

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA**

**FAKULTA PROVOZNĚ EKONOMICKÁ**

**VEŘEJNÁ SPRÁVA A REGIONÁLNÍ ROZVOJ**

**KATEDRA PRÁVA**



**Diplomová práce**

**ZÁPISY VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH  
PRÁV K NEMOVITOSTEM EVIDOVANÝM  
V KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**Vedoucí diplomové práce:** JUDr. Viktor Jansa, CSc.

**Vypracovala:** Bc. Zuzana Mondíková

© 2009 ČZÚ v Praze

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma „Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14. dubna 2009

---

Zuzana Mondíková

## **PODĚKOVÁNÍ**

Tímto bych chtěla poděkovat JUDr. Viktoru Jansovi, CSc., za odborné vedení a pomoc v průběhu zpracování mé diplomové práce.

Také bych chtěla poděkovat manželovi a svým synům, kteří se mnou měli po celou dobu studia neuvěřitelnou trpělivost.

**ZÁPISY VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM  
EVIDOVANÝM V KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**TRANSACTIONS POSSESSIVE AND OTHER MATTER OF FACT LAWS TO  
PROPERTIES REGISTARED IN CADASTER OF PROPERTIES**

## **SOUHRN**

Tato diplomová práce je zaměřena na problematiku zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na úseku katastru nemovitostí, jako jedné z oblastí výkonu státní správy.

První část obsahuje krátký historický exkurz a v obecné rovině představuje katastr nemovitostí, jakožto jeden ze základních informačních systémů státní správy v České republice. V další části práce jsou zmíněny hlavní zásady vedení vlastnických a jiných věcných práv, konkrétní formy zápisů, kterými jsou vklad, záznam a poznámka, typy listin a zdůrazněn je zejména rozdíl spočívající ve vzniku právních účinků.

Stěžejní část je věnována aktuálním problémům současné právní úpravy na úseku katastru. Přestože je právní úprava v této oblasti poměrně detailní, vzniká v praxi každoročně mnoho problémů, a to jak při interpretaci, tak i při samotné aplikaci katastrálních předpisů. Je proto nezbytné přesné interpretaci právních norem věnovat velkou pozornost, neboť jednotný postup správních orgánů a předvídatelnost zápisů je velmi důležitá.

Diplomová práce jako celek zaznamenává vybrané problematické aspekty právní úpravy zápisů vlastnických a jiných věcných práv na úseku katastru nemovitostí, u každé problematické otázky nabízí možná řešení, popřípadě jejich nástin a svým obsahem je účtem současné aplikační praxi.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

nemovitost, katastr nemovitostí, pozemek, parcela, věcná práva, vklad, záznam, poznámka, stavba, exekuce

## **SUMMARY**

This diploma thesis focuses on the issue of registration of ownership and other rights to estates in the Land Registry, as one of the areas of state administration execution.

The first part contains a short historical review and generally represents the Land Registry as one of the basic information systems of the state administration in the Czech Republic. The further diploma thesis part mentions the main theses of keeping ownership and other rights, particular record forms, which are for example deposit, record and note, document types, and especially the difference in legal effects creation is emphasized.

The principal part is dedicated to actual problems of the present law regulation in the Land Registry. Despite the fact that the law regulation in this area is relatively detailed, many problems arise in practice every year, not just in interpretation, but also in application of the Land Registry regulations. Therefore, it is necessary to pay high attention to accurate interpretation of law regulations, because the uniform procedures of the state agencies and foreseeability of records is very important.

The diploma thesis as a unit records some problematic aspects of law regulation of recording ownership and other rights to estates in the Land Registry, and for each problematic question it offers possible solutions, eventually their outline, and by its content it is an account of the actual application practice.

## **KEY WORDS**

property, Land Registry, lot, parcel, legal interests, deposit, record, note, building, execution

## **OBSAH**

<b>1. ÚVOD</b> .....	7
<b>2. CÍL PRÁCE A METODIKA</b> .....	8
<b>3. PŘEHLED PRÁVNÍ ÚPRAVY KATASTRU NEMOVITOSTÍ OD HISTORIE PO SOUČASNOST</b> .....	9
3.1. Pozemková kniha a pozemkový katastr .....	9
3.2. Evidence nemovitostí .....	10
3.3. Katastr nemovitostí .....	11
<b>4. SOUBOR INSTRUMENTÁLIÍ</b> .....	12
4.1. Evidence nemovitostí .....	12
4.2. Evidence práv .....	13
4.3. Veřejnost katastru .....	14
4.4. Příslušnost katastrálních úřadů .....	14
<b>5. HLAVNÍ ZÁSADY VEDENÍ VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV</b> .....	16
5.1. Zásada konstituční (intabulační) .....	16
5.2. Zásada evidenční.....	16
5.3. Zásada dispoziční.....	16
5.4. Zásada legality .....	16
5.5. Zásada priority .....	16
5.6. Zásada formální publicity (veřejnosti) .....	17
5.7. Zásada veřejné víry .....	17
5.8. Zásada oficiality.....	17
<b>6. ZÁPISY VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV</b> .....	18
6.1. Prameny právní úpravy .....	18
<b>6.2. Vklad</b> .....	19
6.2.1. Typy listin .....	20
6.2.2. Správní řízení .....	21
<b>6.3. Záznam</b> .....	27
6.3.1. Typy listin a příklady záznamu .....	28
6.3.2. Přezkoumání náležitostí listin .....	29



<b>6.4. Poznámka</b> .....	31
6.4.1. Druhy poznámek .....	32
6.4.2. Přezkoumání náležitostí listin .....	33
<b>7. AKTUÁLNÍ PROBLÉMY SOUČASNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b> .....	34
<b>7.1. Místní příslušnost katastrálních pracovišť</b> .....	34
<b>7.2. Podání učiněná prostředky veřejné datové sítě</b> .....	36
<b>7.3. Vklad</b> .....	37
7.3.1. Navrhovatelé (žadatelé) a účastníci řízení .....	37
7.3.2. Označení předmětu převodu, zřízení či výmazu práva.....	38
7.3.3. Výměra pozemku a její uvedení ve smlouvě .....	40
7.3.4. Nabývání nemovitostí cizinci.....	40
7.3.5. Uznávání cizích veřejných listin včetně úředního ověření pravosti podpisu.....	42
7.3.6. Problematika bytového vlastnictví .....	43
7.3.6.1. Prohlášení vlastníka budovy .....	43
7.3.6.2. Funkční celek.....	44
7.3.6.3. Garáže.....	45
7.3.6.4. Právní subjektivita společenství vlastníků .....	46
7.3.7. Omezení dispozičních práv .....	48
7.3.7.1. Omezení v důsledku nařízené exekuce .....	48
7.3.7.2. Omezení podle insolvenčního zákona.....	50
7.3.8. Zajišťovací převod práva .....	51
7.3.9. Věcná břemena .....	53
7.3.9.1. Zřízení práva věcného břemene ve prospěch nemovitosti částečně cizí.....	53
7.3.9.2. Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti nevidované v katastru .....	53
<b>7.4. Záznam</b> .....	54
7.4.1. Problematika bytového vlastnictví .....	54
7.4.1.1. Smlouva o výstavbě .....	54
7.4.1.2. Zákoné zástavní právo.....	56

7.4.2. Zápis nově evidovaných (dokončených) staveb.....	57
7.4.3. Zápis dokončené stavby do institutu společného jmění manželů .....	60
7.4.4. Odstoupení od smlouvy .....	61
7.4.5. Duplicitní vlastnictví .....	63
7.4.6. Výmazy zástavních práv převzatých z pozemkových knih .....	65
7.4.7. Výmaz zástavních práv k nemovitostem ve vlastnictví státu .....	66
7.4.8. Vydržení práva .....	67
7.4.9. Neplatnost smlouvy a náprava zápisu v katastru .....	68
7.4.10. Zákonné předkupní právo podle nového stavebního zákona .....	68
<b>7.5. Poznámka .....</b>	<b>69</b>
7.5.1. Nařízení exekuce .....	70
7.5.2. Exekuční příkazy .....	71
7.5.3. Poznámky podle insolvenčního zákona.....	73
<b>8. ZÁVĚR.....</b>	<b>75</b>
<b>9. SEZNAM LITERATURY .....</b>	<b>77</b>
<b>10. PŘÍLOHY.....</b>	<b>80</b>

## 1. ÚVOD

Jedním z nejdůležitějších druhů majetkových práv je nepochybně vlastnické právo. Skládá se z různorodé škály vlastnických oprávnění, která díky absolutní povaze tohoto práva zaručují vlastníkovvi ochranu před zásahy třetích osob. V subjektivním smyslu je vlastnické právo chápáno jako možnost vlastníka věci v mezích stanovených právním řádem věc držet, užívat a nakládat s věcmi podle své úvahy a svého zájmu. Základní úprava vlastnictví je obsažena v občanském zákoníku. Podle ustanovení § 118 občanského zákoníku jsou předmětem občanskoprávních vztahů věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Ve druhém odstavci se stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.

Obecně můžeme tedy majetek rozdělit na hmotný a nehmotný. V celé řadě směrů je však významné třídění věcí na movité a na nemovitosti. Věci nemovité, a to zejména pozemky, se od ostatních věcí odlišují svým charakterem a hodnotou. Jsou tedy pro společnost svým způsobem nenahraditelné. Nemovitou věcí nemůžeme pohybovat, nemůžeme ji ani předat či jinak přemístit.

Význam nemovitostí a zvláště pak pozemků, je pro život každého z nás nepopíratelný, neboť pozemky jsou součástí zemského povrchu. Nemovitosti jsou všeobecně považovány za jeden ze základních pilířů ekonomiky. V minulých letech zaznamenával realitní trh v České republice každoročně určitý nárůst transakcí. V loňském roce však celosvětová krize na finančních trzích zasáhla také Českou republiku a dopad této krize na trh s nemovitostmi nepochybně ovlivní i realitní obchody. Nicméně i přes tuto skutečnost je evidenci nemovitostí a právním vztahům k nim právem přikládán nemalý význam.

Přestože je právní úprava v této oblasti poměrně detailní, vzniká v praxi každoročně mnoho problémů, a to jak při interpretaci, tak i při aplikaci katastrálních předpisů. Proto je důležité věnovat velkou pozornost přesné interpretaci právních předpisů, které významně ovlivňují stávající praxi a přispívat tak k právní jistotě vlastníků nemovitostí a dalších oprávněných.

## 2. CÍL PRÁCE A METODIKA

Záměrem diplomové práce je především zjistit, zda existují nějaké problémy týkající se současné právní úpravy na úseku katastru nemovitostí (výkonu státní správy), tyto problémy identifikovat, vysvětlit a navrhnout možná řešení. S tímto cílem úzce souvisí též zhodnocení základní právní úpravy. Pro splnění vyčteného cíle je nezbytné bližší vysvětlení některých pojmů, které se v rámci zápisů práv k nemovitostem vyskytují.

Teoretický základ práce je rozdělen do několika částí. První část je věnována krátkému exkurzu do historie zápisů a poté podává obecnou definici katastru nemovitostí, představujícího základní informační systém státní správy v České republice. Druhá část práce se zabývá hlavními zásadami vedení vlastnických a jiných věcných práv, dále pak jednotlivými formami zápisů, kterými jsou vklad, záznam a poznámka, s důrazem na rozdíl spočívající ve vzniku právních účinků. Stěžejní část je věnována aktuálním problémům současné právní úpravy na úseku katastru, se kterými se potýká nejen veřejnost, ale také správní orgány, obsahující návrhy možných řešení, popřípadě jejich nástin. Přílohami práce jsou ukázky rozhodnutí, výstupů z informačního systému katastru nemovitostí a statistické údaje o vývoji počtu podání a podílu práv zapisovaných vkladem.

Při zpracování práce byla použita kvantitativní metoda s užitím techniky spočívající ve studiu oficiálních dokumentů, mezi které patří příslušné právní předpisy, odborné publikace a soudní judikatura a dále také analýza rozhodovacích procesů při vkladovém řízení. Jako zdroj dat posloužily též články v odborné literatuře a využity byly i zkušenosti z vlastní praxe včetně rozhovorů s odbornou veřejností.

Data byla následně analyzována a interpretována s důrazem na obsahovou analýzu. Teoretické přístupy vycházely především z právních předpisů a z odborných publikací uvedených v seznamu literatury.

### **3. PŘEHLED PRÁVNÍ ÚPRAVY KATASTRU NEMOVITOSTÍ OD HISTORIE PO SOUČASNOST**

Již od počátku existence státu je evidenci vlastnictví, jakožto nejvýznamnějšího majetku ve společnosti, přikládána velmi důležitá úloha. Dnešní katastr nemovitostí navazuje na dřívější pozemkové evidence, kterými byly především pozemková kniha a pozemkový katastr.

#### **3.1. Pozemková kniha a pozemkový katastr**

Pozemkové knihy byly konstituovány na základě knihovního zákona vydaného dne 27. 5. 1871.<sup>1)</sup> V těchto knihách se zapisovala vlastnická a další věcná práva k nemovitostem, s výjimkou těch, pro které byly zřízeny knihy vodní, horní a železniční. Zapisoval se do nich také tzv. veřejný statek, jímž se rozuměly pozemky sloužící společné potřebě občanů, jako například ulice, náměstí či řeky. V pozemkových knihách se také zapisovala nájemní (pachtovní) práva. Pozemkové knihy sestávaly z hlavní knihy a ze sbírky nebo knihy listin. Hlavním důvodem pro vedení pozemkové knihy bylo zajištění bezpečnosti realitních obchodů a bezpečného úvěrování oproti nemovité zástavě. Práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem, tj. intabulací. Intabulační princip tak zajišťoval soulad mezi evidovaným stavem a skutečností a tím bylo dosaženo vysoké věrohodnosti přisuzované stavu evidovaných zápisů.

V roce 1927 byl vydán zákon č. 177 Sb. z. a n. o pozemkovém katastru a jeho vedení, tzv. katastrální zákon.<sup>2)</sup> Jeho cílem bylo další zkvalitnění předchozího katastru tak, aby byl získán jen řádný přehled pro vyměřování veřejných daní a dávek, které byly spojeny s držbou pozemků, ale aby poskytoval i další údaje o jednotlivých nemovitostech. Do katastru byly současně zavedeny přesné geodetické základy. Ačkoliv byly obě tyto evidence vedeny různými subjekty, byly vzájemně propojeny a těšily se značné důvěře.

Do prosince roku 1950 platil obecný zákoník občanský, podle kterého byla vždy stavba součástí pozemku, pokud nebylo zřízeno právo stavby. Byla-li v pozemkové knize uvedena stavební parcela a stavba byla na této parcele postavena právě před tímto

---

<sup>1)</sup> Kuba, B. Katastr nemovitostí. Praha : Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2005, s 22

<sup>2)</sup> Kuba, B. Katastr nemovitostí. Praha : Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2005, s 22

datem, lze se domnívat, že vlastnické právo k této stavbě svědčilo vlastníku pozemku.

Počátkem roku 1951 nabyl účinnosti občanský zákoník č. 141/1950 Sb.,<sup>3)</sup> který zrušil konstitutivnost zápisů do pozemkové knihy a dosavadní dokonale fungující systém tak změnil. Vlastnická práva vznikala, měnila se nebo zanikala samotnou smlouvou. Povinnost zápisů do veřejných knih sice nebyla výslovně zrušena, zápisy v pozemkových knihách však měly pouze deklaratorní význam. Bylo ponecháno na vůli vlastníků nemovitosti, zda zápis změny právního vztahu do pozemkové knihy sami navrhnou. Povinnost knihovat zůstala pouze u organizací. Do pozemkové knihy nebyly důsledně promítány ani změny, které vznikaly na základě scelovacích a přidělových řízení. V souladu se skutečným stavem se přestal udržovat i pozemkový katastr a postupně se tak vytvářela situace, kdy se jen velmi obtížně zjišťovaly údaje o vlastnících nemovitostí, nezbytné pro právní úkony s nemovitostmi. Tento právní předpis byl příčinou postupného úpadku významu a spolehlivosti zápisů v pozemkových knihách i v pozemkovém katastru a ve svém důsledku vedl prakticky k úplnému zničení aktuálnosti obsahu těchto evidencí.

### **3.2. Evidence nemovitostí**

Postupem doby byla pocitována absence řádné evidence vlastnických vztahů k nemovitostem, a proto byl přijat zákon č. 22/1964 Sb.,<sup>4)</sup> který založil evidenci nemovitostí. Tato evidence navázala na předchozí Jednotnou evidenci půdy s tím, že bude postupně doplňována evidencí právních vztahů k nemovitostem, založenou na využití stávajících zápisů v pozemkové knize a současně také na přímém šetření u vlastníků nemovitostí. Účinností tohoto zákona byly současně zastaveny další zápisy v pozemkových knihách. Zákonem o evidenci nemovitostí však bohužel nebyl obnoven intabulační princip zápisů, tzn. že evidence nemovitostí nebyla spolehlivým a věrohodným evidenčním systémem jako dřívější pozemková kniha a pozemkový katastr. Pro sepisování listin o nemovitostech byla tato evidence pouze nezávazným podkladem.

---

<sup>3)</sup> Baudyš, P. Katastr nemovitostí. Praha : Nakladatelství C.H.Beck, 2003, s 1

<sup>4)</sup> Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Praha. Nakladatelství : C.H.Beck, 2007, s XI

### **3.3. Katastr nemovitostí**

Principy řádného evidování nemovitostí byly obnoveny až novým zákonem č. 344/1992 Sb.,<sup>5)</sup> o katastru nemovitostí České republiky, kterým byl zřízen katastr nemovitostí a dále pak zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který zásadním způsobem upravuje jednotlivé zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (částečné obnovení intabulačního principu při vzniku věcných práv). Dosavadní evidence nemovitostí byla zrušena a zároveň bylo stanoveno, že dosavadní operát evidence nemovitostí se považuje za katastrální operát. Nový katastr nemovitostí tedy plně převzal operát bývalé evidence nemovitostí.

K provedení zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a katastrálního zákona byla vydána prováděcí vyhláška č. 190/1996 Sb.. Tato však byla již zrušena a nahrazena prováděcí vyhláškou novou č. 26/2007 Sb., účinnou od 1. března 2007.

---

<sup>5)</sup> Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Praha. Nakladatelství : C.H.Beck, 2007, s XII

#### 4. SOUBOR INSTRUMENTÁLÍÍ

Katastr nemovitostí České republiky představuje soubor údajů o nemovitostech, kterými jsou jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Součástí katastru je rovněž evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. Jedná se o ucelený a průběžně aktualizovaný informační systém, který tvoří jeden ze základních informačních systémů státní správy v České republice. Jednotné provádění správy katastru nemovitostí, zahrnující i tvorbu a vedení automatizovaného informačního systému katastru nemovitostí, zabezpečuje Český úřad zeměměřický a katastrální, zřízený zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, s účinností od 1. ledna 1993. Tímto zákonem byly rovněž zřízeny Zeměměřické a katastrální inspektoráty, které plní funkci zejména kontrolní. Vlastní výkon státní správy je realizován jednotlivými katastrálními úřady, které jsou zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky se sídlem ve všech 14 krajích České republiky.

##### 4.1. Evidence nemovitostí

V katastru nemovitostí se podle § 2 odst. 1 katastrálního zákona evidují:

- **pozemky v podobě parcel**, které se člení podle druhů na – ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (zemědělský půdní fond), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy
- **budovy**, a to budovy spojené se zemí pevným základem a kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční nebo kterým se tato čísla nepřidělují a které netvoří příslušenství jiné budovy evidované na téže parcele, když budovou se podle § 27 písm. k) katastrálního zákona „*nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“
- **byty a nebytové prostory** vymezené jako jednotky v budovách podle zákona o vlastnictví bytů a to pouze v souboru popisných informací, nezobrazují se v katastrální mapě
- **rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory**, kdy rozestavěnou budovou se rozumí alespoň takový stupeň rozestavěnosti, že je již patrné



stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud budově nebylo dosud přiděleno číslo popisné nebo evidenční a v případě budovy, které se tato čísla nepřidělují, pokud na tuto budovu nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí; rozestavěným bytem nebo nebytovým prostorem se rozumí soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení nebo jiným účelům a tyto jsou rozestavěny v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží

- **stavby spojené se zemí pevným základem**, o nichž to stanoví zvláštní předpis.<sup>6)</sup>

Předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou drobné stavby<sup>7)</sup>. Nemovitosti se evidují podle jednotlivých katastrálních území. Nemovitosti, které jsou důležité z hlediska obrany, bezpečnosti a vnitřního pořádku se evidují způsobem dohodnutým s Ministerstvem obrany, Ministerstvem spravedlnosti a Ministerstvem vnitra.

#### 4.2. Evidence práv

K nemovitostem evidovaných katastru nemovitostí se podle § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zapisují tato práva:

- **věcná práva**, tj. právo vlastnické (na listu vlastnictví je vlastník uveden v části A, v případě podílového spoluvlastnictví je uveden spoluvlastnický podíl vyjádřený zlomkem a u společného jmění manželů je uvedena zkratka SJM), zástavní právo (na výpisu je vyznačeno v oddíle C s uvedením osoby věřitele, výše jistiny a dalších údajů), podzástavní právo (zápis je obdobný jako

---

<sup>6)</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, § 20 odst. 1, s platností od 1. 1. 2007 se v katastru nemovitostí evidují „*přehrady, hráze, jezy, stavby, které se zřizují k plavebním účelům v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem*“, přičemž konkrétní podrobnosti vymezení jsou stanoveny vyhláškou č. 23/2007 Sb., § 2, když povinnost vlastníků předložit příslušnému katastrálnímu úřadu podklady pro zapsání těchto staveb je stanovena nejpozději do 1. 1. 2009

<sup>7)</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, § 27 písm. m)

u zástavního práva), právo odpovídající věcnému břemenu (u zatížené nemovitosti je uveden na listu vlastnictví v oddíle C s údaji o oprávněné osobě v případě věcného břemene pro oprávněnou osobu, tj. „in personam“ a v případě věcného břemene zřízeného ve prospěch nemovitosti, tj. „in rem“, v oddíle B na listu vlastnictví, kde je oprávněná nemovitost evidována) a předkupní právo s věcnými účinky (zápis je uveden v oddíle C na listu vlastnictví u zatížené nemovitosti s údaji o oprávněném)

- **jiná práva**, tzv. „odvozená“, mezi které patří například příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, oprávnění rozpočtové a příspěvkové organizace zřízené obcí nebo městskou částí hlavního města Prahy nebo statutárního města hospodařit s majetkem obce.

Zápis tzv. odvozených práv se podle zákona o zápisech provádí způsobem obdobným záznamu.

#### **4.3. Veřejnost katastru**

- každý má právo nahlížet do katastru v přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu a pořizovat si z něho opisy, výpisy nebo náčrty; oprávnění se vztahuje na všechny součásti katastru s tím, že tak činí pro vlastní potřebu
- každý může za úplaty a po splnění podmínek stanovených prováděcím předpisem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního získat přístup k údajům v katastru nemovitostí vedených v počítačové formě

Výpisy, opisy, kopie nebo identifikace parcel vyhotovené katastrálním úřadem a v předepsané formě mají povahu veřejných listin.

#### **4.4. Příslušnost katastrálních úřadů**

- **věcná příslušnost** – stanoví okruh působnosti mezi jednotlivými správními orgány; určuje druh správního orgánu, který je příslušný rozhodovat o určitých věcech

- **územní příslušnost** – k řízení o vkladu práva je místně příslušný katastrální úřad, respektive jedno z jeho pracovišť, v jehož územním obvodu se nachází příslušným řízením dotčená nemovitost.<sup>8)</sup>

Jsou-li předmětem smlouvy nemovitosti evidované v obvodu dvou a více katastrálních úřadů, předkládá navrhovatel samostatný návrh na vklad práva každému příslušnému katastrálnímu úřadu. Příslušný katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu nebo výmazu práva pouze k těm nemovitostem, které se nacházejí v obvodu jeho působnosti. Výjimkou je směna nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů. V tomto případě se návrh na vklad nebo výmaz předkládá jednomu z příslušných katastrálních úřadů a o povolení navrhovaného vkladu nebo výmazu práva, týkajícího se všech nemovitostí, rozhodne ten katastrální úřad, kterému byl návrh na vklad nebo výmaz doručen nebo u něhož bylo správní řízení zahájeno dříve. Obdobně se postupuje v případech smluv či dohod o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o vypořádání společného jmění manželů nebo o zřízení věcného břemene k nemovitostem nacházejících se v obvodech územních působnosti dvou či více katastrálních úřadů.

---

<sup>8)</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 11 odst. 1 písm. b)

## **5. HLAVNÍ ZÁSADY VEDENÍ VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV**

### **5.1. Zásada konstituční (intabulační)**

Tato zásada se uplatňuje u smluvních převodů nemovitostí, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí. Všechna práva k těmto nemovitostem vznikají, mění se, popřípadě zanikají dnem provedení vkladu či výmazu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu a to s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad práva (například vlastnické).

### **5.2. Zásada evidenční**

Naproti tomu zásada evidenční je pravým opakem zásady intabulační, neboť se týká právních vztahů vzniklých ze zákona, rozhodnutím státních orgánů, vydržením, příklepem licitátora ve veřejné dražbě apod., jinými slovy, vzniklých nezávisle na vůli katastrálního úřadu. Zápisy jsou tedy pouze deklaratorní (evidenční).

### **5.3. Zásada dispoziční**

Tato zásada se uplatňuje toliko ve vkladovém řízení, které je zahajováno výlučně na základě podaného návrhu a katastrální úřad rozhoduje pouze o navrhovaných právech.

### **5.4. Zásada legality**

Katastrální úřad zkoumá podle obecně platných závazných předpisů, zda nejsou určité podstatné náležitosti listiny, určené pro zápis do katastru, v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy a zda je listina způsobilá tohoto zápisu.

### **5.5. Zásada priority**

Tato zásada vyjadřuje skutečnost, že pořadí zápisů právních vztahů a poznámek v katastru nemovitostí, týkajících se téže nemovitosti, se řídí dobou, ve které byl návrh na zápis do katastru nemovitostí doručen katastrálnímu úřadu, pokud zákon nestanoví jinak.

### **5.6. Zásada formální publicity (veřejnosti)**

Katastr nemovitostí, patřící mezi základní informační systémy státní správy České republiky, je veřejný a každý je oprávněn za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu do tohoto registru nahlédnout a učinit se pro svoji potřebu opisy nebo výpisy o právních vztazích.

### **5.7. Zásada veřejné víry**

Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru skutečnosti neodpovídá; tato dobrá víra je předpokladem pro vydržení vlastnického práva k nemovitosti po desetileté nepřetržité držbě nemovitosti v dobré víře.

### **5.8. Zásada oficiality**

Nabyvatel práva vzniklého ze zákona a stejně tak i orgány státní správy a zhotovitelé jiných listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem, jsou ze zákona povinni předkládat tyto listiny katastrálnímu úřadu do 30 dnů ode dne jejich právní moci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení; katastrální úřad pak zápis těchto právních vztahů provede z úřední povinnosti a to na základě ohlášení nabyvatele práva nebo zprostředkovaně příslušným státním orgánem.

## **6. ZÁPISY VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV**

### **6.1. Prameny právní úpravy**

Základními prameny právní úpravy pro zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem evidovaných v katastru nemovitostí je především zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších doplňků (dále jen „zákon o zápisech“), zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších doplňků (dále jen „katastrální zákon“) a vyhláška č. 26/2007 Sb., ve znění pozdějších doplňků (dále jen „prováděcí vyhláška“), kterou se provádějí oba dva zákony.

Zákon o zápisech je možné považovat za základní právní předpis, jímž se řídí všechny tři formy zápisů do katastru, tj. vklad, záznam i poznámka. Sám zákon určuje, která práva jsou předmětem zápisu do katastru a zároveň tyto tři formy zápisu determinuje. Z výše uvedeného tedy jednoznačně vyplývá, že jiný způsob zápisu práv do katastru nemovitostí není přípustný. Nejdůležitějším zápisem je nepochybně vklad, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva (konstitutivní význam), když za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů. Naproti tomu záznam je úkon katastrálního úřadu, který na vznik, změnu nebo zánik práva nemá žádný vliv. Zrovna tak na vznik, změnu nebo zánik práva nemají žádný vliv poznámky. Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo fyzické či právnické osobě.

Rozdíl mezi jednotlivými formami zápisu je určen přímo zákonem, přičemž změna evidence práv k nemovitostem se uskutečňuje pouze vkladem a záznamem.

Katastrální zákon je možné označit za tzv. technickou normu, neboť z větší části upravuje výkon státní správy na úseku katastru nemovitostí katastrálními pracovišti, podává definici katastru nemovitostí a další pojmy vysvětluje. Z katastrálního zákona jsou pro zápisy nejdůležitější ta ustanovení, která vymezují požadavky na označení nemovitostí v předkládaných listinách. Neméně důležité jsou další skutečnosti, jako například otázka zápisu rozestavěné budovy či bytové jednotky včetně stanovení závaznosti údajů katastru nemovitostí pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru.

Prováděcí vyhláška vymezuje konkrétněji především listiny, na jejichž základě se zápisy nebo výmazy do katastru provádějí a určuje, jaké náležitosti tyto listiny musejí

mít. Nároky kladené na listiny prováděcí vyhláškou jsou spíše právního charakteru (týkají se jejich výčtu, formy a obsahu). Současná prováděcí vyhláška je účinná od 1. března 2007 a jako taková reaguje na změny právních předpisů ve vztahu k nemovitostem evidovaným v katastru.

Obecnou normou upravující postup katastrálních úřadů při výkonu státní správy je správní řád.

U všech druhů zápisů musí být ověřena a splněna podmínka souladu údajů o vlastníku nebo jiném oprávněném, o jeho právech k nemovitosti a nemovitosti jako takové, uvedených v předkládaných listinách s údaji evidenčními, tj. evidovanými v katastru nemovitostí. Pokud tomu tak není, je nezbytné před zápisem tyto nesrovnalosti a rozpory uvést v soulad.

## 6.2. Vklad

V daném případě se jedná o smluvní převod práva k nemovitostem. K převodu práv však nedochází samotnou smlouvou, ale podle ustanovení § 133 odst. 2 občanského zákoníku až vkladem do katastru nemovitostí. Jestliže je tedy předmětem smlouvy nemovitost evidovaná v katastru, nabývá smlouva účinnosti až vkladem do katastru nemovitostí. Obdobně lze vkladem nabýt ostatní věcná práva. Samozřejmě, že pro výmaz vlastnického nebo jiného věcného práva, platí totéž. K ostatním nemovitým věcem, například stavbám, které nesplňují podmínky evidence (nemají charakter budovy či rozestavěné budovy definované katastrálním zákonem), se vlastnické právo při smluvním převodu nabývá již okamžikem účinnosti této smlouvy.<sup>9)</sup>

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují práva taxativně vyjmenovaná v ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zápisech, pokud je právním důvodem jejich vzniku smlouva, tj. právo vlastnické, zástavní, podzástavní, právo odpovídající věcnému břemenu a předkupní právo s účinky práva věcného. Zcela atypicky se ale do katastru nemovitostí zapisuje také formou vkladu tzv. Prohlášení vlastníka budovy, jímž se v budově vymezují bytové nebo nebytové jednotky,<sup>10)</sup> naproti tomu smlouva o smlouvě budoucí uzavřená podle občanského zákoníku není podkladem pro zápis práva vkladem, i když by obsahovala budoucí závazek týkající se převodu vlastnického práva

---

<sup>9)</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 133 odst. 3

<sup>10)</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, § 5odst. 1

k nemovitosti.

Vklad má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem, k bytům a také k nebytovým prostorům. Jedná se tedy o konstitutivní nebo-li právotvorný princip, a to ve vztahu k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí. Zápis práva či jeho výmaz je prováděn na podkladě listin, jež jsou sepsány na základě svobodné vůle smluvních stran. Jedná se o listiny osvědčující projevy vůle, tj. o právní úkony z oblasti soukromoprávních vztahů a tyto listiny jsou účinné vůči všem.

Vkladem se rozumí příslušný zápis do katastrálních operátů a lze jej provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu vkladu, jehož podmínkou je vždy existence platné smlouvy či jiné listiny.

### **6.2.1. Typy listin**

Věcná práva, která jsou předmětem vkladu do katastru, se zapisují zejména na základě těchto listin:

- smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí (např. kupní, darovací, směnná, o bezúplatném převodu nemovitostí, o prodeji podniku)
- smlouvy o zástavním nebo podzástavním právu
- smlouvy týkající se zřízení, změny nebo zániku oprávnění, která odpovídají věcnému břemenu včetně oprávnění vztahujících se k jednotkám
- smlouvy o předkupním právu s věcnými účinky
- smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru včetně rozestavěných
- prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti
- dohody o vypořádání společného jmění manželů včetně smluv o rozšíření nebo zúžení stanoveného rozsahu společného jmění manželů
- dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví
- prohlášení vlastníka budovy vymežující jednotky včetně prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změny na vlastnictví budovy.

Výčet typů listin je s ohledem na daný rozsah diplomové práce pouze demonstrativní.



### 6.2.2. Správní řízení

Vklad je jediný druh zápisu podléhající správnímu řízení. Jedná se o úkon katastrálního úřadu, který je právním způsobem nabytí a následné existence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti. Základní právním předpisem ve vkladovém řízení je zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, jakožto norma *lex specialis*, obsahující speciální pravidla pro postup katastrálního úřadu. Dalším právním předpisem je správní řád, který katastrální úřad aplikuje jako obecnou normu v případě, že postup není v zákoně o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem upraven.

Správní řízení je řízení návrhové, tzn. že katastrální úřad může zahájit řízení pouze na základě písemného návrhu na vklad, nikoliv z úřední moci. Návrh na zahájení řízení mohou podat všichni účastníci řízení nebo kterýkoliv z nich. Řízení je zahájeno dnem doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Příslušnost katastrálního úřadu se řídí místem, kde se předmětné nemovitosti nacházejí. Datum doručení návrhu na vklad je velice důležitý, neboť k tomuto datu se váží právní účinky vkladu. Právní účinky vkladu totiž vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu právě ke dni, kdy byl návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu doručen.

Doručený návrh na zahájení řízení se téhož dne zaznamená v protokolu o vkladech (protokol V), označí se spisovou značkou a dále s uvedením dne, měsíce, roku a též hodinou doručení. Nejpozději následující pracovní den se u nemovitostí, které jsou předmětem vkladu či výmazu práva vyznačí tzv. plomba. Tato plomba na příslušném listu vlastnictví slouží veřejnosti jako informativní údaj o tom, že tyto nemovitosti jsou dotčeny změnou právních vztahů. V žádném případě však neznamená jakékoliv omezení vlastníka dotčené nemovitosti v nakládání s těmito nemovitostmi.

Návrh na vklad musí obsahovat náležitosti stanovené v ustanovení § 4 odst. 3 zákona o zápisech, kterými jsou označení katastrálního úřadu a jeho pracoviště, dále pak jméno, příjmení, rodné číslo a adresu trvalého bydliště fyzických osob, které jsou účastníky řízení, u právnických osob, jakožto účastníků řízení, pak název, IČO a sídlo firmy a jako poslední je označení práv, která mají být do katastru zapsána. Účastníky řízení definuje zákon o zápisech v ustanovení § 4 jako účastníky toho právního úkonu, na jehož podkladě má být proveden zápis vkladem do katastru nemovitostí. Okruh účastníků řízení je tak omezen jen na tyto osoby. Ti, co by se mohli dovolat tzv.

relativní neplatnosti právního úkonu nebo uplatněním práva proti nabyvateli, účastníky řízení nejsou.

Pokud podaný návrh nemá předepsané náležitosti, jedná se o odstranitelné vady podání, které je možné postupem podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech napravit. Katastrální úřad v těchto případech navrhovatele písemně k odstranění nedostatků vyzve a stanoví přiměřenou lhůtu. Součástí výzvy je také poučení o následcích pro případné neodstranění nedostatků ve stanovené lhůtě. Správní řád dává katastrálnímu úřadu možnost správní řízení do doby odstranění nedostatků přerušit. Zde musí katastrální úřad zvážit, zda řízení přeruší či nikoliv, a to s ohledem na dodržení zákonem stanovené lhůty pro vyřízení podání (žádosti nebo-li návrhu).<sup>11)</sup> Pokud účastníci řízení nedostatky ve stanovené lhůtě neodstraní, řízení se zastaví a po právní moci usnesení o zastavení řízení jsou navrhovatelům listiny vráceny; vyjma návrhu na vklad a jednoho paré smlouvy. Správní poplatek se nevrací.

Přílohy návrhu na vklad jsou stanoveny v § 4 odst. 4 zákona o zápisech. Nejdůležitější přílohou je listina, na základě které má být do katastru zapsáno právo a tato musí být předložena v originále nebo úředně ověřené kopii v počtu o dva větším než je počet účastníků; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad.

Může se stát, že předmětem převodu není celá parcela, ale pouze reálně oddělená část na základě geometrického plánu. Geometrický plán není samostatnou listinou, jak se někteří domnívají; jedná se o výsledek zeměměřické činnosti, tedy o technický podklad pro smlouvu a jako takový musí se smlouvou tvořit nedílnou část, tzn. musí být s každým paré smlouvy pevně spojen nejpozději před podáním návrhu na vklad.<sup>12)</sup>

V případě, že je geometrický plán vyhotoven k realizaci rozsáhlé změny využití území v návaznosti na rozhodnutí o využití území, může být geometrický plán přiložen

---

<sup>11)</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 71 odst. 3 „*správní orgán je povinen vydat rozhodnutí nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení, k nimž se připočítává doba až 30 dnů...jde-li o zvlášť složitý případ*“ a nečinnost je podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, § 13, považována za nesprávný úřední postup a stát za tuto škodu odpovídá; „*nesprávným úředním postupem je také porušení povinnosti učinit úkon nebo vydat rozhodnutí v zákonem stanovené lhůtě.*“

<sup>12)</sup> Zákon č. 344/1992 Sb, katastrální zákon, § 19 odst.1 „*...je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy*“.

pouze s první listinou určenou k zápisu a na základě žádosti účastníků se při zápisu změny rozdělí všechny dotčené pozemky na samostatné tak, jak je v geometrickém plánu uvedeno. Poté jsou již předkládány smlouvy bez geometrického plánu. Tento způsob se využívá zejména v případě výkupu pozemků pro stavbu silnic a dálnic. Geometrický plán je však nutné přiložit jako nedílnou součást i při vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu, je-li je zřizováno pouze k části pozemku, neboť geometrický plán vymezuje rozsah tohoto břemene a hranice rozsahu věcného břemene k části pozemku jsou zvláštním prvkem polohopisu digitální mapy a digitalizované mapy.<sup>13)</sup>

Další přílohou návrhu na vklad je plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem. Zde je nutné rozlišovat, zda se jedná o plnou moc procesní, tzn. pouze pro dané správní řízení nebo plnou moc hmotněprávní, tzn. pro právní úkony (uzavření smlouvy zmocněncem). Je-li účastníkem řízení právnická osoba, předkládá k návrhu na zahájení řízení originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku. Katastrální úřad z obsahu výpisu ověřuje oprávnění osoby jednat jménem této právnické osoby.

Další přílohou návrhu na vklad je nabývací titul, tj. listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993.

Poslední přílohou návrhu na zahájení řízení je úředně ověřený překlad listiny, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, pokud tato není sepsána v českém nebo slovenském jazyce.

Všechny výše citované přílohy jsou stanoveny zákonem. Katastrální úřad však ke své přezkumné činnosti potřebuje v některých případech doložit další listiny osvědčující určité skutečnosti, které nejsou v zákoně stanoveny jako přílohy, nicméně jsou pro rozhodnutí nezbytné a jsou příkladmo citovány v prováděcí vyhlášce. Nejčastější listinou, důležitou pro povolení vkladu práva v případech, kdy se převádí vlastnické právo pouze k části pozemku odměřeného geometrickým plánem, je písemné vyjádření příslušného stavebního úřadu s dělením a scelováním pozemků.<sup>14)</sup> U dělení lesních pozemků musí být doloženo rozhodnutí příslušného orgánu státní správy lesů (odborní

---

<sup>13)</sup> Vyhláška č. 26/2007 Sb., § 16 odst. 4

<sup>14)</sup> Zákon č. 182/2006 Sb., stavební zákon, § 82

životního prostředí).<sup>15)</sup> Další listinou nezbytnou pro povolení vkladu je rozhodnutí příslušného soudu, o schválení právního úkonu v případech nezletilých osob.

Za přijetí návrhu na vklad je zákonem č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v položce 120, stanoven poplatek ve výši Kč 500,- (za podaný návrh), když poplatníkem podle tohoto zákona je navrhovatel.<sup>16)</sup> Je-li navrhovatelů (žadatelů) více, jsou povinni uhradit tento poplatek všichni společně. Správní poplatek musí být uhrazen ještě před provedením úkonu, tj. před povolením vkladu či výmazu práva. Ve většině případů je správní poplatek uhrazen ve formě kolkové známky již při podání návrhu na vklad. Pokud tomu tak není, katastrální úřad navrhovatele k úhradě vyzývá. Sankcí za neuhrazení správního poplatku je zastavení správního řízení. I zde dává správní řád možnost katastrálnímu úřadu podle jeho uvážení správní řízení do doby uhrazení poplatku přerušit.

Pokud návrh na vklad obsahuje všechny náležitosti a přílohy, začíná přezkumná činnost katastrálního úřadu. Vzhledem k tomu, že řízení o povolení vkladu je řízením návrhovým, je katastrální úřad tímto návrhem vázán a může rozhodovat toliko o tom, co žadatelé navrhuji. Po podání návrhu na vklad není již možné návrh rozšiřovat o další právo (např. o právo odpovídající věcnému břemenu), neboť by se jednalo o návrh jiný. Zrovna tak není přípustné po podání návrhu na vklad jakkoliv zasahovat do samotné listiny (smlouvy), neboť takto by se obsah listiny změnil.

Ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá listinu pouze z hledisek taxativně stanovených zákonem, konkrétně v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech, tj. zda:

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení či zániku jiného práva je určitý a srozumitelný
- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je

---

<sup>15)</sup> Zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon, § 12 odst. 3: „*Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas státní správy lesů.*“

<sup>16)</sup> Pozn.: V současné době je navrhována změna výše správního poplatku (zvýšení) – viz závěr

předmětem právního úkonu

g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního zákona.

Všechny výše uvedené skutečnosti zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad. Výjimkou je usnesení soudu o nařízeném předběžném opatření podle ustanovení § 76e občanského soudního řádu, kterým soud povinnému zakazuje nakládat s určitou nemovitostí. Podaný návrh na vklad práva ve vztahu k této nemovitosti a o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, pozbývá právní účinky a to i tehdy, jestliže povinný učinil právní úkon ještě dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným. Katastrální úřad v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona o zápisech, podaný návrh na vklad práva zamítne, i když se toto opatření stalo vykonatelným až po dni podání návrhu na vklad.

Takto je dán obsah a rozsah přezkumné činnosti správního orgánu. Z výše uvedeného vyplývá, že katastrální úřad není oprávněn z jiných důvodů listinu zkoumat. Nezkoumá platnost smlouvy jako celku, ale pouze některé znaky neplatnosti právního úkonu. Je tedy možné, že bude povolen vklad práva i na základě absolutně neplatné smlouvy.

Vkladové řízení je řízením správním a jako takové musí být ukončeno rozhodnutím, tj. povolením vkladu, zastavením řízení nebo zamítnutím podaného návrhu.

Pokud katastrální úřad během přezkumné činnosti zjistí, že vkladu práva nebrání žádné překážky a že jsou podmínky pro povolení práva z hledisek výše citovaných splněny, vklad či výmaz navrhovaného práva povolí. Žádné písemné rozhodnutí se účastníkům řízení neposílá; rozhodnutí je součástí spisového obalu v tom kterém správním řízení a poznamenává se toliko do spisu, když pravomocné je poznamenáním ve spise. V některých případech může Katastrální úřad písemné rozhodnutí vydat, např. není-li rozhodnutím povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem. Takové rozhodnutí nabývá právní moci doručením posledního z účastníků. Katastrální úřad na základě rozhodnutí o povolení vkladu či výmazu věcné právo k nemovitostem zapíše či vymaže v souboru popisných informací a je-li součástí smlouvy i geometrický plán na rozdělení pozemku, vyznačí změny podle tohoto plánu v souboru geodetických

informací (katastrální mapa). Listinu včetně návrhu na vklad, popř. dalšími nezbytnými přílohami, založí do sbírky listin a zruší plombu k dotčeným nemovitostem.

Shledá-li katastrální úřad, že podmínky ve smyslu výše citovaného ustanovení nejsou splněny nebo že povolení vkladu brání neodstranitelné vady listiny, nezbývá mu nic jiného, než návrh na vklad zamítnout. Před samotným rozhodnutím a v souladu se správním řádem seznámí všechny účastníky řízení s podklady, které jej k tomuto rozhodnutí vedou. Zároveň účastníkům stanoví lhůtu, po kterou se mohou osobně s podklady rozhodnutí seznámit, nahlédnout do spisu, vyjadřovat se k nim, popřípadě navrhopvat důkazy nebo mohou využít práva vzít navrhovaný vklad zpět. Po marném uplynutí stanovené lhůty, případně opětovného přezkoumání skutečností na základě nově předložených důkazů, jež katastrální úřad neshledá relevantními, je návrh na vklad zamítnut. Pokud ovšem účastníci řízení využijí svého práva vzít navrhovaný vklad zpět, postupuje katastrální úřad podle správního řádu a řízení zastaví.<sup>17)</sup>

Zamítnutí návrhu na vklad se provádí formou rozhodnutí, proti kterému je možné podat opravný prostředek. Namísto opravného prostředku je podle páté části občanského soudního řádu přípustná žaloba k příslušnému Krajskému (případně Městskému) soudu a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí.<sup>18)</sup> Pokud tedy účastníci řízení s rozhodnutím o zamítnutí návrhu nesouhlasí, podají k příslušnému soudu žalobu a v dané věci rozhodne nakonec příslušný soud. Rozhodnutí příslušného krajského soudu ve věci samé nahrazuje rozhodnutí katastrálního úřadu. Pokud není účastníky řízení podána žaloba ve stanovené dvou měsíční lhůtě, nabývá rozhodnutí o zamítnutí právní moci marným uplynutím této lhůty.

Katastrální úřad zastaví správní řízení v případě neuhrazení správního poplatku ve stanovené lhůtě a taktéž při neodstranění nedostatků, pokud byli navrhovatelé k odstranění prokazatelně vyzváni a lhůta marně uplynula. Navrhovatelé sami mohou využít svého práva vzít podaný návrh zpět.<sup>19)</sup>

---

<sup>17)</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 66 odst. 1 písm. a)

<sup>18)</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád §§ 246, 247; v současné době je navrhována změna zákona o zápisech, která připouští možnost tzv. autoremedury příslušného katastrálního úřadu

<sup>19)</sup> Pozn.: Návrh na vklad bere zpět navrhovatel, tj. ta osoba nebo osoby, které návrh katastrálnímu úřadu podali, resp. kteří tento návrh podepsali (zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 37 odst. 2 „...a podpis osoby, která je činí.“)

Zastavení správního řízení se provádí formou usnesení a doručuje se všem účastníkům řízení. Proti usnesení o zastavení řízení je možné podat odvolání a to ve lhůtě do 15-ti dnů ode dne doručení k příslušnému Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, prostřednictvím toho katastrálního pracoviště, které řízení zastavilo. Odvolání nemá odkladný účinek.

Po právní moci usnesení o zastavení řízení a zamítnutí návrhu jsou všechny předložené listiny navrhovateli vráceny zpět, vyjma návrhu na vklad a jednoho paré smlouvy. Pokud jsou předloženy nabývací tituly, či jiné přílohy (plná moc, výpis z obchodního rejstříku, souhlas s dělením a slučováním pozemků), pořídí si katastrální úřad fotokopie těchto příloh, které spolu s návrhem a smlouvou tvoří spisový materiál.

Pokud je vklad či výmaz práva povolen, opatří se smlouvy tzv. povolovací doložkou, obsahující spisovou značku, označení práv či práva, které byly do katastru zapsány či vymazány, datum zápisu a datum vzniku právních účinků. K doložce se připojí otisk úředního razítka a jméno a podpis úředně oprávněné osoby, která vklad či výmaz práva povolila.

Proti rozhodnutí o povolení vkladu (vyhovění žádosti navrhovatele), není přípustný žádný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví. Změnit, resp. zrušit, kladné rozhodnutí katastrálního úřadu tak může jedině soud.

Plomba, která byla v průběhu celého řízení vyznačena u příslušných nemovitostí, se po pravomocném rozhodnutí (povolení vkladu, zastavení řízení, zamítnutí návrhu) zruší.

### **6.3. Záznam**

Záznamem se podle ustanovení § 7 odst. 1 zákona o zápisech k nemovitostem zapisují práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla nezávisle na vůli katastrálního úřadu. Tato práva vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu (např. soudu, stavebního úřadu, finančního úřadu), příklepem licitátora ve veřejné dražbě, na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu (např. vydržení, zánik právnické osoby, úmrtí fyzické osoby) nebo účinností smlouvy a jiné listiny o přechodu vlastnického práva k nemovitostem. Práva se zapisují do katastru na základě listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Listiny zasílají katastrálnímu úřadu k provedení záznamu státní orgány

nebo jejich zhotovitelé. Ustanovení § 7 odst. 2 zákona o zápisech stanovuje pro zaslání těchto listin lhůtu třiceti dnů ode dne jejich pravomoci nebo ode dne jejich vyhotovení.

Záznam má „toliko“ evidenční nebo-li deklaratorní účinky oproti vkladu, neboť na jejich vznik, změnu či zánik nemá katastrální úřad vůbec žádný vliv. Existence těchto práv nezávisí na tom, zda-li jsou do katastru nemovitostí zapsány či nikoliv. Záznam tedy právotvorné účinky nemá.

Změny práv ze zákona se zapisují do katastru nemovitostí záznamem na podkladě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným státním orgánem a dále na základě rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu, který rovněž stanoví povinnost takovou listinu katastrálnímu úřadu zaslat.

### **6.3.1. Typy listin a příklady záznamu**

Listinou, která podle zvláštních předpisů potvrzuje právní vztahy je například:

- listina, o které zvláštní předpis stanoví, že potvrzuje nebo osvědčuje právní vztahy (např. ohlášení Pozemkového fondu České republiky o správě nemovitostí)
- listina, o které zvláštní předpis stanoví, že se na jejím základě provádí zápis do katastru záznamem (např. pravomocné rozhodnutí soudu o udělení příklepu při prodeji způsobem upraveným v ustanoveních o výkonu rozhodnutí soudem, smlouva o výstavbě, ohlášení povinného nebo oprávněného o zániku práva, jehož trvání bylo omezeno podle zápisu v katastru nemovitostí na určitou dobu)
- vykonatelné rozhodnutí státního orgánu (např. usnesení ve věci projednání dědictví, rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, pravomocné rozhodnutí finančního úřadu o zřízení zástavního práva)
- smlouva nebo dohoda, jejíž právní účinností dochází podle zvláštního předpisu ke vzniku, změně nebo zániku práva k nemovitosti (např. smlouva o postoupení pohledávky)
- dohoda společníků nebo rozhodnutí valné hromady obchodní společnosti nebo usnesení členské schůze družstva o sloučení, splynutí nebo rozdělení obchodní



společnosti nebo družstva nebo přeměně obchodní společnosti v jinou formu obchodní společnosti nebo na družstvo a naopak.

Mezi záznamy práv k nemovitostem do katastru patří například:

- zápis vlastnického práva k budově, která není dosud v katastru evidována včetně vlastnického práva k rozestavěné budově
- zápis vlastnického práva k rozestavěnému bytu nebo nebytovému prostoru
- vydržení práva k nemovitosti
- zánik zástavního práva podle občanského zákoníku
- zánik věcného břemene v důsledku úmrtí oprávněné osoby
- zánik věcného práva, jehož trvání bylo omezeno na určitou dobu
- přechod vlastnického práva na právní nástupce právnické osoby v důsledku jejího zániku bez likvidace rozdělením
- přechod některých nemovitostí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Výše zmíněné typy záznamových listin včetně příkladů záznamů práv k nemovitostem jsou pouze demonstrativní a to s ohledem na jejich rozsah, když výčet všech by byl vyčerpávající.

Doručené ohlášení pro záznam do katastru zaznamená katastrální úřad v protokolu o záznamech (protokol Z), podání označí číslem jednacím a dále vyznačí den, měsíc a rok doručení. Nejpozději následující pracovní den po doručení listiny vyznačí katastrální úřad u dotčených parcel plombu.

### **6.3.2. Přezkoumání náležitostí listin**

Katastrální úřad při přezkoumávání předkládaných listin pouze zjišťuje, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností,<sup>20)</sup> jiné oprávnění nemá. Nejedná-li se o veřejnou listinu, nebo nejedná-li se o listinu vyhotovenou oprávněným orgánem při výkonu soudní moci, státní správy nebo samosprávy, musí být podpisy na listinách, které jsou podkladem k záznamu do katastru, ověřeny některým ze způsobů uvedených v § 39 odst. 2 prováděcí vyhlášky.

---

<sup>20)</sup> Pozn.: Pojem „jiné zřejmé nesprávnosti“ není v žádném předpise jako takový definován

Listiny, které slouží jako podklad pro zápis záznamem musí obsahovat určité skutečnosti tak, aby na jejich základě bylo možno záznam provést. Zásadní je především označení nemovitostí. Katastrální zákon uvádí závazné údaje pro vyhotovení listin, kterými jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území. Dále specifikuje, konkrétně v § 5 odst. 1, jak mají být v listinách označeny pozemky, budovy, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy a byty. Zjistí-li, že předložená listina vyhovuje těmto požadavkům, tzn. že je bez chyb či zřejmých nesprávností a je tedy způsobilým podkladem pro zápis, provede příslušný záznam do katastru. Žádné rozhodnutí o provedení záznamu se nevydává. V opačném případě, shledá-li v listině chyby či jiné nesprávnosti, vrátí listinu vyhotoviteli s uvedením zjištěných nedostatků a stanovením lhůty pro jejich odstranění. Vyhotovitele zároveň poučí o následcích neodstranění nedostatků, které má za následek neprovedení záznamu v katastru a odstranění plomby. Tato skutečnost je poté zaznamenána v protokolu i ve spisovém materiálu. Pokud jsou společně s ohlášením předloženy i přílohy, vrátí katastrální úřad ohlášení i přílohami; do spisového materiálu si pořídí kopie. Lhůta se stanovuje obvykle třicetidenní; jsou-li však vráceny listiny státním orgánům (zejména soudům), určuje se lhůta delší. Většina listin vyhotovených státními orgány má charakter rozhodnutí a opravy těchto listin se neprovádějí zásahem do nich, ale formou opravného usnesení nebo rozhodnutí.

V některých případech zjištěných nedostatků postačí ohlášení s přílohami pouze doplnit; katastrální úřad listiny vyhotoviteli nevrací, ale vyzývá jej k doplnění podání ve stanovené lhůtě. Doplněním se rozumí ve většině případů doložení nezbytných příloh k ohlášení, například ověřená kopie úmrtního listu, doplnění potvrzení o nabytí právní moci rozhodnutí (což je v praxi poměrně časté u kolaudačních rozhodnutí nebo stavebních povolení), doplnění geometrického plánu pro zaměření budovy, zjednodušené dokumentace, atd.

Od těchto případů je nutné odlišit vrácení listiny vyhotoviteli nebo předkladateli a to z důvodu její bezpředmětnosti. Jedná se o listiny, které neosvědčují ani nepotvrzují právní vztahy k nemovitostem (např. rozsudek soudu o neplatnosti smlouvy) nebo naopak, osvědčují nebo potvrzují takové právní vztahy, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí (např. nájemní smlouva).

#### 6.4. Poznámka

Poznámka je úkon katastrálního úřadu nemající na vznik, změnu či zánik práva k nemovitosti žádný vliv. Nicméně úzce s právními vztahy souvisí, neboť ve většině případů směřuje k vydání listiny, která vznik, změnu nebo zánik práva deklaruje. Význam poznámky spočívá v oblasti rozhodování o povolení či výmazu práva vkladem, neboť v sobě skrývá informace velmi závažného charakteru. A proto tuto formu zápisu není možné vynechat; pochopení její podstaty a smyslu je opravdu důležité. Už i proto, že veřejnost si tyto pojmy velice často plete a domnívá se, že poznámka je vlastně záznam. Poznámka tedy sama o sobě neslouží k vyznačení změny evidence práva, ale má informativní nebo-li signalizační charakter a jako taková upozorňuje veřejnost, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo že vlastník dotčené nemovitosti má určité omezení dispozičních práv. Poznámka informuje třetí osoby o možných právních vadách nemovitostí a svým způsobem usnadňuje situaci osobě, která se svých práv domáhá u soudu. Vyplývá-li totiž ze zápisu poznámkou, že bylo před příslušným soudem zahájeno řízení o určení vlastnického práva <sup>21)</sup> nebo, že bylo zahájeno řízení o předběžné otázce podle § 57 správního řádu, může katastrální úřad řízení o povolení vkladu do katastru k dotčené nemovitosti do doby pravomocného rozhodnutí příslušného soudu přerušit. Pro osobu, která hodlá uzavřít smlouvu týkající se věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru, je zapsaná poznámka u předmětných nemovitostí zásadní informací, kterou si ovšem musí vyhodnotit sám. Musí posoudit, zda za takové situace přistoupí k uzavření věcné smlouvy či nikoliv, případně zda s jejím uzavřením posečká až do doby výmazu poznámky.

Poznámka sama o sobě žádné omezení vlastníka nemovitostí nakládat s předmětnou nemovitostí nezpůsobuje. Omezení se vždy zakládá příslušným rozhodnutím státního orgánu nebo vzniká na základě nějakého právního úkonu. K těmto skutečnostem, které omezují dispoziční práva vlastníka, katastrální úřad přihlíží z úřední povinnosti, neboť při vkladovém řízení musí zkoumat, zda účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu.

Poznámku katastrální úřad zapíše podle ustanovení § 9 odst. 1 zákona o zápisech

---

<sup>21)</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 80 písm. c)

na základě skutečnosti, uvedené v rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora a osoby oprávněné provádět veřejné dražby, insolvenčního správce podle zvláštního právního předpisu, a to na základě jimi doručených listin, jako například návrhu na nařízení výkonu rozhodnutím prodejem nemovitostí, návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti, rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení pozemkových úprav apod.

Poznámka ohledně nařízení exekuce, prohlášení konkurzu a dále na základě rozhodnutí o předběžném opatření a rozhodnutí o úpadku, týká-li se majetkové podstaty dlužníka, vyjadřuje skutečnosti vztahující se ke konkrétní fyzické či právnické osobě a zapisuje se s celostátní platností. Celostátní působnost znamená, že poznámku zapíše ten katastrální úřad, který je v obvodu územní působnosti soudu, jenž usnesení o nařízení exekuce, prohlášení konkurzu, předběžného opatření či úpadku vydal; údaje jsou z lokální databáze automaticky přeneseny do databáze centrální. Tak je zajištěno, že poznámka bude vyznačena u dané osoby v celé republice, a to i když v současné době žádné nemovitosti nevlastní. Tato poznámka musí být v informačním systému katastru nemovitostí (ISKN) vyznačena bezodkladně.

#### **6.4.1. Druhy poznámek**

Mezi zápisy poznámek patří zejména:

- poznámka o omezení dispozičních práv v důsledku soudem vydaného usnesení o nařízené exekuci (v případě manželů se omezení týká všech nemovitostí patřících do společného jmění manželů)
- poznámka o omezení dispozičních práv v důsledku soudem vydaného usnesení o dražební vyhlášce (katastrální úřad dražební vyhlášku současně zveřejní na své úřední desce a na internetu)
- poznámka o omezení dispozičních práv v důsledku uzavření smlouvy o dražbě nedobrovolné
- poznámka schválení pozemkových úprav
- poznámka o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí
- poznámka o omezení dispozičních práv v důsledku prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona.

Uvedené příklady nejsou vyčerpávajícím výčtem možných poznámek; jsou uvedeny příkladmo a lze je zařadit mezi velmi frekventované zápisy.

#### **6.4.2. Přezkoumání náležitostí listin**

Při zápisu poznámky se postupuje přiměřeně podle § 7 zákona o zápisech, a to podle ustanovení týkajícího se zápisu formou záznamu. Zápis poznámky tak, jako zápis záznamem, nemá povahu správního řízení.

Po doručení listiny k vyznačení poznámky postupuje katastrální úřad obdobně, jako při zápisu práva záznamem. Doručený návrh poznamená do protokolu o záznamech (protokol Z), označí číslem a opatří údaji o doručení, tj. den, měsíc a rok a nejpozději následující pracovní den vyznačí u dotčené nemovitosti plombu.

Doručená listina musí být čitelná, musí obsahovat jednoznačnou identifikaci účastníků a jednoznačnou identifikaci nemovitostí a to označením podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona. U předložené listiny se zjišťuje, je-li bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Pro vyznačení poznámky nemusejí být rozhodnutí či usnesení pravomocná, ovšem pro její výmaz je doložka právní moci nezbytná.

Pokud katastrální úřad zjistí, že listina je způsobilá k zápisu, provede na jejím základě zápis v katastrálních operátech, jinak ji vrátí tomu, kdo ji vyhotovil. Po zápisu poznámky katastrální úřad zruší u předmětných nemovitostí plombu a zapsanou listinu založí do sbírky listin.

V případě zjištěných chyb nebo nesprávností v listině je vyhotovitel povinen tyto nedostatky odstranit ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy. Lhůta 30 dnů je obvyklá u vlastníka nebo jiného oprávněného; v případě obce při výkonu přenesené působnosti nebo státního orgánu se zpravidla stanovuje lhůta delší. Vrácení listiny včetně stanovení lhůty se poznamená do protokolu i do spisu. Nejsou-li nedostatky ve stanovené lhůtě odstraněny, vyznačí se tato skutečnost do spisu, poznámka se nezapíše a plomba se u předmětných nemovitostí zruší.

Výmaz poznámky provede katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu nebo správce daně za předpokladu, že důvody pro vyznačení poznámky již pominuly. Při výmazu se postupuje obdobně jako při jejím zápisu s tím rozdílem, že v případě vydaných rozhodnutí musejí být tato pravomocná.

## 7. AKTUÁLNÍ PROBLÉMY SOUČASNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Tato část diplomové práce je zaměřena na aktuální problémy současné právní úpravy platné ke dni 28. února roku 2009 a to nejen na problémy ze strany veřejnosti, jakožto osob předkládajících žádosti pro zápis do katastru, ale i státních orgánů, které listiny pro zápis do katastru vyhotovují a katastrálního úřadu, který obecně platné právní normy aplikuje. Problematické otázky se dotýkají všech tří druhů zápisů, tj. vkladu, záznamu i poznámky.

### 7.1. Místní příslušnost katastrálních pracovišť

Pro všechny tři formy zápisu do katastru je nezbytné zaslat či podat příslušnému katastrálnímu úřadu písemnou žádost (v případě vkladu práva musí být podán návrh na vklad, neboť řízení je zahajováno výhradně na návrh účastníků) nebo zaslat listinu (je možné i bez žádosti), na základě níž je možné provést zápis záznamem nebo vyznačit poznámku.

Při podání žádosti je zásadní otázka příslušnosti a pravomoci toho kterého katastrálního úřadu. V případě záznamu konkrétně ustanovení § 7 odst. 2 zákona o zápisech stanoví, že *„listiny vyhotovené státními orgány a jiné listiny podle odstavce 1 zasílají jejich zhotovitelé katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení.“* Vkladových listin se týká ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech, který zmiňuje také katastrální úřad. Do platnosti novely zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech, prováděly zápisy práv skutečně katastrální úřady. Od 1. ledna 2004 však došlo k reorganizaci katastrálních úřadů v souladu s přijetím principu samosprávného členění státu na vyšší územní samosprávné celky, když dosavadní princip územního členění státu byl opuštěn a soustava katastrálních úřadů se tomuto principu přizpůsobila. Pro jeden samosprávný kraj byl zřízen vždy jeden katastrální úřad. Správním orgánem je tedy katastrální úřad a z původních „okresních“ katastrálních úřadů a jejich detašovaných pracovišť se staly vnitřní organizační jednotky toho kterého katastrálního úřadu. Původní „okresní“ katastrální úřady a jejich detašovaná pracoviště jsou nyní katastrální pracoviště a jako taková jsou pověřena výkonem působnosti příslušného katastrálního úřadu (jeden katastrální úřad sestává např. z pěti katastrálních pracovišť).

Jakékoliv podání tedy musí být učiněno u místně příslušného správního orgánu, jinak se musí postoupit. Jak již bylo výše uvedeno, správním orgánem je tomto případě příslušný katastrální úřad mající své vnitřní organizační jednotky. A tak se nyní velmi často stává, že podání je učiněno u katastrálního pracoviště sídlícího v blízkosti bydliště účastníků řízení bez ohledu na skutečnost, že příslušným pracovištěm pro vyřízení podání je jiné, než u kterého byla žádost podána. Jedná se zejména o návrhy a smlouvy, které vyřizují realitní kanceláře, notáři, advokáti nebo společnosti jako například Východočeské plynárny, a.s. (smlouvy týkající se zřízení práva věcného břemene), Správa a údržba silnic, a.s. (výkup pozemků pro stavbu silnic a dálnic). V těchto případech musí nepříslušné katastrální pracoviště ještě tentýž den postoupit podání příslušnému katastrálnímu pracovišti téhož katastrálního úřadu (příp. příslušnému katastrálnímu úřadu). Příslušné pracoviště je vázáno dnem podání žádosti u nepříslušného pracoviště. Postupování podání je náročné jak po stránce administrativní, tak i časové a nezanedbatelné nejsou ani náklady spojené s poštovní přepravou. Praxe pracovišť je taková, že žádost (návrh) včetně první strany listiny se příslušnému pracovišti zašle většinou prostřednictvím e-mailové zprávy tak, aby příslušné pracoviště mohlo v příslušném protokolu (vklad, záznam) vyznačit plombu. Žádost je poté i s přílohami zaslána v listinné podobě poštovní přepravou příslušnému pracovišti.<sup>22)</sup>

S ohledem na neustálé postupování listin v rezortu včetně datových zpráv v elektronické podobě, se nabízí řešení v podobě opětovné právní subjektivity katastrálních pracovišť tak, aby byly samostatnými správními úřady ve smyslu ustanovení § 11 správního řádu. Nemyslím si však, že by takový krok byl přínosný, neboť podle správního řádu se podání učiněná nepříslušným správním orgánem musí bezodkladně postoupit. Možná by se počet vkladových podání o něco snížil, nicméně ve své podstatě toto řešení neshledávám efektivním, neboť nejvíce podání je učiněno u místně nepříslušného pracoviště. Jako možné a poměrně snadno aplikovatelné řešení ve vztahu ke vkladovým listinám je doporučovat veřejnosti přímo na podatelkách, aby svá podání činila u příslušných úřadů a to s ohledem na vznik právních účinků. Co se týká pracovišť, nezbyvá, než mezi nimi zajistit dobrou vzájemnou spolupráci tak, aby podané žádosti byly v zákonem stanovené lhůtě v příslušném protokole zaznamenány.

---

<sup>22)</sup> Jednací řád ČÚZK č.j. 6900/2005 ze dne 19. 12. 2005

## 7.2. Podání učiněná prostředky veřejné datové sítě

V dnešní době může být jakékoliv podání učiněno též prostředky veřejné datové sítě, například faxem, e-mailem nebo elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem. Podání učiněné bez zaručeného elektronického podpisu musí být do pěti dnů písemně potvrzeno, což znamená, že příslušný katastrální úřad obdrží podání v písemné listinné podobě.<sup>23)</sup> Pokud není podání takto potvrzeno, má se za to, že žádné podání učiněno nebylo. Veřejnost často využívá e-mailové pošty a katastrálnímu úřadu zasílá zprávy o změně bydliště nebo změně příjmení a je pro ni nepochopitelné tuto „malou“ změnu zasílat ještě písemně. Bohužel, zákon nerozlišuje „malé“ a „velké“ podání či změnu. V praxi je na tato podání reagováno potvrzením o přijetí žádosti s tím, že je nezbytné podání do pěti dnů potvrdit; v opačném případě bude přijaté podání ukončeno jako bezpředmětné.

Naproti tomu podání učiněná prostřednictvím veřejné datové sítě se zaručeným elektronickým podpisem jsou na roveň postavené podání, které je učiněno písemně a doručeno na podatelnu příslušného katastrálního úřadu. V současnosti je možno v podobě datové zprávy podepsané uznávaným elektronickým podpisem nebo označené elektronickou značkou předkládat katastrálnímu úřadu veškerá podání s výjimkou listin, na základě kterých má být proveden vklad nebo záznam. V podobě datové zprávy elektronicky podepsané je tedy možno činit zejména podání směřující k zápisu jiných údajů katastru nemovitostí (změna jména, příjmení nebo adresy), podání směřující k výmazu poznámek z katastru nemovitostí, jednotlivá podání v rámci správního řízení s výjimkou návrhu na vklad, jsou-li činěna jediným podatelem (zpětvzetí návrhu na vklad, vzdání se práva na odvolání) a žádosti o poskytnutí údajů z katastru nemovitostí. Podání, rozhodnutí či jiná písemnost v podobě datové zprávy elektronicky podepsané budou akceptovány pouze ve formátu PDF, RTF, TXT, DOC, XLS, DOX, XLSX jako příloha zprávy zaslané elektronickou poštou. Ostatní možnosti jsou vyloučeny. Tato problematika není dosud zákonnou úpravou řešena.<sup>24)</sup>

---

<sup>23)</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 37 odst. 4

<sup>24)</sup> Sjednocující stanovisko pro postup katastrálních úřadů vydal Český úřad zeměměřický a katastrální ze dne 1. 4. 2008, čj. 418/2008-22; podrobnější informace jsou zveřejněny na úřední desce Českého úřadu zeměměřického a katastrálního s tím, že od 1. března 2009 jsou provedeny určité úpravy postupů a možnosti jsou rozšířeny i o zápis poznámky na základě rozhodnutí (netýká se záznamu)



V současné době této možnosti využívají zejména soudní exekutoři k výmazu poznámky. Soudní exekutoři tímto způsobem oznamují ukončení exekučního řízení.

### **7.3. Vklad**

Při vkladovém řízení dochází ke vkladu nebo výmazu práva na podkladě návrhu na zahájení řízení a přiložené listiny. Převážnou část převodních smluv typově upravuje a jejich pojmové znaky určuje občanský zákoník. Smlouvy týkající se věcných práv k nemovitostem musejí mít písemnou formu a projevy účastníků musí být podle § 46 odst. 2 občanského zákoníku na téže listině

#### **7.3.1 Navrhovatelé (žadatelé) a účastníci řízení**

Ve správním řízení je zásadní otázkou stanovení okruhu účastníků řízení. Správní řád rozděluje účastníky do několika kategorií a přiznává jim rozdílné procesní postavení v celém správním řízení. S nejširším okruhem procesních práv je označován podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu žadatel. Ve smyslu zákona o zápisech se za žadatele považuje účastník, který podepsal návrh na vklad. Ti, kteří návrh na vklad nepodepsali, není možné v žádném případě za žadatele považovat. Katastrální úřad musí však tyto osoby bez zbytečného odkladu o zahájení řízení uvědomit a zároveň jim dát možnost vyjádřit se k podkladům ve věci před vydáním rozhodnutí, pokud se tohoto práva nevzdali.<sup>25)</sup> Tyto osoby mají menší procesní práva než žadatelé. Účastník, který nepodepsal návrh na vklad, nemá například nárok požádat o přerušování řízení. Ustanovení § 64 odst. 2 správního řádu přiznává právo žádat o přerušování řízení pouze žadateli, nikoliv ostatním účastníkům řízení. Žadatel má v tomto bodě velmi silné postavení. Usnesení o přerušování řízení na žádost žadatele se ale doručuje všem účastníkům, tedy i těm, kteří nejsou v postavení žadatele s tím, že všichni mají právo se proti tomuto usnesení odvolat. Obdobná úprava se týká také zastavení řízení podle § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu. Řízení o žádosti katastrální úřad usnesením zastaví, jestliže vzal žadatel svoji žádost zpět; je-li žadatelů více, musí se zpětvzetím souhlasit všichni. Z uvedeného opět vyplývá, že není na vůli účastníků, kteří návrh na vklad nepodepsali, v případě zpětvzetí návrhu na vklad brán zřetel. O zastavení řízení se

---

<sup>25)</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 47 odst. 1: „O zahájení řízení je správní orgán povinen uvědomit bez zbytečného odkladu všechny jemu známé účastníky.“

takový účastník dozví teprve v okamžiku doručení usnesení o zastavení řízení. Právo podat odvolání proti usnesení o zastavení řízení však přísluší všem účastníkům řízení. Bude však účastník řízení, který není žadatelem, v případě odvolání proti usnesení o zastavení řízení úspěšný? Vzhledem k dikci zákona nelze s největší pravděpodobností úspěch předpokládat. Každému případnému účastníku vkladového řízení bych doporučila, aby se podpisem návrhu na vklad stal účastníkem s plnými procesními právy a chránil tak své oprávněné zájmy.

### **7.3.2. Označení předmětu převodu, zřízení či výmazu práva**

Jedním z často se vyskytující nedostatků předkládaných listin, je neurčité a nesrozumitelné označení předmětu převodu (nemovitostí), resp. neoznačení podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Tento nedostatek je neodstranitelnou vadou listiny a smlouva tak není způsobilou listinou pro provedení vkladu požadovaného práva. Zasahovat a jakkoliv opravovat údaje ve smlouvě je po podání návrhu na vklad již nepřípustné. Katastrální zákon v ustanovení § 5 odst. 1 stanovuje způsob označení nemovitostí v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru. Jedná se o ustanovení kogentní. Katastrální úřady dříve v případě neoznačení nemovitostí způsobem uvedeným v ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona návrhy na vklad důsledně zamítaly (pokud účastníci řízení nevzali návrhy na vklad zpět), což byly většinou případy, kdy předmětem vkladu či výmazu práv byly pozemky evidované zjednodušeným způsobem (původ parcely Pozemkový katastr, Grafický příděl nebo scelovací operát). Tyto skutečnosti jsou pro identifikaci pozemku nezbytné, neboť tyto pozemky nemají v terénu znatelné hranice. Jedná se o zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a které jsou sloučeny do větších půdních celků. A navíc, v každém katastrálním území mohou být pozemky evidovány pod stejným parcelním číslem ve více druzích evidence, tj. parcela stavební, pozemková nebo právě zmiňovaná zjednodušená evidence. Z judikátů <sup>26)</sup> vztahujících se k označování

---

<sup>26)</sup>Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30.4.1997, čj. 35 Ca 37/97:., *V řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nelze při přezkoumávání určitosti a srozumitelnosti právního úkonu...aplikovat výlučně ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb.. Toto ustanovení katastrálního zákona se netýká náležitosti samotného právního úkonu, ale listiny, která je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí.*“; viz též Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 6. 2000, Cpjn 38/98

nemovitostí včetně nálezu Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 298/98, vyplývá, že nelze při zkoumání určitosti a srozumitelnosti právního úkonu v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí aplikovat výlučně § 5 odst. 1 katastrálního zákona a tím automaticky dovozovat nedostatek splnění podmínek uvedených v § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech (právní úkon týkající se převodu práva není určitý a srozumitelný), když se v témže katastrálním území nenachází pozemková parcela shodného parcelního čísla vedená v jiném druhu evidence. S ohledem na tento nálezy tedy katastrální úřady vklady či výmazy práv povolují a pro dostatečnou určitost, srozumitelnost a nezaměnitelnost předmětu vkladu či výmazu práv vyhotovují písemná rozhodnutí, když ve výroku označí převáděnou nemovitost (tj. vedenou ve zjednodušené evidenci) tak, jak má podle katastrálního zákona správně být; rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení poslednímu z účastníků řízení a stává nedílnou součástí smlouvy.<sup>27)</sup>

Pod vlivem judikatury tak došlo k zásadnímu posunu v požadavcích na identifikaci nemovitosti, což ovšem přispělo k velké nepředvídatelnosti jak ve správní, tak i v soudní praxi. To, že není nutné bezpodmínečně trvat na označení nemovitostí ve smlouvě přesně podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona, pokud je identifikována zcela jednoznačným a určitým způsobem v samotném textu smlouvy tak, aby nemohlo dojít k záměně, je jistě pochopitelné. Jak má ale konkrétní úřední osoba povolující vklad práv určit hranice, kdy je předmětná nemovitost označena tak, že třetí osoba, nezúčastněná na právním úkonu, nebude mít pochybnosti o tom, o jakou nemovitost se jedná? Autor článku „Určitost a srozumitelnost právního úkonu“, uveřejněného v Právním rádci č. 1/2008, pan Stanislav Brabec, situaci velmi přesně popsal s tím, že dnes se jen s obtížemi v dané problematice orientujeme, když uvedl a s čímž se plně ztotožňuji, že *„Správní i soudní praxe nabízí po více než patnácti letech fungování katastru nemovitostí širokou škálu možností pro posouzení určitosti a srozumitelnosti vymezení předmětu právního úkonu bez jasnějších pravidel“*...a dodává, že *„Soudní praxe je obtížně předvídatelná i pro právníky katastrálních úřadů, což s sebou nese neblahé důsledky – ve snaze neriskovat žalobu podle části páté občanského soudního řádu proti svému zamítavému rozhodnutí (s velmi nejistým výsledkem) dochází, na rozdíl od situace v devadesátých letech, ve sporných případech stále častěji spíše k povolení*

---

<sup>27)</sup> Příloha číslo 2

*vkladu – vkladový přezkum tak přestává plnit svou funkci“* Domnívám se, že je-li ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona ustanovením kogentním, mělo by být respektováno nebo z hlediska teorie práva být upraveno (pozměněno.).

### **7.3.3. Výměra pozemku a její uvedení ve smlouvě**

Dalším spornou částí týkající se označování nemovitostí ve smlouvě je uvedení výměry pozemku. Výměra totiž není podle ustanovení § 20 katastrálního zákona závazným údajem pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Je-li ovšem ve smlouvě uvedena a nesouhlasí-li s údaji v katastru nemovitostí, je právní úkon týkající se převodu práva k této nemovitosti neurčitý a nesrozumitelný? Soudní judikatura v této otázce není jednotná.<sup>28)</sup> Výměra pozemku je chápána jako odvozený údaj a její určování je odvislé od řady faktorů, mezi které je možné zařadit výpočet nebo přesnost zaměření hranic pozemku v terénu. S ohledem na dosavadní praxi a možné problémy s určitostí předmětných nemovitostí a vyloučení případného oddělení části pozemku geometrickým plánem, se jednoznačně přikláním k písemnému seznámení účastníků řízení o zjištěném rozporu uvedené výměry ve smlouvě a evidované v katastrálním operátu; účastníci řízení mají tedy možnost zvážit pokračování v řízení.

### **7.3.4 Nabývání nemovitostí cizinci**

Obecnou právní úpravu nabývání nemovitostí cizozemci obsahuje devizový zákon. Právní úprava se týká občanů Evropské unie a dále také občanů ze třetích zemí. V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie došlo k určitým změnám devizového zákona. Smlouvou o přistoupení České republiky k Evropské unii si Česká republika sjednala ohledně nabývání nemovitostí státními příslušníky zemí Evropského společenství odlišné podmínky omezující nákup nemovitostí pro přechodné období.

---

<sup>28)</sup> Např. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2000, 33 Ca 34/2000, který dospěl k závěru, že pokud je výměra ve smlouvě uvedena a neshoduje-li se s výměrou vedenou v katastru, má tato skutečnost za následek neurčitost a nesrozumitelnost jejího označení, neboť v katastru není vedena parcela vykazující identifikační znaky uvedené ve smlouvě. Katastrální úřad je vázán tím, jak si účastníci smlouvy předmět převodu vymezili.; naproti tomu Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 18. 2. 1998, 10 Ca 3/98, když *„Nelze proto zamítavé rozhodnutí o návrhu na vklad odůvodňovat odkazem na nepřesnosti ve výměrách pozemkových parcel, které byly učiněny předmětem právního úkonu.*

Přechodné období pro nabývání objektů tzv. „vedlejšího bydlení“ (tj. podle § 17 odst. 2 devizového zákona všechny pozemky, které netvoří zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa) po dobu pěti let <sup>29)</sup> a pro nabývání zemědělské půdy a lesů po dobu sedmi let. Dne 1. května 2004 se Česká republika stala členským státem Evropské unie a v Aktu o podmínkách přistoupení, který je nedílnou součástí Smlouvy o přistoupení ČR k Evropské unii, si tyto podmínky ohledně nabývání nemovitostí státními příslušníky zemí ES sjednala. Rozpor mezi smlouvou o přistoupení a zněním devizového zákona řeší § 31 devizového zákona – „*ustanovení tohoto zákona se použítí jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je ČR vázána*“.<sup>30)</sup> V řízení o povolení vkladu musí nabyvatel prokázat, že je držitelem průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, dnes již vydávaným potvrzením o pobytu a v případě státních příslušníků Norska, Islandu, Lichtenštejnska povolením k přechodnému pobytu v ČR na dobu delší než 90 dnů a občané USA vízem na dobu delší než 90 dnů.<sup>31)</sup>

Splní-li manželé cizozemci podmínky pro nabytí nemovitostí v České republice ve smyslu devizového zákona, vyvstává otázka, do jakého institutu má být vlastnické právo v katastru nemovitostí zapsáno (společné jmění manželů nebo podílové spoluvlastnictví). V předkládaných smlouvách se totiž někdy uvádí nabývání do společného jmění manželů nebo do podílového spoluvlastnictví. Ustanovení § 21 odst. 1 zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním uvádí, že „*osobní a majetkové vztahy manželů se řídí právem státu, jehož jsou příslušníky. Jsou-li manželé příslušníky různých států, řídí se vztahy právem československým*“. Z uvedeného vyplývá, že majetkové vztahy se v těchto případech neřídí českým právem, ale právem té které země. Katastrální úřady by jen s velkými problémy zjišťovaly, do jakého institutu nabyté vlastnické právo zapsat, neboť v každém

---

<sup>29)</sup> Pozn.: V letošním roce bude Parlament projednávat vládní návrh novely devizového zákona o zrušení omezení pro nabývání nemovitostí cizinci vyjma zemědělské půdy.

<sup>30)</sup> Pozn.: Ve smyslu ustanovení § 31 devizového zákona se jedná o Dohodu o účasti České republiky v Evropském hospodářském prostoru (nadstandardní režim vyplývá při nabývání nemovitostí pro státní příslušníky Islandu, Lichtenštejnska a Norska) a Dohodu o vzájemné podpoře ochraně investic s USA (nadstandardní režim bude vyplývat pro státní příslušníky Spojených států amerických na základě novely této dohody).

<sup>31)</sup> Baudyš, P., AD NOTAM č. 1/2005, s 13.

členském státě Evropské unie jsou majetkové vztahy upraveny odlišně. Proto je nyní možnost zápisu s vyznačením skutečnosti, že se jedná o manžele cizího práva, velkým přínosem. V katastru nemovitostí se tak v oddíle A na příslušném listu vlastnictví u vlastníků evidovaných nemovitostí uvede informace, že se jedná o „manžele cizího práva“. Do doby doplnění tohoto typu zápisu v informačním systému je možné se setkat se zápisem vlastnictví v institutu společného jmění manželů nebo podílového spoluvlastnictví. Dlužno podotknout, že i sama odborná veřejnost (advokáti, notáři i realitní makléři) si není zcela jista, jaký institut ve smlouvách uvádět. S ohledem na tuto skutečnost shledávám poměrně jednoduché řešení – ve smlouvách postačí uvést, že manželé nabývají předmětné nemovitosti do svého vlastnictví.

### **7.3.5. Uznávání cizích veřejných listin včetně úředního ověření pravosti podpisu**

Při ověření pravosti vůle osob, kteří podepíší listinu o právním úkonu v zahraničí a podpis je ověřen podle práva dané země, musí katastrální úřad vyžadovat tzv. apostilu neboli potvrzení pravosti podpisu notáře, jeho oprávnění k ověřování pravosti podpisu včetně pravosti notářského razítka či pečeti. Potvrzení vydává příslušný úřad státu, v němž byla listina vydána. Zdá se, že situace je poměrně jednoduchá. Je nutné si uvědomit, že apostilu, jako jediný formální úkon, bude katastrální úřad požadovat v případech, že listina byla podepsána ve státě, který se připojil k Úmluvě o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin. Na základě této úmluvy každý smluvní stát osvobodí od legalizace listiny, pro které platí citovaná úmluva (například Chorvatsko, Německo, USA). Příslušný apostilní úřad vydá tedy „jen“ potvrzení. U států, které mají s Českou republikou uzavřenu dvoustrannou smlouvu o právní pomoci vztahující se rovněž na potvrzení pravosti podpisu, se apostila nevyžaduje (např. Bulharsko, Francie). Nejsložitější jsou případy, kdy je podpis ověřen ve státě, který k Haagské úmluvě nepřistoupil a s Českou republikou nemá uzavřenou dvoustrannou smlouvu o právní pomoci (např. Kanada). Zde bude katastrální úřad vyžadovat vyšší ověření, tzv. superlegalizaci. Pro vyloučení jakýchkoliv složitostí, které doložení apostily nebo superlegalizace představují, lze jen veřejnosti doporučit nechávat ověřovat pravost podpisu, resp. podepisovat listiny, na českém konzulátu v té které zemi.

### **7.3.6. Problematika bytového vlastnictví**

#### **7.3.6.1. Prohlášení vlastníka budovy**

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek je základním individuálním právním aktem, na jehož základě jsou jednotky vlastníkem budovy vymezeny a vzniká tak vlastnictví jednotek.

Nedokonalá je právní úprava v souvislosti s prohlášením vlastníka budovy v případech, kdy dvě (popř. více) samostatně postavené nové budovy tvoří jeden komplex. Tento komplex (soubor) budov je v terénu ohraničený např. plotem, vstupní závorou a obě budovy užívají společné inženýrské sítě a další příslušenství nacházející se na jedné společné parcele (ostatní plocha). Vlastník těchto budov nemůže za současné platné právní úpravy, tj. zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších doplňků, (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), vyhotovit jedno prohlášení vlastníka budovy, tj. uceleného souboru budov. Současná právní úprava takovou možnost nepřipouští; neřeší soubor budov jako budovu jednu. V tomto případě nezbyvá nic jiného, než vyhotovit samostatná prohlášení pro každou budovu zvlášť a přilehlý, funkčně spojený pozemek se sítěmi (ostatní plocha), rozdělit na díly (podílové spoluvlastnictví) s tím, že každý vlastník jednotky (bytové, nebytové) bude podílovým spoluvlastníkem tohoto podílu k pozemku v rozsahu podílu, který odpovídá podlahové ploše jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu. V prohlášení vlastníka budovy bude nutné „svázat“ podíl na přilehlém pozemku k jednotce. Zápis v katastru nemovitostí se stane komplikovaným, nicméně realizovatelným. Problémy však nastávají při druhém a dalším převodu jednotky, když převádějící mohou převod spoluvlastnického podílu k tomuto pozemku opomenout. Dnešní informační systém katastru nemovitostí byl pro tyto a podobné situace doplněn o možnost informativního upozornění na vazbu k dalším pozemkům, na němž jsou právě evidovány pozemky tvořící jeden funkční celek, což je pro veřejnost velký přínosem. Řešením podobných situací je podle mého názoru pouze ve změně právních předpisů, když v základních pojmech by byla připuštěna možnost vymezení budovy jako souboru. Pokud může být za samostatnou budovu pro účely tohoto zákona považována sekce (konkrétní vchod bytového domu)<sup>32)</sup>, proč by nemohl být za budovu považován soubor budov, omezený v zákoně jasně a srozumitelně stanovenými

---

<sup>33)</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1069/2000

podmínkami, jako například v terénu znatelným ohraničením nebo omezeným počtem budov.

### 7.3.6.2. Funkční celek

Zákon o vlastnictví bytů blíže pojem „funkční celek“ nedefinuje, zrovna tak nedefinuje, co se rozumí pod pojmem „stavební parcela“. Ustanovení § 21 stanoví, že práva k pozemku (stavební parcele) jsou pevně spojena s vlastnictvím jednotky. Stavební parcela je v platném právním řádu definována pouze v § 27 písm. c) katastrálního zákona. Podle tohoto ustanovení se stavební parcelou rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Z výše uvedeného ustanovení zákona o vlastnictví bytů je zřejmé, že vlastník pozemku je povinen ze zákona upravit práva vlastníkům jednotek pouze k pozemku, na kterém je budova postavena. Vlastník budovy však může při vymezení jednotek v prohlášení vlastníka podle § 4 zákona o vlastnictví bytů spojit vlastnictví jednotek se spoluvlastnictvím dalších pozemků, které tvoří s předmětnou budovou funkční celek. Výkladovou pomůckou pro formulování pojmu „funkční celek“ je názor Nejvyššího soudu, který v odůvodnění rozsudku čj. 28 Cdo 1312/2001 uvádí, že *„není důvodu přistoupit k rozštěpení věcného statusu smluv o převodu jednotek v rozporu s prohlášením vlastníka, nýbrž je namíste hodnotit projev prodávajícího v návaznosti na závaznost jeho jednostranného prohlášení vlastníka zahrnující i uvedené nemovitosti.“* . Pojem funkční celek je obsažen v zákonu č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích (dále jen „o majetku státu“), konkrétně v ustanovení § 60a odst. 1), když připouští možnost převodu pozemku (resp. podílu), jenž tvoří jeden funkční celek s bytovým domem. Vymezení nebo-li určení pozemků tvořících jeden funkční celek je obsaženo v prohlášení vlastníka budovy, ve kterém se mimo jiných určují také spoluvlastnické podíly na těchto pozemcích (podle podlahové plochy jednotek). Podle stanoviska Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 23. 11. 2006, čj. 4104/2006-15, nechal zákonodárce na vůli osoby, která činí prohlášení vlastníka budovy, stanovení pozemků tvořících funkční celek. Jediné omezení, které lze ze zákona dovodit, spočívá v tom, že se musí jednat alespoň o pozemek zastavěný budovou tak, jak je definován v § 2 písm. k) zákona o vlastnictví bytů. Vedle toho však může vlastník budovy prohlášením stanovit stejný režim i pro přilehlé nádvoří a další



pozemky tvořící s budovou jeden funkční celek. Toto širší vymezení pozemků podléhajících režimu § 21 zákona o vlastnictví bytů se považuje v dané situaci nejen za možné, ale vzhledem k tomu, že zpravidla více pozemků u budovy tvoří s touto budovou jeden funkční celek, i za vhodné.

Pro vyznačení vazby pozemků tvořících funkční celek, byl v informačním systému vytvořen nový typ jednotného právního vztahu s upozorňující informací „*funkční celek s vlastnictvím jednotky*“, se zápisem „pro jednotku“ v domě, jejíž vlastník je již v katastru nemovitostí evidován jako spoluvlastník nemovitosti. Tato nemovitost tvoří podle prohlášení vlastníka funkční celek s domem s jednotkami a dosud není evidována ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, tzn. že je zapsána na jiném listu vlastnictví než budova s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, s vazbou „k této nemovitosti“, jejíž spoluvlastnický podíl tvoří s jednotkou funkční celek. Tento nový typ právního vztahu se zapíše „pro jednotku“ i v případě převodu spoluvlastnického podílu na pozemku, který tvoří funkční celek s domem podle § 60a zákona č. 219/200 Sb., o majetku státu, s vazbou „k tomuto pozemku“, nejsou-li jeho spoluvlastníci všichni vlastníci jednotek v domě.<sup>33)</sup> Toto upozornění na příslušných listech vlastnictví bude pro stranu převádějí i pro stranu kupující velice důležité, neboť účastníky smlouvy upozorní na případné vazby k dalším pozemkům vztahujících se k jednotce. Pro posouzení, zda se jedná o funkční celek, tj. navazující, je nezbytné si vyhotovení snímku mapy a na základě prověření „návaznosti“ pozemků postupovat dále.

### **7.3.6.3. Garáže**

V souvislosti s prohlášením vlastníka budovy je otázka garáží v praxi stále diskutovaná, zejména veřejností laickou a to i přes dostupnou konstantní judikaturu. Garáž je určena ke garážování motorových vozidel a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem a z tohoto důvodu nemůže být pokládána za příslušenství bytu ve smyslu občanského zákoníku. Garáž je tedy v zásadě nebytový prostor, nikoliv příslušenství

---

<sup>33)</sup> Pozn.: Jedná se o například o situace, kdy Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových nemůže z důvodu probíhajícího dědického řízení spoluvlastnický podíl na pozemku převést všem vlastníkům jednotek v domě; dalším případem je příslušný spoluvlastnický podíl na společné cestě (pozemku), který je spojen s vlastnictvím zahradních chatek postavených v tzv. zahrádkářských koloniích

bytu.<sup>34)</sup> Naproti tomu garážová stání, která se nacházejí ve vedlejší prostor, který je společnou částí domu, nejsou samostatnou věcí v právním slova smyslu a nemohou být jako samostatné věci převáděny. Tato garážová stání mohou být v prohlášení vlastníka budovy a nebo už i ve smlouvě o výstavbě, stejně jako sklepní kóje, určena k tomu, aby byla spolu s příslušnými byty nebo nebytovými prostory užívána, nikoliv vlastněna. S převodem jednotky přechází potom podle § 20 zákona o vlastnictví bytů i právo vlastníka jednotky užívat výlučně příslušné, ve společných částech domu jednoznačně vymezené, garážové stání. Takto vymezené právo užívání garážového stání ve společných částech domu není pro vlastníka jednotky samostatným předmětem převodu. Přesto jsou garáže v některých případech stále v prohlášeních vymezovány jako příslušenství bytových jednotek a nebo jsou garážová stání samostatně převáděna. Pokud je záměrem vlastníka budovy „svázat“ určitou jednotku s garáží tak, aby garáž, jako samostatný nebytový prostor, nemohla být samostatně převedena bez převodu určité jednotky, nabízí se možnost tyto jednotky spolu v prohlášení vlastníka jednoduše spojit („svázat“).

#### **7.3.6.4. Právní subjektivita společenství vlastníků**

S bytovou otázkou úzce souvisí i právní subjektivita společenství vlastníků. Ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů stanoví, že společenství vlastníků jednotek může nabývat do svého vlastnictví věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, a to pouze k účelům spojeným se správou, provozem a opravami společných částí domu. Z tohoto ustanovení vyplývá, že společenství vlastníků jednotek má omezenou právní subjektivitu, přičemž hranice jeho způsobilosti k právním úkonům jsou dány pouze tím, zda určitým právním úkonem vykonává správu domu. Je nabytí pozemku společenstvím vlastníků jednotek správou domu? Z judikatury soudů vyplývá, že některé katastrální úřady za správu domu nabytí pozemku nepovažují a podané návrhy zamítaly. Společenství vlastníků se tedy proti

---

<sup>34)</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů, Praha 2000, Nakladatelství: C.H.Beck, s 18 „Jediným sporným případem by snad mohla být garáž v rodinném domě, ve kterém se nachází kromě této garáže jediný byt. V tomto případě je, podle předpisů o obecných technických požadavcích na výstavbu, garáž v zásadě nezbytnou podmínkou pro výstavbu takového domu a je zřejmé, že taková garáž bude sloužit výlučně vlastníku tohoto domu k užívání spolu s domem.“

zamítavým rozhodnutím obrátily na soudy, které rozhodnutí katastrálních úřadů zrušily a ve svých rozsudcích dospěly k závěru, že nabytí pozemku tvořícího funkční celek za účelem lepšího využití bytového domu je třeba považovat za správu domu.<sup>35)</sup> Podle názoru soudu má každé společenství vlastníků jednotek ze zákona o vlastnictví bytů omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, když hranice této způsobilosti nejsou dány druhem pozemku, o jehož převod jde, nýbrž v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem, v tomto případě nabytím pozemku, vykonává společenství správu domu či nikoliv. Účelem zákona o vlastnictví bytů je řádný výkon správy domu v širším smyslu. Ta proto zahrnuje i výkon práv a povinností ve věcech spojených se správou domu v užším smyslu, provozem a opravami společných částí domu. Mezi takový výkon práva jednoznačně spadá i nabytí pozemku za účelem lepšího využití bytového domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu „sloužit“ k uspokojení potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu. Pokud tedy předmětný pozemek tvoří s domem uzavřený obytný areál, který je užíván obyvateli bytového domu, od okolních pozemků je ohraničen budovami, drátěným plotem, živým plotem, pozemek je využíván pouze obyvateli bytového domu, patří nabytí takového pozemku mezi výkon správy domu. Názory na právní subjektivitu společenství vlastníků jednotek jsou odlišné a za této situace je nezbytné se přizpůsobit existující judikatuře<sup>36)</sup> a vklad vlastnického práva společenství vlastníků jednotek k pozemku přiléhajícímu k domu povolovat. Zda musí být ve smlouvě deklarován účel, za jakým společenství vlastníků jednotek pozemek kupuje, zákon nic takového výslovně neukládá; s ohledem na závažnost dané věci by však uvedení účelu bylo přinejmenším vhodné.

Zcela v souladu s výše citovanými skutečnostmi bude tak nabytí pozemku společenstvím vlastníků jednotek, na kterém jsou umístěny inženýrské sítě a kanalizace sloužící mimo jiné bytovému domu, dále k zajištění přístupu k uvedenému domu a nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu v případě uložení vodovodní přípojky přes pozemek jiného vlastníka, když společenství vlastníků vodovodní přípojku zřídí na své náklady. Pokud by tedy společenství vlastníků pořídilo vodovodní přípojku za

---

<sup>35)</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8.10.2002 čj. 30 Ca 44/2002-16 nebo ze dne 21. 6. 2005, 30C 3/2005-27

<sup>36)</sup> Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 7. 12. 2005, 11 Cmo 213/2005-40

finanční prostředky, které vlastníci jednotek složili jako zálohu za tímto účelem, je společenství vlastníků vlastníkem vodovodní přípojky a tudíž by mělo být zřízeno věcné břemeno s právem uložení vodovodní přípojky, její údržby a oprav v jeho prospěch.<sup>37)</sup> Zde nezbyvá, než se přizpůsobit judikatuře a ohledně přípojek a dalších inženýrských sítí nastudovat příslušné právní předpisy a na základě zjištění postupovat dále ve správním řízení.

### **7.3.7. Omezení dispozičních práv**

#### **7.3.7.1 Omezení v důsledku nařízené exekuce**

Další, soudy dosud neřešenou problematikou, je nařízení exekuce a nakládání s majetkem povinného. V případě, že je vůči určité osobě nařízena exekuce podle exekučního řádu, nesmí povinná osoba podle ustanovení § 44 odst. 7 exekučního řádu „*po doručení usnesení o nařízení exekuce nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní činnosti, uspokojování základních životních potřeb, udržování a správy majetku. Právní úkon, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatný.*“ Odbornou veřejností je stále diskutovaná výjimka (soudy dosud neřešená) v nakládání s nemovitostmi případě, že usnesení je vůči povinnému vykonatelné a povinný přesto uzavře smlouvu o zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu a je podán návrh na vklad, resp. na výmaz práva odpovídajícího věcnému břemenu. Věcným břemenem je zatížena nemovitost povinného. V tomto případě povinný takový úkon učinit smí, neboť se jedná o úkon spadající do správy majetku, když se předmětná nemovitost zhodnocuje. Pokud by však měl právní úkon směřovat k výmazu práva odpovídajícího věcnému břemenu zřízeného ve prospěch nemovitosti, na kterou je vedena exekuce, je takový právní úkon učiněný

---

<sup>37)</sup> Pozn.: Po účinnosti zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, je podle § 3 odst. 6 tohoto zákona vlastníkem přípojky osoba, která na své náklady přípojku pořídila (vodovodní i kanalizační přípojku pořizuje na své náklady odběratel, není-li dohodnuto jinak). Vlastníkem vodovodní přípojky zřízené přede dnem účinnosti tohoto zákona, tj. před 1. 1. 2002, je podle § 3 odst. 3 uvedeného zákona „... *vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak*“ – tzn. že v tomto případě by mělo být zřízeno věcné břemeno ve prospěch všech vlastníků jednotek v domě.

v době nařízené exekuce považován za nepřipustný, neboť se jím nemovitost, postižena exekucí, znehodnocuje. Stejně je třeba nahlížet i na nakládání s nemovitostmi v rámci vypořádání zaniklého společného jmění manželů, když je proti jednomu z bývalých manželů vedeno exekuční řízení. Exekuce tak brání uzavření dohody o vypořádání zaniklého společného jmění manželů a následného provedení vkladu v katastru nemovitostí. Stále odlišný a nejednotný je názor odborné veřejnosti na případy zrušení podílového spoluvlastnictví budovy s mnoha spoluvlastníky a následnou transformaci na jednotlivé bytové nebo nebytové jednotky, tj. na bytové vlastnictví, z nichž na jednoho je nařízena exekuce. Část odborné veřejnosti zastává názor, že tímto úkonem se předmětná nemovitost zhodnocuje a tudíž lze tento právní úkon považovat za úkon spadající do správy majetku. Transformací podílového spoluvlastnictví na výlučné vlastnictví ke konkrétní jednotce dochází nepochybně ke zvýšení hodnoty nemovitostí a tím i ke snadnějšímu zpeněžení v rámci exekučního řízení a soudní exekutoři by jistě proti takovému nakládání s nemovitostmi povinného nic nenamítali. Na druhé straně je možné se setkat s názory, že takový právní úkon povinného nelze v žádném případě považovat za úkon spadající do správy majetku a to ani za předpokladu, že popsanou transformací nedochází ke zmenšení majetku povinného. Nicméně je nutné konstatovat, že ustanovení § 44 odst. 7 exekučního řádu nepočítá s tím, že by zákaz nakládat s nemovitostmi nepůsobil pro transakce, které jsou pro povinného majetkově výhodné. Nedává soudním exekutorům oprávnění, aby z uvedeného zákazu udělili povinnému nějakou výjimku. Domnívám se, že výklad pojmu „správa majetku“ a to i ve vztahu k výmazu věcného břemene s odůvodněním, že se jedná o zhodnocení majetku, je problematické, neboť majetkovým zvýhodněním je jistě i transformace z podílového spoluvlastnictví na vlastnictví bytů (za předpokladu, že spoluvlastnický podíl povinného se nezmenší). K vyřešení těchto otazníků by bezesporu přispěla judikatura soudů.

Exekuční řád byl s účinností od 1. 1. 2008 novelizován ve vztahu k ustanovení § 44 odst. 7 exekučního řádu, který se doplňuje takto: „*Věta první a druhá se nepoužije, je-li povinným stát.*“ A věta první a druhá zní: „*Po doručení usnesení o nařízení exekuce nesmí povinný nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní činnosti, uspokojování základních životních potřeb, udržování a správy majetku. Právní úkon, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatný.*“ Při vkladovém řízení je zásadní otázka, zda

nařízení exekuce omezuje stát v nakládání s nemovitostmi. Výklad novely exekučního řádu ve výše citovaném bodě však zasluhuje řešení otázky, kterého typu státních organizací se novelizace týká. Změna se vztahuje pouze na státní organizace, které spravují majetek státu a nejsou právníckými osobami, tedy organizačních složek a netýká se státních organizací, které právníckými osobami jsou (např. státní podniky). Tomuto závěru nasvědčuje i důvodová zpráva zmiňující pouze organizační složky. Nakládá-li tedy s majetkem státu jeho organizační složka (například Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových), nebrání nařízení exekuce povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Je v tomto případě zachována rovnost všech osob? Není stát v tomto případě zákonem jaksi „zvýhodněn“?. Vystupuje-li stát v právních vztazích jako právnícká osoba, měl by zrovna tak, jako jiné právnícké či fyzické osoby, plnit své závazky a pokud tak nečiní, musí počítat s následky neplnění svých závazků. S touto úpravou zásadně nesouhlasím.

#### **7.3.7.2. Omezení podle insolvenčního zákona**

Nově se nyní katastrální úřady budou při povolování vkladu práv setkávat s omezením dispozičních práv na základě zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, účinného od 1. 1. 2008.

Pro vkladové řízení je zcela bez významu prohlášení o úpadku podle ustanovení § 111 insolvenčního zákona; dispozice s majetkem je tak zcela v rukou dlužníka, pokud nebylo vydáno předběžné opatření. Samotné rozhodnutí o úpadku určí, zda dlužník v úpadku je nebo není a poté stanoví i způsob řešení úpadku (oddlužení, reorganizaci nebo konkurz). Naproti tomu usnesení vydané podle ustanovení § 112 insolvenčního zákona již může stanovit omezení dlužníka (například souhlas předběžného správce) a konkrétním předběžným opatřením může příslušný insolvenční soud zakázat nakládání s majetkem úpadci s tím, že veškerá dispozice přechází na předběžného správce. Pro rozhodování o povolení vkladu práva jsou velmi důležitá předběžná opatření, neboť vyvolávají stejné účinky jako předběžná opatření vydaná podle občanského soudního řádu (zamítnutí návrhu na vklad práva).

Pro přímý prodej nemovitostí, tj. mimo dražbu, musí být splněna podmínka udělení dvou souhlasů, a to insolvenčního soudu a věřitelského výboru.<sup>38)</sup>

---

<sup>38)</sup> Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, § 289

Tato problematika je zatím na počátku a při vkladovém řízení nelze než každému doporučit podrobné seznámení se s touto právní úpravou a sledování aktuálních informací zveřejňovaných v insolvenčním rejstříku. To se týká zejména tzv. „moratoria“ a jeho účinků, když tuto informaci je možné zjistit pouze z insolvenčního rejstříku.

### **7.3.8. Zajišťovací převod práva**

Další poměrně často se objevující problematickou oblastí je zajišťovací převod práva. Podstata zajišťovacího převodu práva spočívá v tom, že dlužník převede na věřitele své právo (např. vlastnické) s rozvazovací podmínkou, že zajištěný závazek bude splněn. Zajišťovacím převodem práva tak dochází, byť podmíněně, ke změně v osobě nositele práva (vlastníka). Je-li splněn závazek zajištěný převodem práva, obnovuje se bez dalšího původní stav. A v těchto případech je zásadní samotný obsah smlouvy, neboť ta mimo jiné určuje, jakým způsobem může být provedeno uspokojení věřitele pro případ nesplnění závazku. Zajišťovací převod je zatím zákonem nedořešený právní institut. Ani judikatura soudů zatím mezerovitost zákona nevyplnila v tom směru, že by naznačila, jakým způsobem má postupovat věřitel, na kterého bylo smlouvou o zajišťovacím převodu práva převedeno vlastnické právo k nemovitosti, v případě, kdy dlužník svůj dluh řádně a včas nesplatí. Zajištěný věřitel je na rozdíl od institutu zástavního práva vlastníkem nemovitosti, a proto nelze vyloučit, aby tuto nemovitost prodal též vlastním jménem. Zákon pro takový prodej nestanoví žádné podmínky, neuvádí, zda k prodeji lze přikročit ihned nebo až po určité lhůtě, ve které dlužník bude upozorněn na následky nesplacení pohledávky a poskytnuta mu dodatečná lhůta pro zaplacení. Zrovna tak neuvádí, zda je třeba nemovitost prodat nejlepšímu kupci. Jisté však je, že základním požadavkem na platnost takové kupní smlouvy je, aby uvedené postupy byly v souladu s dobrými mravy. Soulad s dobrými mravy, ani to, zda dlužník pohledávku splatil či nikoliv, není katastrální úřad schopen ve vkladovém řízení plně přezkoumat. S ohledem na právní charakter a závažnost takového převodu proto Český úřad zeměměřický a katastrální doporučuje katastrálním úřadům v obdobných případech využít ustanovení § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu. Katastrální úřad podle tohoto ustanovení může dlužníka informovat o doručeném návrhu a smlouvy, kterou je prodávána nemovitost, která dlužníkovi dříve patřila. Může ho zároveň vyzvat, aby v případě, že smlouvu považuje za neplatnou, podal soudu ve stanovené lhůtě

žalobu, na jejímž základě by soud platnost smlouvy posoudil. Nezbytné je dlužníka upozornit, že pokud nebude žaloba ve stanovené lhůtě podána, učiní si katastrální úřad o ní sám úsudek, a pokud nebude doložena neplatnost smlouvy, bude považovat smlouvu za platnou. Zároveň může katastrální úřad v souladu s ustanovením § 64 odst. 1 písm. c) bod 2 správního řádu vkladové řízení přerušit. To je v případě, že dlužník odmítl podepsat souhlasné prohlášení, mezi dlužníkem a věřitelem o tom, že dluh nebyl splacen.

Na základě smlouvy o zajišťovacím převodu je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník nemovitosti věřitel zajištěné pohledávky. Tento věřitel může také následně postoupit zajištěnou pohledávku další osobě. Se zajištěnou pohledávkou přejde ze zákona na třetí osobu i vlastnické právo sloužící k zajištění postoupené pohledávky. A tato třetí osoba může také podle souhlasného prohlášení o odstoupení od smlouvy o zajišťovacím převodu práva požádat katastrální úřad, aby do katastru zapsal záznamem jako vlastníka dlužníka, který svoji nemovitost k zajištění pohledávky převedl smlouvou o zajišťovacím převodu práva na původního věřitele. V praxi je možné se setkat s názory, že odstoupit od smlouvy o zajišťovacím převodu práva třetí osoba nemůže. Pro vyřešení této otázky je rozhodující posouzení, zda při postoupení pohledávky, se kterou podle ustanovení § 524 odst. 2 občanského zákoníku přecházejí na postupníka i všechna práva s postoupenou pohledávkou spojená, přechází i právo odstoupit od smlouvy o zajištění postoupené pohledávky, nebo zda toto právo i nadále svědčí původnímu účastníku zajišťovací smlouvy. Tato otázka také nebyla v odborné literatuře ani v judikatuře soudů dosud řešena. Český úřad zeměměřický a katastrální ve stanovisku ze dne 27.8.2004, čj. 4828/2004, zastává názor, že spolu s postoupenou pohledávkou přechází na postupníka nejen zajištění pohledávky, ale i právo odstoupit od smlouvy o zajišťovacím převodu práva. Lze to dovést z toho, že s pohledávkou přecházejí všechna práva s ní spojená. Bylo by také těžko vysvětlitelné, proč by se zajištěním pohledávky směl nakládat i nadále ten, kdo již zajištěnou pohledávku postoupil, a koho se tedy již smlouva o jejím zajištění netýká. Další nezodpovězenou otázkou v této problematice je zřízení zástavního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu „podmíněným“ vlastníkem nemovitosti. Jediným vodítkem pro povolení vkladu práv jsou sjednané podmínky ve smlouvě o zajišťovacím převodu. Nezbytvá, než důsledně zkoumat obsah smlouvy o zajišťovacím převodu a není-li v této



smlouvě zřízení takových práv smluvně dohodnuto, vklady práv povolit s tím, že je přinejmenším vhodné dlužníka o této skutečnosti vyrozumět. Zvýšenou pozornost je nutné věnovat převodům, které by naplňovaly neplatná ustanovení o propadných zástavách (v případě neuhrazení částky se podmíněné vlastnictví mění na trvalé).<sup>39)</sup>

### **7.3.9. Věcná břemena**

#### **7.3.9.1. Zřízení práva věcného břemene ve prospěch nemovitosti částečně cizí**

Diskutovanou je i otázka zřízení práva věcného břemene ve prospěch nemovitosti cizí pouze částečně; například zřízení věcného břemene spočívajícího v právu chůze a jízdy, když vlastník služebného pozemku je zároveň podílovým spoluvlastníkem panujícího pozemku. Lze za těchto okolností smlouvou o zřízení věcného břemene smlouvu platně uzavřít? K této otázce se nakonec vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém stanovisku ze dne 29. 12. 1984, Cpj 51/84, který konstatoval, že „nelze vyloučit ani takovou smlouvu o zřízení věcného břemene, kterou si původní vlastník celé nemovitosti, jenž převedl pouze její část a zůstal tak spoluvlastníkem zřídil právo odpovídající věcnému břemenu, a to užívání celé věci. Má jako spoluvlastník právo věc užívat a pokud s tím spoluvlastník souhlasí, může užívat třeba i celou věc na základě dohody. Chce-li si spoluvlastník své právo užívat celou věc zajistit i vůči právnímu nástupcům druhého spoluvlastníka, nelze považovat takovou smlouvu za odporující zákonu“. Názor Nejvyššího soudu vyjádřený ve sjednocujícím stanovisku by měl být respektován přednostně před názory nižších soudů.

#### **7.3.9.2. Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru**

Platný občanský zákoník umožňuje zřídil právo odpovídající věcnému břemenu ve prospěch nemovitosti, která není předmětem evidence katastru nemovitostí, konkrétně v ustanovení § 151a zmiňuje nemovitosti bez rozlišení na ty, které jsou evidované v katastru nemovitostí a ty, jež v něm evidovány nejsou.<sup>40)</sup> Takovéto smlouvy, kdy je věcné břemeno zřizováno „in rem“ a oprávněnou nemovitostí je nemovitost v katastru neevidována, není mnoho. V případě výmazu břemene budou muset smluvní strany katastrálnímu úřadu deklarovat, kdo je v době uzavření smlouvy skutečným vlastníkem

---

<sup>39)</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 2006, čj. 30 Cdo 1726/2006

<sup>40)</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8.6.2005, čj. 30C 27/2004.

těchto nemovitostí. Domnívám se, že jednou budou tato věcná břemena, resp. práva, velmi problematická a to z důvodu určení vlastníka oprávněné věci. Z tohoto důvodu bych se přikláněla k takové úpravě občanského zákoníku, která by zápis práva do katastru nemovitostí k těmto nemovitostem nepřipouštěla. Už i s ohledem na skutečnost, že některé sítě mohou provozovat pouze určené subjekty, což jsou většinou právnické osoby a u těchto osob je přechod oprávnění upraven v občanském zákoníku.

## **7.4. ZÁZNAM**

### **7.4.1. Problematika bytového vlastnictví**

#### **7.4.1.1. Smlouva o výstavbě**

V záznamu se v současné době vyskytují problematické otázky související se změnami bytových i nebytových prostor, a to ať už v důsledku různých stavebních úprav (přestavby, vestavby nebo nástavby týkající se již postavených budov) nebo výstavbou nových bytových domů. Sám zákon o vlastnictví bytů stanoví pro úpravy měnící vzhled domu, vnitřní uspořádání domu a zároveň i změnu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu uzavření smlouvy o výstavbě.<sup>41)</sup> Smlouva o výstavbě je podkladem pro stavební řízení. V praxi se bohužel stává, že stavební úřad povolí stavební úpravy, aniž by od stavebníka vyžadoval smlouvu o výstavbě. Poté je vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí (vydané ještě podle zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon) deklarující užívání nové bytové jednotky, která vznikla stavebními úpravami například ze dvou stávajících bytových jednotek. Katastrálnímu úřadu je podána žádost o provedení změny, tj. zápisu takové nové jednotky, jejíž přílohou je právě citované kolaudační rozhodnutí. Je až s podivem, že stavební úřady při takových změnách v dispozičním uspořádání domu vydají stavební povolení bez předložení smlouvy o výstavbě, ačkoliv je tato smlouva stanovena jako podklad pro stavební řízení přímo zákonem (mnohdy jsou předkládané jakési „souhlasy“ vlastníků jednotek). Málokdo si při zdánlivě „jednoduché“ stavební úpravě uvědomí, že stavebními úpravami jednotek se zhotoví věc nová (nová jednotka) a dochází tak vlastně ke změně v prohlášení vlastníka včetně změny výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu i na pozemcích, na nichž je bytový dům vystavěn. Samozřejmě za předpokladu, že vlastníci jednotek jsou

---

<sup>41)</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, § 13 odst. 3

vlastníky pozemku. A je to právě smlouva o výstavbě, která právní vztahy dopředu uspořádává. Jedná se ve své podstatě o změnu prohlášení vlastníka. Smlouva o výstavbě je podkladem pro zápis nové jednotky do katastru nemovitostí včetně změny spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a provádí se formou záznamu. Zároveň musí být převedeny spoluvlastnické podíly k pozemkům, na nichž je bytový dům postaven tak, aby odpovídaly podlahovým plochám jednotek. V případě sloučení dvou jednotek v jednu, kdy vlastníkem původních jednotek a nově vybudované jednotky je stejná osoba a podlahová plocha se rovná součtu původních jednotek, kdy se ostatním vlastníkům jednotek spoluvlastnický podíl nemění, je situace bez absence smlouvy o výstavbě řešitelná jedině změnou prohlášení vlastníka budovy, ve kterém všichni vlastníci jednotek uznají vlastnické právo k nové jednotce. Taková změna prohlášení vlastníka se provede formou vkladu (což není standardní postup, nicméně z hlediska právní jistoty je dle mého názoru přípustný s ohledem na § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů). Jiná je ovšem situace, kdy je stavebními úpravami vytvořena jednotka nová a to na úkor společných částí domu. Tady musí být narovnány podíly jak na společných částech bytového domu, tak i na pozemku, jsou-li vlastníci jednotek i vlastníky pozemku, na němž je bytový dům postaven. V tomto případě musí být provedena změna opět na základě smlouvy o výstavbě ve smyslu zápisu nové jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu formou záznamu a zároveň vkladem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku (stavebních parcelách, případně pozemkům tvořících jeden funkční celek). Řešení shledávám ve spolupráci se stavebními úřady, které si musí uvědomit provázanost s katastrem nemovitostí a nemožnost nebo velmi složité napravování chyby vzniklé již při stavebním řízení. Dalším přínosem v této oblasti by bylo zvyšování právního vědomí laické veřejnosti, která si vůbec nepřipouští skutečnost, že v případě stavebních úprav je nutné vzít v úvahu zákon o vlastnictví bytů. Prakticky neřešitelná je situace při výstavbě nových bytů za situace, kdy nebyla uzavřena smlouva o výstavbě. Pro takový případ nemá zákon o vlastnictví bytů žádné řešení. V konkrétních situacích je sice možné nastínit či „vymyslet“ nějaké řešení a zápis provést, nicméně vlastníkům nově postavených jednotek nedává žádnou jistotu o tom, že jsou skutečně vlastníky těchto jednotek. Jediné

řešení s ohledem na právní jistotu je pak rozhodnutí soudu, který určí, jaké jsou právní poměry v domě po dokončení výstavby nových jednotek.

#### **7.4.1.2. Zákonné zástavní právo**

Dalším problémem v oblasti zápisu záznamem je zápis zákonného zástavního práva přisouzeného společenství vlastníků. Ustanovení 15 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů předpokládá, že pohledávky budou pravomocně přisouzeny vlastníků jednotek a že zástavní právo vznikne ze zákona vlastníků jednotek pouze tehdy, pokud jsou přisouzeny pohledávky přímo jim. Praxe je však taková, že žalobu na vydání platebního rozkazu podá za všechny vlastníky jednotek společenství vlastníků. Je tedy jasné, že pohledávky budou přisouzeny tomu, kdo je navrhuje, tedy společenství vlastníků. Platební rozkaz je pravomocný a společenství vlastníků podá katastrálnímu úřadu žádost o zápis zákonného zástavního práva; v žádosti správně označí bytovou jednotku zatíženou tímto zástavním právem a zároveň též uvede ustanovení zákona o vlastnictví bytů, na základě něhož k přisouzení pohledávek došlo. Katastrální úřad totiž z předložené ověřené kopie pravomocného platebního rozkazu tyto skutečnosti nepozná. K platebnímu rozkazu může být též doložena žaloba opatřená podacím razítkem příslušného soudu. Přesto nemůže katastrální úřad této žádosti vyhovět, neboť pohledávky nebyly přisouzeny jednotlivým vlastníků jednotek, ale společenství vlastníků. Některé katastrální úřady do vydání sjednocujícího stanoviska Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, zástavní práva zapisovaly (některé ve prospěch vlastníků jednotek, jiné ve prospěch společenství). Ve stanovisku ze dne 6.3.2008, čj. 673/2008, vyslovil Český úřad zeměměřický a katastrální názor, že pohledávky přisouzené společenství vlastníků nemohou založit zákonné zástavní právo a s ohledem na tuto skutečnost není důvod pro jeho zápis do katastru. Část odborné veřejnosti se však s tímto názorem neztotožňuje a poukazuje na ustanovení § 9a zákona o vlastnictví bytů, kde *„společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona“*, dle kterého společenství vlastníků tímto ustanovením získává aktivní legitimaci pro vymáhání pohledávek vůči vlastníků jednotek, kteří nesplní povinnosti uložené v § 13 odst. 1, 2 a 4 a § 15 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů. Odborná veřejnost, sestávající zejména z řad advokátů, se domnívá, že pohledávky přisouzené společenství vlastníků

jednotek jsou vlastně přisouzeny jednotlivým vlastníkům bytových jednotek a zákonné právo tak vzniklo. Ztotožňuji se s částí odborné veřejnosti, že by se zápis zástavního práva za předpokladu, že je přisouzeno společenství vlastníků, měl být v katastru nemovitostí ve prospěch jednotlivých bytových jednotek zapsán. Domnívám se totiž, že zákonodárce zamýšlel určitě agendu soudních sporů zjednodušit tím, že na straně žalobce bude vystupovat pouze jediný subjekt a nikoliv jednotliví vlastníci jednotek podávající hromadné návrhy, na něž by musela být celková pohledávka rozpočítána (zřejmě podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu). Situace se mi jeví jako absurdní i s ohledem na skutečnost, že společenství vlastníků sestává z vlastníků jednotek. Bohužel, tato problematika nebyla soudy zatím řešena.

#### **7.4.2. Zápis nově evidovaných (dokončených) staveb**

Změna katastrálního zákona, konkrétně ustanovení § 5 odst. 6 katastrálního zákona, účinná od 1. 1. 2007, zcela změnila konstrukci zápisu vlastnického práva ke stavbám, resp. budovám evidovaných v katastru nemovitostí. V souvislosti s přijetím nového stavebního zákona, který již neupravuje kolaudační rozhodnutí, bylo nutné opustit zákonnou domněnku, že vlastníkem nově evidované stavby je stavebník uvedený v kolaudačním rozhodnutí. Tato právní domněnka však byla nahrazena dvěma, které jsou si rovny, totiž že vlastníkem stavby může být vlastník pozemku nebo stavebník, když ustanovení § 5 odst. 6 katastrálního zákona zní: *„Jako vlastník nově evidované stavby se zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, nebo stavebník, který na pozemku stavbu provedl, pokud se listinou neprokáže, že vlastníkem je někdo jiný.“* Dříve se tedy vlastníkem novostavby zapisoval stavebník uvedený v kolaudačním rozhodnutí, pokud nebylo jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný. Takovou listinou mohlo být i osvědčení ve formě notářského zápisu o prohlášení vlastníka, že stavbu zhotovil. Dnes je kolaudační rozhodnutí listinou deklarující zejména způsob využití nově postavené stavby. Vlastník stavby se запиše na základě ohlášení s úředně ověřeným podpisem, ve kterém prohlašuje a zároveň potvrzuje pravost svého prohlášení, že vlastníkem stavby je jako stavebník nebo vlastník pozemku, případně na základě jiné listiny (usnesení soudu v dědickém řízení, smlouva o dílo). K ohlášení se dokládají další přílohy, které osvědčují způsob využití stavby, označení osoby stavebníka nebo vlastníka stavby a další skutečnosti. Bude-li

vlastník pozemku totožný se stavebníkem, nebudou se zápisem nově evidované stavby žádné problémy.

Zcela jiná je ovšem situace, kdy je znám stavebník (kolaudační rozhodnutí, ohlášení provedení stavby atd.) a tento je odlišný od vlastníka pozemku. Interní pokyny pro zápis staveb č. 34 pro takový zápis požadují potvrzení vlastníka pozemku, že není vlastníkem stavby. To vše za účelem vyvrácení druhé právní domněnky. Původně bylo požadováno po vlastníku pozemku „uznání vlastnického práva ke stavbě“ vlastníkem pozemku, což v praxi nebylo možné realizovat. Ne každý totiž takové uznání s úředně ověřeným podpisem vydá. Varianta, kdy vlastník pozemku „pouze“ potvrdí, že není vlastníkem stavby, je přístupnější a nečiní takové problémy. Stavebník však může vlastnické právo ke stavbě podpořit též například nájemní smlouvou, nebo smlouvou o věcném břemenu apod. Je však namístě uvést, že se katastrální úřad musí řídit platnými právními předpisy, tj. aplikovat obecně závazné normy a nemůže po veřejnosti požadovat listiny, které žádný právní předpis nestanoví. Pokyny jsou pouze interní normou, jakýmsi vodítkem při zápisu určitých práv a i přes skutečnost, že se obsahově snaží předcházet případným sporům a chtějí být odrazem skutečného stavu evidence, nemohou být listiny v nich uvedené vyžadovány, není-li pro to opora v zákoně. Pokud z dokladů o vymezeném způsobu využití stavby nevyplývá, kdo byl stavebníkem, je možné zapsat vlastníka stavby z titulu vlastnictví pozemku po provedeném zjištění (jak uvádějí pokyny č. 34), že byl vlastníkem pozemku v době, kdy stavba vznikla. Dovolím si konstatovat, že tato prověřování nemají oporu v zákoně, neboť § 5 odst. 6 katastrálního zákona tuto podmínku pro zápis nestanovuje.

Jisté problémy působí zápisy staveb existující již několik desítek let, které nejsou do dnešní doby v katastru nemovitostí evidovány. Ohlášení takové stavby musí být doloženo též passportem nebo dokumentací skutečného provedení stavby (ani z těchto dokumentů není někdy možné zjistit vlastníka stavby či rok výstavby). Praxe některých stavebních úřadů je ale i taková, že u některých staveb, a to zejména u „starých stodol“, po veřejnosti tuto dokumentaci nevyžadují. Ve smyslu ustanovení § 125 odst. 2 stavebního zákona potvrdí existenci stavby s jejím popisem a způsobem využití a s uvedením, že se dokumentace v archívu nedochovala; osoba stavebníka nebo vlastníka stavby není v tomto potvrzení uvedena, natož rok výstavby. Těžko může katastrální úřad v těchto případech po veřejnosti požadovat onu zmíněnou dokumentaci stavby pro

zápis do katastru. Dlužno poznamenat, že dnes se jedná už o ojedinělé případy (staré stodoly či kolny).

Od 1. března 2009 nastává opět změna v konstrukci zápisu vlastníka nově evidované stavby (změna katastrálního zákona byla provedena zákonem č. 8/2009, uveřejněného ve Sbírce zákonů, ročník 2009, částka 3, ze dne 8. 1. 2009), neboť nové znění § 5 odst. 6 zní: „*Jako vlastník nově evidované stavby se do katastru zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že vlastníkem stavby je jiná osoba.*“ Z důvodové zprávy je možné zjistit, že změna byla navrhována s ohledem na skutečnost, že z předkládaných listin se nedá často zjistit stavebník a v případě, že každá ze zákonných domněnek (vlastník pozemku a stavebník) svědčí jiné osobě, zákon nastalou situaci neřeší. Proto byla navržena pouze jedna domněnka odvozená od vlastnictví pozemku nebo jiného práva postavit určitou stavbu na cizím pozemku. Problémy by se neměly vyskytovat u nových staveb, které budou realizovány již v režimu nového stavebního zákona, který úpravu práv k pozemku jako podmínku stanoví. Problém však stále zůstává u dříve postavených staveb, dosud v katastru nemovitostí neevidovaných, když stavebníci, uvedení v kolaudačním rozhodnutí, nebudou vlastníky pozemků. Jedná se například o zahrádkářské kolonie, kde byly již dříve postaveny chatky a pozemek, na němž byly vystavěny, je ve vlastnictví České republiky, ve správě Pozemkového fondu ČR. Se stavebníky již nová právní úprava nepočítá; pokud tedy nebudou zároveň vlastníky pozemku, bude s největší pravděpodobností možnost doložit vlastnické právo ke stavbě prohlášením ve formě notářského zápisu. Případně požadovaný notářský zápis zatíží veřejnost zejména finančně. Domnívám se, že úprava byla unáhlená a pro veřejnost bude znamenat jistou nepředvídatelnost zápisů i s ohledem na skutečnost, že během tří let se konstrukce zápisu nově evidovaných staveb třikrát změnila. Citované ustanovení bylo naposledy upravováno s účinností od 1. 1. 2007, když stanovilo právě ony dvě právní domněnky. V poměrně krátkém časovém období se opět mění. Provedená změna zákona klade zvýšené nároky na pracovníky katastrálních úřadů, neboť tito budou muset veřejnosti změny vysvětlovat, předložené listiny neobsahující povinné náležitosti a přílohy vracet, nebo jejich předkladatele vyzývat k doplnění. S tím souvisí i vzory podání, které se často mění a jejich vyplnění se stává pro veřejnost čím dál složitější. Proto jednotlivá pracoviště tiskopisy co nejvíce zjednodušují tak, aby je veřejnost mohla bez problémů

vyplnit (obsahují dvě nebo tři prohlášení, např. o rozestavěnosti, o společném jmění manželů). S ohledem na skutečnost, že nové ustanovení již s osobou stavebníka nepočítá a stále ještě existují dříve postavené stavby, dosud v katastru nezapsané, zastávám názor, že stávající způsob zápisu staveb mohl být ještě určitou dobu ponechán. Nelze než konstatovat, že teprve až samotná aplikační praxe ukáže, jaké nejasnosti či problémy citovaná změna zákona ve vztahu k zápisům staveb vyvolá. Dlužno poznamenat, že ještě v měsíci únor nebyly k dispozici metodické pokyny pro zápis staveb reflektující onu změnu (pokyny číslo 34).

Povinnost evidovat vodní díla vyplývá pro vlastníky z vodního zákona. Vlastníci vodních děl prozatím s ohlášeniím vyčkávají, neboť tato problematika zápisu je stále diskutovaná a postupně se vyjasňuje. V každém případě bude zápis těchto staveb v souboru popisných i geodetických informací, znamenat určité zatížení katastru nemovitostí.

#### **7.4.3. Zápis dokončené stavby do institutu společného jmění manželů**

Jedná se o problematiku, kdy je jeden z manželů vlastníkem rozestavěné stavby, zapsané v katastru nemovitostí a tato stavba byla dokončena právě již za doby trvání manželství a to ze společných prostředků. Jak to bude se zápisem dokončené stavby v katastru nemovitostí? Bude taková stavba po dokončení ve vlastnictví toho z manželů, který do manželství s rozestavěnou částí vstoupil nebo bude patřit do společného jmění obou manželů?<sup>42)</sup> S ohledem na skutečnost, že vlastnictví ke stavbě nelze odvozovat od vlastnictví pozemku, když podle občanského zákoníku stavba není součástí pozemku, je tato otázka více než zajímavá. Nejvyšší soud v rozhodnutí 3 Cdo 111/92 ze dne 11. 11. 1992 dospěl k závěru: „*Vznik stavby jako věci ve smyslu práva nelze spojovat jen s její stavební dokončeností. Postačí, jestliže je stavba vybudována minimálně do takového stadia, v němž je již nezaměnitelným způsobem individualizována. Nejde-li o některou ze speciálních staveb (například stavbu podzemní), je možno vznik stavby klást do roviny s okamžikem, kdy je jednoznačně patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Jestliže před uzavřením manželství účastníků byly již provedeny ty konstrukce a práce, které stavbu jako celek charakterizují (zejména svislé i vodorovné nosné konstrukce, konstrukce střechy, popřípadě též konstrukce schodiště), lze*

---

<sup>42)</sup> Baudyš, P. Katastr nemovitostí. Praha : Nakladatelství C.H.Beck, 2003, s 133



*dovodit, že za trvání manželství byla pouze dokončována již existující věc. V takovém případě stavba do bezpodílového spoluvlastnictví manželů nepatří; je nerozhodné, že před uzavřením manželství nebylo ve stavebním řízení vydáno rozhodnutí o kolaudaci stavby. Dohoda účastníků o založení podílového spoluvlastnictví ke stavbě může být platně uzavřena pouze do toho okamžiku, který vzniku stavby časově předchází.“* Z výše uvedeného vyplývá, že kdyby nebyla stavba rozestavěna do takového stadia, že je již patrně dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží, a poté byla tato stavba za trvání manželství dokončena, patřila by do společného jmění manželů. Obdobou bude jistě i vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru. Katastrální úřad však při zápisu nezjišťuje, v jakém stádiu rozestavěnosti stavba v době uzavření manželství byla. Je-li zapisována již kolaudovaná stavba a v katastru nemovitostí není ještě zapsána jako rozestavěná, zapíše se jako vlastník ten, který je uveden v ohlášení zápisu dokončené stavby, doložené případně souhlasným prohlášením o tom, že stavba patří do společného jmění manželů (v případě, že ve stavebním povolení, či ohlášení stavebnímu úřadu bude uveden jako stavebník pouze jeden z manželů). Bude-li však v katastru již zapsána rozestavěná stavba ve prospěch jednoho manželů a dokončenou stavbu budou ohlašovat manželé s tím, že vlastnictví k této dokončené stavbě patří do institutu jejich společného jmění manželů, bude nutné takové ohlášení předkladatelům vrátit k opravě s tím, že požadovaný zápis není možné provést.

#### **7.4.4. Odstoupení od smlouvy**

Velice závažnou je problematika odstoupení od smlouvy. Odstoupení od smlouvy je dalším „kamenem úrazu“ při zápisu změn v právních vztazích ve vztahu k nemovitostem. Odstoupení od smlouvy je jednostranný právní úkon adresovaný ostatním účastníkům smlouvy, jehož následkem je zrušení smlouvy a to od jejího počátku s účinky *ex tunc* a to za předpokladu, že jsou splněny podmínky pro odstoupení stanovené občanským zákoníkem nebo bylo-li to účastníky dohodnuto. Pro úplnost je nutné poznamenat, že podle obchodního zákoníku se smlouva ruší k okamžiku odstoupení, tj. *ex nunc*. Nejasnosti byly dříve spatřovány v zániku věcněprávních účinků. V důsledku nejednotnosti a rozdílnosti v názorech na tuto problematiku, když některé katastrální úřady dříve prováděly na základě odstoupení od smlouvy vklad do katastru, jiné původního vlastníka zapisovaly záznamem, přijal v této problematice

oblasti Nejvyšší soud ČR dne 28. 6. 2000, čj. CPjn 38/98, stanovisko, že „*Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem.*“ Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak; zaniká právní titul, na jehož podkladě nabyl účastník smlouvy vlastnické práva a obnovuje se původní stav.

Problematika zápisu obnovení vlastnického práva na základě předloženého souhlasného prohlášení, tedy forma zápisu záznamu, je vyřešena. Žádné velké problémy nebude činit prohlášení a následný zápis změny práva v katastru nemovitostí za předpokladu, kdy strana A prodá nemovitost straně B. Strana B je nyní evidována jako vlastník předmětných nemovitostí. Strana B neuhradí kupní cenu, strana A od smlouvy odstoupí a obě sepíší souhlasné prohlášení s povinnými náležitostmi a po ověření pravosti podpisu jej předloží katastrálnímu úřadu. Katastrální úřad listinu přezkoumá z hledisek stanovených zákonem a je-li způsobilá k provedení zápisu, záznam provede. V tomto případě je vlastníkem předmětných nemovitostí evidován opět vlastník původní, tedy strana A. V nabývacích titulech se kromě souhlasného prohlášení uvede i původní listina, kterou strana A vlastnické právo k těmto nemovitostem nabyla. Nebude-li tedy v takových případech mezi účastníky situace sporná, lze provést zápis do katastru na základě jejich shodného prohlášení, aniž by byl nutný rozsudek soudu.

Zcela jiná bude ale situace, když strana B nemovitost, koupenou od strany A, následně převedla straně C. V katastru nemovitostí je tedy nyní evidována jako vlastník předmětné nemovitosti strana C, tzn. třetí osoba. Řešení otázky, zda se obnovuje vlastnické právo původního převodce, který od smlouvy o převodu vlastnictví odstoupil, i v případě, že jeho právní nástupce před odstoupením od smlouvy nemovitost platně převedl na další osobu, nebyla v praxi senátů Nejvyššího soudu jednotná. Některé senáty posuzovaly rozdílně právní důsledky odstoupení od smlouvy na vlastnické právo třetí osoby, která je nabyta předtím, než smlouva, na základě které nabyl věc její předchůdce, byla zrušena v důsledku odstoupení. Občanskoprávní kolegium, které tuto otázku řešilo, přijalo stanovisko, ve kterém zmiňuje jeden ze základních principů právního státu, totiž princip právní jistoty. Tento princip zahrnuje také jistotu, že bude šetřeno nabytých práv. Pokud by totiž stávající vlastník pozbyl řádně nabyté vlastnické právo v důsledku dodatečného odpadnutí právního důvodu, na jehož základě nabyl vlastnictví k věci kterýkoliv z právních předchůdců stávajícího

vlastníka, byl by princip právní jistoty narušen. Stávající vlastník by si tak nikdy nebyl jist svým vlastnictvím. Nejednotnost v názorech nakonec vyřešil Ústavní soud dne 16. 10. 2007 v nálezu č. Pl. ÚS 78/06, když „*Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 Občanského zákoníku se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnického právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv, vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.*“ Stále však nebyla zcela ujasněna otázka obnovení zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Prováděcí vyhláška pro zápis změny v důsledku odstoupení od smlouvy v ustanovení § 41 odst. 2 odkazuje na souhlasné prohlášení, které činí všechny osoby, tj. osoba, jejíž právo zaniklo, dále osoba, jejíž právo se obnovilo a osoba, vůči které bylo od smlouvy odstoupeno. Domnívám se, že přinejmenším šokující by pro veřejnost byl postup, kdyby katastrální úřad provedl obnovení vlastnického práva tak, že by třetí osobu bez jejího projevu vůle v katastru jednoduše „vymazal“.

#### **7.4.5. Duplicitní vlastnictví**

Neméně závažné je řešení tzv. duplicitního vlastnictví. V katastru nemovitostí se evidují nemovitosti stejného vlastníka na jednu vlastnickém listu. Tento list je seznamem nemovitostí toho kterého vlastníka. Platné právní předpisy umožňují vlastnit jednu samostatnou věc několika osobami. Jedná se tak o bezpodílové nebo podílové spoluvlastnictví. Bezpodílové vlastnictví je možné pouze mezi manžely (jedná se o institut společného jmění manželů, na listu vlastnictví je uvedena zkratka SJM), druhé vyjadřuje podíl každého z podílových spoluvlastníků. Na listu vlastnictví je podíl evidován ve tvaru zlomku, který odpovídá výši jejich spoluvlastnického podílu na věci. Existují však i listy vlastnické, na kterých jsou uvedeny dvě i více osob jako vlastníci, přičemž výše spoluvlastnického podílu není uvedena a nejedná se o společné jmění manželů. V oddíle A je vyznačena informace o duplicitním vlastnictví.<sup>43)</sup> V současné době zápisy duplicitního vlastnictví upozorňují na skutečnost, že k předmětným

---

<sup>43)</sup> Příloha číslo 1

nemovitostem svědčí nabývací titul různým osobám. Vzhledem k tomu, že není určeno, komu skutečně vlastnické právo svědčí, omezuje duplicitní zápis vlastníky nemovitostí v dispozičních právech. V případě jakékoliv dispozice s těmito nemovitostmi kteroukoliv z osob zapsaných na tomto listu vlastnictví (smluvní převod, zatížení zástavním právem apod.) má za následkem nepovolení vkladu práva.<sup>44)</sup>

Pro vysvětlení vzniku duplicitního vlastnictví je nezbytný krátký exkurz do historie. V období účinnosti zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, kdy zápisy o právních vztazích k nemovitostech měly toliko informativní povahu, docházelo k situacím, kdy některé právní vztahy nebyly vůbec zapsány nebo byly zapsány chybně. Další možností vzniku duplicitního vlastnictví je dřívější upřednostňování evidence užívacích vztahů k pozemkům, kde docházelo ke slučování pozemků do větších celků bez jejich majetkoprávního vypořádání. Stávalo se, že pozemek složený z více původních pozemků různých vlastníků byl zapsán do vlastnictví jiné osoby, když původní pozemky zůstaly zapsány těmto původním vlastníkům. Existovala tedy dvojí evidence vlastnického práva ke stejným nemovitostem, resp. k jejím částem. Tím byl vytvořen prostor pro vznik duplicitních titulů ke stejné věci nebo pro rozhodnutí deklarující právní vztahy ke stejným nemovitostem pro různé osoby. V některých případech převedli vlastníci na stát pozemky, přičemž k nabytí vlastnického práva státem nebylo zapotřebí registrace tehdejším státním notářstvím. Stát získal vlastnické právo k předmětným nemovitostem již samotným uzavřením smlouvy. Stávalo se, že státní organizace zapoměly tyto smlouvy zaslat bývalým střediskům geodézie k vyznačení změn, tedy zapsání těchto nemovitostí do vlastnictví státu. U původních vlastníků však nebyly odepsány a zůstaly tak nadále u nich evidovány a v rámci dědictví byly nakonec projednávány, když přechod vlastnického práva k těmto neodepsaným pozemkům byl potvrzen dědicům. Po několika letech byly doručeny smlouvy o výkupu pozemků nynějším katastrálním úřadům s požadavkem zápisu vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch státu.

Krátce po vzniku katastrálního úřadu bylo možné se setkat s rozhodnutím pozemkového úřadu o vydání nemovitostí a to i přes skutečnost, že ty samé byly smluvně převedeny Pozemkovým fondem ČR, když tato státní organizace disponovala

---

<sup>44)</sup> Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 2. 2002, 10 Ca 370/2001-20

podklady vydané pozemkovým úřadem, které deklarovaly, že převáděné nemovitosti nejsou z převodu vyloučeny a nebyl na ně uplatněn restituční nárok.

Katastrální úřad ale nemůže listinu způsobilou k zápisu odmítnout. Zrovna tak nemají katastrální úřady pověření k řešení duplicitních zápisů.<sup>45)</sup> Jejich činnost je omezena pouze na sdělení, jak lze duplicitní zápis odstranit, když kroky směřující k odstranění takového zápisu mohou činit pouze zapsaní vlastníci.

Duplicitní zápis je v současné době možné odstranit třemi způsoby (formou záznamu). Prvním z nich je souhlasné prohlášení osob evidovaných na listu vlastnictví s duplicitním zápisem s náležitostmi stanovenými prováděcí vyhláškou v § 40 odst. 3, tj. mimo jiné uvedením, kdo je vlastníkem nemovitosti a na základě jaké listiny. Druhou možností je podání žaloby některou z osob zapsaných na listu vlastnictví s duplicitou a výsledný pravomocný rozsudek soudu (popř. smír) je poté podkladem pro zápis vlastnického práva k předmětným nemovitostem. A konečně třetí způsob pro odstranění duplicity je pravomocné rozhodnutí pozemkového úřadu v rámci prováděných pozemkových úprav. Jednoznačně souhlasím s upřednostňováním mimosoudních řešení ve formě vzájemné dohody o uznání vlastnického práva, i když část odborné veřejnosti takovou možnost nepřipouští (pouze soudní smír). V této souvislosti mě napadá otázka převodu za předpokladu, kdy všichni duplicitní vlastníci nemovitost prodají třetí osobě; byl by takový vklad možný? Domnívám se, že teoreticky ano, nicméně zastávám názor, že při nakládání s nemovitostí je nezbytné vlastnické právo prokázat. Jiná by ovšem byla situace, když by nemovitosti byly platně zahrnuty do konkurzní podstaty a v dražbě prodány. V tomto případě by se druhý duplicitní vlastník měl domáhat žalobou na vyloučení předmětných nemovitostí; ovšem dražbou by se duplicita neodstranila.

#### **7.4.6. Výmazy zástavních práv převzatých z pozemkových knih**

Další problematickou částí v záznamech spojenou s historií jsou výmazy „starých“ zástavních práv, tj. zástavních práv převzatých z pozemkových knih, když věřitelé nebo-li oprávnění z tohoto práva již nežijí (popř. nejsou známi). Současná právní úprava neumožňuje, aby z katastru nemovitostí bylo vymazáno právo, u kterého není doloženo, že zaniklo. V daném případě, kdy není věřitel, kterému by bylo možné plnit

---

<sup>45)</sup> Nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 29. 5. 1998, ÚS 34/97 ze dne 29. 5. 1998

znám (pokud neexistuje doklad o tom, že bylo splněno), přichází v úvahu využití ustanovení § 170 odst. 1 písm. e) občanského zákoníku. Splnění závazku uložením do úřední úschovy upravuje ustanovení § 568 občanského zákoníku. Předpokladem toho, aby mohlo být plněno do úřední úschovy je skutečnost, že dlužník nemůže splnit svůj závazek věřiteli, protože věřitel je nepřítomen nebo je v prodlení nebo dlužník má odůvodněné pochybnosti, kdo je věřitelem, nebo věřitele nezná. Uložením do úřední úschovy nastávají účinky splnění závazku. Závazek zaniká jednostranným právním úkonem dlužníka.<sup>46)</sup> V řízeních o úschovách by měl být věřiteli, který není znám, popřípadě, jehož pobyt není znám, ustanoven opatrovník. V případě, že zástavní právo zanikne složením plnění do úřední úschovy, by tento opatrovník měl ohlásit katastrálnímu úřadu zánik zástavního práva. Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí provede katastrální úřad záznamem na základě potvrzení o zániku práva. Názor odborné veřejnosti na vystavení potvrzení opatrovníkem, který je ustanoven pro řízení před soudem, je rozdílný. Je tento opatrovník oprávněn potvrzení o zániku zástavního práva vystavit? Pro výmaz takového práva by podle mého názoru mělo postačit pravomocné usnesení o složení dlužné částky do úschovy. Navrhovaná novela zákona o zápisech možnost výmazu i na základě usnesení soudu připouští. S tímto návrhem se zcela ztotožňuji, neboť výmazy jsou tímto způsobem prováděny už dnes.

#### **7.4.7. Výmaz zástavních práv k nemovitostem ve vlastnictví státu**

Nedokonalá je právní úprava v případě výmazu zástavního práva k nemovitostem, které nabyt stát. Ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu, stanoví, že *„Pokud stát nabyt majetek způsoby uvedenými v ustanovení § 13*<sup>47)</sup>*“* *...závazky předchozího majitele na stát nepřecházejí a zástavní práva k věcem a právům, které stát takto nabyt okamžikem přechodu na stát zanikají, nestanoví-li jinak zvláštní právní předpis, rozhodnutí příslušného orgánu nebo mezinárodní smlouva, kterou je stát vázán“*. Sám zákon tedy stanoví, že zástavní právo okamžikem přechodu vlastnictví na stát k předmětným nemovitostem zaniká. Otázka zní, jaká listina má být

---

<sup>46)</sup> Pozn.: podle zákona č.41/1953, o peněžní reformě, § 4 je možný přepočítání dlužné částky v poměru 1:5

<sup>47)</sup> , tj. *“...zákonem, na základě zákona, děděním ze závěti, rozhodnutím příslušného orgánu a na základě mezinárodní smlouvy, ...“*

katastrálnímu úřadu pro jeho výmaz předložena. Stát nemůže předložit ohlášení, v němž by uvedl odkaz na citovaný předpis, neboť takové ohlášení není listinou, na jejímž základě může katastrální úřad výmaz zástavního práva provést. Zástavní právo lze v daném případě vymazat pouze na základě listin, o kterých to stanoví právní předpis. Pro daný případ žádný právní předpis speciální ustanovení neobsahuje. Proto pro výmaz přicházejí v úvahu pouze listiny, kterými jsou potvrzení o zániku zástavního práva věřitelem nebo rozhodnutí soudu o neexistenci zástavního práva. Podle názoru Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 21.1.2008, čj. 617/2008, je namíste změna právní úpravy ve smyslu novelizace zákona o majetku státu, která by výmaz zaniklého zástavního věřitele zjednodušila. Tato situace je opravdu absurdní. Domnívám se, že v tomto případě lze výmaz provést na základě ohlášení s odkazem na ustanovení § 41 odst. 1 zákona o majetku státu.

#### **7.4.8. Vydržení práva**

Předpokladem vydržení práva je skutečnost, že držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu právo nebo věc náleží. Dobrá víra se zřetelem ke všem okolnostem znamená, že držitel nemohl mít pochybnosti o existenci drženého práva nebo věci. Ohledně nemovitostí platí držba po dobu deseti let. Podle ustanovení § 5 odst. 4 katastrálního zákona je nutné pro zápis vydržení práva předložit osvědčení ve formě notářského zápisu. V notářském zápise je nespornost potvrzena osobou, komu právo zaniklo (případně jeho nástupci). Sporná otázka je řešena soudem a zápis práva se zapisuje záznamem na podkladě pravomocného rozsudku soudu nebo i na základě soudního smíru.

V praxi katastrálních úřadů se zápis vydržení práva vyskytuje zřídka a otázka formy listiny deklarující vydržení práva je stále diskutována. Musí být předložen notářský zápis nebo postačí souhlasné prohlášení osob s úředně ověřenými podpisy obsahující všechny náležitosti? Občanský zákoník pro vydržení práva nestanovuje formu notářského zápisu, jako je tomu například pro rozšíření nebo zúžení společného jmění manželů. Jedná se o obecný právní předpis a část odborné veřejnosti tak zastává názor, že není důvod takové souhlasné prohlášení osob činěných na základě jejich svobodné, vážné, srozumitelné a určité vůle, jejichž podpisy jsou úředně ověřeny a

obsahuje-li prohlášení všechny náležitosti stanovené pro souhlasné prohlášení v ustanovení § 40 odst. 3 prováděcí vyhlášky, odmítnout. Má notářský zápis osvědčující stejnou skutečnost větší váhu než souhlasné prohlášení z hlediska právní jistoty? Vždyť i prohlášení učiněné formou notářského zápisu může být zpochybněno, objeví-li se relevantní skutečnosti (důkazy) a osoba, která tvrzení zpochybní. Forma notářského zápisu, ačkoliv má charakter a sílu veřejné listiny, stvrzuje pouze skutečnosti, které zúčastněné osoby prohlásily. V žádném případě tvrzené skutečnosti nijak neprokazuje.<sup>48)</sup>

#### **7.4.9. Neplatnost smlouvy a náprava zápisu v katastru**

Podle ustanovení § 5 odst. 3 zákona o zápisech, není proti pravomocně povolenému vkladu na základě neplatné smlouvy přípustný žádný opravný prostředek. Jednou z možností, jak napravit daný stav, je souhlasné prohlášení smluvních stran s náležitostmi podle ustanovení 40 odst. 3 katastrální vyhlášky, ve kterém budou mimo jiných uvedeny důvody neplatnosti smlouvy a uznání, jaký je skutečný právní stav k předmětným nemovitostem. Domnívám se, že souhlasným prohlášením je též možné napravit zápis v katastru z režimu společného jmění manželů do podílového spoluvlastnictví v případě, kdy manželé v kupní smlouvě uvedou, že nemovitosti nabývají do společného jmění manželů, ačkoliv mají společné jmění manželů zúženo a nemovitosti tak mohou nabývat pouze do podílového spoluvlastnictví; katastrální úřady v těchto případech neposuzují absolutní platnost smlouvy. Další možností, jak napravit či změnit zápis v katastru je soudní cesta, tj. podáním žaloby na určení vlastnického práva k předmětným nemovitostem. Samotný rozsudek deklarující neplatnost smlouvy nezakládá možnost změny zápisu, neboť z takového výroku není zřejmé, kdo je skutečným vlastníkem nemovitostí (komu právo svědčí).

#### **7.4.10. Zákoné předkupní právo podle nového stavebního zákona**

Nově se podle stavebního zákona č. 182/2006 Sb., účinného od 1. 1. 2007, do katastru zapisuje zákoné předkupní právo podle § 101 stavebního zákona. Obci, kraji nebo státu vzniká předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo

---

<sup>48)</sup> Nález ústavního soudu ze dne 10.5.2005, publikován ve Sbírce zákonů pod č. 181/2005 Sb.



regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření. Zákonné právo se zapisuje záznamem a nemovitosti musejí být v listinách označeny podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona tak, aby označení bylo zcela jasné a srozumitelné. V praxi se tato ohlášení o vzniku zákonného předkupního práva teprve začínají předkládat a vyvolávají určité problémy. V ohlášení nebo v opatření obecné povahy totiž nejsou pozemky označeny podle katastrálního zákona (v soupisu nemovitostí jsou mimo jiných uvedeny také pozemky, které nejsou zapsány na žádném listu vlastnictví, neboť sestávají z pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem s vlastnickým právem různých vlastníků). Přílohou ohlášení je digitální nosič (CD) zachycující veřejně prospěšné stavby. Dlužno poznamenat, že katastrální úřady jsou zejména úřady evidenčními a v žádném případě si nemohou zjišťovat, nebo-li určovat, k jakým nemovitostem zákonné právo vyznačí. Katastrální úřady si při záznamu nemohou sami podle přiloženého digitálního nosiče obsahující údaje o veřejně prospěšných stavbách, určit pozemky, k nimž předkupní právo ze zákona vzniklo. V těchto případech je tedy nezbytná vzájemná spolupráce katastrálních úřadů a ohlašovatelů spočívající v prvotní identifikaci pozemků, které nejsou na žádných listech vlastnictví zapsány, a teprve poté vyhotovení soupisu nemovitostí již s konkrétními parcelními čísly (v případě zjednodušené evidence označením této evidence a zda se jedná o pozemkový katastr, grafický příděl či scelovací operát). Je nezbytné hledat taková řešení, která zatíží obě strany pokud možno co nejméně, což znamená zjednodušení identifikace pozemků v katastrálních územích, která nejsou ještě digitalizována včetně větší zodpovědnosti či spolupráci projektantů, kteří územní nebo regulační plán zpracovávají.

## **7.5. POZNÁMKA**

Nejvíce problematickými poznámkami, které úzce souvisí se zápisy vlastnických a jiných věcných práv, jsou nařízené exekuce a vydané exekuční příkazy. V katastru může být totiž zapsána poznámka, ačkoliv již ztratila svůj význam. V této oblasti je nezbytné poukázat na povinnosti těch, kteří listiny určené pro zápis nebo výmaz poznámek, vydávají.

### 7.5.1. Nařízení exekuce

V katastru nemovitostí může být zapsána poznámka o probíhající exekuci, i když ve skutečnosti byla exekuce ke dni podání návrhu na vklad již ukončena. Starosti povinných obvykle nekončí v okamžiku, kdy exekutor upustí od exekuce (dobrovolné splnění povinnosti nebo zánik pověření exekutora z důvodu vymožení pohledávky). O tom, že taková situace nastala, ví pouze soudní exekutor; instituce, kterým bylo doručeno usnesení o nařízení exekuce o této skutečnosti nevědí a nemovitosti povinného tak stále blokují. Vzhledem k tomu, že informační systém katastru nemovitostí umožňuje blokování současného i budoucího majetku povinného, je nutné poznámku o nařízení exekuce vymazat i tehdy, když povinný v přítomné době nic nevlastní.

Příslušné soudy vydají usnesení o nařízení exekuce a jejím provedením pověří konkrétního soudního exekutora. Od této chvíle provádí exekuční činnost, resp. řízení, pověřený soudní exekutor. Podle exekučního řádu jsou úkony soudního exekutora považovány za úkony soudu. Katastrální úřady jsou zahlcovány spoustou usnesení o nařízení exekuce a to i pro pohledávky v řádu stovek. Dokonce jsou pro takovéto pohledávky soudními exekutory vydávány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti. Tato skutečnost vede k zamyšlení, zda je dodržována zásada proporcionality. Vždyť výkon rozhodnutí k vymožení dlužné částky je možné vést i jiným způsobem (blokace účtu, prodej movitého majetku). Pro zápis omezení dispozičních práv v důsledku nařízené exekuce je nutné znát rodné číslo povinné osoby, bez něhož není možné poznámku zapsat, neboť tato se v katastru nemovitostí vyznačuje právě k povinné osobě. Po několikaleté praxi se podařilo zjednodušit komunikaci mezi soudními exekutory na jedné straně a katastrálními úřady na straně druhé tak, že větší část usnesení o nařízení exekuce jsou pověřenými exekutory doplňována právě o tyto identifikátory již při odesílání na katastrální pracoviště. Mezi soudními exekutory jsou však i tací, kteří rodné číslo povinného sdělovat katastrálním úřadům nechtějí, resp. dle jejich sdělení nemohou a to s odvoláním na mlčenlivost, jež jim nařizuje exekuční řád. V těchto případech nezbyvá katastrálním úřadům nic jiného, než se s dotazem obracet na příslušný soud s informací o odepření součinnosti ze strany soudního exekutora, neboť soudy jinak katastrální úřady odkazují podle exekučního řádu zpět na exekutory.

V souvislosti s exekuční činností prováděné exekutory si nemohu odpustit konstatování, že soudní exekutoři jsou svým způsobem „stát ve státě“. Jejich chování v některých případech hraničí až s arogancí a je skutečně neomluvitelné. Pracovníci katastrálních úřadů včetně povinných, kteří se po ukončení exekuce domáhají výmazu poznámky a tím uvolnění dispozic s jejich majetkem, mají někdy až nadlidskou trpělivost. I přes skutečnost, že katastrální zákon zakotvuje povinnost zasílat listiny katastrálním úřadům ve stanovené lhůtě, včetně možností uložit sankce, někteří soudní exekutoři tak nečiní. Navrhovala bych činnost exekutorů nebo jejich kontrolu či dohled zpřísnit, neboť i stížnosti na některé z nich adresované Exekutorské komoře jsou mnohdy bezvýsledné. A přitom by učiněná kárná opatření mohla být jakousi výstrahou pro ostatní. Co se týká navrhované změny exekučního řádu, nezbyvá než věřit, že bude vládou schválena a do Parlamentu předložena změna, která odstraní neefektivní a přitom velmi zatěžující povinnost zapisovat do katastru nařízení exekuce i v případech, kdy povinný žádnou nemovitost nevlastní.

### **7.5.2. Exekuční příkazy**

Exekuční příkazy vydávané exekutory jsou z větší části v pořádku, tzn. že jsou způsobilé pro zápis do katastru. Stává se však, že listiny k zápisu či výmazu poznámky jsou mnohdy zasílány na místně nepřislušné pracoviště, kterým tak narůstá administrativa, když je nejprve potřebné údaje pracně vyhledávat a poté listiny kopírovat a rozesílat na příslušná pracoviště. Listiny jsou tak vzájemně mezi pracovišti nebo úřady postupovány.

Soudní exekutoři si ulehčují práci tím, že namísto vlastnoručního podpisu na usnesení o vydání exekučního příkazu otisknou razítko se svým podpisem. Takové listiny jsou katastrálními úřady vraceny zpět, neboť exekuční příkaz má náležitosti stanoveny v exekučním řádu, který otisk podpisového razítka namísto vlastnoručního podpisu nepřipouští. Vzhledem k tomu, že se exekuční příkaz vztahuje k nemovitostem, nikoliv k povinné osobě jako exekuce, může se tedy stát, že exekučním příkazem jsou postiženy nemovitosti patřící osobě třetí. Katastrální úřad nemůže odmítnout vyznačení poznámky k dotčeným nemovitostem proto, že k těmto svědčí vlastnické právo jiné osobě; poznámku tedy zapíše a vyrozumí vlastníka nemovitosti včetně soudního exekutora.

Nastane-li situace, kdy dlužník nemůže pohledávku uhradit, jsou nemovitosti nakonec zpeněženy v dražbě. Pokud je na povinnou osobu nařízena pouze jedna exekuce, není se zápisem změny vlastnického práva a zároveň výmazu poznámek v podobě exekučních příkazů žádný problém. Katastrální úřad po předložení pravomocného usnesení o přiklepu doloženého potvrzením o zaplacení ceny ve smyslu § 336l občanského soudního řádu vyznačí změnu vlastnického práva ve vztahu k vydraženým nemovitostem a zároveň vymaže poznámku omezení dispozičních práv v důsledku exekučního příkazu, případně poznámku o nařízené dražbě. Samozřejmě za předpokladu, že tyto poznámky byly vyznačeny v rámci stejné exekuce a když je z usnesení o udělení přiklepu zřejmé, na základě kterého exekučního příkazu k vydražení nemovitosti došlo. Jiná je situace, kdy má dlužník více pohledávek, je nařízeno několik exekucí a vydáno několik exekučních příkazů. Příslušný list vlastnictví je tedy zahlcen několika poznámkami v rámci několika exekučních řízení, přičemž exekuce může provádět pokaždé jiný soudní exekutor. Okolnost, že k určité nemovitosti je nařízeno několik výkonů rozhodnutí a vydáno několik exekučních příkazů, nemá na zánik souběžně probíhajících exekučních řízení vliv, a to ani v případě, že je nemovitosti v prvním z těchto řízení vydražena. Podle § 14 odst. 1 zákona č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí, platí *„Postihují-li exekuce souběžně stejné nemovitosti povinného, provede se ta exekuce, která byla nejdříve nařízena; řízení v ostatních exekucích se ohledně této věci dnem právní moci jejich nařízení přerušují.“* Z uvedeného vyplývá, že souběžně probíhající exekuční řízení sice byla přerušena, ale nezanikla a trvají i nadále. Kdyby poznámky o těchto souběžně probíhajících, byť přerušovaných exekucích katastrální úřad za této situace vymazal, dosáhlo by se pouze optického klamu. Souběžná exekuční řízení by nadále trvala, nikdo by se o tom ale z katastru nemovitostí nedozvěděl. Proto je třeba nejprve souběžně probíhající exekuce ukončit. Toho lze dosáhnout dvojím způsobem. Buď soudní exekutor exekuční příkaz zruší nebo příslušný soud souběžně probíhající exekuční řízení zastaví. Katastrální úřady provedou výmaz poznámky pouze vztahující se k danému exekučnímu řízení, ostatní poznámky v podobě exekučních příkazů zůstávají pro vydražitele na listu vlastnictví stále zapsány. A to je pro nového vlastníka nemovitostí nepříjemný problém. Katastrální úřad nemůže sám o sobě exekuční příkaz vymazat, pokud mu není předložena listina. Někteří soudní exekutoři

považují vyhotovení listiny pro výmaz poznámky za nadbytečné s odkazem na skutečnost, že exekuční příkazy jsou již bezpředmětné, neboť jejich účinky zanikly ze zákona.

Veřejnost nevnímá nemožnost provést výmaz poznámek o exekuci a exekučních příkazech, jako zavinění způsobené exekutory. Bohužel je vnímá jako byrokracii úředníků katastrálních úřadů. Dlužno však poznamenat, že každé z pracovišť zná exekutory „bezproblémové“ a naopak takové, kteří raději píšou někdy až urážející dopisy, namísto odstranění nedostatků jimi vyhotovených listin.

### **7.5.3. Poznámky podle insolvenčního zákona**

Zatím poměrně málo probádanou problematikou zápisů poznámek je nový insolvenční zákon, účinný od 1. 1. 2008. Tento zákon připouští několik možností řešení úpadku, hrozícího úpadku nebo oddlužení a s tím spojené zápisy příslušných poznámek v katastru nemovitostí úzce související s vkladovým řízením. Jako první jsou zasílána podání prostřednictvím e-mailových zpráv, přílohami kterých jsou vyhlášky obsahující prohlášení o úpadku. Toto oznámení (vyhláška) se však v katastru nemovitostí nezapisuje a není tak důvod jej katastrálním úřadům zasílat, přesto tak soudy stále činí. Naproti tomu usnesení o zjištěném úpadku je listinou, na jejímž základě se zápis do katastru provádí. Insolvenční soud svou oznamovací povinností vyrozumět katastrální úřad o vydání rozhodnutí o úpadku splní tak, že vydané usnesení příslušnému katastrálnímu úřadu doručí prostřednictvím veřejné datové sítě podle § 139 odst. 2 insolvenčního zákona. Zákonem předepsaný způsob doručení však nic nemění na tom, že rozhodnutí musí mít předepsané náležitosti, samozřejmě odpovídající té které podobě. Občanský soudní řád stanoví formální náležitosti pouze pro listinnou podobu rozhodnutí, náležitosti elektronické podoby je pak nutno dovodit zejména ze zákona o elektronickém podpisu. Rozhodnutí soudu v elektronické podobě musí být označeno elektronickou značkou nebo podepsáno uznávaným elektronickým podpisem, aby vyvolalo stejné účinky jako rozhodnutí v písemné podobě (způsobilý podklad pro vyznačení poznámky). Bez této náležitosti má rozhodnutí soudu v elektronické podobě stejnou hodnotu jako listina, která není vlastnoručně podepsána ani není opatřena úředním razítkem. Je tedy nutné, aby v těchto případech soud rozhodnutí v listinné podobě doplnil. Na základě písemnosti soudu, která nemá odpovídající náležitosti, nelze

provést žádný zápis. Na tomto faktu nic nemění ani to, že tento zápis má být případně proveden bezodkladně. Soudy jsou katastrálními úřady vyzývány k doplnění rozhodnutí v listinné podobě se všemi náležitostmi.

Poznámkami v režimu tohoto zákona jsou například rozhodnutí o zjištěném úpadku, o prohlášení konkurzu, soupis nemovitostí (majetková podstata), usnesení o schválení oddlužení (měl by obsahovat konkrétní způsob řešení) a usnesení o schválení reorganizace (s největší pravděpodobností bude přílohou i část reorganizačního plánu).

Zápisy poznámek ve vztahu k insolvenčnímu zákonu budou teprve zaznamenávány a vyhodnocovány na základě aplikační praxe. První zkušenosti již vyžadují nezbytnou spolupráci s insolvenčními správci týkající se doplňování rodných čísel fyzických osob, když v rozhodnutích o úpadku nebo o prohlášení konkurzu je tato podnikající osoba blíže identifikována toliko označením jako podnikající pod příslušným IČO. Katastrální úřad ale fyzické osoby (podnikající a nezapsané v obchodním rejstříku) eviduje pouze pod rodnými čísly a bez sdělení tohoto identifikátoru není možné poznámku vyznačit. Spornou je i otázka místní příslušnosti katastrálního pracoviště s ohledem na sídlo insolvenčního soudu, který rozhodnutí vydal. Tato by měla být řešena úpravou jednacího řádu, když prozatím je nezbytné postupovat analogicky jako u zápisu exekucí (bydliště či sídlo úpadce).

## 8. ZÁVĚR

Cílem diplomové práce byl výzkum zabývající se otázkou, zda se na úseku státní správy, vykonávané v oblasti katastru nemovitostí, vyskytují nějaké problémy a to konkrétně ve vztahu k zápisům vlastnických a jiných věcných práv. S ohledem na uvedená a blíže popsaná zjištění v části sedmé lze konstatovat, že současná právní úprava týkající se interpretace i aplikace právních předpisů, určité problémy působí. Jakým způsobem je možné tyto problémy řešit?

Orgány státní správy mohou podle čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod uplatňovat státní moc „*jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví*“. S ohledem na tuto skutečnost patří mezi zásadní řešení problematických míst změny konkrétních ustanovení obecně platných právních norem (právního rámce). Úpravy právních předpisů by měly být prováděny takovým způsobem, aby výklad jednotlivých ustanovení byl zejména ze strany odborné veřejnosti co nejvíce jednotný (včetně judikatury) a nevyžadoval výkladová či jiná stanoviska příslušných ministerstev nebo ústředních správních orgánů, popřípadě jejich počet výrazně omezily. Problémy nastávají právě v případech, kdy právní předpis upravuje problematiku nejasně nebo odchylně. Existující judikatura týkající se zápisů v katastru není v současné době k některým právním otázkám příliš bohatá a bohužel, některé nebyly dosud soudy řešeny. A pokud se k určité otázce vyjádřilo více soudů, jsou jejich názory rozdílné; je samozřejmé, že ani právní názory soudů vyslovené v určitých věcech nejsou pro jiné případy závazné. Proto je třeba věnovat velkou pozornost přesné interpretaci právních norem, neboť jednotný postup katastrálních úřadů je s ohledem na zásadu předvídatelnosti zápisů pro širokou veřejnost nezbytný.

Nejblíže veřejnosti a aplikační praxi jsou katastrální pracoviště. Při své každodenní praxi zaznamenávají konkrétní případy nesrovnalostí či rozporů s předpisy a tyto poznatky mohou zúročit formou podnětů Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu, který jako metodický orgán může postupy jednotlivých katastrálních úřadů sjednotit prostřednictvím stanoviska v konkrétní věci (nejsou závazná), nebo může být iniciátorem legislativních změn či úprav konkrétního právního předpisu. Zrovna tak je přínosný obrácený postup, kdy Český úřad zeměměřický a katastrální umožňuje katastrálním úřadům, resp. katastrálním pracovištím, předkládat připomínky či jinak se vyjádřit k navrhovaným změnám obecně platných právních předpisů úzce

souvisejících s katastrem nemovitostí (zejména zákon o zápisech, katastrální zákon a prováděcí vyhláška). Otázkou však zůstává, nakolik jsou poté tyto připomínky do návrhů zapracovány.

V oblasti legislativy lze uvést, že rok 2008 byl rokem dlouho připravovaných změn v právní úpravě včetně kontroverzního zvýšení správních poplatků za vklady práv. Parlamentem byly projednávány vládní návrhy novel katastrálního zákona a zákona o zápisech. Zatímco novela katastrálního zákona byla schválena a ve Sbírce zákonů byla uveřejněna pod č. 8/2009 Sb., novela zákona o zápisech Poslaneckou sněmovnou schválena nebyla. Po ročních zkušenostech s novou katastrální vyhláškou č. 26/2007 Sb. byla připravována její novela, která předpokládá účinnost v 1. pololetí 2009 (dotýká se zejména grafické části katastru).

Přestože již v průběhu loňského roku finanční krize významně ovlivňovala realitní trh, na počtu zápisů do katastru nemovitostí se to příliš neprojevalo. Důkazem jsou statistické údaje vypovídající o nárůstu především vkladových listin.<sup>49)</sup> Evidence nemovitostí a právních vztahů je tak bezesporu velmi významná. Je tedy žádoucí, aby stále se zdokonalující informační systém katastru nemovitostí nadále přispíval k rozvoji ekonomiky, zejména trhu s nemovitostmi, ke zvýšení transparentnosti ekonomického prostředí a také k podpoře výkonu veřejné správy. K naplnění tohoto cíle je nezbytná určitá stabilizace agendy zápisů práv do katastru nemovitostí tak, aby se tato jedna ze základních služeb stala v celé republice ze strany veřejnosti pozitivně vnímanou činností.

Tato diplomová práce zaznamenává některé problematické aspekty právní úpravy zápisů vlastnických a jiných věcných práv na úseku katastru nemovitostí, u problematických otázek vyslovuje určitý názor na danou věc, nabízí možná řešení, popřípadě jejich nástin, nezapomíná na stanoviska Českého úřadu zeměměřického a katastrálního včetně vyslovených závěrů jednotlivých soudů (jsou-li k dispozici). Jistě tak splnila vytčený cíl a ve svém uceleném souhrnu bude užitečná nejen pro laickou, ale i pro odbornou veřejnost.

---

<sup>49)</sup> Příloha číslo 3 a 4



## 9. SEZNAM LITERATURY

### Odborná literatura

1. BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, 4. vydání Praha: C.H.Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-594-0.
2. BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*, Praha: C.H.Beck 2003,
3. BAUDYŠ, Petr. *Ad Notam* č. 1/2005, s 13
4. BRABEC, Stanislav. *Právní rádce* č. 1/2008, s 37
5. FIALA, Josef, NOVOTNÝ, M., OEHM, Jaroslav. *Zákon o vlastnictví bytů, 1. Vydání*, Praha : C.H.Beck, 2000, ISBN 80-7179-446-5
6. KOTRADY, Pavel. *Právní rádce* č. 4/2007, s 15
7. KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*, 9. vydání Praha: Linde Praha a.s., 2005.
8. KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Byty a katastr nemovitostí*, Praha : Linde Praha a.s., 2005. ISBN 80-7201-522-2.
9. MAJEROVÁ, Věra, MAJER, Emerich. *Empirický výzkum v sociologii venkova a zemědělství část II.*, Praha : Česká zemědělská univerzita v Praze, 2007, ISBN 978-80-213-1671-3
10. MONDÍKOVÁ, Zuzana. *Bakalářská práce na téma „Právo hospodaření s majetkem České republiky“*, Brno, 2006.
11. TRAJEROVÁ, Pavlína. TRAJER, Václav. *Právní rádce* č. 11/2006, s 45

### Právní předpisy

12. Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon
13. Zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád
14. Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon
15. Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon
16. Zákon č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod
17. Zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon
18. Zákon č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním
19. Zákon č. 99/1963, Sb., občanský soudní řád
20. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
21. Zákon č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu

22. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích
23. Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem
24. Zákon č. 41/1953 Sb., o peněžní reformně
25. Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích
26. Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích
27. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
28. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech
29. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
30. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
31. Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon
32. Vyhláška č. 190/1996 Sb.
33. Vyhláška č. 26/2007 Sb.

#### **Pokyny Českého úřadu zeměměřického**

34. Pokyny č. 24, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
35. Pokyny č. 34, pro zápis nové stavby, zápis vlastnického práva k nové stavbě a zápis změny stavby do katastru nemovitostí

#### **Jednací řád Českého úřadu zeměměřického**

36. Jednací řád ČÚZK ze dne 19. 12. 2005, čj. 6900/2005

#### **Judikatura soudů**

37. Nález Ústavního soudu ze dne 16.10.2007, ÚS 78/06
38. Nález Ústavního soudu ze dne 29.5.1998, ÚS 34/97
39. Nález Ústavního soudu ze dne 10.5.2005, publikován ve sbírce pod č. 181/2005 Sb.
40. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.11.1992, 3 Cdo 111/92
41. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.10.2006, 30 Cdo 1726/2006
42. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, Cdo 1312/2001
43. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 7.12.2005, 11 Cmo 213/2005-40
44. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. 4. 1997, čj. 35 Ca 37/97

45. Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 18.2.1998, 10 Ca 3/98
46. Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20.2.2002, 10 Ca 370/2001
47. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8.10.2002, 30 Ca 44/2002
48. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.2005, 30 C 3/2005
49. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8.6.2005, 30 C 27/2004
50. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31.8.2000, 33 Ca 34/2000
51. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 15.3.2001, 45 Ca 180/2000
52. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29.3.2001, 33 Ca 45/2001
53. Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2000, Cpj 38/98
54. Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.12.1984, Cpj 51/84

#### **Internetové zdroje**

55. Vládní návrh č. 460 – důvodová zpráva, [www.psp.cz](http://www.psp.cz)
56. Vládní návrh č. 459 – důvodová zpráva, [www.psp.cz](http://www.psp.cz)
57. Výroční zpráva ČÚZK za rok 2008, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
58. Záznam z konference vedoucích pracovníků v rezortu ČÚZK, ze dne 28.–30. ledna 2008, <http://intranet-cuzk.katastr.int/resweb/?resid=1841>
59. Záznam z konference vedoucích pracovníků v rezortu ČÚZK ze dne 29.-31. ledna 2007, <http://intranet-cuzk.katastr.int/resweb/?resid=1573>
60. Záznam z konference vedoucích pracovníků v rezortu ČÚZK, ze dne 9.-11. února 2005, <http://intranet-cuzk.katastr.int/resweb/?resid=795>

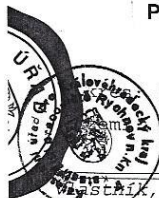
## **10. PŘÍLOHY**

Příloha číslo 1: List vlastnictví č. 420 pro kat. území Pohoří u Dobrušky

Příloha číslo 2: Smlouva o prodeji nemovitosti sp.zn.V-331/2008-607

Příloha číslo 3: Vývoj počtu vkladů (graf 1), záznamů (graf 2)

Příloha číslo 4: Podíl práv zapisovaných vkladem v roce 2008 (graf 3)



## PŘÍLOHA č. 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2008 00:00:00

CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576662 Pohoří

724939 Pohoří u Dobrušky

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Duplicitní zápis vlastnictví		
Feníková Jana, Karla IV. 43, Pardubice I, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2	516212/027	1/40
Jánský Lubomír, Pohoří 91, 518 01 Dobruška	521025/214	1/40
Němcová Renata, Pohoří 93, 518 01 Dobruška	725722/3721	1/20
SJM Příbyl Jaromír a Příbylová Libuše, POHOŘÍ 11, 518 01 Dobruška	360925/053	
	406111/093	
Sychrovská Dagmar, K. MICHLA 262, 518 01 Dobruška	565911/1799	1/40
Šponarová Kateřina, POHOŘÍ 93, 518 01 Dobruška	786121/3404	1/20
Vrbová Naděžda, Jiřího Potůčka 254, Pardubice VII, Trnová, 530 09 Pardubice 9	546216/0451	1/40

SJM = společné jmění manželů

## B Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
162/1	170	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

## D Jiné zápisy - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 440/1992 kupní z 1.4.1992

POLVZ:7/1992

Z-10200007/1992-607

Pro: Příbyl Jaromír a Příbylová Libuše, POHOŘÍ 11, 518 01 Dobruška RČ/IČO: 360925/053  
406111/093

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud Rychnov nad Kněžnou -D1034/2004 ze dne 27.12.2004. Právní moc ke dni 20.01.2005.

Z-981/2005-607

Pro: Němcová Renata, Pohoří 93, 518 01 Dobruška RČ/IČO: 725722/3721  
Šponarová Kateřina, POHOŘÍ 93, 518 01 Dobruška 786121/3404

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud Rychnov nad Kněžnou -D 498/2004 - 54 ze dne 27.12.2004. Právní moc ke dni 20.01.2005.

Z-994/2005-607

Pro: Němcová Renata, Pohoří 93, 518 01 Dobruška RČ/IČO: 725722/3721  
Šponarová Kateřina, POHOŘÍ 93, 518 01 Dobruška 786121/3404

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud Pardubice -D845/2004 ze dne 11.02.2005. Právní moc ke dni 02.03.2005.

Z-1799/2005-607

Pro: Feníková Jana, Karla IV. 43, Pardubice I, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2 RČ/IČO: 516212/027  
Vrbová Naděžda, Jiřího Potůčka 254, Pardubice VII, Trnová, 530 09 Pardubice 9 546216/0451

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Rychnově nad Kněžnou D-795/2005 ze dne 24.10.2005. Právní moc ke dni 12.11.2005.

Z-7859/2005-607

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2008 00:00:00

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576662 Pohoří

Kat.území: 724939 Pohoří u Dobrušky

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Jánský Lubomír, Pohoří 91, 518 01 Dobruška  
Sychrovská Dagmar, K. MICHLA 262, 518 01 Dobruška

RČ/IČO: 521025/214  
565911/1799

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

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OR-355/2007-607 - Oprava chyby v katastrálním operátu  
ZDŘ-13/2007-607 - Záznam pro další řízení

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj,  
Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou

Vyhotoveno: 06.04.2009 16:02:32

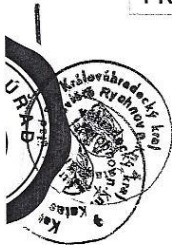
Řízení PÚ: .....  
1699/09

Vyhotovil: Král Vojtěch

Podpis, razítko:



PŘÍLOHA č. 2



Katastrální území	Pol. vyk.
LÍPA N. ORL.	5. 02. 2008
Průběh čísla	Dne
V-337/08	28. 01. 2008

## SMLOUVA O PRODEJI NEMOVITOSTI

uzavřená podle § 588 a násl. Občanského zákoníku  
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

**Prodávající:**

Marta Píšová  
Závodí č.p.555  
54371 Hostinné r.č. 265724/048

jako prodávající na straně jedné (dále jen „prodávající“)

a

**Kupující:**

Bedřich Bartoš  
Lípa nad Orlicí, 154  
51721 Týniště nad Orlicí r.č. 650715/1981

a

Jolana Bartošová  
Lípa nad Orlicí, 154  
51721 Týniště nad Orlicí r.č. 675708/2134

jako kupující na straně druhé (dále jen „kupující“)

**takto:**

**I**

Prodávající je vlastníkem nemovitostí, a to pozemků parc.č. 666 o výměře 2159 m<sup>2</sup> a parc.č. 662 o výměře 1450 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Lípa nad Orlicí, obec Lípa nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, zaps. v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Rychnově nad Kněžnou na LV č. 270.

**II**

Prodávající touto smlouvou prodává a kupující kupuje a přijímá do svého vlastnictví nemovitosti popsané v čl. I této smlouvy.

**III**

1. Kupní cena v čl. I uvedených nemovitostí činí 27274 Kč,-- (slovy: dvacetseptmísticdvěstěsedmdesátčtyř korun českých).
2. Kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran.
3. Kupní cena bude zaplácena při podpisu této smlouvy.

**IV**

1. Prodávající seznámil kupujícího se stavem předmětných nemovitostí a prohlašuje, že v nakládání se svým vlastnictvím k nim není nijak omezen a že převáděné nemovitosti nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob, zejména právem zástavním, právem předkupním, věcným právem odpovídajícím věcnému břemení, nebo právem nájemním.

- Kupující potvrzuje, že si v čl. I uvedené nemovitosti prohlédl, a že je přebírá do svého vlastnictví ve stavu tak, jak náležely prodávajícímu ke dni podpisu této smlouvy, bez nároku na další opravy nebo úpravy ze strany prodávajícího.
- Dále prodávající prohlašuje, že splnil všechny daňové a poplatkové povinnosti dosud jí uložené, související s vlastnictvím převáděných nemovitostí a není ani jinak daňovým dlužníkem. Daň z převodu nemovitostí se zavazuje zaplatit prodávající.

V

Vlastnictví k převáděným nemovitostem přechází se všemi právy a povinnostmi na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí. Účinky převodu nastanou povolením vkladu ke dni podání návrhu. Do rozhodnutí o vkladu jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.

VI

- Smluvní strany prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost bránící uzavření této smlouvy, s jejím obsahem souhlasí a na znamení toho, že ji uzavírají srozumitelně, určitě a vážně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, připojují své podpisy.
- Smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních, která tvoří přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V Lipě nad Orlicí dne 27. 7. 2008

prodávající

Píšová Marta

*Píšová Marta*

kupující

Bartoš Bedřich

*Bartoš Bedřich*

Bartošová Jolana

*Bartošová Jolana*

Podle ověřovací knihy Městského úřadu v Hostinném  
 poř. č. legalizace ..... 4613  
 vlastnoručně podepsal / uznal podpis na listině za vlastní  
 Marta Píšová / 27. 7. 1926, Tyníšte  
 jméno, příjmení, datum a místo narození žadatele  
 Kávodl 555, Hostinné  
 adresa místa trvalého pobytu / místa pobytu na území ČR  
 adresa bydliště mimo území ČR  
 I.P. 100902894  
 druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny  
 osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce  
 V Hostinném dne 16. 7. 08

Podpis a otisk razítka

Dagmar Turková

*Dagmar Turková*



Ověřovací doložka pro legalizaci  
 Podle ověřovací knihy Městského úřadu v Tyništi nad Orlicí  
 poř. č. legalizace ..... 173  
 vlastnoručně podepsal / uznal / a\* podpis na listině za vlastní\*  
 Bartoš Bedřich, Bartošová Jolana  
 jméno/a, příjmení žadatele  
 datum a místo narození 15. 2. 1965, Křtiny n. M.  
 Lipa nad Orlicí 157  
 adresa místa trvalého pobytu\* / adresa místa pobytu na území ČR\*  
 - adresa bydliště mimo území ČR\*  
 02 - 216 7538 0 64  
 druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje,  
 uvedené v této ověřovací doložce  
 V Tyništi nad Orlicí dne 27. 7. 2008  
 jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla  
 (nebo otisk jmenovky)  
 Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby  
 \*nehodící se škrtnout\*

Mgr. Ivana Polášková





Overovací doložka pro legalizaci  
 Podle overovací knihy Městského úřadu v Týništi nad Orlicí

poř. č. legalizace ..... 1/84

vištnoúčně podepsána\* - uznal/a\* podpis na listině za vlastní  
 jméno/a, příjmení žadatele ..... OLAVKA BRITOSOVA

datum a místo narození ..... 2. 7. 1964 KRALOV NKA

adresa místa trvalého pobytu\* adresa místa pobytu na území ČR  
 - adresa bydliště mimo území ČR ..... 07 - 207 52 8 065

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje,  
 uvedené v této overovací doložce ..... 27. 7. 2008

V Týništi nad Orlicí dne ..... 27. 7. 2008

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla  
 (nebo otisk jmenovky)  
 Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby  
 \*metodici se šetří\*

Mgr. Ivana Polášková



Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové  
 Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou

Vklad práva povolen rozh. č.j. v ..... 337/2008-607  
 Vklad zapsán v katastru nemovitostí dne ..... 5. 02. 2008  
 Právní účinky vkladu vznikly dnem ..... 24. 01. 2008

Zapsána práva: - vlastnické právo  
 - zástavní právo  
 - věcné břemeno  
 - předkupní právo jako věcné právo

O povolení vkladu bylo vydáno písemné rozhodnutí,  
 které nabylo právní moci dne: 31. 1. 2008

Bc. Zuzana Mondíková  
 pověřený zaměstnanec  
 Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj  
 se sídlem v Hradci Králové





**Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště  
Rychnov nad Kněžnou**  
Zborovská 17, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

V Rychnově n. Kn. dne 29.1.2008  
Sp.zn.: V-331/2008-607  
Vyřizuje: Bc. Mondíková

Právní moc nastala  
dnem 31.1.2008  
4.2.2008



**ROZHODNUTÍ**

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou věcně příslušný podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, ve věci sp.zn. V-331/2008-607 o návrhu na povolení vkladu práva vlastnického na základě smlouvy o prodeji nemovitostí ze dne 21. 1. 2008, kterou uzavřeli paní Marta Pišová, nar. 24. 7. 1926, bytem Závodí čp. 555, Hostinné, pan Bedřich Bartoš, nar. 15. 7. 1965 a paní Jolana Bartošová, nar. 8. 7. 1967, oba bytem Lípa nad Orlicí čp. 154, k nemovitostem v katastrálním území Opočno pod Orlickými horami, rozhodl podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, takto:

**Vklad práva vlastnického k nemovitostem - k pozemkům ve zjednodušené evidenci - parcely  
původ Pozemkový katastr (PK) č. 666 o výměře 2159 m<sup>2</sup> a č. 662 o výměře 1450 m<sup>2</sup>  
v katastrálním území Lípa nad Orlicí do katastru nemovitostí podle návrhu na zahájení řízení  
podaného dne 24. 1. 2008 a smlouvy ze dne 21. 1. 2008**

**se povoluje.**

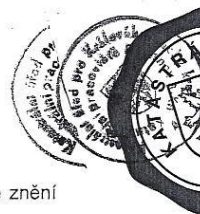
**Odůvodnění:**

Dne 21. 1. 2008 byl Katastrálnímu úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálnímu pracovišti Rychnov nad Kněžnou podán návrh na vklad vlastnického práva na základě výše uvedené smlouvy.

Předmětem převodu jsou dle článku I. a II. smlouvy tyto nemovitosti - „*parc. č. 666 o výměře 2159 m<sup>2</sup> a parc. č. 662 o výměře 1450 m<sup>2</sup>*“ vše v kat. území Lípa nad Orlicí. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 270 pro obec a k.ú. Lípa nad Orlicí. V návrhu na vklad jsou parcely označeny jako pozemky ve zjednodušené evidenci - původ Pozemkový katastr (PK).

Katastrální úřad po prozkoumání záznamů v katastrálním operátu vedeném pro kat. území Lípa nad Orlicí zjistil, že na listu vlastnictví č. 270 jsou evidovány pouze pozemky ve zjednodušené evidenci, parcely původ Pozemkový katastr (PK) č. 666 o výměře 2159 m<sup>2</sup> a č. 662 o výměře 1450 m<sup>2</sup> a vlastnické právo k těmto nemovitostem je zapsáno ve prospěch paní Marty Pišové. V daném kat. území nejsou pod čísly 666 a č. 662 evidovány parcely v jiném druhu evidence.

Katastrální úřad po prozkoumání obsahu předložených listin a porovnáním s údaji v katastru nemovitostí dospěl k závěru, že byly splněny podmínky pro rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších doplňků a z tohoto důvodu katastrální úřad rozhodl ve věci tak, jak je výše uvedeno.



**Poučení o opravném prostředku:**

Proti tomuto rozhodnutí není podle ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, přípustný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.



Bc. Zuzana Mondíková  
vedoucí oddělení právních vztahů k nemovitostem

Rozdělovník:

- 1 x Pišová Marta, Závodí 555, 543 71 Hostinné
- 1 x Bartoš Bedřich, Lipa nad Orlicí 154, 517 21 Týniště nad Orlicí
- 1 x Bartošová Jolana, Lipa nad Orlicí 154, 517 21 Týniště nad Orlicí
- 1 x Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, Zborovská 17, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

rol. deníku ..... *10-1699/09*

Tato úplná (~~částečná~~) kopie  
(úplný - ~~částečný~~ opis) doslovně  
souhlasí s listinou, založenou  
ve sbírce listin Katastru nemo-  
vitostí pro katastrální území  
*LIPA N. ORL.*

pod pol. výkazu změn ..... *1-3371.08*

obsahuje celkem ..... *31* listů

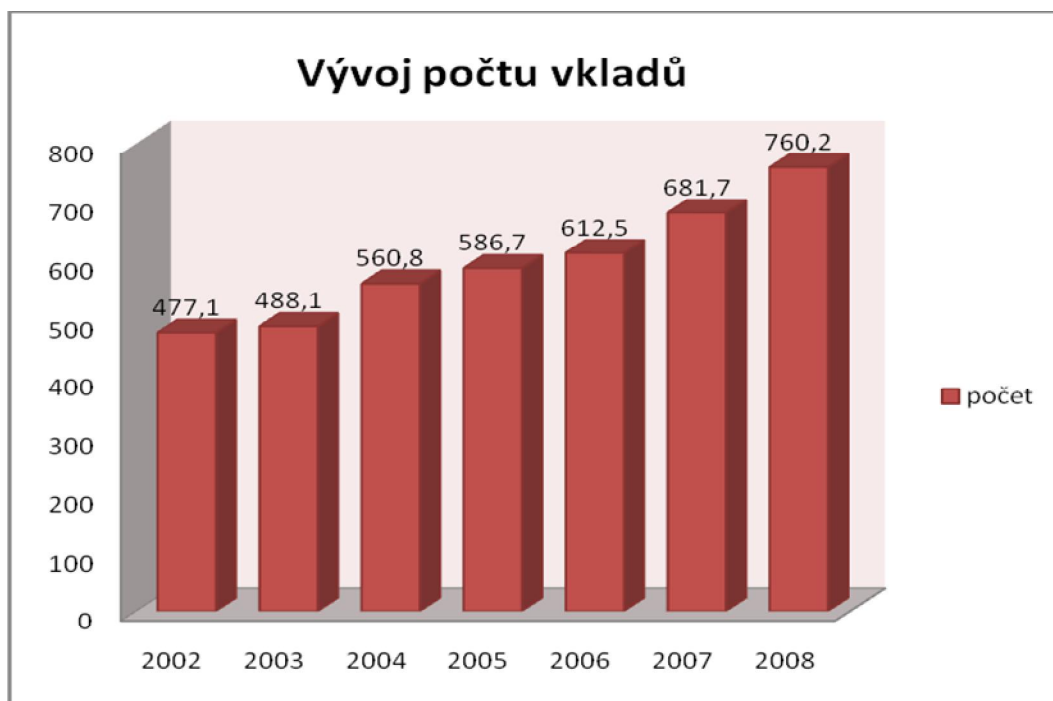
Katastrální úřad v Rychnově n. Kn.  
dne ..... *06.04.2009* Ověřil: *[Signature]*



### PŘÍLOHA č. 3

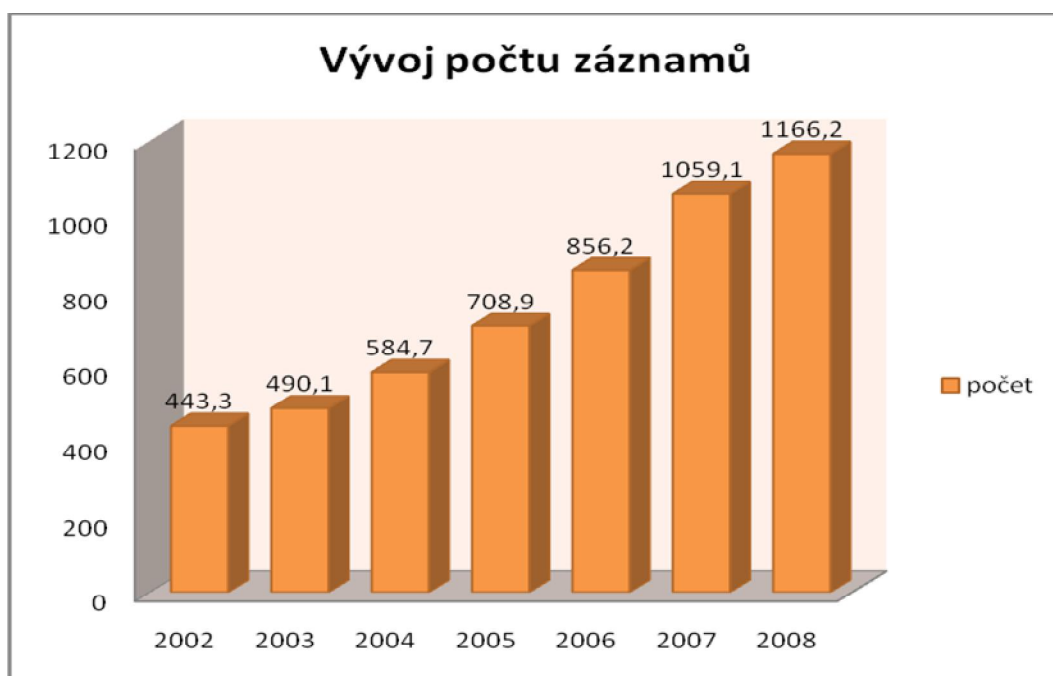
#### Graf 1:

Vklady – celkový počet přijatých návrhů v jednotlivých letech (v tis.) v ČR



#### Graf 2:

Záznamy – celkový počet přijatých listin a žádostí v jednotlivých letech (v tis.) v ČR

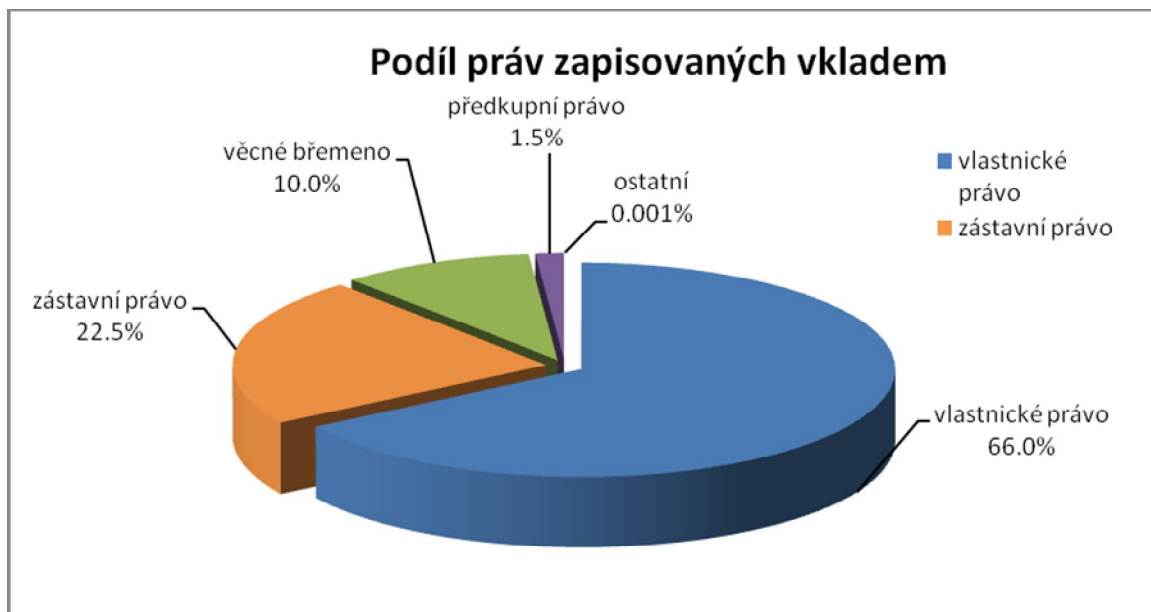


Zdroj: Data-záznamy z konferencí vedoucích pracovníků v rezortu ČÚZK; vlastní zpracování

**PŘÍLOHA č. 4**

**Graf 3:**

Podíl jednotlivých typů práv zapisovaných do katastru nemovitostí vkladem v roce 2008 v ČR



Zdroj: Výroční zpráva ČÚZK za rok 2008