katastrální pracoviště požadovaný zápis v katastru nemovitostí **neprovedlo** s odůvodněním, že předložené listiny neodůvodňují požadovaný zápis.

Příklad 5

Katastrálnímu pracovišti byla doručena žádost vlastníka (který je zároveň povinným) o zápis poznámky **spornosti** s odůvodněním, že byl soudnímu exekutorovi podán návrh na **zastavení exekuce** a tento návrhu na zastavení exekuce nevyhověl. Katastrální pracoviště požadovaný zápis v katastru nemovitostí **neprovedlo** s tím, že nelze do katastru nemovitostí zapsat poznámku spornosti o údajném sporu mezi povinným a soudním exekutorem o vedení exekučního řízení.

³¹⁴ Tamtéž s. 7.

³¹⁵ Tamtéž s. 6.

Z uvedených příkladů je zřejmých několik **zjištění**. Veřejnost, včetně veřejnosti odborné, požaduje zápis poznámky spornosti v případě řešení jakéhokoli **sporu**. Občasně³¹⁶ dochází k záměně zápisů zde řešených poznámek, což lze vzhledem k jiným účinkům těchto poznámek (viz dříve), považovat za nežádoucí. Z důvodu pestrosti nejrůznějších žalob prakticky nejde vytvořit jakési zobecnění, ve smyslu vytvoření modelů nebo vzorů, které by spolehlivě vedly ke správnému posouzení podání. Zásadní pro rozlišení těchto poznámek je osoba **žadatele** (žalobce) a **žalobní petit**. Problematické se jeví doručování oznámení o podaných žalobách příslušnými soudy bez současně zaslaného žalobního návrhu. Katastrální pracoviště pak není schopno kvalifikovaně posoudit, která z řešených poznámek má být do katastru nemovitostí zapsána.

³¹⁶ Termín občasně volí autorka záměrně s ohledem na výsledky kontroly ZKI, dle které u pěti z dvaceti tří kontrolovaných podání vztahujících se k zápisu řešených poznámek došlo k jejich záměně – poznatky ze stejných kontrol vykonaných v rámci celého resortu v roce 2018 hovoří o záměně **časté** – viz *Zápis z konference ředitelů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního čj. ČÚZK-01903/2019*. 2019. s. 16.

5 Výsledky a diskuse

5.1 Zjištění vyplývající z teoretické části práce včetně návrhů de lege ferenda

Autorka v úvodních částech práce vymezila cíle, k nimž v celé práci směřovala. Teoretická část byla příležitostí k nalezení odpovědí na výchozí otázky, jež se týkaly obecného vymezení stěžejních pojmů (katastr nemovitostí, nemovitá věc), vybraných zásad a způsobů zápisů v katastru nemovitostí. Následující text výsledky práce zohledňuje.

Odborná veřejnost nemá na přínos **superficiální zásady** jednotný názor. Autorka je zastáncem uplatněním superficiální zásady, kterou přijímá zejm. u staveb, které vznikly po 1. 1. 2014. Oceňuje, že nebyl zvolen přístup, který by „spojil“ stavbu s pozemkem násilně, i přes rozdílné vlastnictví. Neztotožňuje se však s vyčleněním dočasných staveb ze superficiální zásady, ani s tím, že jsou tyto stavby považovány za věci nemovité, když není ani zřejmé, jaké hledisko dočasnosti měl zákonodárce na mysli. Autorka navrhuje považovat **dočasné stavby** za věci movité, tzn. do katastru nemovitostí je nezapisovat.

Právní úprava zásady **materiální publicity** chránící nabyvatele práv v dobré víře je dle názoru autorky v právním státě nezbytná. Autorka ve shodě s některými autory spatřuje problém v tom, že se vztahuje pouze na úplatné nabytí věcných práv a navrhuje, aby se vztahovala na **všechna věcná práva** zapsaná v katastru nemovitostí.

Striktní dodržování **zásady priority** u poznámek, které spolu významově nesouvisejí, nemá žádné opodstatnění a význam. Přestože v tomto názoru zůstává autorka osamocena, navrhuje zakotvit takovou právní úpravu, dle které by se zásada priority vztahovala na zápis poznámek s ohledem na charakter zapisované poznámky. Se zkoumáním **návaznosti** u zápisu poznámek, zejm. jedná-li se o poznámky zapisované na základě rozhodnutí státních orgánů, autorka zásadně nesouhlasí. Důvod spatřuje v tom, že je v takovém případě fakticky přezkoumávána věcná správnost rozhodnutí. Katastrální úřad je v případě nenávaznosti nucen odmítnout zápis poznámky, byť jiný orgán o věci věcně rozhodl (typicky u zápisu poznámky o exekučním příkazu k nemovité věci, kterou již dlužník nevládní).

Stávající koncepce **začlenění poznámek pod zápis práv** je z pohledu autorky problematická. Už samotné začlenění pod pojem zápis práv je zavádějící a matoucí, když se zápisem či výmazem poznámek žádná práva nezapisují ani nevymazávají. Ze společných ustanovení o zápisech práv je patrné, že tvůrce zákona nebral v úvahu začlenění poznámek pod zápisy práv, když např. předpokládá podání návrhu na zápis, ač u zápisu většiny poznámek jsou doručována pouze rozhodnutí státních orgánů. Autorka tak nepovažuje začlenění poznámek pod zápis práv za optimální a navrhuje jejich **vyčlenění** do samostatné části katastrálního zákona.

Za další problematickou oblast považuje autorka **konkretizování** oprávněných **subjektů** podat návrh na zápis a výmaz poznámky. Není dle názoru autorky rozhodné, pokud důvody pro zápis poznámky pominuly, který subjekt o výmaz poznámky požádá (za předpokladu předložení adekvátní listiny). Ustanovení o subjektech oprávněných podat návrh na zápis, či výmaz poznámky, považuje za **nadbytečné**.

Autorka se domnívá, že není pro zápis, či výmaz poznámky rozhodné, v jaké **formě** jsou v téže věci listiny předkládány. Výklady směřující k požadavku pouze jedné formy (listinné či elektronické) v jedné věci se dle názoru autorky uplatní pouze u zápisů vkladem (s ohledem na účinky a povinný návrh na vklad doložený listinou), u zápisu poznámkou takový požadavek **žádné opodstatnění nemá**.

Autorka upozorňuje, že **zákonná lhůta pro výmaz poznámky** je stanovena bez ohledu na to, zda podklad pro její výmaz bude způsobilý k provedení zápisu. V případě doručení listiny pro výmaz poznámky s odstranitelnými nedostatky je nereálné zákonnou lhůtu dodržet. Stejně jako u zápisu poznámky by tak měla být zakotvena povinnost katastrálního úřadu provést výmaz poznámky do 30 dnů ode dne doručení **listiny způsobilé** pro výmaz poznámky.

Nejasná je dle názoru autorky **místní příslušnost** katastrálního úřadu k případnému provedení **opravy chyby u poznámek k osobě**. Zakotvení místní příslušnosti by přispělo k předejití možného kompetenčního sporu. Dle názoru autorky by mělo řízení o opravě chyby vést to katastrální pracoviště, v jehož sbírce listin je listina, s jejímž obsahem je zápis v katastru nemovitostí v rozporu, založena. V tomto smyslu navrhuje i zakotvení této specifické místní příslušnosti.

Vzhledem k nejasnému vymezení zápisu některých informací poznámkou a obdobných informací **upozorněním**, navrhuje autorka zapisovat informace vztahující se k právům poznámkou, nikoli upozorněním. Upozorněním by měly být zapisovány pouze informace související se správou katastru nemovitostí.

5.2 Zjištění vyplývající z praktické části práce včetně návrhů de lege ferenda

Praktická část práce odhalila kromě problematických míst právní úpravy i faktickou využitelnost jednotlivých typů poznámek a aplikační nejasnosti, o čemž vypovídá následující text.

Poznámka k osobě vztahující se k exekučnímu řízení je v katastrálním zákonu upravena v rozporu s reálně zapisovanými poznámkami. Zatímco katastrální zákon popisuje zápis poznámky o **vyrozumění o nařízení exekuce**, fakticky je do katastru nemovitostí zapisována poznámka o **zahájení exekuce** a poznámka o **nařízení exekuce**. Přestože se nabízí navrhnout změnu v katastrálním zákonu v tomto smyslu, preferovaným návrhem autorky je stávající znění zákona **zjednodušit** (zobecnit) tak, že se do katastru nemovitostí k osobě zapisuje poznámka **o probíhajícím exekučním řízení**.

Vzhledem k tomu, že by předmětem nařízení **předběžného opatření v insolvenčním řízení** měla být přesně vymezená majetková podstata, měla by být tato poznámka zapisována jako poznámka k nemovité věci, nikoli jako poznámka k osobě. V tomto smyslu autorka navrhuje stávající právní úpravu změnit.

Přestože se poznámka o **zahájení insolvenčního řízení** dle české právní úpravy nezapisuje, dle **evropského práva s přímým účinkem** na český právní řád, se poznámka o zahájení insolvenčního řízení do katastru nemovitostí zapisuje. Přestože s tímto rozporem autorka souhlasit nemůže, je zřejmé, že by autorkou případná navržená změna české právní úpravy zůstala bez možnosti realizace.

Se zakotvením zápisu poznámky k osobě, **bez specifikované listiny**, dle které osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její přesně nevymezenou částí,

v katastrálním zákoně, autorka nesouhlasí. Takové zakotvení považuje za nadbytečné, nevyužívané a navrhuje ho z katastrálního zákona vypustit.

Právní **úprava místní příslušnosti** v právních předpisech upravujících jednotlivá řízení, v nichž jsou listiny pro zápis **poznámek k osobě** vydávány, koliduje s ustanovením katastrálního zákona pro zápis poznámek. K odstranění s tím souvisejících komplikací by přispěla taková ustanovení příslušných předpisů, která by směřovala jednotlivé subjekty k zaslání listiny pro zápis poznámky k osobě vždy pouze jednomu katastrálnímu pracovišti, a to např. v územním obvodu dle adresy povinného (dlužníka).

Katastrální zákon nepojmenovává zápis poznámky o **exekuci na část majetku**, přesto se do katastru nemovitostí zapisuje. Jelikož je zapisována k vymezeným nemovitým věcem, jako poznámku k nemovité věci ji autorka navrhuje zakotvit do příslušného ustanovení katastrálního zákona.

U všech poznámek o **podaném návrhu** souvisejících s **výkonem rozhodnutí** (na nařízení správy nemovité věci, nařízení prodeje, nařízení soudcovského nebo exekutorského zástavního práva) autorka nesouhlasí s jejich zakotvením a navrhuje jejich vypuštění z katastrálního zákona. Tyto poznámky jsou minimálně využívané, jejich podklad vlastníka nijak v dispozicích s nemovitou věcí neomezuje, ani není zřejmý výsledek řízení o návrhu. Navíc je patrný kontrast mezi výkonem rozhodnutím v režimu občanského soudního řádu a exekučního řádu, dle něhož se poznámky tohoto typu do katastru nemovitostí nezapisují (se shora uvedenou výjimkou exekutorského zástavního práva).

Autorka se nepřiklání ke stávající právní úpravě, dle které se do katastru nemovitostí zapisují poznámky o **usnesení o dražební vyhlášce** vydané pouze ve formě usnesení, nikoli ve formě rozhodnutí (např. v daňové exekuci). Autorka nedospěla k argumentu, který by stávající právní úpravu odůvodnil, považuje ji za nerovnou vůči státním orgánům vydávajícím taková rozhodnutím a navrhuje zakotvit možnost zápisu poznámky o **dražební vyhlášce** (bez usnesení).

S ohledem na informativní význam poznámky, považuje autorka za nepřijatelné spojovat okamžik oddělení stroje nebo jiného upevněného zařízení od nemovité věci se

zápisem poznámky **o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti**. Autorka nesouhlasí s tím, že se tato výhrada zapisuje poznámkou a navrhuje, aby se zapisovala upozorněním.

V kontrastu se zapisováním poznámek o jiných podaných návrzích (např. o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti) a možného negativního důsledku, považuje autorka za důležité zapisovat **poznámku o podaném návrhu na vydání předběžného opatření**, které se vztahuje k nemovitým věcem (obvykle obsahující požadavek zákazu zcizení, zatížení atd.). Autorka neakceptování této zásadní informace považuje za nelogické a navrhuje poznámku o podaném návrhu na vydání předběžného opatření vztahující se k nemovitým věcem, do katastru nemovitostí zapisovat.

Nelze se ztotožnit s tím, že se do katastru nemovitostí zapisuje **právo užívání a požívání** vkladem i poznámkou. Není zřejmé, jaká práva užívání a požívání vztahující k nemovitým věcem by se poznámkou do katastru nemovitostí měla zapisovat. Autorka považuje tuto poznámku za **bezesmyslnou** a navrhuje ji z katastrálního zákona vypustit, když se dle jejího názoru příslušné ustanovení občanského zákoníku nevztahuje na zápis v katastru nemovitostí, ale v jiném veřejném seznamu.

Vymezení poznámky **o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo** od poznámky **o přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu** je složité i pro odbornou veřejnost. Dle názoru autorky by mělo dojít k **zobecnění** a sloučení poznámek do poznámky jedné např. o přednostním právu/pořadí bez další konkretizace. Tím by se eliminovaly možné chybné zápisy vyplývající z pochybností, o jakou z poznámek se vlastně jedná.

Zbytečně komplikovaným až chaotickým dojmem na autorku působí poznámky o zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti, o zákazu nakládat s nemovitostí a o jiném rozhodnutí **omezující oprávnění vlastníka** nakládat s nemovitou věcí. Pokud státní orgán rozhoduje o omezení oprávnění vlastníka, obvykle je omezení vyjádřeno zápisem poznámky jiné (např. o předběžném opatření, o zajištění nemovitosti). Všechny tyto poznámky autorka navrhuje **sloučit do jedné** a zapisovat např. poznámku o omezení vlastnického práva na základě rozhodnutí. Taková poznámka by byla využitelná i tehdy,

pokud by katastrálnímu úřadu byla doručena např. listina s omezeními souvisejícími s vedlejšími položkami v závěti.

Zapisovat **poznámku o stavbě, která není součástí pozemku**, považuje autorka za odporující podstatě evidence katastru nemovitostí. Nesouhlasí se zapisováním informace o stavbě, která se v katastru nemovitostí neeviduje. **Navrhuje** tak tuto poznámku z katastrálního zákona zcela **vypustit**.

Katastrální zákon stanovil povinnost zapisovat **informaci o předání údaje o nemovitosti** do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových poznámkou, což je z důvodu nedodržení postupu pro zápis poznámky a typu zapisované informace, nelogické. Dle názoru autorky by se taková informace měla do katastru nemovitostí zapisovat upozorněním. V tomto smyslu navrhuje změnu právní úpravy.

Za nejproblematictější pro posuzování předložených listin autorka považuje stávající právní úpravu zápisu **poznámky spornosti** a **poznámky o podané žalobě**. Autorka navrhuje **sjednocení** těchto poznámek **do poznámky jedné** o podané žalobě, příp. o sporu, bez ohledu na osobu žalobce (žadatele).

5.3 Shrnutí

Autorce nezbyvá než konstatovat **složitost, rozsáhlost** a **zbytečnou konkretizaci** jednotlivých typů poznámek. Počet typů zapisovaných poznámek je ukazatelem, který musí nutně směřovat k pocitu, že lze do katastru nemovitostí zapsat poznámku prakticky o čemkoli. Některé poznámky vyjadřují stejné omezení, resp. jejich obsah je upraven duplicitně (např. poznámka o zákazu nakládat s nemovitou věcí a obdobná poznámka o jiném rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nemovitostí). Autorka v předchozím textu navrhuje zjednodušení celé právní úpravy a poznámky zredukovat. **Poznámkou** zapisovat významné informace týkající se **práv**, informace týkající se správy katastru nemovitostí zapisovat **upozorněním**.

6 Závěr

Není pochyb o tom, že obsahem poznámek zapisovaných do katastru nemovitostí jsou **informace** o nemovitých věcech, které mohou ovlivnit nejen jejich cenu, ale i potenciální zájemce o ně.

V úvodním výkladu **teoretické části** práce se autorka zabývá vymezením pojmu katastr nemovitostí a pojmu nemovitá věc. Dále pojednává o zásadách vztahujících se k zápisům poznámek do katastru nemovitostí, které pro účely této práce považuje za zásadní (materiální a formální publicita zápisů, zásada priority a zásada intabulační). Při výkladu jednotlivých způsobů zápisů do katastru nemovitostí se detailněji věnuje zápisům poznámek. Přes vymezení tohoto pojmu a popis pravidel pro posuzování listin, autorka přistupuje k jejich druhové klasifikaci. **Praktická část** práce je věnována jednotlivým typům poznámek s cílem nalézt odpovědi na předem formulované otázky. Autorka postupně nalézá nejen odpovědi na dané otázky, ale odhaluje i slabé stránky aktuální právní úpravy zápisu poznámek.

Záměrem autorky této práce bylo podnítit **diskuzi** o stávající právní úpravě poznámek zapisovaných do katastru nemovitostí. K tomu autorka přispívá analýzou právní úpravy řešeného tématu a konfrontací názorů odborné veřejnosti s názory vlastními, které jsou podloženy praktickými zjištěními. Kriticky se vyjadřuje ke konkrétním výsledkům, dle nichž právní úprava zápisu poznámek vykazuje koncepční a další nedostatky.

Hlavní **koncepční nedostatek** autorka shledává v tom, že jsou poznámky zařazeny pod zápisy práv. Taková koncepce přináší aplikační problémy. Příkladem je přezkum podkladů pro zápis poznámek z hlediska pořadí a návaznosti na dosavadní zápisy. Za zásadní nedostatky právní úpravy považuje autorka její komplikovanost. Zbytečné množství typů poznámek a snaha zákonodárce obsáhnout nejrůznější situace přílišnou konkretizací poznámek, přispívá k nejasné aplikovatelnosti některých z nich. Poznámky se fakticky duplikují. Katastrální úřady jsou nuceny volit, který konkrétní typ poznámky, v daném případě do katastru nemovitostí zapíšou. U poznámek, které se fakticky neaplikují, nebo jejichž využití nelze předpokládat, dospívá autorka k závěru o jejich nadbytečném zakotvení. Zjištění vyplývající z této práce autorku přesvědčují

o nevhodnosti nastavené právní úpravy poznámky spornosti a poznámky o podané žalobě směřující k rozhodnutí zapisovanému vkladem do katastru nemovitostí, zejm. s ohledem na jejich možnou záměnu a odlišné účinky jejich publicity. Spíše za drobné, či lépe řečeno v praxi řešitelné, lze označit nedostatky spočívající v rozporu právní úpravy dané katastrálním zákonem a právními předpisy upravující jednotlivé instituty, o kterých se poznámka zapisuje (např. občanským soudním řádem, exekučním řádem).

Přestože zjištění v předchozím textu upozorňuje na nedostatky ve stávající právní úpravě řešené problematiky, je třeba spravedlivě konstatovat, že u poznámek, které jsou do katastru nemovitostí zapisovány nejčastěji, se vyskytují aplikační nejasnosti výjimečně a obvykle je lze překonat výkladem.

Autorka považuje otázky, které si položila při stanovení cílů i v praktické části práce, za zodpovězené. Stávající právní úprava zápisu poznámek není prosta problematických míst, k odstranění aplikačních problémů autorka nabízí možná řešení a návrhy de lege ferenda. Právě tyto návrhy považuje autorka za přínosné pro další zamyšlení, využití a diskuzi. Podaří-li se autorce touto prací k rozvoji odborného diskurzu k danému tématu přispět, lze záměr autorky považovat za splněný. Nelze však kriticky uvést, že k zodpovědné změně právní úpravy by si každý typ poznámky zasloužil mnohem hlubší a podrobnější rozbor.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Knižní publikace

- BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4.
- BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1.
- HRNČIŘÍK, Vít. *Předběžná opatření v civilním řízení*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. 254 s. ISBN 978-80-7400-622-7.
- JANKŮ, Petra, a kol. *Nový katastrální zákon, poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2.
- KLIKOVÁ, Alena a kol. *Správní řád*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 676 s. ISBN 978-80-7478-943-4.
- KINCL, Jaromír a kol. *Římské právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. 340 s. ISBN 80-7179-031-1.
- KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3.
- KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník: Praktický komentář*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2019. 991 s. ISBN 978-80-7380-742-9.
- LAVICKÝ, PAVEL a kol. *Občanský soudní řád (§ 251 až 376). Exekuční řád (§ 28 až 151). Exekuční právo. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. 556 s. ISBN 978-80-7478-988-5.
- MARŠÍKOVÁ, J. a kol.: *Insolvenční zákon: s poznámkami, judikaturou, nařízením Rady ES 1346/2000 a prováděcími předpisy*. 2. vydání. Praha: Leges, 2014. 864 s. ISBN 978-80-87576-80-9.
- MELZER, Filip a kol. *Občanský zákoník – velký komentář*. Svazek III. § 419–654. Praha: Leges, 2014. 1264 s., ISBN 978-80-7502-003-1.
- PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. 124 s., ISBN 978-80-7400-545-9.
- PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. 3053 s., ISBN 978-80-7400-653-1.

- RICHTER, T. *Insolvenční právo*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2017. 624 s., ISBN 978-80-7552-444-7.
- SKŘEJPEK, Michal a kol., *Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium, 2017, 304 s. ISBN 978-80-87284-65-0.
- SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Praha: C. H. Beck, 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- ŠUSTROVÁ, Daniela, a kol. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. 388 s. ISBN 978-80-7552-774-5.
- ŠUSTROVÁ, Daniela a kol. *Katastrální zákon, Praktický komentář* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2018. 368 s. ISBN 978-80-7598-152-3.
- TICHÝ, L., a kol. *Evropské právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. 928 s. ISBN 80-7179-430-9.
- VALEŠOVÁ, Renata, HRADIL, Jaroslav. *Zákon o veřejných dražbách. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2017. 143 s. ISBN 978-80-7552-777-6.
- VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015. 208 s. ISBN 978-80-87576-91-5.

7.2 Elektronické zdroje

- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Pokyny č. 39 ČÚZK ze dne 30. 10. 2009 čj. 5234/2009-22 k realizaci zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), v katastru nemovitostí, ve znění 31387/2012-22*. [online]. 2009 [cit. 20. 8. 2019]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/Pokyny_39.aspx.
- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Návod pro správu katastru nemovitostí*. [online]. 2017 [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Aktuality-resort/2016/20160212-navod-pro-spravu-KN.aspx>.
- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN*. [online]. 2019 [cit. 3. 6. 2019]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx).
- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Výroční zpráva Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za rok 2019*. [online]. 2020 [cit. 3. 3. 2020]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Aktuality-resort/2020/20200219-Vyrocnizprava-CUZK-2019.aspx>. ISBN 978-80-88197-18-8.

- EXPERTNÍ SKUPINA Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *Výkladové stanovisko č. 17.* [online]. 27. 1. 2014 [cit. 20. 10. 2019]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stnovisko-17-508_NOZ.pdf.
- FIALA, Josef. *Vidíme často tendence k právnímu konstruktivismu, tj. snahu normovat něco, co je zbytečné.* In: AD NOTAM. [online]. 22. 8. 2016 [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_374-vidime-casto-tendence-k-pravnimu-konstruktivismu-tj-snahu-normovat-neco-co-je-zbytecne-rika-prof-judr-josef-fiala-csc.
- LINHART Aleš. *Umíme správně vyložit pojem stavba?* In: TZB-info. [online]. 15. 4. 2014. [cit. 6. 6. 2019]. Dostupné na <https://www.tzb-info.cz/11081-umime-spravne-vylozit-pojem-stavba>.
- MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR. *Instrukce Ministerstva spravedlnosti, kterou se vydává vnitřní kancelářský řád pro okresní, krajské a vrchní soudy čj. 505/2001-Org., ve znění pozdějších předpisů.* [online]. 3. 12. 2001. [cit. 6. 6. 2019]. Dostupné z: <https://www.justice.cz/web/msp/rejstrik-instrukci>.
- POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. *Důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 178 na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) – k bodu č. 7 odůvodnění.* [online]. 2007. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=178&ct1=0>.
- POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. *Důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 804 na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) – k bodu č. 29 a 30 odůvodnění. s. 27–28.* [online]. 2009. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=804&ct1=0>.
- POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. *Důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 362, občanského zákoníku.* [online]. 2011. [cit. 16. 8. 2019]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=0>.
- POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. *Důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 778, zákona o katastru nemovitostí.* [online]. 2012 [cit. 19. 6. 2019]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=778&ct1=0>.
- POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. *Usnesení č. 1740 z 57. schůze 8. 8. 2013 k návrhu zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon) /sněmovní tisk 778/8/ – vrácenému Senátem.* [online]. 2017 [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&v=US&ct=1740>.
- Parlamentní listy. *Praha nesmí nakládat s majetkem, byla na něj uvalena exekuce.* In: Parlamentní listy.cz. [online]. 22. 1. 2012 [cit. 18. 6. 2019]. Dostupné z: <https://www.parlamentnilisty.cz/zpravy/Praha-nesmi-nakladat-s-majetkem-byla-na-nej-uvalena-exekuce-220587>.

- PEJCHAL, Aleš. O účtě k svobodným občanům, [online]. 21. 2. 2011, [cit. 29. 6. 2019]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/infocentrum/media/603-o-ucte-k-svobodnym-obcanum>.
- PROŠEK, Jiří. *Problematika exekucí samosprávy – II.* In: Právní prostor. [online]. 3. 12. 2014 [cit. 5. 8. 2019]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/problematika-exekuci-samospravy-ii>.
- PRUDÍKOVÁ, Dana. *Za jakých podmínek se stane pozemek a na něm stojící stavba jedinou nemovitou věcí?* In: Zprávy redaktorů. Rok v obci. [online]. 29. 11. 2015. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <http://www.rokvobci.cz/zpravy-redaktoru/detail/823-za-jakych-podminek-se-stane-po/>.
- STEINBAUER, Petr. *Praktické důsledky zásady materiální publicity ve světle nového občanského zákoníku.* In: epravo.cz. [online]. 26. 9. 2014 [cit. 31. 8. 2019]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prakticke-dusledky-zasady-materialni-publicity-ve-svetle-noveho-obcanskeho-zakoniku-95250.html>.
- ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014.* In: Bulletin-advokacie.cz. [online]. 30. 4. 2014. [cit. 10. 6. 2019]. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1-ledna-2014?browser=mobi>.
- TÉGL, Petr. *Některé aspekty úpravy veřejných seznamů.* In: Právní prostor. [online]. 26. 8. 2014. [cit. 6. 6. 2019]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aspekty-upravy-verejnych-seznamu>.

7.3 Judikatura

- Rozsudek Krajského soudu v Brně čj. 30 A 15/2013-56 ze dne 16. 1. 2014. [online]. 16. 1. 2014. [cit. 20. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/EVIDENCNI_LIST/2013/30A_15_2013_2014012813192_9_prevedeno.pdf.
- Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích čj. 7 Co 2046/2003 ze dne 30. 9. 2003. [online]. 30. 9. 2003. [cit. 20. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/JudikaturaNS_new/judikatura_vks.nsf/WebSearch/C29578F7847EDBF6C1257A920066C636?openDocument.
- Usnesení Krajského soudu v Praze čj. 46 A 108/2013-17 ze dne 19. 11. 2013. [online]. 19. 11. 2013. [cit. 20. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/EVIDENCNI_LIST/2013/46A_108_2013_3_20131213101315_prevedeno.pdf.

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR čj. Cdo 756/97 ze dne 24. 8. 1999. [online]. 24. 8. 1999. [cit. 10. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/C6B9E8C99BDD765CC1257BD6003A2DFA?openDocument&Highlight=0,null.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1072/99 ze dne 22. 2. 2001. [online]. 22. 2. 2001. [cit. 10. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/3AF3D02CA3DFB650C1257A4E006AD051?openDocument&Highlight=0,null.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 2369/99 ze dne 31. 10. 2001. [online]. 31. 10. 2001. [cit. 3. 3. 2020]. [http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/\\$\\$WebSearch1?SearchView&Query=%5Bspzn3%5D%3D2369%20AND%20%5Bspzn4%5D%3D99&SearchMax=1000&SearchOrder=4&Start=0&Count=15&pohled=1](http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/$$WebSearch1?SearchView&Query=%5Bspzn3%5D%3D2369%20AND%20%5Bspzn4%5D%3D99&SearchMax=1000&SearchOrder=4&Start=0&Count=15&pohled=1).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1675/2006 ze dne 25. 6. 2007. [online]. 25. 6. 2007. [cit. 10. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/59459A613DF721CB C1257A4E0069A0E9?openDocument&Highlight=0.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 353/2016 ze dne 9. 3. 2016. [online]. 9. 3. 2016. [cit. 10. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/52E808201FF07E0EC1257FA700316D0E?openDocument&Highlight=0,null.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 828/2017 ze dne 8. 6. 2017. 8. 6. 2017. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/E1E62A02036B4A2B C125818300257023?openDocument&Highlight=0,null.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č. 22 Cdo 3259/2018-197 ze dne 30. 10. 2018. [online]. 30. 10. 2018. [cit. 10. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/60DEB7921F0511FD C12583810021FE40?openDocument&Highlight=0,null.
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR čj. 22 Cdo 2252/2015 ze dne 8. 7. 2015. [online]. 8. 7. 2015. [cit. 10. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/83C3F2F867D8E546C1257EBD003BDF0E?openDocument&Highlight=0,null.
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR čj. 22 Cdo 1372/2016 ze dne 31. 1. 2017. [online]. 31. 1. 2017. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/679FA1671BBEB69E C1258100001ACC2C?openDocument&Highlight=0,null.

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 9 As 60/2007-42 ze dne 18. 6. 2008. [online]. 18. 6. 2008. [cit. 10. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2007/0060_9As_0700042A_prevedeno.pdf.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 4 As 25/2010-34 ze dne 31. 5. 2010. [online]. 31. 5. 2010. [cit. 10. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2010/0025_4As_1000_d2c94b4a_2b8d_422c_96bc_74fdf9a015f2_prevedeno.pdf.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 4 Aps 4/2011-68 ze dne 26. 1. 2012. [online]. 26. 1. 2012. [cit. 20. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2011/0004_4Aps_110_20120223043_613_prevedeno.pdf.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 9 Aps 11/2012-66 ze dne 11. 4. 2013. [online]. 11. 4. 2013. [cit. 20. 6. 2019]. Dostupné z: <http://sbirka.nssoud.cz/cz/katastr-nemovitosti-zasada-priority.p2795.html?q=>.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 7 As 212/2014-57 ze dne 23. 4. 2015. [online]. 23. 4. 2015. [cit. 20. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2014/0212_7As_1400057_2015052_0072612_prevedeno.pdf.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 As 350/2017-29 ze dne 31. 1. 2018. [online]. 31. 1. 2018. [cit. 20. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2017/0350_2As_1700029_2018020_6150214_20180209130015_prevedeno.pdf.
- Usnesení Nejvyššího správního soudu čj. 7 Aps 3/2008-98 ze dne 16. 11. 2010. [online]. 16. 11. 2010. [cit. 10. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2008/0003_7Aps_080_20101124085_118_prevedeno.pdf.
- Usnesení Nejvyššího správního soudu čj. 8 As 79/2014-108 ze dne 10. 5. 2016. [online]. 10. 5. 2016. [cit. 19. 6. 2019]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2014/0079_8As_1400108_2016052_0101456_prevedeno.pdf.
- Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11-1 ze dne 11. 5. 2011. [online]. 11. 5. 2011. zpřístupněno 13. 5. 2011 [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=70110&pos=24&cnt=24&typ=result>.
- Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 349/03 ze dne 1. 8. 2006. [online]. 17. 8. 2006. zpřístupněno 15. 10. 2007. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=44585&pos=1&cnt=4&typ=result>

Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 143/07-2 ze dne 25. 2. 2009. [online]. 25. 2. 2009. zpřístupněno 5. 3. 2009. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=61463&pos=1&cnt=1&typ=result>

Nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1594/16-1 ze dne 1. 11. 2016. [online]. 8. 11. 2016. zpřístupněno 14. 11. 2016. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=94892&pos=1&cnt=1&typ=result>

Usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1032/09-1 ze dne 18. 11. 2009. [online]. 18. 11. 2009. zpřístupněno 26. 11. 2009 [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=64120&pos=1&cnt=1&typ=result>

7.4 Právní předpisy

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 28. 12. 1992. ročník 1993, částka 1. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=2/1993&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský.

Zákon č. 95/1871 z. ř., v příčině zavedení obecného zákona o knihách pozemkových.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 23. 11. 1950. ročník 1950, částka 60. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=141/1950&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 17. 12. 1963. ročník 1963, částka 56. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=99/1963&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 10. 2. 1964. ročník 1964, částka 11. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=22/1964&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 5. 3. 1964. ročník 1964, částka 19. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=40/1964&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

- Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění do 31. 12. 2007. In: Sbírka zákonů. 16. 8. 1991, ročník 1991, částka 61. [cit. 16. 9. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=328/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 15. 11. 1991, ročník 1991, částka 87. [cit. 22. 9. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. In: Sbírka zákonů. 18. 12. 1991, ročník 1991, částka 97. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=509/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 10. 6. 1992, ročník 1992, částka 56. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=265/1992&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 30. 6. 1992, ročník 1992, částka 72. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=344/1992&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 7. 7. 1992, ročník 1992, částka 73. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=359/1992&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 22. 2. 2000, ročník 2000, částka 10. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=26/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 3. 4. 2001, ročník 2001, částka 48. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=119/2001&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

- Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 3. 4. 2001. ročník 2001, částka 48. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=119/2001&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 15. 4. 2002. ročník 2002, částka 57. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=139/2002&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 17. 4. 2002. ročník 2002, částka 61. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=150/2002&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 24. 9. 2004. ročník 2004, částka 174. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=500/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 11. 5. 2006. ročník 2006, částka 63. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 11. 5. 2006. ročník 2006, částka 63. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=184/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 19. 8. 2008. ročník 2008, částka 98. ISSN 1211-1244. [cit. 16. 9. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=300/2008&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 3. 9. 2009. ročník 2009, částka 87. ISSN 1211-1244. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka->

[zakonu/SearchResult.aspx?q=280/2009&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=280/2009&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy).

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 27. 11. 2009. ročník 2009, částka 135. ISSN 1211-1244. [cit. 20. 10. 2019]. Dostupné z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=416/2009&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=416/2009&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy).

Zákon č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 29. 11. 2011. ročník 2011, částka 122. ISSN 1211-1244. [cit. 4. 2. 2020]. Dostupné z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=349/2011&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=349/2011&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy).

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 22. 3. 2012. ročník 2012, částka 33. ISSN 1211-1244. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy).

Zákon č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. In: Sbíрка zákonů. 26. 11. 2012. ročník 2012, částka 145. ISSN 1211-1244. [cit. 18. 9. 2019]. Dostupné z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=396/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=396/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy).

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 31. 12. 2012. ročník 2012, částka 188. ISSN 1211-1244. [cit. 20. 10. 2019]. Dostupné z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=503/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=503/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy).

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 23. 8. 2013. ročník 2013, částka 99. ISSN 1211-1244. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy).

Zákon č. 292/2013 Sb., Zákon o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů. 27. 9. 2013. ročník 2013, částka 112. ISSN 1211-1244. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=292/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=292/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy).

- Zákon č. 139/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sběrka zákonů. 16. 6. 2015. ročník 2015, částka 59. ISSN 1211-1244. [cit. 29. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=139/2015&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů. In: Sběrka zákonů. 5. 8. 2016. ročník 2016, částka 100. [cit. 29. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=257/2016&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony. In: Sběrka zákonů. 30. 12. 2016. ročník 2016, částka 185. ISSN 1211-1244. [cit. 29. 8. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=460/2016&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In: Sběrka zákonů. 18. 11. 2013. ročník 2013, částka 141. ISSN 1211-1244. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=357/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. In: Sběrka zákonů. 18. 11. 2013. ročník 2013, částka 141. ISSN 1211-1244. [cit. 16. 6. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=358/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Usnesení vlády České republiky č. 188/1998, o legislativních pravidlech vlády, ve znění pozdějších usnesení. 19. března 1998. 69 s. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/cz/ppov/lrv/dokumenty/legislativni-pravidla-vlady-91209/>.
- Nářízení vlády č. 136/2018 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí. In: Sběrka zákonů. 9. 7. 2018. ročník 2018, částka 70. ISSN 1211-1244. [cit. 20. 11. 2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=136/2018&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
- Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 384/2015 Sb., Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016, In: Sběrka zákonů. 28. 12. 2015. ročník 2015, částka 162. ISSN 1211-1244. [cit. 16. 6.

2019]. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=384/2015&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

EVROPSKÁ UNIE. Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 2015/848 ze dne 20. května 2015. [online]. 5. 6. 2015 [cit. 8. 9. 2019]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/cs/TXT/?uri=CELEX:32015R0848>.

EVROPSKÁ UNIE. Smlouvy o Evropské unii a Smlouvy o fungování Evropské unie č. 2012/C 326/01. [online]. 2012 [cit. 8. 9. 2019]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=celex%3A12012E%2FTXT>.

7.5 Další zdroje

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Pokyny ČÚZK pro zápis údajů do katastru nemovitostí poznámkou*. Pokyny čj. 92/1995-23 ze dne 14. března 1995 ve znění 89/2001-23. 2001.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Poznámka o zahájení insolvenčního řízení v jiném členském státě Evropské unie*. Stanovisko zn. ČÚZK 2721/2011-22 ze dne 25. 2. 2011. 2011. 2 s.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Postupy KÚ v případě, kdy je předložena listina současně podkladem pro zápis vkladem i poznámkou*. Stanovisko zn. ČÚZK-03280/2014-22 ze dne 12. 2. 2014. 2014. 2 s.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Zápis poznámky o započetí výkonu zástavního práva*. Stanovisko zn. ČÚZK-05257/2014-15 ze dne 19. 3. 2014. 2014. 1 s.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Předání údajů do evidence ÚZSVM*. Stanovisko zn. ČÚZK-07015/2014-22 ze dne 17. 4. 2014. 2014. 1 s.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Poznámka o stavbě, která není součástí pozemku*. Stanovisko zn. ČÚZK-11846/2014-22 ze dne 6. 8. 2014. 2014. 2 s.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Zápis poznámky o stavbě, která není součástí pozemku*. Stanovisko zn. ČÚZK-03352/2015-22 ze dne 13. 3. 2015. 2015. 1 s.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Poznámka dovolání se neúčinnosti právního jednání*. Stanovisko čj. ČÚZK-04495/2016-11 ze dne 29. 3. 2016. 2016. 1 s.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Zápis poznámky na základě dražební vyhlášky vydané finančním úřadem*. Stanovisko zn. ČÚZK-1952/2017-22 ze dne 9. 2. 2017. 2017. 1 s.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Zápis z konference ředitelů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Zápis čj. ČÚZK-01903/2019. 2019. 32 s.*

ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁT V PARDUBICÍCH. *Protokol č. ZKI PA-K-098/00802/2018. 6. 9. 2018. 13 s.*

Přílohy

Příloha A Seznam **všech poznámek**, které je možné zapsat do katastru nemovitostí (dle číselníku ISKN k 1. 1. 2020)

Příloha B Seznam **všech upozornění**, které je možné zapsat do katastru nemovitostí (dle číselníku ISKN k 1. 1. 2020)

Příloha C Počty podání pro vyznačení **poznámek** Katastrálnímu pracovišti Jičín v roce 2018

Příloha D Část strany č. 4 **formuláře** návrhu na vklad do katastru nemovitostí umožňující zapsat určité typy poznámek ve vkladovém řízení

Příloha E Ukázka **reálné** části výpisu z **listu vlastnictví**, kde jsou na základě téže listiny zapsány stejné poznámky k téže osobě (o úpadku a konkursu) různými katastrálními pracovišti

Příloha F Ukázka reálného zápisu na listu vlastnictví svědčící o tom, že **hranice** mezi upozorněním a poznámkou **není ostrá** a nelze ji z výpisu z listu vlastnictví rozpoznat – upozorněním je v daném případě zapsána informace o závazku zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva

Příloha A Seznam všech poznámek, které je možné zapsat do katastru nemovitostí (dle číselníku ISKN k 1. 1. 2020)

Název právního vztahu (zobrazovaného na listu vlastnictví)	
Poznámka k nemovité věci	Poznámka k osobě
Nářízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti	Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání
Povolení ochranné lhůty v konkursním řízení	Nářízení exekuce
Podaný návrh na vyrovnání	Ustanovení předběžného správce
Nářízení předběžného opatření	Zajištění majetku
Jiné rozhodnutí, kterým se omezují dispozičního práva vlastníka	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Podaná žaloba	Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva	Zahájení exekuce
Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné	Zákaz nakládat s celou majetkovou podstatou
Podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti	Nakládat s majetkovou podstatou jen se souhlasem správce dle insolvenčního zákona
Nářízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku	Zahájení úpadkového řízení (čl. 22 nařízení Rady EU č. 1346/2000)
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Exekuční příkaz k prodeji podniku	
Dražební vyhláška	
Zapsáno do soupisu konkursní podstaty	
Vyloučeno ze soupisu konkursní podstaty	
Nářízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy	
Nářízení exekuce k nemovitosti	
Zajištění nemovitosti	
Zahájené řízení o vyvlastnění práv	
Zákaz nakládat s částí majetkové podstaty	
Nakládat s částí majetkové podstaty jen se souhlasem správce dle insolvenčního zákona	
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zákona č. 182/2006 Sb.)	
Schváleno oddlužení	
Poznámka spornosti	
Exekuční příkaz k postižení podniku	
Exekuce na část majetku	
Exekuční příkaz ke správě nemovitosti	
Pokračování exekuce správou podniku	
Pokračování exekuce prodejem podniku	
Nářízení výkonu rozhodnutí postižením podniku	
Nářízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti	
Pokračování výkonu rozhodnutí správou podniku	
Pokračování výkonu rozhodnutí prodejem podniku	
Podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti	
Zahájeny pozemkové úpravy	
Schválené pozemkové úpravy	
Pozemek určen pro realizaci společných zařízení dle zákona č. 139/2002 Sb.	

Poznámka k nemovité věci	Poznámka k osobě
Podaná žádost o rozhodnutí správního orgánu pro možný záznam práva	
Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti	
Dovolání se neúčinnosti právního jednání	
Výhrada přednostního pořadí pro jiné právo	
Název právního vztahu (zobrazovaný na listu vlastnictví)	
Přednostní právo ke zřízení věcného práva pro jinou osobu	
Odklad zrušení spoluvlastnictví	
Odklad oddělení ze spoluvlastnictví	
Vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby	
Vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku	
Výhrada souhlasu se zatížením práva stavby	
Závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého	
Stavba není součástí pozemku	
Ujednání pořadí zástavních práv	
Uvolnění zástavního práva	
Svěřenské nástupnictví	
Zákaz nakládat s nemovitostí	
Dočasná povaha věcného práva na základě zajišťovacího převodu	
Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM	
Omezení – poskytnutí podpory z veřejných prostředků	
Dražební vyhláška v rámci likvidace dědictví	
Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora	
Exekuční příkaz k postižení závodu	
Pokračování exekuce správou závodu	
Pokračování exekuce prodejem závodu	
Narizení výkonu rozhodnutí postižením závodu	
Pokračování výkonu rozhodnutí správou závodu	
Pokračování výkonu rozhodnutí prodejem závodu	
Zákaz zřídit zástavní právo k nemovitosti	
Pořadí na základě výhrady přednostního pořadí	
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva	
Rezerva státních pozemků (§ 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 503/2012 Sb.)	
Vzdání se předkupního práva spoluvlastníka	
Zahájení insolvenčního řízení (čl. 29 nařízení EU č. 2015/848)	
Započetí výkonu zástavního práva dle občanského zákoníku	
Započetí výkonu zástavního práva dle zákona o spotřebitelském úvěru	

Zdroj: ISKN (aplikace SC; typ právního vztahu a předmět řízení SC081); zpracování vlastní

Příloha B Seznam všech upozornění, které je možné zapsat do katastru nemovitostí (dle číselníku ISKN k 1. 1. 2020)

Upozornění
Poskytnutí státního stavebního příspěvku na pozemek
Poskytnutí státního stavebního příspěvku na budovu
Podaná žaloba ve věci vkladu práva k nemovitosti
Omezení převodu pozemků podle § 29 zákona č. 229/1991 Sb.
Odklad vykonatelnosti rozhodnutí správního orgánu
Odklad právní moci rozhodnutí správního orgánu
Funkční celek s vlastnictvím jednotky
Upozornění na související údaje katastru nemovitostí k nemovitosti
Upozornění na související údaje katastru nemovitostí pro nemovitost
Upozornění na spornou hranici mezi pozemky
Zahájena obnova katastrálního operátu
Omezení převodu nemovitostí podle § 13 zákona č. 428/2012 Sb.
Vznik společenství vlastníků prokázán
Doložení vzniku společenství vlastníků do dne
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva
Podaná žaloba o určení hranice mezi pozemky
Společenství vlastníků založeno podle § 1200 občanského zákoníku
Povinnost prokázat vznik společenství vlastníků nejpozději
Údaje o vlastníku předány soudu s žádostí o projednání dědictví
Údaje o vlastníku předány
Samostatná stavba
Zrušen zákaz dle § 44a odst. 1 a podle § 47 odst. 5/6 exekučního řádu
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Podaná žaloba na určení odvozeného práva
Údaje o osobě předány ÚZSVM
MCP: manželé cizího práva
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zajištění pohledávky ve věcech trestních
Podané dovolání ve věci, o které se zapisuje poznámka spornosti
Podané dovolání ve věci podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona
Podaná ústavní stížnost ve věci, o které se zapisuje poznámka spornosti
Podaná ústavní stížnost ve věci podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona
Podaná žaloba proti rozhodnutí o opravě chyby
Podaná žaloba proti rozhodnutí o námitce proti obnovenému katastrálnímu operátu
Podaná kasační stížnost ve věci opravy chyby
Podaná kasační stížnost ve věci námítky proti obnovenému katastrálnímu operátu
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Přízpůsobení věcného práva dle čl. 31 nařízení EU č. 650/2012

Zdroj: ISKN (aplikace SC; typ právního vztahu a předmět řízení SC081); zpracování vlastní

Příloha C Počty podání pro vyznačení poznámek Katastrálnímu pracovišti Jičín v roce 2018

Typ zapisované poznámky	Podání (ks)	Výzvy k doplnění podání	Podání nezpůsobila k zápisu
Poznámky k osobě			
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání	1	0	0
Narízení exekuce	71	30	13
Ustanovení předběžného správce	0	0	0
Zajištění majetku	0	0	0
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	25	0	3
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona	1	0	0
Zahájení exekuce	515	4	8
Zákaz nakládat s celou majetkovou podstatou	0	0	0
Nakládat s majetkovou podstatou jen se souhlasem správce dle insolvenčního zákona	0	0	0
Zahájení úpadkového řízení (čl. 22 nařízení Rady EU č. 1346/2000)	0	0	0
Poznámky k nemovitým věcem			
Narízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti	0	0	0
Povolení ochranné lhůty v konkursním řízení	0	0	0
Podaný návrh na vyrovnání	0	0	0
Narízení předběžného opatření	3	0	0
Jiné rozhodnutí, kterým se omezují dispozičního práva vlastníka	0	0	0
Podaná žaloba	1	1	0
Podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva	2	0	1
Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné	2	1	1
Podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti	0	0	0
Narízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku	0	0	0
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	696	101	8
Exekuční příkaz k prodeji podniku	0	0	0
Dražební vyhláška	88	0	2
Zapsáno do soupisu konkursní podstaty	0	0	0
Vyloučeno ze soupisu konkursní podstaty	0	0	0
Narízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy	1	1	0
Narízení exekuce k nemovitosti	0	0	0
Zajištění nemovitosti	1	0	0
Zahájené řízení o vyvlastnění práv	1	0	0
Zákaz nakládat s částí majetkové podstaty	0	0	0
Nakládat s částí majetkové podstaty jen se souhlasem správce dle insolvenčního zákona	0	0	0
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zákon č. 182/2006 Sb.)	0	0	0
Schváleno oddlužení	6	3	0
Poznámka spornosti	7	5	5
Exekuční příkaz k postižení podniku	0	0	0
Exekuce na část majetku	0	0	0
Exekuční příkaz ke správě nemovitosti	0	0	0
Pokračování exekuce správou podniku	0	0	0
Pokračování exekuce prodejem podniku	0	0	0

Poznámky k nemovitým věcem			
Nařízení výkonu rozhodnutí postižením podniku	0	0	0
Nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti	0	0	0
Pokračování výkonu rozhodnutí správou podniku	0	0	0
Pokračování výkonu rozhodnutí prodejem podniku	0	0	0
Podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti	0	0	0
Zahájeny pozemkové úpravy	6	0	0
Schválené pozemkové úpravy	5	2	0
Pozemek pro realizaci společných zařízení dle zák. 139/2002 Sb.	nezjištěno viz s. 76 této práce		
Podaná žádost o rozhodnutí správního orgánu pro možný záznam práva	0	0	0
Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti	0	0	0
Dovolání se neúčinnosti právního jednání	1	1	1
Výhrada přednostního pořadí pro jiné právo	nezjištěno viz s. 71 této práce		
Přednostní právo ke zřízení věcného práva pro jinou osobu	0	0	0
Odklad zrušení spoluvlastnictví	0	0	0
Odklad oddělení ze spoluvlastnictví	0	0	0
Vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby	0	0	0
Vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku	0	0	0
Výhrada souhlasu se zatížením práva stavby	0	0	0
Závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh	nezjištěno viz s. 71 této práce		
Závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého	nezjištěno viz s. 71 této práce		
Stavba není součástí pozemku	0	0	0
Ujednání pořadí zástavních práv	nezjištěno viz s. 71 této práce		
Uvolnění zástavního práva	0	0	0
Svěřenské nástupnictví	0	0	0
Zákaz nakládat s nemovitostí	0	0	0
Dočasná povaha věcného práva na základě zajišťovacího převodu	0	0	0
Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM	0	0	0
Omezení – poskytnutí podpory z veřejných prostředků	0	0	0
Dražební vyhláška v rámci likvidace dědictví	0	0	0
Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora	0	0	0
Exekuční příkaz k postižení závodu	0	0	0
Pokračování exekuce správou závodu	0	0	0
Pokračování exekuce prodejem závodu	0	0	0
Nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu	0	0	0
Pokračování výkonu rozhodnutí správou závodu	0	0	0
Pokračování výkonu rozhodnutí prodejem závodu	0	0	0
Zákaz zřídit zástavní právo k nemovitosti	0	0	0
Pořadí na základě výhrady přednostního pořadí	0	0	0
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva	0	0	0
Rezerva státních pozemků (§ 3 odst. 1 písm. b) zák. č. 503/2012 Sb.)	1	0	0
Vzdání se předkupního práva spoluvlastníka	1	0	0
Zahájení insolvenčního řízení (čl. 29 nařízení EU č. 2015/848)	0	0	0
Započetí výkonu zástavního práva dle občanského zákoníku	3	0	2
Započetí výkonu zástavního práva dle zákona o spotřebitelském úvěru	0	0	0

Zdroj: ISKN; zpracování vlastní

Příloha D Část strany č. 4 formuláře návrhu na vklad do katastru nemovitostí umožňující zapsat určité typy poznámek ve vkladovém řízení

III. Sdělení pro katastrální úřad			
Kontaktní údaje:			
Zde můžete uvést údaje, které v případě potřeby urychlí Vaše kontaktování a řešení případného problému. Uvedení kontaktních údajů je nepovinné. Pokud zároveň žádáte i o zaslání informace o tom, že došlo k vyznačení, že právní vztahy k Vaším nemovitostem jsou dotčeny změnou (zaplombování), na některý z kontaktních údajů (e-mail, telefon), vyjádřete tuto skutečnost zaškrtnutím pole před tímto údajem.			
Poř. číslo účastníka	ID datové schránky	e-mail	telefon
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:			
<input type="checkbox"/> poznámky o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo			
<input type="checkbox"/> poznámky o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby			
<input type="checkbox"/> poznámky o ujednání o tom, že vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku			
<input type="checkbox"/> poznámky o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby			
<input type="checkbox"/> poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh			
<input type="checkbox"/> poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého			
<input type="checkbox"/> upozornění na závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva			
Další sdělení:			
Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny			
IV. Listy formuláře			
Počet samostatných listů formuláře:			
Část I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách – pokračování			
Část I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách – pokračování			

Zdroj: ČÚZK

Příloha E Ukázka reálné části výpisu z listu vlastnictví, kde jsou na základě též listiny zapsány stejné poznámky k též osobě (o úpadku a o prohlášení konkursu) různými katastrálnímu pracovišti

<p>Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Povinnost k</p> <p>RČ/IČO:</p> <p>Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích KSPA 53INS-3328/2019 -A-18 ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 11:17:21. Zápis proveden dne 12.07.2019; uloženo na prac. Pardubice</p> <p style="text-align: right;">Z-4161/2019-606</p> <p>Související zápisy</p> <p>Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona Povinnost k</p> <p>RČ/IČO:</p> <p>Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích KSPA 53INS-3328/2019 -A-18 ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 11:17:21. Zápis proveden dne 12.07.2019; uloženo na prac. Pardubice</p> <p style="text-align: right;">Z-4161/2019-606</p> <p>Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Povinnost k</p> <p>RČ/IČO:</p> <p>Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Hradci Králové KSPA53INS-3328/2019 -A-18 ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 11:16:57. Zápis proveden dne 12.07.2019; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou</p> <p style="text-align: right;">Z-2358/2019-714</p> <p>Související zápisy</p> <p>Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona Povinnost k</p> <p>RČ/IČO:</p> <p>Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Hradci Králové KSPA53INS-3328/2019 -A-18 ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 11:16:57. Zápis proveden dne 12.07.2019; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou</p> <p style="text-align: right;">Z-2358/2019-714</p> <p>Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) insolvenční správce: Povinnost k</p> <p>RČ/IČO:</p> <p>Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové č.j. KSPA53-INS3328/2019 -A-18 ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 11:17:08. Zápis proveden dne 15.07.2019; uloženo na prac. Jihlava</p> <p style="text-align: right;">Z-3639/2019-707</p> <p>Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Povinnost k</p> <p>RČ/IČO:</p> <p>Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSPA 53 INS 3328/2019-A-18 ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2019 09:49:08. Zápis proveden dne 03.10.2019; uloženo na prac. Felhřimov</p> <p style="text-align: right;">Z-3532/2019-304</p> <p>Související zápisy</p> <p>Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona Povinnost k</p> <p>RČ/IČO:</p> <p>Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSPA 53 INS 3328/2019-A-18 ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2019 09:49:08. Zápis proveden dne 03.10.2019; uloženo na prac. Felhřimov</p> <p style="text-align: right;">Z-3532/2019-304</p>

Zdroj: ISKN (aplikace PÚ; spuštění tiskové sestavy PU112); zpracování vlastní

Příloha F Ukázka reálného zápisu na listu vlastnictví svědčící o tom, že **hranice** mezi upozorněním a poznámkou **není ostrá** a nelze ji z výpisu z listu vlastnictví rozpoznat – upozorněním je v daném případě zapsána informace o závazku zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva

<p>Zástavní právo smluvní</p> <p>dluhy A dle článku 1. zástavní smlouvy</p> <p>a) dluhy ve výši 200.000,- Kč</p> <p>b) budoucí dluhy vzniklé do 15.11.2029 do výše 310.000,- Kč</p> <p>dluhy B dle článku 1. zástavní smlouvy</p> <p>budoucí dluhy vzniklé do 15.11.2029 do výše 26.000,- Kč</p> <p><i>Oprávnění pro</i></p> <p>Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054</p> <p><i>Povinnost k</i></p> <p>Jednotka: 482/30</p> <p><i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000743002 ze dne 29.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2019 13:25:07. Zápis proveden dne 20.11.2019; uloženo na prac. Jičín</p> <p style="text-align: right;">V-6686/2019-604</p> <p><i>Pořadí k</i> 29.10.2019 13:25</p> <p><i>Související zápisy</i></p> <p>Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh</p> <p><i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000743002 ze dne 29.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2019 13:25:07. Zápis proveden dne 20.11.2019; uloženo na prac. Jičín</p> <p style="text-align: right;">V-6686/2019-604</p> <p><i>Související zápisy</i></p> <p>Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého</p> <p><i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000743002 ze dne 29.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2019 13:25:07. Zápis proveden dne 20.11.2019; uloženo na prac. Jičín</p> <p style="text-align: right;">V-6686/2019-604</p> <p><i>Související zápisy</i></p> <p>Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva</p> <p><i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000743002 ze dne 29.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2019 13:25:07. Zápis proveden dne 20.11.2019; uloženo na prac. Jičín</p> <p style="text-align: right;">V-6686/2019-604</p>

Zdroj: ISKN (aplikace PU; spuštění tiskové sestavy PU112); zpracování vlastní