

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Rozhodovací činnost katastrálního úřadu

v právní úpravě a praxi ČR

Bc. Pavla Tenglerová

© 2011 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva

Akademický rok 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Pavla Tenglerová

obor Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Cheb

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze
čl. 17 odst. 2 určuje tuto diplomovou práci.

Název práce: **Rozhodovací činnost katastrálního úřadu v
právní úpravě a praxi ČR**

Osnova diplomové práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Přehled platné právní úpravy
4. Rozhodovací činnost katastrálního úřadu v praxi konkrétního subjektu
5. Poznatky a jejich vyhodnocení
6. Závěr
7. Seznam použitých zdrojů
8. Přílohy

Rozsah hlavní textové části: 60 - 80 stran

Doporučené zdroje:

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

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

Trajer V.: Katastr nemovitostí, 1. vydání, nakladatelství ASPI, a.s., Praha 2006, ISBN 80-7357-190-0

Trajer V.: Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích, 2. vydání, nakladatelství ASPI, a.s., Praha 2005, ISBN 80-7357-117-X


Kliment V.: Věcná práva a katastr nemovitostí, 4. vydání, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Zdiby 2005, ISBN 80-85881-24-1

Vrchová K., Vrcha P.: Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem, 2. vydání, nakladatelství C.H.BECK, Praha 2007, ISBN 978-80-7179-653-4


Další literatura a odborné články po konzultaci s vedoucí DP

Vedoucí diplomové práce: **Mgr. Ivana Hájková**

Termín odevzdání diplomové práce: duben 2011


.....
Vedoucí katedry




.....
Děkan

V Praze dne: 3. 2. 2010

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Rozhodovací činnost katastrálního úřadu v právní úpravě a praxi ČR" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Chebu dne

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí diplomové práce **Mgr. Ivaně Hájkové** za odborné vedení, trpělivý přístup a cenné rady, které mi v průběhu zpracování mé diplomové práce ochotně poskytla.

**Rozhodovací činnost katastrálního úřadu
v právní úpravě a praxi ČR**

**Decision making function of the Land Registry Office
in the legal framework and practice
in the Czech Republic**

Souhrn

Diplomová práce se zabývá rozhodovací činností katastrálního úřadu v České republice, historickým vývojem katastru nemovitostí v českých zemích v souvislosti s charakteristikou jeho současného stavu, rozbořem platné právní úpravy, zejména nejdůležitějších právních předpisů v této oblasti, a jejich aplikací v praxi. Hlavním cílem této práce je přiblížit problematiku rozhodování ve vkladových řízeních. Důležitou součástí je také vymezení základních pojmů, jako je obsah katastru nemovitostí a předmět jeho evidence, vlastnická a jiná věcná práva, zásady vkladového řízení a průběh vlastní rozhodovací činnosti katastrálního úřadu. Na závěr praktické části diplomová práce hodnotí činnost konkrétního katastrálního úřadu (Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj) ve vkladových řízeních v období let 2009 a 2010 a tato vkladová řízení porovnává s celorepublikovými výsledky.

Klíčová slova

katastr nemovitostí

katastrální úřad

rozhodovací činnost

vklad

návrh na vklad

účastníci řízení

právní předpisy

Summary

The thesis deals with the decision making function of the Land Registry Office in the Czech Republic, with the historical development of the Land Registry Office in the Czech counties in the context of its current state. It also analyses the currently valid legal regulations, especially the most important legal enactments in this area and their actual application in the practice. The main goal of the thesis is to introduce the decision making

issues in the input administrations. Another important part of the thesis is also defining some of the basic terms like the Land Registry contents, the subject of its evidence, the law of ownership and other rights, the principles of the input administrations and the Land Registry Office's decision making process itself. The activity of a particular Land Registry Office's branch (Land Registry Office for Karlovy Vary district) in the input administrations for period 2009-2010 and it's comparison to the nationwide results is being solved and assessed at the conclusion of the practical part of the thesis.

Key words

Land Registry

Land Registry Office

decision making function

land registry input

input order

parties to an action

legal enactment, regulation

Obsah

1. Úvod	7
2. Cíl práce a metodika	9
3. Přehled platné právní úpravy	10
3.1 Historický vývoj katastru	10
3.2 Věcná práva ve vztahu k zápisu do katastru nemovitostí	17
3.3 Platná právní úprava.....	19
3.3.1 <i>Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem</i>	21
3.3.1.1 Vklad	21
3.3.1.1.1 Vlastnické právo	22
3.3.1.1.2 Zástavní právo	23
3.3.1.1.3 Právo odpovídající věcnému břemeni	24
3.3.1.1.4 Předkupní právo s účinky práva věcného	26
3.3.1.1.5 Zásady vkladového řízení	27
3.3.1.2 Záznam	30
3.3.1.3 Poznámka	31
3.3.2 <i>Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)</i> 33	
3.3.2.1 Definice katastru nemovitostí	33
3.3.2.2 Předmět evidence v katastru nemovitostí.....	34
3.3.2.3 Obsah katastru nemovitostí.....	39
4. Rozhodovací činnost katastrálního úřadu v praxi konkrétního subjektu	43
4.1 Postup při rozhodování katastrálního úřadu ve vkladových řízeních obecně	43
4.1.1 <i>Řízení o povolení vkladu</i>	44
4.1.1.1 Návrh na vklad	45
4.1.1.2 Správní poplatek.....	46

4.1.1.3	Přílohy návrhu na vklad	47
4.1.1.4	Účastníci řízení.....	48
4.1.2	<i>Průběh vkladového řízení a rozhodnutí o povolení vkladu.....</i>	50
4.1.3	<i>Rozhodnutí o přerušení vkladového řízení.....</i>	59
4.1.4	<i>Rozhodnutí o zastavení vkladového řízení</i>	60
4.1.5	<i>Rozhodnutí o zamítnutí vkladového návrhu.....</i>	62
4.1.6	<i>Rozhodnutí o částečném povolení vkladu</i>	63
4.2	Rozhodovací činnost katastrálních úřadů v České republice se zaměřením na vkladová řízení za rok 2010 v porovnání s rokem 2009	64
4.2.1	<i>Rozhodovací činnost Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj v řízeních o návrzích na povolení vkladu práv do katastru v období od 1.1.2010 do 31.12.2010... 68</i>	68
5.	Poznatky a jejich vyhodnocení.....	70
6.	Závěr.....	72
7.	Seznam použitých zdrojů.....	75
	Použitá literatura	75
	Internetové zdroje	76
	Intranet ČÚZK	76
	Právní předpisy	76
	Seznam tabulek.....	77
	Tabulka č. 1 - Vklady v roce 2010 v porovnání s rokem 2009.....	66
	Tabulka č. 2 – Přehled přijatých žádostí na povolení vkladu za rok 2010.....	71
	Tabulka č. 3 – Vývoj předpokládané doby vyřízení návrhů na vklad za rok 2010	71
	Seznam grafů	77
	Graf č. 1- Graf vývoje počtu přijatých návrhů na vklad	66
	Graf č. 2 - Graf průměrné doby řízení na katastrálních úřadech jako celku	67
8.	Přílohy	78
	Seznam příloh	78

Příloha č. 1 – Grafy Katastrálního pracoviště Cheb za rok 2010 a 2009	79
Příloha č. 2 – Grafy Katastrálního pracoviště Karlovy Vary za rok 2010 a 2009	80
Příloha č. 3 – Grafy Katastrálního pracoviště Sokolov za rok 2010 a 2009	81
Příloha č. 4 - Katastrální pracoviště Cheb – Graf rozptylu lhůt vkladové agendy za r. 2010 podle předmětu řízení	82
Příloha č. 5 - Katastrální pracoviště Cheb – Graf rozptylu lhůt vkladové agendy za r. 2010 podle vykonaných operací	83
Příloha č. 6 – Usnesení o přerušení řízení.....	84
Příloha č. 7 – Usnesení o zastavení řízení.....	85
Příloha č. 8 – Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad.....	86
Příloha č. 9 – Rozhodnutí o částečném povolení vkladu	88
Příloha č. 10 – Výzva k odstranění nedostatků	90
Příloha č. 11 – Seznámení s podklady rozhodnutí	91
Příloha č. 12 - Otisk doložky o povolení vkladu Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb	92

1. Úvod

Jedním ze základních práv člověka v demokratické společnosti je právo vlastnit majetek. Na ochraně tohoto vlastnictví, které je v naší zemi zakotveno v Listině základních práv a svobod, se mimo jiné podílí i evidence nemovitostí v Katastru nemovitostí České republiky.

Tato evidence prošla na našem území dlouhým vývojem. První soupisy půdy pro daňové účely se objevují již od středověku, první katastry jsou zakládány a jednotně vedeny od 17. století do 50. let minulého století, kdy do té doby dokonale fungující systém ztratil v důsledku změny politické situace na významu. Od té doby docházelo postupně k posilování významu uživatelských vztahů na úkor práv vlastnických.

Se společenskými změnami po roce 1989 došlo v evidování nemovitostí a zejména právních vztahů k nim opět k velkým změnám. S masivním nástupem soukromého vlastnictví nemovitostí bylo nutno přizpůsobit nejen strukturu, ale i obsah tehdejší evidence nemovitostí, která v socialistickém zřízení u nich sledovala hlavně faktické uživatelské vztahy.

Nově vzniklý katastr nemovitostí, který byl založen k 1.1.1993, vytvořil „ucelený, průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích, o vybraných nadzemních budovách spojených se zemí pevným základem, o bytech a nebytových prostorech a o právních vztazích, které se k nim vážou.“¹

V České republice se pod tímto názvem chápe Katastr nemovitostí České republiky. „**Katastr nemovitostí České republiky** je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.“²

¹ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 30. ISBN 80-7201-545-1

² ČÚZK - stránky státní správy zeměměřictví a katastru [online]. 2010 [cit. 2010-07-29]. Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10381&AKCE=DOC:10-KATASTR>>

Správou katastru nemovitostí ČR byly pověřeny katastrální úřady. Jsou to orgány státní správy na úseku katastru nemovitostí s krajskou působností podle zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, které vykonávají především státní správu katastru nemovitostí ČR.

2. Cíl práce a metodika

Cílem diplomové práce Rozhodovací činnost katastrálního úřadu v právní úpravě a praxi ČR je přiblížit problematiku zápisů právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí, přičemž hlavní pozornost je zaměřena především na rozhodování katastrálních úřadů během celého řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí počínaje podáním návrhu na vklad, přezkoumáním jeho náležitostí a náležitostí listin, na základě kterých má být vklad povolen a konče rozhodnutím o vkladovém návrhu.

Práce je dále zaměřena na objasnění pojmu katastr nemovitostí od jeho vzniku až po současnost, jeho postavení a rozhodovací činnost a jeho fungování v rámci platné legislativy.

V neposlední řadě práce hodnotí rozhodovací činnosti konkrétního katastrálního úřadu, a to Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj.

S katastrální problematikou se za svého života setká určitě každý z nás. Orientace běžného občana v ní ale není zrovna jednoduchá, protože právní úprava není sjednocena do jednoho zákona, ale prolíná se několika právními normami. Proto je, po úvodním exkurzu do historie vzniku katastru, věnována značná část této práce rozboru platné právní úpravy. Stěžejní část práce je věnována zápisům práv do katastru nemovitostí, zejména rozhodování katastrálního úřadu ve vkladových řízeních, okrajově je zmíněn institut záznamu a poznámky. V závěru je uvedeno statistické porovnání výsledků řízení o návrzích na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí mezi katastrálními pracovišti v Karlovarském kraji a dále jejich srovnání s celostátními výsledky.

Při zpracování práce jsem čerpala podklady z odborné literatury, platnou právní úpravu ze sbírky zákonů, statistické údaje z intranetu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a z vlastního sběru statistických dat. Použila jsem metod literární rešerše a kompilace a interpretace názorů, myšlenek a úryvků z odborné literatury.

Koncepce práce vychází také z mých osobních zkušeností, protože s problematikou rozhodování ve vkladových řízeních se setkávám denně při své práci na Katastrálním úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovišti Cheb.

3. Přehled platné právní úpravy

3.1 Historický vývoj katastru

„Katastry mají v českých zemích dlouhou tradici. Působí více či méně spolehlivě bezmála tisíc let a to je doba, kterou se mohou pyšnit pouze některé země. Ve své dlouhé historii prošly řadou změn, zaznamenaly spoustu tápání a omylů, ale přímočaře se vyvíjely směrem ke spolehlivému multidisciplinárnímu nástroji, obhospodařujícímu miliony informací sloužících potřebám individuálním, skupinovým i celospolečenským. Jde o nákladné a rozsáhlé dílo, které se v jednotlivých etapách vytváří po řadu desetiletí, zpravidla navazuje na předchozí výsledky a postupně se vyvíjí tak, jak se vyvíjí společnost a její potřeby, ale i možnosti.“³

„Znalost historického vývoje není pouze předpokladem k pochopení a hlubšímu porozumění, ale v případě katastru, který vždy více či méně využívá i předchozích výsledků, je nezbytná k samostatné práci s dokumenty předchozích pozemkových evidencí.“⁴

Názory na původ slova katastr se liší. V historických pramenech jsou uváděny dvě alternativy. První alternativou je, že je slovo odvozeno z latinského *capitastrum* a znamená v podstatě totéž co soupis (*caput* = hlava, *capitastrum* = soupis podle hlav). Druhá alternativa uvádí, že slovo katastr vzniklo ze spojení řeckých slov *kata* a *stychon*. *Katastychon* = řádek po řádce. Obecně býval slovem katastr označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů pořizovaný k daňovým účelům. Počátky jednotné daňové politiky sahají do r. 1022 do doby Přemyslovců, kdy český kníže Oldřich zavedl vybírání daně z lánu. Systém byl značně nepřesný, neboť výměra pozemků se jen odhadovala.

„Potřeba řádné evidence nemovitostí a právních vztahů k nemovitostem rostla úměrně s hospodářským rozvojem země. Mohutný rozkvět zaznamenalo toto právní

³ BUMBA, Jan, *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vydání, Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 11. ISBN 978-80-247-2318-1

⁴ BUMBA, Jan, *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vydání, Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 12. ISBN 978-80-247-2318-1

odvětví v 19. století, kdy dostaly právní podobu dva instituty, a to **veřejné knihy** a **pozemkový katastr**. Obě evidence na sebe úzce navazovaly, spojovaly je společné zásady, ale každá z nich sloužila jinému účelu. Veřejné knihy, tj. zemské desky, pozemkové knihy, železniční knihy a horní knihy byly institutem soukromoprávním, který zajišťoval ochranu soukromého vlastnictví, jeho nerušené užívání pro hospodářské účely, a právně zajišťoval obchod s nemovitostmi jako nejcenějším majetkem. Pozemkový katastr byl institut veřejnoprávní, který měl zajistit přesné podklady pro vybírání daní. Protože půda a zemědělská výroba byly ve středověku ve skutečnosti jediným příjmem státní pokladny, datuje se vznik pozemkového katastru už do této doby.⁵

Od r. 1571 se opakovaně objevovaly snahy zjišťovat spravedlivý daňový základ, který by vycházel z výměr pozemků daných přesnou a soustavně udržovanou mapou. V r. 1654 bylo významným činem zavedení **1. berní ruly (1. rustikálního katastru)**. Šlo o první úplný soupis daňových povinností v Českém království (staročeské *berně* = daň). Rula se však týkala pouze rustikální (selské, poddanské) půdy, nikoli půdy dominikální (panské). Po třiceti letech byla 1. berní rula nahrazena **2. berní rulou (2. rustikálním katastrem)**. Jednalo se v podstatě jen o zpřesnění a úpravu 1. berní ruly. V r. 1749 vstoupil v platnost **1. rustikální katastr tereziánský** čili **3. berní rula** a v r. 1757 byla vyhlášena platnost **4. berní ruly**, neboli **2. tereziánského katastru rustikálního**. Teprve 2. tereziánským katastrem rustikálním císařovna Marie Terezie docílila, že byl vytvořen částečný katastr i dominikální půdy. Evidence obdržela název Exaequatorium dominicale, čili vyrovnání panské. Při tvorbě katastru docházelo ojediněle i k tvorbě map. Velké a přesné katastrální mapování proběhlo až za vlády císaře Josefa II. Ten vydal r. 1785 Nejvyšší patent císaře Josefa II. o reformě pozemkové daně a vyměření půdy a vznikl tak **Josefský katastr**. Na rozdíl od předchozích katastrů stanovil rovnost v právním postavení půdy, tzn. rovnost půdy panské a rustikální. Za základ vyměřování daní stanovil technicky definovatelnou plochu zvanou katastrální obec (později katastrální území). Poprvé v historii se vyměření půdy stalo základem pro konstrukci berní politiky. Josefský katastr nenalezl porozumění u šlechty a ta si po smrti císaře Josefa II. vymohla jeho zrušení.

⁵ KRATOCHVÍLOVÁ, Hana / LUTOVSKÁ, Marie. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. 1. vydání. Praha: PROSPEKTRUM spol. s r. o., 2000, s. 39. ISBN 80-7175-067-0

V r. 1792 byl Leopoldem II. opět zaveden tereziánský katastr, avšak s výměrami josefského katastru. Vznikl tak **tereziánsko-josefský katastr**.

Historickým datem položení základů dnešního novodobého katastru nemovitostí byl 23. prosinec 1817, kdy byl vydán **patent** rakouského císaře Františka I. **o dani pozemkové**. Podle něj měly být podrobeny pozemkové dani všechny plodné plochy bez ohledu na to, zda se jedná o rustikální nebo dominikální půdu. Základem tohoto patentu byl tzv. **stabilní katastr**. „Významným přínosem stabilního katastru je skutečnost, že vedle popisné části (soupis pozemků a ostatních nemovitostí) obsahoval i část mapovou (měřičskou). Katastrální mapa byla vyhotovována pro každou obec. Veškerá půda byla vyměřována kvalifikovanými geometry a jednotlivé pozemky byly nově označeny parcelními čísly.“⁶ Jelikož ale nebylo zajištěno systematické udržování stabilního katastru, stárnul rychleji, než se předpokládalo. Z toho důvodu byla nařízena tzv. reambulace stabilního katastru, tedy jeho jednorázové doplnění. Zákon č. 88/1869 ř. z., *o revizi katastru daně pozemkové* pak stanovil povinnost pravidelné revize katastru.

Dne 27. května 1871 byl vydán **knihovní zákon**, který stanovil, že v nových pozemkových knihách mají být zaneseny veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené. Podle tohoto zákona k převodu věcných práv k nemovitostem došlo až zápisem do pozemkové knihy, nikoli jen uzavřením převodní smlouvy. Dále bylo tímto zákonem určeno, že pozemkové knihy jsou veřejné. Zákon č. 83/1883 ř. z., *o evidenci katastru daně pozemkové* nařídil, že se katastr musí udržovat v souladu se skutečným a právním stavem a zároveň uložil všem držitelům ohlašovací povinnost změn skutečností, vedených v pozemkových knihách. Pozemkovou knihu vedly soudy.

Po 1. světové válce a vzniku Československé republiky r. 1918 vyžadovaly okolnosti v souvislosti se změnami právních norem vydání sjednocujícího předpisu. Tím byl zákon č. 177/1927 Sb. z. a n. (Sbírky zákonů a nařízení státu československého), **o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon)**, jehož cílem bylo zdokonalení katastru daně pozemkové. Katastr začal podstatně měnit svůj původní daňový účel na účel právní, všeobecně hospodářský a technický. „Pozemkový katastr byl

⁶ PEKÁREK, Milan / PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 205. ISBN 80-210-3238-3

charakterizován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v České republice. V pozemkovém katastru byly vedle pozemků sledovány stavby a zařízení nemovitého charakteru, umístěné na pozemcích nebo pod jejich povrchem. Při jeho zakládání bylo vycházeno ze zkušeností získaných při vedení stabilního katastru. Vedení katastru bylo svěřeno speciálním výkonným orgánům v okresech podléhajícím úřadům finanční správy – tzv. katastrálním měřičským úřadům. Ty byly v roce 1949 přeměněny na zeměměřičská oddělení okresních národních výborů a v roce 1960 pak byly nahrazeny tzv. středisky geodézie v jednotlivých okresech, která existovala až do roku 1992.“⁷

Rozvoj pozemkového katastru narušily jak válečné události, při kterých došlo k odlivu značné části zeměměřičských odborníků pro potřeby obrany státu, tak vývoj po 2. světové válce, kdy byl konfiskován majetek Němců, Maďarů, kolaborantů a zrádců a začalo osidlování pohraničních oblastí, tak také vývoj po r. 1948 v souvislosti se znárodněním.

V důsledku změny politické situace došlo k tomu, že dosud fungující systém pozemkového katastru a pozemkových knih ztrácí na významu a je změněn přijetím nového občanského zákoníku. Přijetí **zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku**, mělo za následek zrušení konstitutivnosti zápisů do pozemkové knihy, tzn. že vlastnická práva vznikala, měnila se nebo zanikala pouhou smlouvou (bylo jen na vůli vlastníků nemovitostí, zda zápis do pozemkové knihy sami navrhnou).

„V polovině 50. let se přestal udržovat v souladu se skutečným stavem i pozemkový katastr a postupně se tak vytvářela situace, kdy se jen velmi obtížně zjišťovaly údaje o vlastnicích nemovitostí, nezbytné pro právní úkony s nemovitostmi. Stát se orientoval na plánovitý rozvoj národního hospodářství a vyžadoval jiné údaje, které by vyjadřovaly skutečné využívání nemovitostí v terénu. Proto v první polovině 50. let byla uskutečněna tzv. *štítková akce* jako rychlý soupis skutečného využívání pozemků v terénu. Byla provedena s využitím mapových i písemných dokladů pozemkového katastru a jejím výsledkem byly souhrnné údaje o pozemcích, známé pod označením *zelené hodnoty*.“⁸

⁷ PEKÁREK, Milan / PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 205 - 206. ISBN 80-210-3238-3

⁸ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 23. ISBN 80-7201-545-1

Význam pozemkového katastru byl dále značně omezen v r. 1956 vznikem **Jednotné evidence půdy (JEP)**. JEP měla, na rozdíl od pozemkového katastru a veřejných knih, za úkol u nemovitostí sledovat pouze faktické užívací vztahy. „JEP obsahovala evidenci písemnou a mapovou vyhotovovanou pro každou obec, i když zahrnovala více katastrálních území. Užívací vztahy byly evidovány na tzv. evidenčních listech. Evidenční list byl vystavován pro každého uživatele půdy. Byly na něm vyznačeny všechny pozemkové a stavební parcely, které konkrétní subjekt (fyzická nebo právnická osoba) užíval, a to bez ohledu na právní titul, na základě kterého se tak dělo. Vlastnický vztah byl předmětem evidence pouze u tzv. domovního majetku v těch případech, kdy na pozemcích hospodařil sám jejich vlastník.“⁹ Po r. 1956 se pozemkový katastr přestal používat úplně. V letech 1951 – 1964 nepodléhala soukromá vlastnická práva k nemovitostem žádné úplné a systematické evidenci.

Postupem času se ale opět začala projevovat nutnost vedení evidence vlastnických vztahů k nemovitostem. A proto byl s účinností k 1. dubnu 1964 přijat **zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí**. Ke stejnému datu nabyl účinnosti i nový občanský zákoník - zákon č. 40/1964 Sb. a zákon č. 95/1963 Sb., notářský řád. Zásada intabulace a úplná evidence práv k nemovitostem však nebyla obnovena ani těmito právními úpravami. „Evidence nemovitostí měla sloužit zejména pro plánování a řízení hospodářství. Do této evidence se sice prováděly též zápisy právních vztahů o nemovitostech, ale tyto zápisy měly pouze evidenční charakter. Neměly žádnou souvislost se vznikem právních vztahů k nemovitostem. Byly závazné pouze pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a lesním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi.“¹⁰ Zakládání, vedení a údržbu evidence nemovitostí prováděla střediska geodézie. K nabytí práv k nemovitostem do jiného než socialistického vlastnictví bylo třeba od 1. dubna 1964 jejich registrace státním notářstvím. Vzhledem k tomu, že od r. 1951 se nevedla žádná úplná a systematická evidence právních vztahů k nemovitostem, byla v r. 1964 založena nová evidence právních vztahů – **Komplexní zakládání evidence nemovitostí (KZEN)**. Tato evidence, při které se

⁹ PEKÁREK, Milan / PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 208. ISBN 80-210-3238-3

¹⁰ BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, předmluva s. XI. ISBN 978-80-7179-594-0

zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem, trvala od r. 1964 do r. 1988. Podkladem evidence nemovitostí byl původní operát bývalé JEP - měřický operát, písemný operát, sbírka listin a úhrnné a sumarizační výkazy, přičemž písemný operát byl rozšířen o listy vlastnictví. „Struktura této nové evidence nemovitostí vyjadřuje skutečnost, že v tomto evidenčním nástroji došlo ke spojení obou dříve samostatných linií – pozemkových katastrů v podobě měřického operátu a pozemkových knih v podobě listů vlastnictví. Zákonem byla uložena ohlašovací povinnost, tj. povinnost hlásit vznik a změnu zapsaných právních vztahů, její nesplnění však zákon nestíhal sankcí. V prvním období byly údaje v evidenci nemovitostí zpracovávány mechanicky, počínaje rokem 1973 došlo k postupnému přechodu k počítačovému systému zpracování dat.“¹¹

Evidence nemovitostí byla vedena středisky geodézie až do konce r. 1992. Zákonem ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, byl dnem **1. ledna 1993** založen **katastr nemovitostí České republiky**.

„Tímto zákonem byla zrušena dosavadní evidence nemovitostí. Zároveň bylo stanoveno, že za katastrální operát se považuje dosavadní operát evidence nemovitostí. Nemovitosti měly být v katastru evidovány podle dosavadních předpisů, pokud údaje o nich nebyly dotčeny od 1.1.1993 změnou. Ke stejnému dni byl zákonem ČNR č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, zřízen **Český úřad zeměměřický a katastrální**, který mj. zabezpečuje jednotné provádění správy katastru. Zároveň byly zřízeny **zeměměřické a katastrální inspektoráty**, které mj. kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí, a **katastrální úřady**, které mj. vykonávají státní správu katastru nemovitostí. Zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, bylo upraveno, jakým způsobem se od 1.1.1993 k nemovitostem do katastru zapisují věcná práva. Tímto zákonem bylo zároveň stanoveno, že katastrální úřady převezmou od bývalých státních notářství věci, ve kterých probíhá řízení o registraci smluv a v nichž nebylo do 31.12.1992 státním notářstvím vydáno rozhodnutí, nebo nebylo toho rozhodnutí k uvedenému datu doručeno.“¹²

¹¹ PEKÁREK, Milan / PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 210. ISBN 80-210-3238-3

¹² BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, předmluva s. XII-XIII. ISBN 978-80-7179-594-0

„**Katastrální úřady** jsou orgány státní správy. Jejich nadřízenými orgány jsou příslušné zeměměřické a katastrální inspektoráty. Ústředním orgánem státní správy geodézie a kartografie a katastru nemovitostí je Český úřad zeměměřický a katastrální. Katastrální úřady jsou zřízeny jako územní orgány státní správy katastru nemovitostí ve všech krajích a v jednotlivých krajských městech mají svá sídla. V čele katastrálních úřadů jsou ředitelé, které jmenuje předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.“¹³

Činnost katastrálních úřadů je vymezena v § 5 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. Zde je stanoveno, že katastrální úřady:

- vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky,
- vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového,
- projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona (tj. katastrálního zákona),
- schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví,
- schvalují změny hranic katastrálních území,
- vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním,
- plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Český úřad zeměměřický a katastrální.

V r. 1993 byla dále přijata usnesením vlády ČR koncepce komplexní digitalizace katastru nemovitostí, kdy na počítačová média byly postupně převáděny údaje katastru nemovitostí a současně se přistoupilo i k postupné digitalizaci katastrálních map. V r. 2001 byl informační systém katastru nemovitostí zpřístupněn (na základě právním předpisem stanovených podmínek) uživatelům internetu prostřednictvím dálkového přístupu. Uživatelé internetu mají možnost také bezplatně získávat vybrané informace o pozemcích a budovách evidovaných v katastru nemovitostí, včetně jejich vlastnictví a informace

¹³ VRCHOVÁ, Karin / VRCHA, Pavel. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 1. ISBN 978-80-7179-653-4

o stavu některých druhů řízení prostřednictvím aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí a přehled řízení.

„Z výše uvedeného je zřejmé, že katastrální úřady zaujímají v systému ústředních orgánů státní správy nezastupitelné místo. Jejich význam je dán, kromě jiného, především skutečností, že vedou katastr nemovitostí pro území celé České republiky, tj. garantují jednotný systém informací o pozemcích a nad zemí situovaných stavbách. Stavby pak zpravidla diferencujeme na budovy, byty (bytové jednotky), nebytové prostory, včetně budov rozestavěných, a na jiné, vyjma staveb podzemních, dále pak speciálním zákonem vymezeno stavby sloužící rozmanitému určení. Katastr nemovitostí České republiky tedy, zjednodušeně řečeno, obsahuje významné údaje o vlastnících, spoluvlastnících, věcných břemenech a zástavách, popř. o jiných právech váznoucích na nemovitostech. V přehledné formě tedy odráží značnou část rozsáhlých změn ve vlastnických vztazích, probíhajících nepřetržitě od roku 1989 až do současné doby. Tento proces započatý počátkem devadesátých let není a ani nemůže být nikdy zcela ukončen.“¹⁴

3.2 Věcná práva ve vztahu k zápisu do katastru nemovitostí

Jednou z nejvýznamnějších činností na úseku správy katastru jsou zápisy právních vztahů k nemovitostem. Do katastru nemovitostí se zapisují věcná práva, která jsou uvedena v § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ale i další práva stanovená zvláštním zákonem.

„Kategorizace věcných práv v systému civilního práva má kořeny již v právu římském a tato práva, tvořící významnou součást majetkových práv, mají povahu úplného nebo částečného panství konkrétní osoby nad konkrétní věcí. Povaha věcných práv spočívá tedy zejména v přímém právním ovládnutí věci s vyloučením kohokoli jiného z působení na takovou věc bez souhlasu vlastníka. Tím se liší od práva obligačního (závazkového), jehož obsahem je úprava právních vztahů vnikajících při nepřímém (zprostředkovaném)

¹⁴ KRATOCHVÍLOVÁ, Hana / LUTOVSKÁ, Marie. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. 1. vydání. Praha: PROSPEKTRUM spol. s r. o., 2000, s. 39. ISBN 80-7175-067-0

ovládání věci. Věcné právo je právem absolutním, jelikož působí proti všem a jelikož jeho předmětem je věc v právním smyslu, a to věc individuálně určená (předmětem věcného práva nemůže být věc určená pouze druhově). K věcným právům je zařazováno právo vlastnické, držba a věcná práva k cizí věci. Specifickými, vzhledem ke způsobu jejich vzniku, změny nebo zániku, jsou *věcná práva k nemovitostem*. Přesnou definici pojmu nemovitost nelze spolehlivě určit. Snad právě proto rakouský obecný zákoník občanský vymezoval okruh věcí movitých, když je definoval jako věci, které lze bez porušení jejich podstaty přenášeti. Ostatní věci byly nemovitostmi.¹⁵

Vlastnické právo, především vlastnické právo k nemovitostem je jedním z nejdůležitějších věcných práv. Nabývání vlastnictví nemovitostí prošlo významným vývojem. Obecně se vlastnické právo k nemovitostem nabyvá smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu, ze zákona nebo na základě jiných právních skutečností. Na základě způsobu nabytí vlastnického práva se rozlišuje mezi převodem a přechodem práva. Převody vlastnických práv na podkladě smluv však výrazně převládají. Úprava převodu vlastnických práv smlouvou byla obsažena již v římském právu, kde bylo stanoveno, že k převodu vlastnického práva nepostačuje pouhá existence smlouvy, právo na nabyvatele přešlo až odevzdáním věci.

„Z hlediska právních jistot ve vlastnických vztazích je nezbytné, aby o existenci právních vztahů k nemovitosti byla vedena náležitá evidence požívající výsadu materiální publicity. Takovouto materiální publicitu vždy zabezpečovaly veřejné knihy, z nich nejznámější je Kniha pozemková. V současnosti, s výhradami, zajišťuje materiální publicitu Katastr nemovitostí. Právní praxe se sjednotila na názoru, že okruh věcných práv je taxativně vymezen občanským zákoníkem, což znamená, že jiná práva, než v zákoně vymezená, nelze mezi stranami upravovat jako práva věcná.“¹⁶

¹⁵ KLIMENT, Václav. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4. vydání, Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2005, s. 17-18. ISBN 80-85881-24-1

¹⁶ KLIMENT, Václav. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4. vydání, Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2005, s. 18. ISBN 80-85881-24-1

3.3 Platná právní úprava

Změny ve vývoji katastru nemovitostí od r. 1993 do současnosti zapříčinily nutnost novelizací původních zákonů, upravujících základní legislativu katastru nemovitostí.

V současné době tvoří platnou právní úpravu tyto právní předpisy:

- zákon č. 265/1992 Sb., *o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zápisech“)
- zákon č. 344/1992 Sb., *o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)*, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“)
- zákon č. 359/1992 Sb., *o zeměměřických a katastrálních orgánech*, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 200/1994 Sb., *o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením*, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 106/1999 Sb., *o svobodném přístupu k informacím*, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), ve znění vyhlášky č. 164/2009 Sb. (dále jen „katastrální vyhláška“)
- vyhláška č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění vyhlášky č. 212/1995 Sb., vyhlášky č. 365/2001 Sb., vyhlášky č. 92/2005 Sb. a vyhlášky č. 311/2009 Sb.
- vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění vyhlášky č. 460/2003 Sb., vyhlášky č. 345/2004 Sb., vyhlášky č. 44/2005 Sb., vyhlášky č. 457/2006 Sb., vyhlášky č. 50/2008 Sb. a vyhlášky č. 76/2009 Sb.

Kromě těchto základních právních předpisů souvisejí se zeměměřictvím a katastrem nemovitostí ještě další právní předpisy. Jsou jimi např.:

- zákon č. 40/1964 Sb., **občanský zákoník**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)
- zákon č. 500/2004 Sb., **správní řád**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)
- zákon č. 99/1963 Sb., **občanský soudní řád**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“)
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (**stavební zákon**), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (**zákon o vlastnictví bytů**), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“)
- zákon č. 634/2004 Sb., **o správních poplatcích**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o správních poplatcích“)
- zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní zákoník“)
- zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů atd.

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

Zákon o zápisech rozeznává tři druhy zápisů do katastru nemovitostí:

- vklad,
- záznam,
- poznámku.

3.3.1.1 Vklad

„Zákonem o zápisech byly stanoveny postupy, kterými jsou do katastru nemovitostí zapisovány právní vztahy. Specifickým je případ vzniku právních vztahů smlouvou, když jsou takovéto vztahy zapisovány jako **vklad práva**, s kterým jsou spojovány právotvorné (konstitutivní) účinky, tj. právo vzniká až vkladem do katastru nemovitostí. Právní vztahy zapsané do katastru nemovitostí vkladem práva mají konstitutivní povahu, zatímco deklaratornost zápisů do katastru nemovitostí (jak tomu bylo výhradně v systému bývalé evidence nemovitostí) přetrvává jen tam, kde důvod vzniku (změny nebo zániku) právního vztahu nespočívá na smluvním převodu (např. vzniká rozhodnutím soudu nebo správního orgánu, v důsledku originálního nabytí práva nebo jeho vydržení atd.).“¹⁷

Vklad práva do katastru nemovitostí probíhá ve vkladovém řízení a dochází k němu na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva. V tomto řízení rozhoduje katastrální úřad o způsobilosti předložených listin, na základě kterých má být navrhované právo zapsáno (tzn. o převodních smlouvách a návrhu na vklad).

V ustanovení § 1 zákona o zápisech jsou taxativně vyjmenována věcná práva, která jsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastr“). Jedná se o práva vlastnická, zástavní, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupní práva s účinky věcného práva. Do katastru se zapisují i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon, tzn. katastrální zákon.

¹⁷ KLIMENT, Václav. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4. vydání, Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2005, s. 29. ISBN 80-85881-24-1

Zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz. Zápisy mají právní a evidenční účinky.

Vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupní práva s účinky věcného práva se dle § 2 zákona o zápisech do katastru nemovitostí zapisují zápisem vkladu práva nebo výmazu vkladu práva (dále jen „vklad“). Tato práva vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud jiný zákon nestanoví jinak. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů.

3.3.1.1.1 *Vlastnické právo*

„Vlastnické právo je základním věcným právem, které má absolutní povahu, tzn. že působí proti všem a odpovídá mu povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva k věci.“¹⁸

„Vlastnictví věci lze obecně nabýt podle § 132 občanského zákoníku kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu (např. rozhodnutím soudu, kterým soud přikazuje stavbu do vlastnictví vlastníku pozemku) nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem (např. vydržením).“¹⁹ Podle způsobu vzniku vlastnictví jde buď o převod, nebo o přechod práv. K převodu práva dochází na základě převodních smluv (např. kupní, darovací smlouvou). Je-li předmětem převodu nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru. Při přechodu práva jsou vlastnická práva nabývána na základě jiných právních skutečností (např. na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu), aniž by orgány katastru měly na jejich vznik nějaký vliv.

Vlastnické právo k nemovitosti může náležet buď jednomu subjektu, nebo více subjektům. Pokud náleží více subjektům, jde o spoluvlastnictví. Občanský zákoník

¹⁸ KRATOCHVÍLOVÁ, Hana / LUTOVSKÁ, Marie. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. 1. vydání. Praha: PROSPEKTRUM spol. s r. o., 2000, s. 11. ISBN 80-7175-067-0

¹⁹ BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 30. ISBN 978-80-7179-594-0

rozeznává spoluvlastnictví podílové (velikost podílu je vyjádřena zlomkem) a společné jmění manželů.

„U vlastnického práva a dalších práv se evidují v katastru údaje o vlastníku a oprávněném z dalších práv, označení práva, spoluvlastnický podíl, popřípadě podíl, v jakém oprávněný z dalších práv tato práva vykonává, a údaje o nemovitosti, která je předmětem práva.“²⁰

3.3.1.1.2 *Zástavní právo*

„Zástavní právo je věcně-právním prostředkem zabezpečení pohledávek a jejich příslušenství. Jeho věcně-právní povaha spočívá v tom, že zatěžuje každého vlastníka předmětu zástavy, bez ohledu na případné majetkové změny.“²¹ Dle ustanovení § 152 občanského zákoníku slouží zástavní právo k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy.

Z hlediska způsobu vzniku rozlišujeme zástavní právo smluvní, zákonné a soudcovské. „Podle § 156 odst. 1 občanského zákoníku zástavní právo k nemovitosti vzniká na základě písemné smlouvy (§ 552 – zástavní smlouva) nebo rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Dále může vzniknout zástavní právo za podmínek stanovených zákonem na základě rozhodnutí soudu (soudcovské zástavní právo) nebo správního úřadu (daňové zástavní právo). Zástavní právo může vzniknout také ze zákona (např. zástavní právo ve prospěch banky podle zákonného opatření č. 297/1992 Sb.). Zástavní právo k nemovitým věcem a bytům a nebytovým prostorům vzniká vkladem do katastru, pokud zákon nestanoví něco jiného (zástavní právo k nemovitostem, které nejsou předmětem evidence v katastru, vzniká zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR). Pokud zástavní právo vzniká na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu, vzniká dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí a do katastru nemovitostí se zapisuje záznamem. Zástavní právo na nemovitosti vázne bez ohledu na

²⁰ BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 31. ISBN 978-80-7179-594-0

²¹ KLIMENT, Václav. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4. vydání, Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2005, s. 41. ISBN 80-85881-24-1

změnu vlastníka nemovitosti, což je znakem jeho „věčnosti“. Obecně zástavní právo nebrání dispozicím se zatíženou nemovitostí.“²²

Zánik zástavního práva je upraven v § 170 občanského zákoníku. Je zde uvedeno, že zástavní právo zaniká zánikem zajištěné pohledávky, zánikem zástavy, vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem, uplynutím doby, na niž bylo zřízeno, složí-li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy, písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem a v případech stanovených zvláštními právními předpisy. Jestliže zástavní právo k nemovitosti zaniká na základě smlouvy, je nutné provést výmaz z katastru. V ostatních případech se zánik zástavního práva v katastru zapíše záznamem.

Podle § 11 odst. 4 katastrální vyhlášky se u zástavního práva v katastru eviduje zástava, výše jistiny zajištěné pohledávky, popřípadě podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny, údaje o věřiteli, údaje o zástavním dlužníku v případě, kdy se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo zástavní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo právo sjednáno. Je-li zřízeno zástavní právo pro určitý druh pohledávek, eviduje se místo výše jistiny zajištěné pohledávky druh pohledávek, jejich limit a doba, po kterou pohledávky mohou vzniknout, aby se na ně vztahovalo zajištění. Zápisy zástavních práv na listu vlastnictví nevyjadřují pořadí zástavních práv. Jedná-li se o zajištění nepeněžité pohledávky, zapíše se i tato skutečnost do katastru. Pokud nepeněžitá pohledávka nebyla oceněna, výše jistiny se neuvede.

U *podzástavního práva* se postupuje obdobně jako u zástavního práva.

3.3.1.1.3 *Právo odpovídající věcnému břemeni*

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen se určitého jednání zdržet, něco strpět nebo něco konat. „Věcná břemena dělíme na věcná břemena k věci (in rem) a věcná břemena k osobám (in personam). Věcná břemena k věci působí tak, že každý vlastník nemovitosti zatížené věcným břemenem je

²² BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 32-34. ISBN 978-80-7179-594-0

povinen trpět výkon práva každého vlastníka nemovitosti, která je z věcného břemene oprávněnou. Pokud toto právo trvá, nemá změna v osobách vlastníků na výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu k věci žádný význam. Věcná břemena k osobě působí tak, že každý vlastník nemovitosti zatížené věcným břemenem je povinen trpět výkon práva konkrétní osoby. Oprávnění v daném případě se váže jen ke konkrétní osobě a zanikne vždy smrtí fyzické nebo zánikem právnické osoby, pokud jsou z věcného břemene oprávněnými.“²³

Dle ustanovení § 151o občanského zákoníku vznikají věcná břemena písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona, ale také výkonem práva (vydržením). Jestliže je právním důvodem vzniku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouva, vzniká právo vkladem do katastru nemovitostí. Pokud právo odpovídající věcnému břemenu vznikne jinak, zapíše jej katastrální úřad záznamem.

Zánik věcných břemen je upraven v § 151p občanského zákoníku. Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Dle § 11 odst. 3 katastrální vyhlášky se u práva odpovídajícího věcnému břemenu eviduje v katastru obsah práva jeho stručným popisem, údaje o nemovitosti zatížené věcným břemenem, údaje o povinném z věcného břemene v případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, údaje o nemovitosti oprávněného z tohoto práva, popřípadě údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, a pokud bylo věcné břemeno sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno. Právo odpovídající věcnému břemenu ve prospěch vlastníka nemovitosti se v katastru eviduje jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem. Oprávnění z věcného břemene pro osobu se eviduje pouze u nemovitosti povinného. Právo odpovídající věcnému břemenu ve prospěch vlastníka nemovitosti, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti povinného.

²³ KLIMENT, Václav. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4. vydání, Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2005, s. 47. ISBN 80-85881-24-1

3.3.1.1.4 *Předkupní právo s účinky práva věcného*

V ustanovení § 602 občanského zákoníku je uvedeno, že kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo. Na základě ustanovení § 603 odst. 2 občanského zákoníku lze předkupní právo dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Nekoupil-li prodávající věc nabídnutou kupujícím, zůstává mu zachováno předkupní právo i vůči jeho právnímu nástupci. Bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.

Vedle předkupního práva smluvního existuje také předkupní právo zákonné. Jde o předkupní právo podílových spoluvlastníků v případě převodu spoluvlastnického podílu na nemovitosti.

„Předkupní právo s věcnými účinky nebrání převodu nemovitosti, tj. neznamená omezení smluvní volnosti vlastníka [§ 5 odst. 1 písm. f)], ale ten, v jehož prospěch bylo zapsáno, se může domáhat, aby mu nemovitost byla nabídnuta ke koupi, a to dobrovolně nebo na základě rozhodnutí soudu (ten, komu svědčí předkupní právo s účinky věcného práva, se může domáhat u soudu, aby podle § 161 odst. 3 o.s.ř. soud uložil prohlášení vůle, přičemž pravomocný rozsudek ukládající prohlášení vůle nahrazuje toto prohlášení), anebo mu zůstane předkupní právo zachováno, pokud se rozhodne, že nemovitost koupit nehodlá.“²⁴

Dle ustanovení § 11 odst. 5 katastrální vyhlášky se u věcného předkupního práva v katastru evidují údaje o zatížené nemovitosti, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o povinném z předkupního práva v případě, že se předkupní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo předkupní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo právo sjednáno.

²⁴ BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 42. ISBN 978-80-7179-594-0

3.3.1.1.5 Zásady vkladového řízení

Vkladové řízení se řídí určitými zásadami, které vycházejí jak ze zákonné úpravy, tak ze zásad správního řízení. Jde zejména o tyto zásady: zásada priority, zásada legality, zásada dispoziční a zásada konstitutivní (intabulační).

„**Zásada priority** znamená, že návrhy na vklad jsou vyřizovány *v pořadí, v jakém byly podány* na příslušném katastrálním úřadě bez ohledu na okamžik, kdy byla listina, na základě které má být proveden zápis do katastru, podepsána.

Pořadí zápisů v katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které návrh na zápis do katastru nemovitostí byl doručen katastrálnímu úřadu. Každé podání je opatřeno podacím razítkem, které kromě jiných údajů obsahuje v souladu s Jednacím řádem katastrálního úřadu číslo příslušného řízení (tj. spisovou značku), údaj o dni podání a v případě návrhu na vklad je v podacím razítku uváděna i hodina a minuta doručení tohoto návrhu (ty však nehrají dle platné právní úpravy roli v pořadí návrhů na vklad; rozhodující pro pořadí návrhů na vklad je den podání).

Zásada priority je zcela striktně dodržována u podání týkajících se shodných nemovitostí, v ostatních případech vždy dodržována není.²⁵

„**Zásada legality** znamená, že katastrální úřad v rámci vkladového řízení zkoumá, zda *listiny, na základě kterých má být proveden zápis do katastru nemovitostí, jsou v souladu s obecně závaznými právními předpisy*. V souladu s ustanovením článku 2 odst. 3 Ústavy České republiky, kde je stanoveno, že státní moc lze uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon, může příslušný katastrální úřad zkoumat předložené listiny pouze z hledisek uvedených v § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisech a z žádných jiných.“²⁶

V § 5 odst. 1 zákona o zápisech je uvedeno, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda je navrhovaný vklad odůvodněn obsahem předložených listin, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný, zda je právní úkon učiněn v předepsané formě, zda jsou účastníci

²⁵ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 56-57. ISBN 80-7357-190-0

²⁶ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 58. ISBN 80-7357-190-0

řízení oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu, zda není účastník řízení omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu a zda byl k právnímu úkonu účastníka řízení udělen souhlas podle zvláštního předpisu. Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje; v opačném případě, jakož i tehdy, ztratil-li návrh podle zvláštního zákona své právní účinky, návrh zamítne.

„**Zásada dispoziční** je naplněna tím, že vkladové řízení se zahajuje výhradně *na návrh účastníků*. Tato skutečnost je zakotvena v § 4 odst. 2 zákona o zápisech (řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu). Návrh na vklad může podat i pouze jeden z účastníků právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Žadatelem ve smyslu správního řádu je pak pouze osoba, která návrh na vklad podepsala. Dispoziční zásada se odráží i ve skutečnosti, že žadatel (ten účastník, který podal návrh na vklad) může v souladu s § 45 odst. 4 správního řádu zúžit předmět své žádosti, nebo může dokonce v souladu s § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu vzít svou žádost zpět. Se zpětvzetím žádosti musí souhlasit (pokud je žadatelů více) všichni žadatelé. Právo na zúžení žádosti či na zpětvzetí nelze ve vkladovém řízení uplatnit po vydání rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o vkladu do katastru.“²⁷

„**Zásada konstitutivní** znamená, že *věcná práva* (vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo jako právo věcné) k nemovitostem, která se zapisují do katastru nemovitostí, vznikají, mění se nebo zanikají právě *dnem vkladu do katastru nemovitostí*.

Vklad do katastru nemovitostí lze v souladu s § 3 odst. 1 zákona o zápisech provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu. Právní účinky vkladu vznikají dle § 2 odst. 3 zákona o zápisech na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.“²⁸

²⁷ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 59-60. ISBN 80-7357-190-0

²⁸ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 60. ISBN 80-7357-190-0

Rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze dle § 5 zákona o zápisech provést zápisem ve spisu. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek. Naproti tomu proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu opravný prostředek přípustný je. Pokud opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud.

Katastrální úřad vyznačí den povolení vkladu zápisem ve spisu a na přezkoumávané listině dobu podání návrhu a skutečnost, že k vkladu nebo výmazu došlo (§ 6 zákona o zápisech).

Dalšími zásadami vedení katastru nemovitostí jsou zásada speciality, zásada dobré víry, zásada veřejnosti a zásada oficiality.

Zásada speciality neboli zásada přehlednosti, přesnosti zajišťuje jednoznačnost, určitost a nespornost zápisu.

Zásada dobré víry vyjadřuje důvěru, že data v katastru nemovitostí ČR jsou v souladu se skutečností. Kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.

Zásada veřejnosti neboli formální publicity znamená, že každý má přístup k obsahu katastru nemovitostí. Tzn. že každý je oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí a učinit si pro svoji potřebu opisy nebo výpisy, a to nejen o svých právních vztazích k nemovitostem, ale i obecně o právních vztazích jakékoli osoby k jakékoli nemovitosti.

Zásadou oficiality se rozumí, že všechny změny se zapisují na základě úřední povinnosti. Právo vzniklé ze zákona se zapíše do katastru nemovitostí na návrh nabyvatele. Vlastnické právo k nové budově se zapíše do katastru nemovitostí na základě ohlášení vlastníka budovy. Povinnost nabyvatele práva ohlásit změnu katastrálnímu úřadu je ze zákona do 30 dnů ode dne vzniku práva. Zároveň nabyvatel musí doložit listinu, která změnu dokládá. Stejnou povinnost mají státní orgány a zhotovitelé jiných listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Katastrální úřad na základě těchto podnětů provede z úřední povinnosti zápis právních vztahů.

3.3.1.2 Záznam

Vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupní práva s účinky věcného práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují dle § 7 odst. 1 zákona o zápisech **záznamem** údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru.

Listiny vyhotovené státními orgány a jiné listiny podle odst. 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.

„Práva zapisovaná do katastru záznamem:

- **na základě zákona** jsou např. vlastnické právo vzniklé zhotovením, vlastnické právo vzniklé děděním, přeměna práv osobního užívání pozemku na vlastnictví fyzické osoby dle § 872 občanského zákoníku, vlastnické právo vzniklé na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění, zákonné zástavní právo ve prospěch státu podle § 10 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně některých dalších zákonů, v platném znění
- **na základě rozhodnutí státního orgánu** jsou např. právo deklarované v rozhodnutí soudu o určení právního vztahu podle § 80 písm. c) o.s.ř., soudcovské zástavní právo zřízené rozhodnutím soudu podle § 338b o.s.ř., právo uvedené v rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody o vydání nemovitosti a o určení vlastnictví (§ 9 odst. 2 a § 9 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění), daňové a zástavní právo podle § 72 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, v platném znění
- **na základě příklepu licitátora ve veřejné dražbě**, např. vlastnické právo vzniklé na základě soudní dražby při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti podle § 335a a násl. o.s.ř., právo vzniklé na základě dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění

- *na základě vydržení, přírůstku a zpracování*, např. vydržení podle § 134 občanského zákoníku, přírůstek podle § 135a občanského zákoníku, zpracování podle § 135b občanského zákoníku“²⁹

Záznam právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí provádí příslušný katastrální úřad na základě listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem, předložených příslušnými státními orgány přímo k zápisu do katastru, nebo přiložených k ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného.

Dle § 8 zákona o zápisech katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání záznamu, provede zápis do katastru, jinak listinu vrátí tomu, kdo ji vyhotovil.

3.3.1.3 Poznámka

Ustanovení § 9 zákona o zápisech řeší zapisování **poznámky** k nemovitostem.

„Poznámky jsou právní úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Poznámka neslouží na rozdíl od vkladu či záznamu k zápisu práv do katastru nemovitostí, ale má informativní charakter“³⁰

Poznámku dle § 9 odst. 1 zákona o zápisech zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního předpisu, insolventního správce, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána:

- na základě návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, exekučního příkazu k prodeji podniku, na základě usnesení

²⁹ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2006, s.167-169. ISBN 80-7357-190-0

³⁰ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 226. ISBN 80-7357-190-0

o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku, na základě usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti, na základě vyrozumění insolventního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka, na základě usnesení o nařízení předběžného opatření, na základě oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, na základě žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu nebo na základě jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru;

- na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru podle § 7 zákona o zápisech;
- na základě usnesení o nařízení exekuce;
- na základě rozhodnutí o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce;
- na základě vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku;
- na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu.

„Zápis poznámek nemá povahu správního řízení a je analogický s postupem katastrálního úřadu při zápisu právních vztahů podle ustanovení § 7 a 8 zákona o zápisech.“³¹

Podle § 10 zákona o zápisech poznámku zruší katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, správce daně, osoby oprávněně provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.

„Samotný zápis poznámky do katastru nemovitostí nemá vliv na vznik omezení rozsahu práv vlastníka či jiného oprávněného. Omezení práv vyplývá vždy přímo z konkrétní listiny bez ohledu na skutečnost, zda byl zápis poznámkou proveden či nikoli.

³¹ KLIMENT, Václav. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4. vydání, Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2005, s. 85. ISBN 80-85881-24-1

Zápis poznámky má však podstatný význam při posuzování dobré víry v právních úkonech týkajících se nemovitostí. V souladu s § 11 zákona o zápisech platí, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav zápisů v katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže by musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti³²

Katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 12 zákona o zápisech).

Údaje z katastru nemovitostí jsou veřejné a právo k nahlížení do katastru a pořizování opisů či výpisů z něj je zaručeno § 13 zákona o zápisech.

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

3.3.2.1 Definice katastru nemovitostí

S účinností od 1. 1. 1993 byl zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) zřízen katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr“). V ustanovení § 1 katastrálního zákona je uvedena definice katastru, jakožto souboru údajů o nemovitostech v České republice (dále jen „nemovitosti“) zahrnujícího jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (dále jen „právní vztahy“) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.

„Katastr nemovitostí je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. Je veden jako informační systém o území České

³² TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 227. ISBN 80-7357-190-0

republiky převážně počítačovými prostředky, kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát mimo jiné tvoří: **soubor geodetických informací**, který zahrnuje katastrální mapu (včetně jejího číselného vyjádření ve stanovených katastrálních územích) a **soubor popisných informací**, který zahrnuje údaje o katastrálních územích, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem.³³

3.3.2.2 Předmět evidence v katastru nemovitostí

Předmětem evidence v katastru nemovitostí dle § 2 odst. 1 katastrálního zákona jsou:

- pozemky v podobě parcel;
- budovy spojené se zemí pevným základem, a to 1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, 2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele;
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách (dále jen „byty a nebytové prostory“);
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to vlastník nemovitosti (dále jen „vlastník“) nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“);
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim;
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis.

Pozemkem se dle § 27 písm. a) katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemky se dle ustanovení § 2 odst. 3 katastrálního zákona člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady,

³³ ČÚZK - stránky státní správy zeměměřictví a katastru [online]. 2010 [cit. 2010-08-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10381&AKCE=DOC:10-KATASTR>>

ovocné sady, trvalé travní porosty (= zemědělské pozemky) a na lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy (= nezemědělské pozemky).

Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků (na základě dřívějších pozemkových evidencí), se evidují tzv. *zjednodušeným způsobem* s využitím jejich geometrického a polohového určení v operátech dřívějších pozemkových evidencí, tzn. s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu. Jsou vedeny v souboru popisných informací a hranice pozemků evidovaných tímto způsobem nejsou zobrazeny v katastrální mapě. Ve zjednodušené evidenci se pozemky evidují pouze do doby obnovy katastrálního operátu novým mapováním, tzn. jejich zobrazení v katastrální mapě, nebo nejpozději do doby obnovy katastrálního operátu provedené na podkladě pozemkové úpravy v daném katastrálním území.

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcela se dělí na stavební a pozemkovou. *Stavební parcelou* je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. *Pozemkovou parcelou* je pozemek, který není stavební parcelou. Ve všech katastrálních územích se parcely označují arabskými čísly, a to buď v jedné číselné řadě (bez ohledu na druh pozemku), anebo ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely. *Geometrické určení* nemovitosti a katastrálního území znamená určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině. *Polohové určení* nemovitosti a katastrálního území naopak vyjadřuje určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím. *Výměrou parcely* se rozumí vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku (§ 27 písm. b) – g) katastrálního zákona).

Budova je dle § 27 písm. k) katastrálního zákona nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

„V katastru nemovitostí se budovy evidují prostřednictvím pozemků, na nichž jsou postaveny, s uvedením čísla popisného nebo čísla evidenčního, popř. s vyznačením způsobu jejich využití, pokud se jim číslo popisné ani evidenční nepřiděluje. U budov s číslem popisným nebo evidenčním se eviduje příslušnost budovy k části obce. Podle katastrálního zákona je budova nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěná a navenek uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) doplňuje definici budovy, ve které lze vymezit podle tohoto zákona byty a nebytové prostory a společné části domu tak, že budova jako trvalá stavba musí mít nejméně dva prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory (s výjimkou hal) a že rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.“³⁴

Rozestavěnou budovou je označena budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrně stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné a evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním (§ 27 písm. 1) katastrálního zákona).

Definici **bytů a nebytových prostorů** obsahuje § 2 zákona o vlastnictví bytů. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Rozestavěným bytem je dle § 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. **Rozestavěný nebytový prostor** je vymezen v § 2

³⁴ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 47-48. ISBN 80-7201-545-1

písm. f) zákona o vlastnictví bytů jako místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

„Zařazení rozestavěných budov, bytů a nebytových prostorů jako předmětů katastru nemovitostí umožňuje peněžním ústavům poskytovat jejich vlastníkům (stavebníkům) hypoteční úvěry na jejich výstavbu či pořízení. Splácení úvěru je zajištěno zástavním právem k těmto nemovitostem.“³⁵

Stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis, jsou stavby nevyjmenované v ustanovení § 2 písm. a) – e) katastrálního zákona. Tzn. stavby charakteru budov, které jsou předmětem evidence katastru jen tehdy, jsou-li taxativně vyjmenovány ve zvláštním právním předpise. Dle ustanovení § 20 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky č. 23/2007 Sb., o vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů se jedná o stavby přehrad, hrází, jezů, 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.

Dalšími pojmy vymezenými v ustanovení § 27 katastrálního zákona jsou katastrální území, katastrální mapa a identifikace parcel.

Katastrální území je technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí. Katastrální území je v souboru popisných informací katastru nemovitostí označeno svým názvem (který je v rámci České republiky vždy jedinečný), šestimístním číselným kódem a údaji zprostředkujícími vztah k územnímu členění České republiky.

Katastrální mapou je polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, kterou jsou předmětem katastru. Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků; stavby se zobrazují průmětem svého vnějšího

³⁵ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 49. ISBN 80-7201-545-1

obvodu. Na požádání a za stanovených podmínek je možné u katastrálního úřadu získat kopii katastrální mapy. Kopie neboli snímek katastrální mapy je obraz katastrální mapy, popř. její části, pořízený ručně, reprograficky nebo výstupem z grafických počítačových souborů.

Identifikací parcel je porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v operátu katastru se zápisem, popř. zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích státních orgánů. Jde o porovnání totožnosti parcely posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí (před obnovou katastrálního operátu) s parcelou vedenou v katastru nemovitostí. Předpokladem této identifikace je, že nemovitost je ve všech porovnávaných mapových podkladech zobrazena shodně. Pokud není tato nemovitost zobrazena shodně, identifikace parcel se nevyhotoví a hranice pozemků je nutno vytyčit v terénu spolu s vyhotovením geometrického plánu.

Dle § 2 odst. 2 katastrálního zákona se v katastru **nevidují** drobné stavby. Definice drobných staveb se nachází v § 27 písm. m) předmětného zákona. Zde je uvedeno, že pro účely tohoto zákona se drobnými stavbami rozumí stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

K nemovitostem evidovaným v katastru se dle ustanovení § 2 odst. 4 katastrálního zákona do katastru zapisují:

- právní vztahy zapisované podle zvláštního zákona,
- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- právo hospodařit s majetkem státu,
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,

- oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy,
- oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst,
- správa nemovitosti, vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávným celkem,
- příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší,
- další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě tohoto zákona obsahem katastru.

Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území. Nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti se evidují způsobem dohodnutým s Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra a Ministerstvem spravedlnosti.

3.3.2.3 Obsah katastru nemovitostí

Ustanovení § 3 katastrálního zákona vymezuje obsah katastru. Katastr obsahuje:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území;
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru;
- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona;
- údaje o podrobných polohových bodových polích;
- místní a pomístní názvosloví.

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.

Katastrální operát dle § 4 katastrálního zákona tvoří:

- *soubor geodetických informací*, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření;
- *soubor popisných informací*, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech výše uvedených (viz § 2 odst. 4 písm. b) až i) tohoto zákona);
- *souhrnné přehledy o půdním fondu* z údajů katastru;
- *dokumentace výsledků šetření a měření* pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví;
- *sbírka listin*, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

Katastr je veřejný. Každý má právo za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy či náčrty. Veřejnost katastrálního operátu je možno omezit jen z důvodů stanovených zákonem (zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů).

Údaje z katastru poskytují katastrální pracoviště v rozsahu své územní působnosti. V § 3 vyhlášky o poskytování údajů jsou stanoveny formy, jakými se údaje z katastru nemovitostí poskytují. Jde o tyto formy:

- nahlížení do katastru, s výjimkou sbírky listin a přehledu vlastnictví z území České republiky, nebo ústní informace,
- výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikace parcel ve formě veřejných listin,
- ověřené opisy nebo kopie listin ze sbírky listin katastru,
- reprografické kopie z katastrálního operátu v případech, ve kterých nejde o poskytnutí údajů ve formě veřejných listin,
- tiskové výstupy v případech, ve kterých nejde o poskytnutí údajů ve formě veřejných listin,

- dálkový přístup,
- na technických nosičích dat v případě údajů vedených v elektronické podobě,
- kopie katastrální mapy s orientačním zákresem pozemkové držby podle posledního dochovaného stavu grafického operátu pozemkového katastru či přidělového nebo scelovacího operátu (dále jen "dřívější pozemkové evidence"),
- srovnávací sestavení parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru,
- prosté kopie listin ze sbírky listin katastru.

Dle § 21 odst. 4 katastrálního zákona se poskytování údajů ze sbírky listin provádí jejich ověřováním nebo poskytováním prostých kopií. Tyto údaje lze poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost a uvede účel, pro který jsou údaje požadovány. Katastrální úřad vede evidenci těchto osob.

„Výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikace parcel jsou veřejnými listinami, pokud jsou opatřeny datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu (katastrálního pracoviště) se státním znakem, jménem, příjmením a podpisem zaměstnance tohoto úřadu, který je vyhotovil a kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku jiným způsobem nebo o osvobození od správního poplatku (veřejná listina osvědčuje skutečnosti, které jsou rozhodné pro jednání před státními orgány; prokazuje stav údajů katastru nemovitostí v okamžiku jejího vyhotovení).“³⁶

Výpisem, opisem a kopií se dle § 6 odst. 3 vyhlášky o poskytování údajů rozumí na tiskopisu katastrálního úřadu ručně, mechanicky, reprograficky nebo automatizovaně vyhotovený:

- výčet parcel a staveb nebo jednotek vlastníka (spoluvlastníků) nebo oprávněného z dalšího práva příslušejících k listu vlastnictví s údaji o právních vztazích a s dalšími údaji katastru (tento výčet se označuje jako „Výpis z katastru nemovitostí“),

³⁶ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 186-187. ISBN 80-7201-545-1

- výčet údajů o domě s byty a nebytovými prostory (i tento výčet se označuje jako „Výpis z katastru nemovitostí“),
- kopie katastrální mapy zobrazující vybrané parcely.

„Nejběžnějším dokumentem, vyhotovovaným katastrálním úřadem, je výpis z katastrálního operátu, kterým je zpravidla výpis z listu vlastnictví. Výpis z katastru nemovitostí vyhotoví katastrální úřad každému, kdo o něj požádá a uhradí za jeho vyhotovení stanovený správní poplatek v kolkových známkách. Správní poplatek za vyhotovení jednoho výpisu činí 100,- Kč. Týká-li se výpis více než 20 parcel, zvyšuje se poplatek za každých dalších započatých 20 parcel o 100,- Kč. Proto v případech, kdy je na listu vlastnictví zapsáno velké množství parcel a žadatel potřebuje výpis s informacemi pouze o některých z těchto parcel, může požádat o výpis pouze o těchto vyžádaných parcelách. Takový výpis se nazývá částečný. Označení, že se jedná o částečný výpis, na takovém výpisu bývá výslovně uvedeno.“³⁷

Údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru (viz. § 20 katastrálního zákona). Údaj o vlastnictví však mezi těmito závaznými údaji uveden není.

„Údaj o vlastnictví na výpisu by měl vždy odpovídat stavu, jaký byl o vlastnictví v katastru zapsán v okamžiku, který je v záhlaví výpisu z katastru nemovitostí uveden. Dnes lze získat nejen výpis s údaji platnými v okamžiku jeho vyhotovení, ale i výpis s údaji platnými v nedávné minulosti. Tak lze jít zpět do historie cca až do poloviny roku 2001. Pověsti o tom, že platnost výpisu z katastru nemovitostí je časově omezena, nemají oporu v žádném právním předpisu, a nelze je ani nijak logicky odůvodnit. Výpis musí věrně odpovídat stavu zapsanému v katastru v okamžiku, který je na něm uveden jako okamžik platnosti. Proto o tom, jaký stav byl v katastru zapsán v tomto okamžiku, vypovídá výpis neomezeně dlouhou dobu. Nevypovídá však nic o tom, zda od této doby nedošlo v obsahu katastru k nějaké změně. Proto údaje uvedené na výpisu mohly být v katastru změněny třeba již den po tomto okamžiku, nebo se tyto údaje nemusí změnit po dobu mnoha let.“³⁸

³⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2010, s.10. ISBN 978-80-7400-304-2

³⁸ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2010, s.12. ISBN 978-80-7400-304-2

4. Rozhodovací činnost katastrálního úřadu v praxi konkrétního subjektu

„Při rozhodování a schvalovací proceduře se katastrální úřady řídí předpisy o správním řízení. O odvoláních proti rozhodnutím (kromě rozhodnutí o povolení nebo zamítnutí návrhu na vklad) katastrálních úřadů rozhodují příslušné zeměměřičské a katastrální inspektoráty. Proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je přípustná žaloba dle části páté občanského soudního řádu, o které rozhodují příslušné krajské soudy (případně Městský soud v Praze). Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.“³⁹

Jednou z nejdůležitějších složek rozhodovací činnosti katastrálního úřadu je rozhodování ve vkladových řízeních.

4.1 Postup při rozhodování katastrálního úřadu ve vkladových řízeních obecně

„**Vklad** je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem a k bytům a nebytovým prostorům (dále jen „k nemovitostem“), které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí. Vkladem se rozumí zápis do katastrálních operátů. Vklad lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu vkladu do katastru nemovitostí nebo na základě rozsudku soudu. Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale pouze o povolení vkladu nebo výmazu práva do katastru nemovitostí, přičemž vklad do katastru nemovitostí je nutno chápat jako úkon, který je právním způsobem nabytí a následné existence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny, a výmaz

³⁹ VRCHOVÁ, Karin / VRCHA, Pavel. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 1. ISBN 978-80-7179-653-4

právním způsobem zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.⁴⁰

Vkladové řízení je správním řízením. Při procesu rozhodování v řízení o povolení vkladu se katastrální úřad řídí správním řádem, pokud zákon o zápisech nestanoví jinak. Vkladové řízení je zahájeno na písemný návrh účastníků řízení nebo některého z nich. Výsledkem takového procesu je vydání rozhodnutí, kterým se navrhovaný vklad buď povolí, přeruší, zastaví, anebo zamítne.

4.1.1 Řízení o povolení vkladu

Předmětem řízení o povolení vkladu jsou smlouvy, dohody a prohlášení uvedené v § 36 katastrální vyhlášky. Jsou jimi:

- smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti – jedná se především o kupní smlouvu, darovací smlouvu, směnnou smlouvu a smlouvu o bezúplatném převodu;
- smlouvy o zástavním právu a smlouvy o podzástavním právu k nemovitosti;
- smlouvy o věcném břemeni;
- smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva;
- prohlášení vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů, není-li prohlášení přílohou smlouvy o převodu vlastnického práva k první převáděné jednotce;
- smlouvy o převodu jednotky;
- dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštního právního předpisu - např. podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů;
- prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti nebo do jiného obdobného jmění právnické osoby (dále jen „základní kapitál“), doloženého společenskou smlouvou nebo zakladatelskou smlouvou nebo zakladatelskou listinou nebo jinou listinou

⁴⁰ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 67. ISBN 80-7201-545-1

s projevem vůle právnické osoby (např. usnesení valné hromady) přijmout nemovitost do svého základního kapitálu;

- dohody o vypořádání společného jmění manželů a smlouvy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů pro dobu po rozvodu, je-li předmětem vypořádání nemovitost - do 3 let od zániku společného jmění manželů musí být podán katastrálnímu úřadu návrh na vklad na základě dohody o vypořádání společného jmění manželů, jinak platí domněnka, že nemovitosti jsou v podílovém spoluvlastnictví bývalých manželů a podíly obou spoluvlastníků jsou stejné;
- dohody o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů, týkají-li se konkrétní nemovitosti;
- dohody všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy;
- prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy;
- dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem;
- smlouvy o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku.

Pro všechny tyto listiny platí, že musí být čitelné. Mohou být psány na počítači, na psacím stroji, nebo vlastní rukou (což je ale v dnešní době spíše výjimkou).

4.1.1.1 Návrh na vklad

Řízení o povolení vkladu lze zahájit pouze na návrh účastníků řízení, případně některého z nich (nelze ho zahájit z podnětu katastrálního úřadu nebo jiného správního orgánu). V případě, že je řízení zahájeno pouze jedním z účastníků řízení, je katastrální úřad povinen vyrozumět zbývající účastníky o zahájení řízení.

„Návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu se rozumí písemný návrh účastníků řízení na vklad příslušného práva k nemovitosti podle přiložené listiny nebo návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů do katastru nemovitostí.“⁴¹

⁴¹ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 70. ISBN 80-7201-545-1

Z podmínky písemnosti vyplývá, že návrh na vklad musí být účastníky řízení podepsán. Podpisy však nemusí být úředně ověřeny.

V souladu se správním řádem je možné návrh podat i ústně do protokolu anebo v elektronické podobě podepsané zaručeným elektronickým podpisem. Dále je možno podání učinit pomocí jiných technických prostředků, zejména prostřednictvím dálkopisu, telefaxu nebo veřejné datové sítě bez použití zaručeného elektronického podpisu, je-li podání do 5 dnů potvrzeno a doplněno příslušnými listinami.

Návrh na zahájení řízení **musí** dle § 4 zákona o zápisech **obsahovat** označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení a označení práv, která mají být zapsána do katastru. Ve vkladovém řízení se katastrální úřad zabývá pouze právy, které účastníci řízení v návrhu na vklad navrhují. To znamená, že v případě, kdy smlouva, na základě které se vklad povoluje, obsahuje více práv, než která byla uvedena v návrhu na vklad, katastrální úřad rozhodne pouze o právech v návrhu na vklad uvedených. Podaný návrh na vklad nelze již rozšiřovat o další práva.

4.1.1.2 Správní poplatek

„Za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru se platí správní poplatek **500,- Kč**. Při přijetí návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru na základě listin, které souvisejí s výstavbou veřejně prospěšné stavby pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely, je stanovena horní hranice nejvýše 5 000,- Kč v úhrnu. Správní poplatek se hradí kolkovými známkami. Při podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu nebo jeho uhrazení je nutno prokázat, že poplatek byl zaplacen (na zvláštní účet státního rozpočtu příslušného katastrálního úřadu převodem z účtu poplatníka nebo poštovní poukázkou).“⁴²

Od správního poplatku za přijetí návrhu na zahájení řízení jsou osvobozeny osoby a úkony uvedené v § 8 zákona o správních poplatcích (např. státní orgány a státní fondy,

⁴² BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 71. ISBN 978-80-7179-594-0

územně samosprávné celky) a v položce č. 120 přílohy zákona o správních poplatcích (orgány ochrany přírody, stavební úřady, orgány státní památkové péče, registrované církve a náboženské společnosti apod.).

„Podávají-li se návrhy na zahájení řízení o povolení vkladu současně (jednotlivé návrhy jsou samostatnými podáními, popř. všechny návrhy jsou uvedeny v jednom podání), vždy platí zásada, že za každý podaný návrh se platí správní poplatek. Výhodnější je, pokud účastníci řízení sepíší takové podání, které obsahuje toliko jeden návrh na zahájení správního řízení, a k němu přiloží přílohy, které k němu patří. Pokud je návrh na vklad zamítnut nebo řízení o povolení vkladu práva zastaveno, správní poplatek se nevrací.“⁴³

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu je možno podat kdykoliv, pro podání tohoto návrhu neplatí žádná lhůta. Je na vůli účastníka řízení, zda návrh podá hned (což je v praxi obvyklé) nebo jeho podání odloží na pozdější dobu. Takovýto odklad nemá však vliv na vázanost účastníků smlouvou, jelikož na základě smlouvy jsou si účastníci povinni plnit, např. uhradit kupní cenu apod.

4.1.1.3 Přílohy návrhu na vklad

Zákon o zápisech v § 4 odst. 4 stanoví povinné přílohy a jejich počet, které musí být připojeny k návrhu na zahájení řízení:

- listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,
- plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku nebo jeho úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu,

⁴³ BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 71-72. ISBN 978-80-7179-594-0

- listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny
- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti, katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby ve stanovené lhůtě nedostatky návrhu odstranil, a současně jej upozorní, že v případě neodstranění nedostatků bude řízení zastaveno. Pokud ani tehdy navrhovatel nedostatky neodstraní, katastrální úřad dle ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech řízení zastaví.

4.1.1.4 Účastníci řízení

Účastníky řízení o povolení vkladu jsou dle § 4 odst. 1 zákona o zápisech účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Zákon o zápisech se ve vymezení tohoto pojmu liší od správního řádu, kde je v ustanovení § 27 uvedeno, že účastníky řízení jsou žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společností práv a povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu; dále dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají; další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech a osoby, o kterých stanoví zvláštní zákon. Dle správního řádu by tedy účastníkem řízení mohl být každý, kdo by o sobě tvrdil, že je vlastníkem nemovitosti, o níž je vedené vkladové řízení, aniž by k tomu měl jakýkoliv podklad. Proto jsou účastníci vkladového řízení omezeni jen na účastníky právního úkonu (např. smlouvy), na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru.

„Účastníkem smlouvy není ani advokát nebo jiná osoba, která v zastoupení účastníka smlouvu sepsala nebo za něho ve smlouvě jednala. Pokud tyto osoby zastupují účastníky řízení o povolení vkladu před katastrálním úřadem (katastrálním pracovištěm) na základě ustanovení právního předpisu, jedná se o zástupce účastníků řízení. Zastupují-li

tyto osoby účastníka řízení na základě plné moci, jedná se o zmocněnce. Naopak prodává-li správce konkursní podstaty majetek úpadce, je účastníkem právního úkonu tento správce, nikoliv vlastník nemovitosti.“⁴⁴

Návrh na vklad mohou podat (podepsat) jak všichni účastníci řízení, tak jen někteří z nich. Místo účastníků řízení může být také navrhovatelem zákonný zástupce těchto účastníků nebo jiná účastníky (nebo účastníkem) řízení zmocněná osoba. „Nejsou-li navrhovatelem vkladu všichni účastníci řízení, katastrální úřad (katastrální pracoviště) vyrozumí ve smyslu správního řádu ostatní účastníky řízení o zahájení řízení. Z důvodu omezení nadměrné administrativní činnosti katastrálních úřadů (katastrálních pracovišť) při řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, ale i z důvodu ochrany práv jednotlivých účastníků právního úkonu, je i zákonem preferován společný návrh účastníků řízení.“⁴⁵

Účastníci řízení musí být ve smlouvách označeni tak, aby je bylo možno jednoznačně identifikovat a nehrozilo by nebezpečí záměny s jinou osobou. Tento požadavek koresponduje s § 10 katastrální vyhlášky, kde je uvedeno, jaké údaje se evidují v katastru nemovitostí o vlastníku a oprávněném z jiného věcného práva. Jde o tyto údaje:

- jméno, popřípadě jména, příjmení a adresa místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky,
- rodné číslo fyzické osoby,
- označení absolventa vyšší odborné školy, akademický titul, stavovské označení, jiný titul absolventa vysoké školy, označení „docent“ nebo „profesor“ (dále jen „titul“) nebo vědecká hodnost,
- název a adresa sídla právnické osoby,
- identifikační číslo právnické osoby nebo identifikační číslo právnické osoby cizího státu přidělené jí v cizině, bylo-li přiděleno.

⁴⁴ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 70-71. ISBN 80-7201-545-1

⁴⁵ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 71. ISBN 80-7201-545-1

4.1.2 Průběh vkladového řízení a rozhodnutí o povolení vkladu

„Katastrální úřad vede protokol o vkladech, ve kterém denně průběžně zaznamenává došlé návrhy na vklad a výsledek řízení o vkladu. V souboru popisných informací u dotčených nemovitostí a jednotek vyznačí (nejpozději následující pracovní den po doručení vkladové listiny) plombu vyjadřující, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Písemné podání se opatří podacím razítkem a číslem řízení. Je-li podání doručeno osobně, opatří podatelna na požádání podavatele i předloženou kopii podání razítkem s uvedením čísla příslušného řízení (spisové značky) a údajem o dni, hodině a minutě doručení.“⁴⁶ Jak již bylo řečeno, údaj o dni a času má význam u rozhodování při souběhu více vkladových návrhů k téže nemovitosti, tzn. v situaci, kdy jsou dva či více vkladových návrhů k téže nemovitosti, při různém okruhu účastníků (nabyvatelů či oprávněných subjektů) podány ve stejný den. V tomto případě katastrální úřad postupuje i podle časového pořadí podání.

„Moment podání vkladového návrhu má však význam i z hlediska skutkového a právního stavu věci, o které má být rozhodováno, jelikož tento stav je k danému okamžiku rozhodujícím a k jakýmkoli skutkovým a právním změnám, ke kterým došlo až po podání návrhu na vklad, nelze přihlížet. Tak např. nelze přihlížet k omezení práva vlastníka věcí disponovat, pokud by zákaz dispozice měl být zapsán až poté, kdy byl podán návrh na vklad, naopak v řízení již zahájeném lze pokračovat i v případě, že některý z jeho účastníků zemřel atd. Je to dáno tím, že práva sice vznikají (mění se, zanikají) dnem vkladu do katastru, ale s právními účinky ke dni, kdy byl doručen vkladový návrh. Proto také po zahájení řízení nemohou účastníci svým návrhem disponovat nad rámec svého smluvního ujednání.“⁴⁷

Přezkumná činnost katastrálního úřadu je upravena v zákoně o zápisech. Dle § 5 odst. 1 katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda:

- navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,

⁴⁶ VRCHOVÁ, Karin / VRCHA, Pavel. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 4. ISBN 978-80-7179-653-4

⁴⁷ KLIMENT, Václav. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4. vydání, Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2005, s. 59. ISBN 80-85881-24-1

- právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- právní úkon je učiněn v předepsané formě,
- účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
- účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
- k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

V řízení o povolení vkladu katastrální úřad zkoumá listinu, na základě které má být vklad povolen, pouze z hledisek zákonem taxativně vymezených. Platnost smlouvy katastrální úřad není oprávněn zkoumat. A to ani tehdy, kdyby měl za to, že předložená smlouva je postižena absolutní neplatností. Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nevystupuje jako soud (není v jeho možnostech, aby zjistil, zda je smlouva jako celek neplatná), ale jako správní orgán, jehož úkolem je prozkoumat právní skutečnosti, na základě kterých rozhodne o povolení (nebo výmazu) vkladu práva do katastru nemovitostí. Napomáhá tedy k tomu, aby stav zápisů věcných práv v katastru nemovitostí odpovídal právní realitě.

Ve vkladovém řízení katastrální úřad před svým rozhodnutím zkoumá, zda ***navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru.*** „Katastrální úřad porovná údaje v listině s údaji evidovanými v katastru nemovitostí, zejména údaje o dosavadním vlastníku nemovitostí, údaje o předmětných nemovitostech (např. označení stavebních a pozemkových parcel), údaje o vlastnictví a dalších věcných právech, popřípadě o omezení dispozičních práv, pokud je v katastru evidováno apod.“⁴⁸

V případě, kdy je v katastru nemovitostí zapsán jiný vlastník nemovitosti než ten, který je uvedený na listině, je katastrální úřad povinen návrh na vklad zamítnout. Taktéž bude katastrální úřad postupovat, pokud převodce tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti, která dosud nebyla zapsána v katastru, nepředloží-li katastrálnímu úřadu současně listiny, které tuto změnu dokládají. Proto, jestliže se údaje uvedené v listině zakládají na skutečnosti, je

⁴⁸ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 98. ISBN 80-7201-545-1

nutné, aby vlastník nemovitosti chybějící listiny, které předcházející změny dokládají, katastrálnímu úřadu nejpozději s návrhem na vklad doložil.

„Katastrální úřad nemůže povolit vklad, pokud by údaje katastru byly v rozporu s tím, co je uvedeno v listině. Nejzávažnější rozpor (včetně toho, jak výše uvedeno, že v katastru není evidována nemovitost, ke které má být zapsáno právo) spočívá v tom, že v katastru bude zapsán jiný vlastník nemovitosti než ten, který je uveden jako vlastník v listině, na základě které probíhá řízení o povolení vkladu práva. Rozpor může být způsobený tím, že někdo chtěl uvést někoho v omyl (pak je smlouva neplatná), ale také tím, že došlo k přechodu práva bez nutnosti vkladu práva (např. nemovitost nabyt dědic a usnesení soudu o dědictví dosud nebylo předloženo katastrálnímu úřadu k záznamu). Pokud je v katastru zapsán někdo jiný, než kdo je jako vlastník uveden v listině, je nezbytně nutné, aby tento stav byl dán do souladu (nejpozději do dne podání návrhu na vklad), jinak nelze vklad práva povolit.“⁴⁹

V praxi může však dojít i k formálnímu nesouladu s údaji katastru. Jde např. o změnu jména vlastníka nebo změnu trvalého bydliště. I tento nesoulad musí být odstraněn. V § 49 katastrální vyhlášky je stanoveno, že pokladem k zápisu jiných údajů katastru jsou listiny dokládající skutečnosti, které jsou podle zákona obsahem katastru a informace vyšetřené katastrálním úřadem nebo převzaté z jiných informačních systémů (např. z informačního systému evidence obyvatel).

Dále katastrální úřad v řízení o povolení vkladu posuzuje, zda ***navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin***, tzn. zda návrh na vklad věcného práva je v souladu s obsahem věcné smlouvy. Návrh na vklad musí mít podklad v listině, na základě které se provádí vklad práva do katastru nemovitostí, musí v ní být jednoznačně určen vznik, změna nebo zánik práva, které je předmětem návrhu na vklad. Není možné, aby tato listina odkazovala na jinou listinu, na základě které se vklad neprovádí – např. je navrhován vklad práva podle kupní smlouvy, avšak přílohou návrhu na vklad je smlouva zástavní.

⁴⁹ BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 90. ISBN 978-80-7179-594-0

„Problém může nastat, pokud jeden z účastníků smlouvy od smlouvy odstoupí. Pokud se tak stane, je situace jasná. I s ohledem na skutečnost, že katastrální úřad posuzuje smlouvu ke dni podání návrhu na vklad, musel by podaný návrh na základě smlouvy, která v den podání návrhu na vklad byla již zrušena na základě odstoupení od smlouvy, zamítnout. Pokud však od smlouvy účastník řízení odstoupí až po podání návrhu na vklad, může být otázka, jak má katastrální úřad rozhodnout. Zda právě s ohledem, že katastrální úřad zkoumá skutečnosti ke dni podání návrhu na vklad, nemá přihlížet k odstoupení od smlouvy, neboť se tak stalo po dni podání návrhu na vklad, nebo má věc posoudit tak, že smlouva byla zrušena na základě odstoupení od smlouvy od začátku, a tudíž v okamžiku podání návrhu na vklad ji neexistovala. Krajský soud v Praze ve svém rozsudku sp. zn. 45 Ca 224/99-24 z 3. 2. 2000 se zcela jednoznačně přiklonil k názoru, že pokud se podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku odstoupením od smlouvy smlouva od počátku ruší, není navrhovaný vklad odůvodněn obsahem předložených listin, a není tudíž splněna podmínka vkladu podle § 5 odst. 1 písm. b).“⁵⁰

Dalším přezkumným kritériem katastrálního úřadu je, zda ***právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný.***

„Určitost a srozumitelnost právního úkonu se týká jak účastníků právního úkonu, jejich jednoznačné identifikace v listině, tak předmětu a obsahu tohoto právního úkonu.“⁵¹

Základní náležitosti právních úkonů stanoví občanský zákoník v § 37 odst. 1: „Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.“ To, zda byl právní úkon učiněn svobodně, a zda jej účastníci mysleli vážně, katastrální úřad nezkoumá. Jeho přezkumná činnost se v praxi zaměřuje především na určitost a srozumitelnost smluvních projevů o nemovitosti. Účastníci smlouvy o nemovitosti se musí vyjádřit tak, aby z jejich právního úkonu byla jejich vůle jasně patrná. Tzn. že z projevu vůle účastníka smlouvy musí být jasné, že navrhovatel má vůli např. věc prodat či darovat. Tato vůle se nejlépe vyjádří uvedením v kupní (darovací) smlouvě, že

⁵⁰ BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář.* 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 95. ISBN 978-80-7179-594-0

⁵¹ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky.* 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 99. ISBN 80-7201-545-1

„prodávající (dárce) nemovitost prodává (daruje)“ a „kupující (obdarovaný) nemovitost kupuje (přijímá)“.

Jestliže je např. navrhován vklad vlastnického práva na základě kupní smlouvy, musí být z této smlouvy patrné, kdo je účastníkem smlouvy (s označením, kdo je prodávající a kdo kupující), předmět převodu (označený podle údajů katastru nemovitostí) a také kupní cena (kupní cena musí být vyjádřena buď uvedením příslušné částky, nebo jiným způsobem, kterým ji lze nepochybně určit).

V § 5 odst. 1, 2 katastrálního zákona je stanoven požadavek, že v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být nemovitosti označeny způsobem výslovně stanoveným v citovaném ustanovení, jinak nelze právní úkon považovat za určitý. Je zde např. uvedeno, že pozemky musí být označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu; budovy musejí být označeny označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena; rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu atd.

„V případě, že se převádí reálně oddělená část pozemku, je nutné, aby nedílnou součástí smlouvy byl geometrický plán (pevně spojený se smlouvou) potvrzený katastrálním úřadem, jinak je projev vůle uvedený ve smlouvě neurčitý, a tudíž brání vkladu práva.“⁵² Nestačí však, aby byl geometrický plán potvrzený jen katastrálním úřadem. Pro dělení či scelování parcel je dále nutný souhlas příslušného stavebního úřadu.

Katastrální úřad ve vkladovém řízení před vydáním svého rozhodnutí rovněž zkoumá, zda **právní úkon je učiněn v předepsané formě**. Smlouvy o převodu nemovitosti (jakož i jiné smlouvy, o kterých to stanoví zákon) musí být v písemné formě, jinak jsou dle

⁵² BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 99-100. ISBN 978-80-7179-594-0

§ 40 odst. 1 občanského zákoníku absolutně neplatné. Projevy vůle účastníků smlouvy, tzn. jejich podpisy, musí být na téže listině. Tento požadavek je splněn i v případě, kdy podpis jednoho z účastníků smluvního vztahu je na samostatné listině, avšak pevně spojené s původní listinou. Smlouvy, kdy jeden z účastníků nemůže psát nebo číst, smlouvy o rozšíření nebo zúžení společného jmění manželů nebo jiné smlouvy, o kterých to stanoví zákon, je nutné sepsat notářským zápisem.

Při přezkoumávání listiny katastrálním úřadem hrají podpisy na listinách důležitou roli. Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá (dle § 37 odst. 6 katastrální vyhlášky), zda ve smlouvě jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, se zvláštním zřetelem k těm, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje. Katastrální úřad považuje projev vůle osob za zjištěný, jestliže jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny podle zvláštního právního předpisu, smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu, smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu, právnická osoba předložila ověřený podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu, nebo účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

„V případě, že katastrální úřad nezjistí projev vůle žádným z uvedených způsobů (např. když účastník řízení zemřel, nebo je dlouhodobě v cizině), zjistí jej jiným vhodným způsobem, např. porovnáním podpisu na smlouvě s podpisem na jiné listině, archivované u katastrálního úřadu, popřípadě ověřené svědeckými výpověďmi očitých svědků, posudkem znalce.“⁵³

Dále katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí posuzuje, zda **účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu**. „Katastrální úřad zkoumá oprávněnost vlastníka nakládat s předmětem právního úkonu podle údajů zapsaných v katastru nemovitostí a u vlastníků, kteří právo k nemovitosti nabyli již před 1.1.1993, ověřením správnosti těchto dříve provedených zápisů podle doloženého původního nabývacího titulu.“⁵⁴ Katastrální úřad také zkoumá v případě

⁵³ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 80. ISBN 80-7201-545-1

⁵⁴ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 99. ISBN 80-7201-545-1

právnícké osoby, jejíž vznik je podmíněn zápisem do obchodního rejstříku nebo jiného zákonem určeného rejstříku, zda je zastupující osoba oprávněna za právnickou osobu jednat, tudíž nakládat s předmětem právního úkonu.

„Zkoumání oprávnění účastníků řízení nakládat s předmětem právního úkonu v sobě zahrnuje nejenom zkoumání tohoto oprávnění z hlediska toho, kdo práva pozbývá (vlastník nemovitosti), ale i z hlediska toho, kdo právo nabývá, tj. i cizozemec. Bez omezení může nabývat každý tuzemec, což je osoba, která má v tuzemsku, tj. v České republice, trvalý pobyt. Pokud je někdo státním občanem České republiky, ale trvalý pobyt má mimo její území, pak je cizozemec. U právnické osoby stačí, aby měla v tuzemsku sídlo, a jedná se o tuzemskou právnickou osobu. Pokud se týká nabývání nemovitosti cizozemcem v tuzemsku, nutno rozlišit, zda se jedná o cizozemce, který je občanem České republiky nebo není. Cizozemec, který je občanem České republiky, není v nabývání nemovitostí v tuzemsku nijak omezen, zatímco cizozemec, který není občanem České republiky, může nabývat vlastnické právo k nemovitostem v České republice, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak, pouze v případech taxativně uvedených. Který cizozemec může nabývat nemovitosti v České republice po přistoupení ČR k Evropské unii, upravuje § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizového zákona, ve znění zákona č. 354/2004 Sb (dále jen „devizový zákon“).“⁵⁵ Toto ustanovení devizového zákona obsahuje omezení v nabývání pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond a pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Další povinností katastrálního úřadu před vydáním rozhodnutí ve vkladovém řízení je 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.***

Právních předpisů, omezujících výkon vlastnického práva nebo jiných oprávnění, je celá řada. Omezení smluvní volnosti je např. obsaženo v § 3 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, v § 17 devizového zákona ve spojení se smlouvou o přistoupení České republiky i Evropské unii, v § 10 odst. 3 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona

⁵⁵ BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 115. ISBN 978-80-7179-594-0

č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění, v § 25 a § 26 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění atd.

„Rozhodnutí soudu, které omezuje účastníka řízení ve smluvní volnosti, jsou např.: předběžné opatření podle ustanovení § 76 odst. 1 písm. e) o.s.ř., jímž bylo účastníku uloženo, aby nenakládal s určitými věcmi nebo právy; usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí podle ustanovení § 335b odst. 1 písm. a) o.s.ř., jímž soud povinnému zakáže, aby po doručení usnesení nemovitost převedl na někoho jiného nebo ji zatížil; usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku, jímž soud povinnému zakáže, aby po doručení usnesení podnik nebo část podniku převedl na někoho jiného [§ 338h odst. 1 písm. a) o.s.ř.]“⁵⁶

Omezení smluvní volnosti na základě rozhodnutí státního orgánu je např. územní rozhodnutí stavebního úřadu ve smyslu ustanovení § 77 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Při převodu části pozemku, rozděleného geometrickým plánem, katastrální úřad zkoumá, zda byl pozemek rozdělen v souladu s rozhodnutím o dělení nebo scelování pozemků nebo zda stavební úřad vydal opatření, ze kterého je zřejmý jeho souhlas s rozdělením nebo scelením pozemku (územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků nebo sdělení stavebního úřadu vyjadřující souhlas s navrhovaným dělením nebo scelením pozemků je účastník řízení povinen předložit spolu s návrhem na vklad práva do katastru). Dalším příkladem omezení smluvní volnosti rozhodnutím státního orgánu je rozhodnutí finančního úřadu o vydání exekučního příkazu na prodej nemovitosti podle § 73 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.

V neposlední řadě katastrální úřad ve vkladovém řízení zkoumá, zda ***k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.***

„V zákoně o zápisech je uveden odkaz na § 28 občanského zákoníku, podle kterého jestliže zákonní zástupci jsou povinni též spravovat majetek těch, které zastupují, a nejde-li o běžnou záležitost, je k nakládání s majetkem třeba schválení soudu. Pokud tedy zákonní zástupci nezletilého v jeho zastoupení uzavírají smlouvu o nemovitosti, musí tento právní

⁵⁶ VRCHOVÁ, Karin / VRCHA, Pavel. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 14-15. ISBN 978-80-7179-653-4

úkon být pravomocně schválen soudem. Bez tohoto schválení nelze úkon zákonných zástupců nezletilého považovat za platný (dovršený).⁵⁷ Pravomocné rozhodnutí soudu, kterým byl schválen úkon zákonných zástupců nezletilého, by mělo tvořit nedílnou součást listiny, na základě které má být právo do katastru zapsáno. Tzn. že právní úkon musí být schválen již ke dni podání návrhu na vklad (nikoli až po podání návrhu).

Dále je rozhodnutí soudu požadováno v případech, kdy s nemovitostmi disponují dědici. Dle § 175r o.s.ř. je svolení soudu nutné, jestliže dědici chtějí nemovitost prodat nebo učinit jiná opatření přesahující rámec obvyklého hospodaření.

„Z uvedeného vyplývá, že katastrální úřad nezkoumá platnost listin. Zkoumá pouze některé znaky neplatnosti právního úkonu, a zda návrh na vklad splňuje všechny zákonem stanovené náležitosti. Pokud návrh některou z nich nespĺňuje, katastrální úřad podle jejich charakteru:

- vyzve navrhovatele, aby nedostatky v zákonné lhůtě odstranil (doplnil) a poučí jej, jaký důsledek by mělo neuposlechnutí výzvy pro další průběh řízení,
- nařídí ústní jednání, při kterém v souladu se zákonem odstraní nesprávnosti,
- přeruší řízení o vkladu a návrh vrátí k doplnění nebo přepracování. Proti rozhodnutí o přerušení řízení o vkladu se nelze odvolat.⁵⁸

Institut vkladu je procesním vyústěním vkladového řízení. Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje. Rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, je správním rozhodnutím, na základě kterého se provede zápis do katastrálních operátů. Zápis do katastrálních operátů je jen administrativní činností katastrálního úřadu (neprobíhá ve správním řízení), se kterou je však spojen vznik, změna nebo zánik věcného práva. Rozhodnutí o povolení vkladu lze provést zápisem ve spisu. Poznáním ve spisu je rozhodnutí pravomocné a účastníkům řízení se toto rozhodnutí neoznamuje. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.

⁵⁷ BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 133. ISBN 978-80-7179-594-0

⁵⁸ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 101. ISBN 80-7201-545-1

K provedení vkladu zápisem do katastrálních operátů musí dojít nejpozději do 30 dnů od vydání pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. Pokud je součástí smlouvy geometrický plán pro rozdělení pozemku, je nutné, aby byly změny hranice parcely vyznačeny v katastrální mapě. Právní účinky vkladu nastávají ke dni podání návrhu na vklad. Po provedení vkladu katastrální úřad vyznačí na všech předložených stejnopisech smlouvy doložku o povolení vkladu (viz příloha č. 12), ke které připojí otisk svého razítka se státním znakem, datum a podpis odpovědného zaměstnance, a tuto smlouvu doručí všem účastníkům řízení do vlastních rukou.

4.1.3 Rozhodnutí o přerušení vkladového řízení

„Přerušení řízení je institutem, který byl novým správním řádem podstatně změněn. Přerušení řízení je upraveno v § 64 správního řádu. Oproti úpravě obsažené v zákoně č. 71/1967 Sb., správní řád, která umožňovala přerušení řízení pouze tehdy, jestliže bylo zahájeno řízení o předběžné otázce nebo jestliže byl účastník řízení vyzván, aby ve stanovené lhůtě odstranil nedostatky podání, případně na návrh účastníků, nový správní řád výslovně upravuje širší okruh důvodů pro přerušení řízení.“⁵⁹

Dle ustanovení § 64 správního řádu může správní orgán řízení usnesením přerušit:

- současně s výzvou k odstranění nedostatků žádosti (viz příloha č. 10),
- současně s výzvou k zaplacení správního poplatku, který je spojen s určitým úkonem v řízení, a s určením lhůty k jeho zaplacení; v řízení pokračuje, jakmile mu byl předložen doklad o zaplacení správního poplatku,
- probíhá-li řízení o předběžné otázce nebo správní orgán
 1. dal k takovému řízení podnět,
 2. vyzval účastníka, popřípadě jinou osobu, aby podala žádost o zahájení řízení před příslušným správním orgánem nebo jiným orgánem veřejné moci, anebo

⁵⁹ VRCHOVÁ, Karin / VRCHA, Pavel. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, s. 21. ISBN 978-80-7179-653-4

3. učinil úkon podle § 57 odst. 4 (tzn. jestliže vydání rozhodnutí závisí na řešení otázky, k jejímuž řešení je správní orgán příslušný, o níž však nelze rozhodnout ve společném řízení, provede správní orgán nejprve řízení o této předběžné otázce, je-li oprávněn zahájit řízení z moci úřední, popř. vyzve toho, kdo je oprávněn podat žádost, aby tak učinil),

- do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi,
- z dalších důvodů stanovených zákonem,
- a dále je povinen přerušit řízení na požádání žadatele; jestliže je žadatelů více, může tak učinit jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni.

„Je-li nutné doplnit návrh o některou z jeho náležitostí uvedených v § 4 odst. 3 zákona o zápisech nebo o některou z příloh stanovených v § 4 odst. 4 zákona o zápisech, katastrální úřad řízení přeruší a v případě nedoplnění podání může řízení o návrhu zastavit. Pokud je nutné doplnit podání o jiné doklady, přeruší také katastrální úřad řízení o návrhu (viz příloha č. 6). V případě nedoplnění však již nemůže řízení zastavit, nýbrž musí, pokud účastníci nespolupracují, využít jiných institutů správního řádu.“⁶⁰

Řízení lze přerušit na dobu nezbytně nutnou. U přerušení na žádost účastníka, správní orgán přihlíží k době, kterou účastník navrhuje. Zákonem není stanovena maximální délka přerušení řízení na žádost. Je tedy možné řízení přerušit na neomezeně dlouhou dobu. Účastník v žádosti o přerušení řízení, nemusí uvést důvod, pro který chce řízení přerušit. V tom případě ponechává na vůli správního orgánu, na jakou dobu řízení přeruší.

4.1.4 Rozhodnutí o zastavení vkladového řízení

Zastavení řízení je také jako přerušení řízení institutem, který novým správním řádem doznal podstatných změn. Novým správním řádem je, oproti původnímu správnímu řádu, vymezen širší okruh důvodů pro zastavení řízení. Tyto důvody jsou taxativně

⁶⁰ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 27. ISBN 80-7357-117-X

uvedeny § 66 správního řádu. Je zde uvedeno, že v řízení o žádosti správní orgán usnesením řízení zastaví, jestliže:

- žadatel vzal svou žádost zpět; jestliže je žadatelů více, musí se zpětvzetím souhlasit všichni žadatelé (viz příloha č. 7); ve sporném řízení správní orgán řízení nezastaví, pokud se zpětvzetím odpůrce z vážných důvodů nesouhlasí,
- byla podána žádost zjevně právně nepřípustná,
- žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení,
- žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen,
- zjistí překážku podle § 48 odst. 1 (tzn. že řízení v téže věci a z téhož důvodu bylo již zahájeno u jiného správního orgánu),
- žadatel zemřel nebo zanikl, pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká; řízení je zastaveno dnem, kdy se správní orgán o úmrtí nebo zániku žadatele nebo o zániku věci nebo práva dozvěděl,
- žádost se stala zjevně bezpředmětnou,
- a z dalších důvodů stanovených zákonem.

„Rozhodnutí o zastavení řízení se doručuje všem účastníkům řízení. Proti rozhodnutí o zastavení řízení se mohou účastníci smlouvy odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu podáním u katastrálního úřadu (katastrálního pracoviště), která rozhodnutí vydal.“⁶¹

Po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení řízení si katastrální úřad ponechá ve spisu návrh na vklad a jeden stejnopis smlouvy. Ostatní stejnopisy smlouvy vrátí navrhovateli. V případě, kdy je navrhovatelů více, katastrální úřad vrátí tyto stejnopisy na vyžádání jednomu z nich. Právní účinky usnesení o zastavení řízení se vyznačí na prvopisu písemného vyhotovení usnesení, který zůstane uložený ve spisu.

⁶¹ KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 101. ISBN 80-7201-545-1

4.1.5 Rozhodnutí o zamítnutí vkladového návrhu

„Pokud návrh na vklad nesplňuje zákonem stanovené podmínky a nedostatek v tomto návrhu nelze odstranit, katastrální úřad (katastrální pracoviště) vklad zamítne (viz příloha č. 8). Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení do vlastních rukou.“⁶²

Před vydáním zamítavého rozhodnutí musí však katastrální úřad (dle nového správního řádu) dát účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí (viz příloha č. 11).

„Proti rozhodnutí, kterým se návrh na vklad zamítá, je možné podat s účinností od 1.1.2003 (novela o.s.ř. č. 151/2002 Sb.) namísto opravného prostředku, který je uveden v § 5 odst. 4 zákona o zápisech, žalobu podle části páté občanského soudního řádu, o které rozhoduje krajský soud (§ 249 odst. 2 o.s.ř.). Žaloba se podává ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí. Jedná se o lhůtu hmotněprávní, takže soudu musí být doručena v poslední den dvouměsíční lhůty. Nestačí žalobu v poslední den lhůty podat na poště. Proti rozhodnutí návrhu na vklad není možné podat odvolání podle správního řádu.“⁶³

Po uplynutí dvouměsíční lhůty se katastrální úřad dotáže krajského soudu, zda nebyla podána žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad. Pokud žaloba podána nebyla, katastrální úřad vyznačí na prvopisu rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad doložku nabytí právní moci. Toto rozhodnutí si katastrální úřad spolu s jedním vyhotovením smlouvy a návrhem na vklad ponechá ve spisu. Ostatní stejnopisy smlouvy vrátí navrhovateli. Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí dvouměsíční lhůty (která se počítá ode dne doručení rozhodnutí poslednímu účastníku řízení).

Ve chvíli, kdy je vydáno rozhodnutí o zamítnutí vkladu, nelze vzít návrh na povolení vkladu práva zpět, a to ani částečně. Zároveň se nelze vzdát práva na podání žaloby proti zamítavému rozhodnutí.

⁶² KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 103. ISBN 80-7201-545-1

⁶³ BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 133. ISBN 978-80-7179-594-0

4.1.6 Rozhodnutí o částečném povolení vkladu

Částečné povolení vkladu lze připustit v případě, kdy je možné oddělit neplatný právní úkon od platného. Tzn. tedy, kdy katastrální úřad při přezkoumávání návrhu na povolení vkladu práv do katastru dospěl k závěru, že právní úkon je oddělitelný, tudíž je možné rozhodnout jen o vkladu některého z práv uvedených v návrhu na vklad a návrh zbývajících práv zamítnou anebo řízení zastavit.

„Podmínkou pro částečné rozhodnutí o povolení vkladu je, že účastníci souhlasí s tím, že se jedná o práva navzájem oddělitelná. V případě, že katastrální úřad shledá, že pro vady bránící ve smyslu § 5 odst. 1 zákona o zápisech nemůže návrhu na vklad vyhovět v celém rozsahu, ale může povolit vklad alespoň některého z navrhovaných práv, dotáže se účastníků, zda s částečným rozhodnutím o povolení vkladu souhlasí. Pokud všichni účastníci vyjádří souhlas s částečným rozhodnutím o povolení vkladu, rozhodne katastrální úřad o předmětných právech samostatně. Výsledkem správního řízení tedy bude vždy písemné rozhodnutí, v jehož výroku katastrální úřad vysloví, ohledně kterých práv se vklad do katastru nemovitostí povoluje a ohledně kterých se návrh na vklad zamítá.“⁶⁴

Souhlas účastníků je důležitý z důvodu, kdy např. při převodu vlastnického práva mezi příbuznými darovací smlouvou, kde je zároveň zřízeno věcné břemeno ve prospěch dárce, lze zapsat pouze vlastnické právo, ale právo odpovídající věcnému břemenu nikoliv (z důvodu neurčitého vymezení věcného břemene). V tomto případě dárce nebude nejspíš s povolením vkladu pouze vlastnického práva souhlasit, neboť tím ztrácí jistotu, že v budoucnosti ke zřízení věcného břemene skutečně dojde.

„Katastrální úřad může rozhodnout o částečném povolení vkladu také v případě, že je v návrhu na vklad navrhováno vložení více práv, který by mohla být vložena i samostatně, a žadatel se souhlasem ostatních žadatelů vezme návrh na vklad ohledně některého nebo některých z navrhovaných práv zpět. V takovém případě bude výsledkem správního řízení opět vždy písemné rozhodnutí, v jehož výroku katastrální úřad vysloví,

⁶⁴ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 93-94. ISBN 80-7357-190-0

ohledně kterých práv se vklad do katastru nemovitostí povoluje a ohledně kterých se řízení o návrhu na vklad zastavuje.⁶⁵ (viz příloha č. 9)

Rozhodnutí o částečném povolení vkladu se tedy vydává písemně. Pod doložkou o provedení vkladu (vyznačenou na zadní straně smlouvy) se doplní věta, která odkazuje na písemné pravomocné rozhodnutí. Toto rozhodnutí tvoří neoddělitelnou součást smlouvy. Nabytí právní moci jednotlivých částí rozhodnutí se vyznačí na prvopisu písemného rozhodnutí, který zůstane uložený ve spisu.

4.2 Rozhodovací činnost katastrálních úřadů v České republice se zaměřením na vkladová řízení za rok 2010 v porovnání s rokem 2009

V České republice bylo zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů v jednotlivých krajích zřízeno 14 katastrálních úřadů. Jejich působnost a sídla jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto zákona. Vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů jsou katastrální pracoviště. Seznam jednotlivých katastrálních pracovišť – jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu, je zveřejněn sdělením Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ve Sbírce zákonů.

V České republice byly zřízeny tyto katastrální úřady:

1. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze,
2. Katastrální úřad pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích,
3. Katastrální úřad pro Karlovarský kraj se sídlem v Karlových Varech,
4. Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové,
5. Katastrální úřad pro Liberecký kraj se sídlem v Liberci,

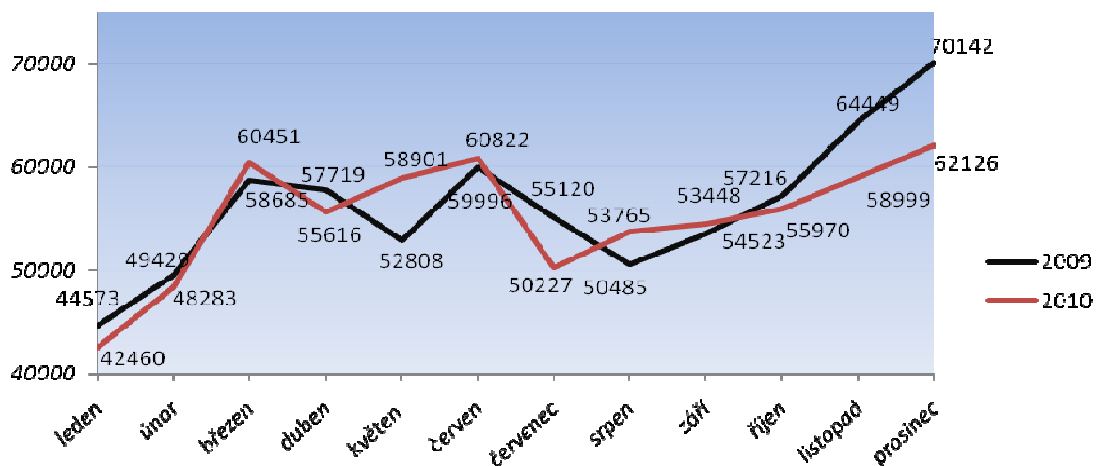
⁶⁵ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 93-94. ISBN 80-7357-190-0

6. Katastrální úřad pro Plzeňský kraj se sídlem v Plzni,
7. Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích,
8. Katastrální úřad pro Středočeský kraj se sídlem v Praze,
9. Katastrální úřad pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem,
10. Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně,
11. Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě,
12. Katastrální úřad pro Olomoucký kraj se sídlem v Olomouci,
13. Katastrální úřad pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě,
14. Katastrální úřad pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně.

Za období od 1.1.2010 do 31.12.2010 bylo na všech katastrálních úřadech přijato celkem **662 143** návrhů na vklad. Počet přijatých návrhů na vklad za rok 2010 odpovídá 98,2 % počtu návrhů přijatých ve stejném období roku 2009. **Nejvíce** návrhů na vklad bylo přijato na **Katastrálním pracovišti Praha**, a to 64 220 (což je 93,4 %). Druhý nejvyšší počet návrhů na vklad přijalo Katastrální pracoviště Brno-město (24 883), pak Katastrální pracoviště Brno-venkov (15 608), Katastrální pracoviště Ostrava (14 952), Katastrální pracoviště Olomouc (14 913), Katastrální pracoviště Praha-východ (13 448) a Katastrální pracoviště České Budějovice (13 237). **Nejméně** návrhů na vklad obdrželo **Katastrální pracoviště Telč**, a to 755.

K největšímu poklesu v počtu návrhů na vklad podaných v roce 2010 oproti roku 2009 došlo na Katastrálním pracovišti Hustopeče (- 20,2 %), Katastrálním pracovišti Žatec (- 18,0 %) a na Katastrálním pracovišti Kralovice (- 17,6 %). Naopak k největšímu přírůstku v počtu vkladových návrhů došlo na Katastrálním pracovišti Most (+ 49,7 %), Katastrálním pracovišti Karviná (+ 19,7 %) a na Katastrálním pracovišti Sušice (+ 18,8 %).

Graf č. 1- Graf vývoje počtu přijatých návrhů na vklad celkem za rok 2010 v porovnání s rokem 2009



Zdroj: Intranet ČÚZK

Z grafu porovnávání přijatých návrhů na vklad za rok 2010 a 2009 je patrné, že od ledna do dubna byl vývoj v roce 2010 relativně stejný jako v roce 2009. Velký rozdíl byl zaznamenán v květnu, kdy počet návrhů na vklad v roce 2010 byl o 6 093 (tj. o 11,5 %) vyšší než počet návrhů ve stejném období v roce 2009. Rozdíl mezi počty návrhů za červen až listopad v roce 2010 a 2009 se však o 14 424 návrhů na vklad snížil, z toho jen v prosinci o 8 016.

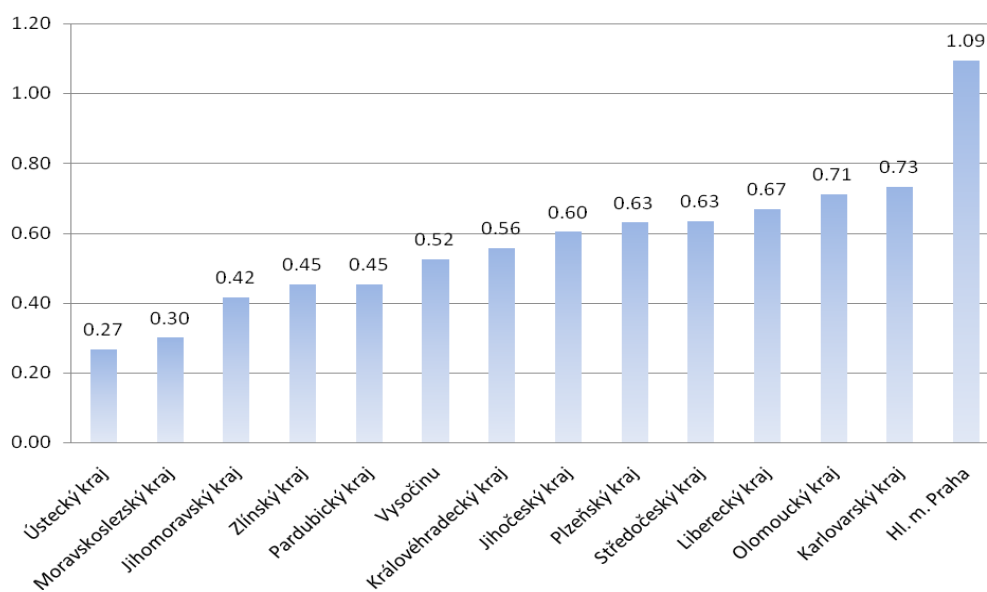
Tabulka č. 1 - Vklady v roce 2010 v porovnání s rokem 2009

Přijato v lednu až prosinci 2010	662 143
v lednu až prosinci 2009	674 070
„2010/2009 v %“	-2
Vyřízeno v lednu až prosinci 2010	670 048
v lednu až prosinci 2009	689 920
„2010/2009 v %“	-3
Nevyřízeno ke 31.12.2010	39 877
ke 31.12.2009	47 550
„2010/2009 v %“	-16
Předpokl. doba vyřízení k 31.12.2010	0,57
k 31.12.2009	0,68
„2010/2009 v %“	-16

Zdroj: Intranet ČÚZK – vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky porovnávání roku 2010 s rokem 2009 je patrné, že počet přijatých návrhů na vklad za rok 2010 oproti roku 2009 klesl, a to o 11 927 řízení (tj. o 2 %). V lednu až prosinci roku 2010 bylo vyřízeno celkem 670 048 vkladových návrhů, což je o 19 872 méně než v roce 2009 (tj. o 3 %), kdy bylo ve stejném období vyřízeno celkem 689 920 návrhů. Klesl však i počet nevyřízených řízení, a to o 16 %. K 31.12.2010 nebylo vyřízeno 39 877 řízení o povolení vkladu, avšak k 31.12.2009 bylo těchto nevyřízených řízení o 7 673 více, tj. 47 550. Předpokládaná doba celého řízení na konci roku 2009 byla 0,68 měsíce. Na konci loňského roku byla tato doba již 0,57 měsíce (o 16 % kratší).

Graf č. 2 - Graf průměrné doby řízení na kastrálních úřadech jako celku



Zdroj: Intranet ČÚZK

4.2.1 Rozhodovací činnost Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj v řízeních o návrzích na povolení vkladu práv do katastru v období od 1.1.2010 do 31.12.2010

Ve svém výzkumu jsem se zaměřila na průběh procesu vkladového řízení od přijetí návrhu na vklad na podatelně Katastrálního pracoviště v Chebu, vyznačení plomby u dotčených nemovitostí, přes rozhodnutí o předání vkladu k aktualizaci (případně o jeho přerušení, zastavení nebo zamítnutí, pokud vklad nespĺňuje zákonem stanovené náležitosti), jeho zapsání do katastrálního operátu zapisovatelkou, odsouhlasení budoucího stavu oddělením kontroly až po rozhodnutí o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí právníkem. Zjištěné výsledky Katastrálního pracoviště v Chebu jsem dále porovnávala s výsledky Katastrálního pracoviště Karlovy Vary a Sokolov a nakonec jsem provedla celorepublikové srovnání dle uveřejněných statistik Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj má 3 katastrální pracoviště, a to Katastrální pracoviště Cheb, Katastrální pracoviště Karlovy Vary a Katastrální pracoviště Sokolov. Katastrální pracoviště Karlovy Vary je v rámci Karlovarského kraje největší. Katastrální pracoviště Sokolov je nejmenší. To je patrné hlavně z počtu zde žijících obyvatel a podnikajících firem, což se vše odráží i na počtu podaných návrhů na vklad.

Za rok 2010 bylo celkem v Karlovarském kraji přijato 19 041 návrhů na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí. Z toho Katastrální pracoviště Sokolov obdrželo 4 969, Katastrální pracoviště Cheb 5 905 a Katastrální pracoviště Karlovy Vary 8 167 návrhů na vklad. Při porovnávání jednotlivých pracovišť v Karlovarském kraji, je patrné zlepšení u počtu neukončených řízení u Katastrálního pracoviště Cheb. K 1. 1. 2010 bylo na tomto pracovišti celkem 417 neukončených řízení. Nedokončených řízení k datu 31. 12. 2010 bylo již jen 336. Katastrální pracoviště Karlovy Vary dosáhlo téměř stejného stavu – k datu 1. 1. 2010 byl počet neukončených řízení na tomto pracovišti 771. K 31. 12. 2010 se tento stav nepatrně zhoršil na 790. Největší zhoršení zaznamenalo Katastrální pracoviště Sokolov. K 1. 1. 2010 byl počet neukončených řízení 299, k 31. 12. 2010 již 370.

Katastrální pracoviště Cheb ukončilo za rok 2010 celkem 5 987 řízení. Z toho bylo 5 795 povolení vkladu, 54 zamítnutí návrhu na vklad, 129 zastavení řízení a 12 řízení mylných (tj. stejná řízení, která byla založena duplicitně nebo byla mylně založena jako řízení o vkladu, ačkoli se jednalo o řízení o záznamu). Nejčastějším důvodem zamítnutí návrhu na vklad na Katastrálním pracovišti Cheb v roce 2010 bylo omezení účastníka v nakládání s nemovitostí z důvodu probíhajícího exekučního řízení (cca 60 %). Ve stejném roce bylo nejvíce zastavených řízení z důvodu zpětvzetí návrhu na vklad (cca 70 %).

Katastrální pracoviště Karlovy Vary ukončilo za rok 2010 celkem 8 152 řízení. Z toho bylo 7 411 povolení vkladu, 130 zamítnutí návrhu na vklad, 605 zastavení řízení a 11 řízení mylných.

Katastrální pracoviště Sokolov ukončilo za rok 2010 celkem 4 898 řízení. Z toho bylo 4 547 povolení vkladu, 69 zamítnutí návrhu na vklad, 266 zastavení řízení a 33 řízení mylných.⁶⁶

⁶⁶ Intranet ČÚZK - Záznam z konference vedoucích pracovníků v resortu ČÚZK, Praha, 25. - 27. ledna 2011 a Statistiky ČÚZK

5. Poznatky a jejich vyhodnocení

Na základě statistických analýz bylo zjištěno, že na Katastrálním úřadu pro Karlovarský kraj došlo v loňském roce k meziročnímu poklesu přijatých návrhů vkladů o 9,14 % oproti r. 2009. Pokles podaných návrhů na vklad za celou Českou republiku činil 2 %. Z toho je patrné, že na Katastrálním úřadu pro Karlovarský kraj byl pokles o více než 7 % vyšší, než je celorepublikový průměr.

Největší podíl z celkového počtu podaných návrhů na vklad připadá na Katastrální pracoviště Karlovy Vary, a to 42,8 %. Katastrální pracoviště Cheb se podílí na počtu přijatých návrhů na vklad 31,5 % a Katastrální pracoviště Sokolov 25,7 %.

Průměrná doba správního řízení v roce 2010 od přijetí návrhu na vklad do předání vkladu k aktualizaci činila u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj 17 dní, což je oproti celorepublikovému průměru o 9 dní více (přičemž u Katastrálního pracoviště Cheb to bylo pouze 11 dní). Také průměrná doba provedení vkladu je u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj vyšší, činila 21 dní oproti celorepublikovým 12 dnům (u Katastrálního pracoviště Cheb 19 dní). Nicméně 30-ti denní zákonná lhůta pro rozhodnutí o povolení vkladu nebyla překročena, tudíž dosažené výsledky za rok 2010 lze na všech Katastrálních pracovištích Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj hodnotit jako dobré. Na delší lhůty při vyřizování vkladových řízení u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj měla vliv nadprůměrná nemocnost pracovníků povolujících vklad a také nedostatečné personální obsazení kvůli odchodu dvou pracovníků na mateřskou dovolenou.

Následující tabulky vyjadřují přehled přijatých žádostí za jednotlivé měsíce roku 2010 a vývoj předpokládané doby řízení za tento rok na katastrálních pracovištích pro Karlovarský kraj.

Tabulka č. 2 – Přehled přijatých žádostí na povolení vkladu za rok 2010

Řízení o návrzích na povolení vkladu práv do katastru												
KP KÚ pro Celkem	Přehled přijatých žádostí za měsíc											
	I.10	II.10	III.10	IV.10	V.10	VI.10	VII.10	VIII.10	IX.10	X.10	XI.10	XII.10
KP Cheb	425	472	510	467	487	551	448	506	474	529	488	548
KP K.Vary	538	600	868	750	724	719	591	695	626	707	655	694
KP Sokolov	324	393	459	441	452	415	357	406	418	503	424	377
Karlovarský kraj	1287	1465	1837	1658	1663	1685	1396	1607	1518	1739	1567	1619

Zdroj: Intranet ČÚZK

Tabulka č. 3 – Vývoj předpokládané doby vyřízení návrhů na vklad za rok 2010

Řízení o návrzích na povolení vkladu práv do katastru (do předání k aktualizaci)												
KP KÚ pro Celkem	Vývoj předpokládané doby vyřízení											
	I.10	II.10	III.10	IV.10	V.10	VI.10	VII.10	VIII.10	IX.10	X.10	XI.10	XII.10
KP Cheb	0.20	0.39	0.33	0.26	0.28	0.40	0.37	0.30	0.38	0.42	0.32	0.44
KP K.Vary	0.64	0.65	0.73	0.74	0.66	0.72	0.75	0.96	0.75	0.85	0.77	0.90
KP Sokolov	0.27	0.55	0.40	0.53	0.54	0.37	0.31	0.48	0.47	0.87	0.61	0.51
Karlovarský kraj	0.39	0.54	0.52	0.54	0.52	0.53	0.52	0.63	0.56	0.72	0.59	0.66

Zdroj: Intranet ČÚZK

Počet zápisů do katastru nemovitostí je odrazem rozvoje trhu s nemovitostmi. V r. 1993, kdy došlo ke vzniku katastrálních úřadů, byly lhůty k vyřízení podaných návrhů na vklad dlouhé i několik měsíců. Postupem doby sílil tlak veřejnosti na zkracování těchto lhůt, neboť s nemovitostmi nelze disponovat do doby, než je proveden zápis vkladu do katastru nemovitostí. Je uzákoněna 30-ti denní lhůta pro vydání rozhodnutí, ve složitých případech je možno lhůtu prodloužit o dalších 30 dní. V loňském roce tato lhůta byla překročena pouze na 4 katastrálních pracovištích z celé České republiky.

Z výše uvedených statistik zachycujících řízení o návrzích na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí vyplývá, že dosažené výsledky za rok 2010 jsou velmi dobré. Zapsání vkladu vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí ve lhůtě do 2 – 3 týdnů se stalo standardem v celé České republice. Důležitým úkolem do budoucna je tyto výsledky udržet i za současných zhoršených ekonomických podmínek.

6. Závěr

Katastr nemovitostí je jedním z datově nejrozsáhlejších a technologicky nejkomplicovanějších evidenčních a informačních systémů u nás. Jak jsem již na počátku uvedla, katastrální problematika je široká a za svého života se s ní setká většina z nás. Touto prací jsem si dala za cíl zmapovat její jednu část, a to rozhodovací činnost katastrálního úřadu při zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem prováděných vkladem, protože ten má, dle mého názoru, z jeho činnosti největší význam. Právní úprava zápisů do katastru nemovitostí je rozsáhlá. Je obsažena v několika právních předpisech, mezi nimiž jsou nejvýznamnější zákon o zápisech, katastrální zákon, katastrální vyhláška a v neposlední řadě správní řád. Orientace ve spleti těchto právních předpisů, které se vzájemně prolínají a doplňují, není jednoduchá a klade na odborné znalosti pracovníků katastrálních úřadů vysoké požadavky. Možným východiskem by, dle mého názoru, bylo přijetí jednoho zákona, který by se katastrální problematikou zabýval komplexně.

Podstatnou změnu pro práci katastrálních úřadů neočekávám ani přijetím novely zákona o zápisech, která byla předloni rozeslána na jednotlivá katastrální pracoviště k připomínkovému řízení a která měla vstoupit v platnost již v roce 2009. Nicméně přispěje k odstranění některých dílčích problémů.

Změna k lepšímu by měla nastat u okamžiku vzniku právních účinků vkladu. V dosavadní úpravě právní účinky vznikají ke dni podání návrhu na vklad. To však bylo, jak ukázala praxe, v některých případech problematické. Jde např. o případy, kdy návrh na vklad zástavního práva podle zástavní smlouvy a návrh na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy nemohou být podány na katastrální úřad současně v jeden den, neboť prodávající ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí přestává být tímto dnem vlastníkem nemovitosti. Nově tyto účinky nastávají ne jen dnem, ale i hodinou a minutou podání návrhu na vklad. Tudíž oba výše uvedené návrhy na vklad mohou být podány současně v jeden den, rozhodující bude okamžik podání.

Další změna by měla nastat u institutu zamítnutí návrhu na vklad, resp. u podání žaloby proti tomuto rozhodnutí. Tato může být v současné úpravě podávána ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí posledního účastníkovi řízení ke krajskému soudu. Podle nové úpravy by měla být podána prostřednictvím katastrálního úřadu, který rozhodnutí o zamítnutí vkladu vydal, ve lhůtě do 30 dnů od doručení posledního účastníkovi řízení.

Dále by novela měla zavést poznámku spornosti, která by měla předcházet šikanózním žalobám, jež poškozují konkurenci. Byla-li podána žaloba k soudu na určení vlastnického práva nebo na určení neplatnosti právního úkonu, katastrální úřad zapíše poznámku spornosti, avšak řízení nepřerušuje. Pokud soud rozhodne ve prospěch žalobce, bude muset katastrální úřad povolený vklad vymazat včetně všech s ním souvisejících zápisů.

Novelou budou dále zvýšeny správní poplatky. Dosud byl za návrh na vklad vybírán správní poplatek v hodnotě 500,- Kč bez ohledu na to, kolik nemovitostí bylo předmětem převodu. Původně bylo novelou navrhováno, že bude vybírán správní poplatek 500,- Kč za první nemovitost a za každou další 300,- Kč. Souhrnně tento poplatek pak neměl přesáhnout hranici 20 000,- Kč. V současné době po mezirezortním připomínkovém řízení byl předložen vládě nový návrh novely zákona o správních poplatcích, kterým se správní poplatek za přijetí návrhu na vklad zvyšuje z 500 Kč na 1 000 Kč.

Z hlediska katastrální praxe považuji za ne zrovna přínosný návrh na zrušení povinnosti předkládání nabývacích titulů vlastníků nemovitostí nabytých před 1.1.1993. Tím dojde k přenesení povinností vlastníků na katastrální úřad a zvýšení administrativní náročnosti při posuzování těchto případů.

Přestože se katastr nemovitostí vždy nevyvíjel v příznivých podmínkách a v některých dřívějších evidencích docházelo ke znehodnocování informací v nich vedených, od r. 1993 se proměňuje a přetváří ve stále dokonalejší systém evidence nemovitostí. Kromě digitalizace katastrálních map se zdokonaluje a drží krok s dobou i v oblasti komunikace s veřejností. Některá podání lze v současné době učinit elektronicky nebo prostřednictvím datové schránky. Veřejnost má také možnost prostřednictvím internetu nahlížet do katastru, kde si může vyhledat jak informace o nemovitostech a jejich vlastnících, tak informace o průběhu řízení, vedeném na určitém katastrálním úřadě. Také

pro rozhodování katastrálních úřadů jsou současné technické podmínky přínosem, neboť pomáhají zkracovat dobu vyřízení podání. Katastr nemovitostí České republiky zajišťuje ochranu vlastnických práv a přes veškeré jeho nedostatky musím konstatovat, že jde o dobře propracovaný systém registrace nemovitostí.

7. Seznam použitých zdrojů

Použitá literatura

BAREŠOVÁ, Eva / BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-594-0

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

KLIMENT, Václav. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4. vydání, Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2005. ISBN 80-85881-24-1

KRATOCHVÍLOVÁ, Hana / LUTOVSKÁ, Marie. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. 1. vydání. Praha: PROSPEKTRUM spol. s r. o., 2000. ISBN 80-7175-067-0

KUBA, Bohumil / OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2005. ISBN 80-7201-545-1

PEKÁREK, Milan / PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2003. ISBN 80-210-3238-3

TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2006. ISBN 80-7357-190-0

TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2005. ISBN 80-7357-117-X

VRCHOVÁ, Karin / VRCHA, Pavel. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-653-4

Internetové zdroje

ČÚZK - stránky státní správy zeměměřictví a katastru [online]. 2010 [cit. 2010-08-02].

Dostupné z WWW:

<<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10381&AKCE=DOC:10-KATASTR>>

ČÚZK - stránky státní správy zeměměřictví a katastru [online]. 2010 [cit. 2010-07-29].

Dostupné z WWW:

<<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10381&AKCE=DOC:10-KATASTR>>

Intranet ČÚZK

Záznam z konference vedoucích pracovníků v resortu ČÚZK, Praha, 25. – 27. ledna 2011

Statistiky ČÚZK

Právní přepisy

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

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

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), ve znění vyhlášky č. 164/2009 Sb. (dále jen „katastrální vyhláška“)

Vyhláška č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění vyhlášky č. 212/1995 Sb., vyhlášky č. 365/2001 Sb., vyhlášky č. 92/2005 Sb. a vyhlášky č. 311/2009 Sb.

Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění vyhlášky č. 460/2003 Sb., vyhlášky č. 345/2004 Sb., vyhlášky č. 44/2005 Sb., vyhlášky č. 457/2006 Sb., vyhlášky č. 50/2008 Sb. a vyhlášky č. 76/2009 Sb.

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 - Vklady v roce 2010 v porovnání s rokem 2009

Tabulka č. 2 – Přehled přijatých žádostí na povolení vkladu za rok 2010

Tabulka č. 3 – Vývoj předpokládané doby vyřízení návrhů na vklad za rok 2010

Seznam grafů

Graf č. 1- Graf vývoje počtu přijatých návrhů na vklad celkem za rok 2010 v porovnání s rokem 2009

Graf č. 2 - Graf průměrné doby řízení na katastrálních úřadech jako celku

8. Přílohy

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Grafy Katastrálního pracoviště Cheb za rok 2010 a 2009

Příloha č. 2 – Grafy Katastrálního pracoviště Karlovy Vary za rok 2010 a 2009

Příloha č. 3 – Grafy Katastrálního pracoviště Sokolov za rok 2010 a 2009

Příloha č. 4 – Graf Katastrálního pracoviště Cheb rozptylu lhůt vkladové agendy za r. 2010 podle předmětu řízení

Příloha č. 5 - Graf Katastrálního pracoviště Cheb rozptylu lhůt vkladové agendy za r. 2010 podle vykonaných operací

Příloha č. 6 – Usnesení o přerušení řízení

Příloha č. 7 – Usnesení o zastavení řízení

Příloha č. 8 – Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad

Příloha č. 9 – Rozhodnutí o částečném povolení vkladu

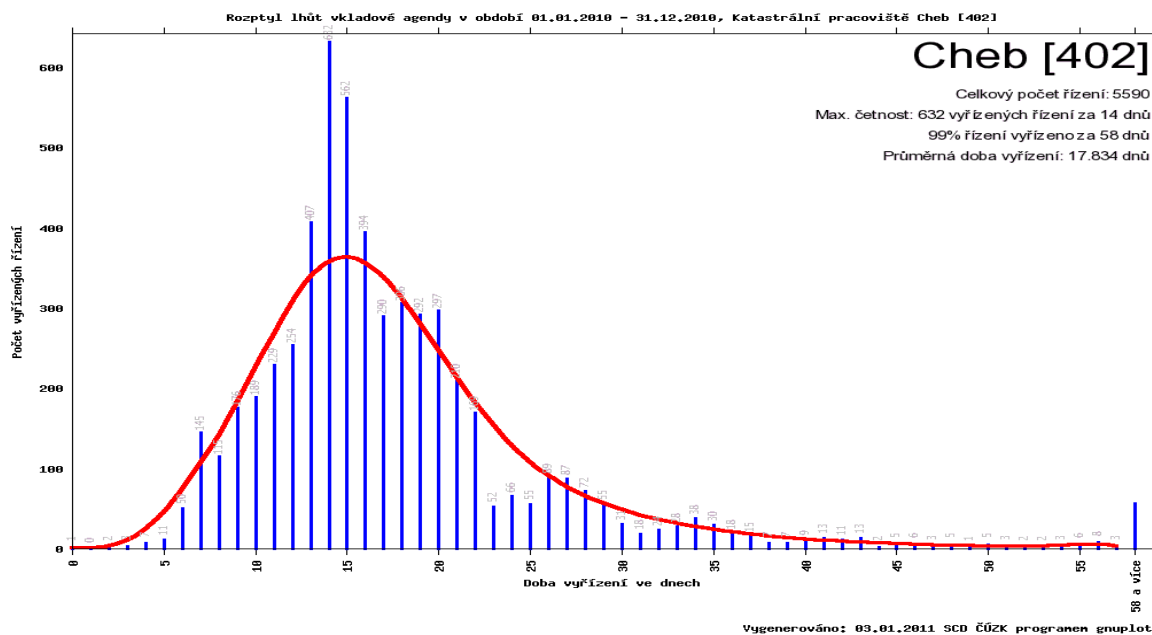
Příloha č. 10 - Výzva k odstranění nedostatků

Příloha č. 11 - Seznámení s podklady rozhodnutí

Příloha č. 12 - Otisk doložky o povolení vkladu Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb

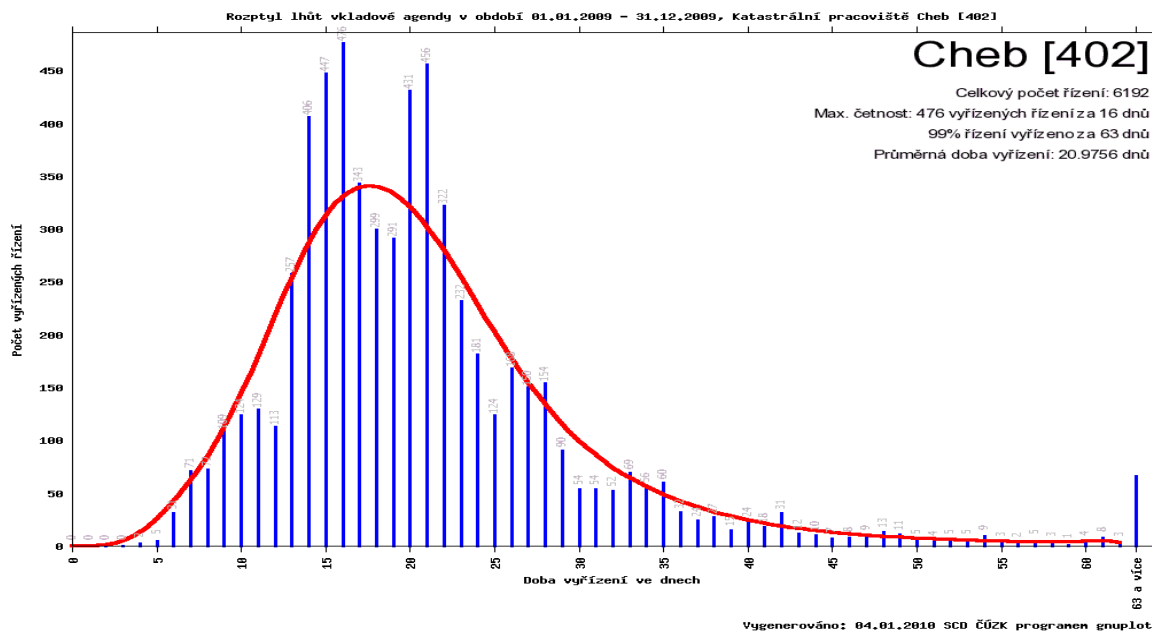
Příloha č. 1 – Grafy Katastrálního pracoviště Cheb za rok 2010 a 2009

Katastrální pracoviště Cheb - rozptyl lhůt ve vkladových řízeních za r. 2010



Zdroj: Intranet ČÚZK

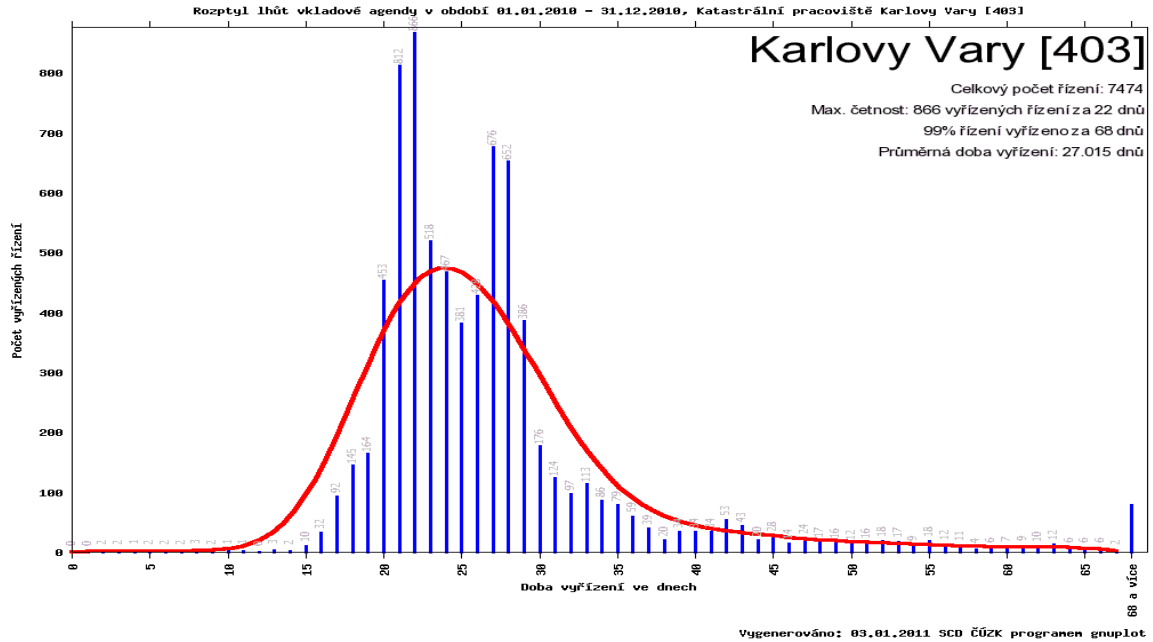
Katastrální pracoviště Cheb - rozptyl lhůt ve vkladových řízeních za r. 2009



Zdroj: Intranet ČÚZK

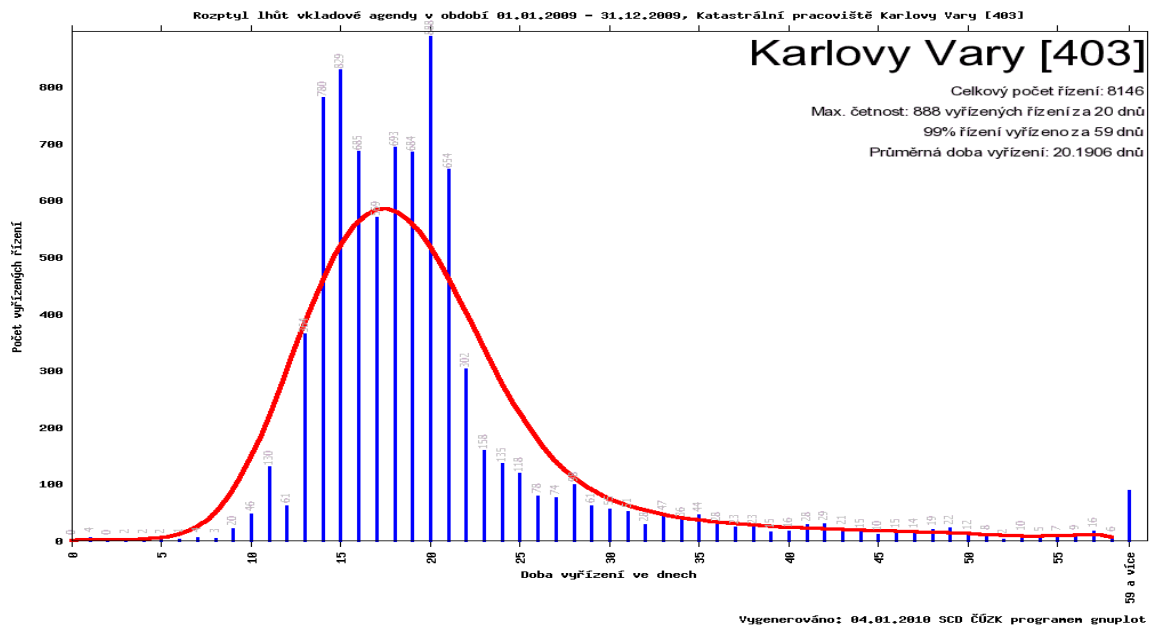
Příloha č. 2 – Grafy Katastrálního pracoviště Karlovy Vary za rok 2010 a 2009

Katastrální pracoviště Karlovy Vary - rozptyl lhůt ve vkladových řízeních za r. 2010



Zdroj: Intranet ČÚZK

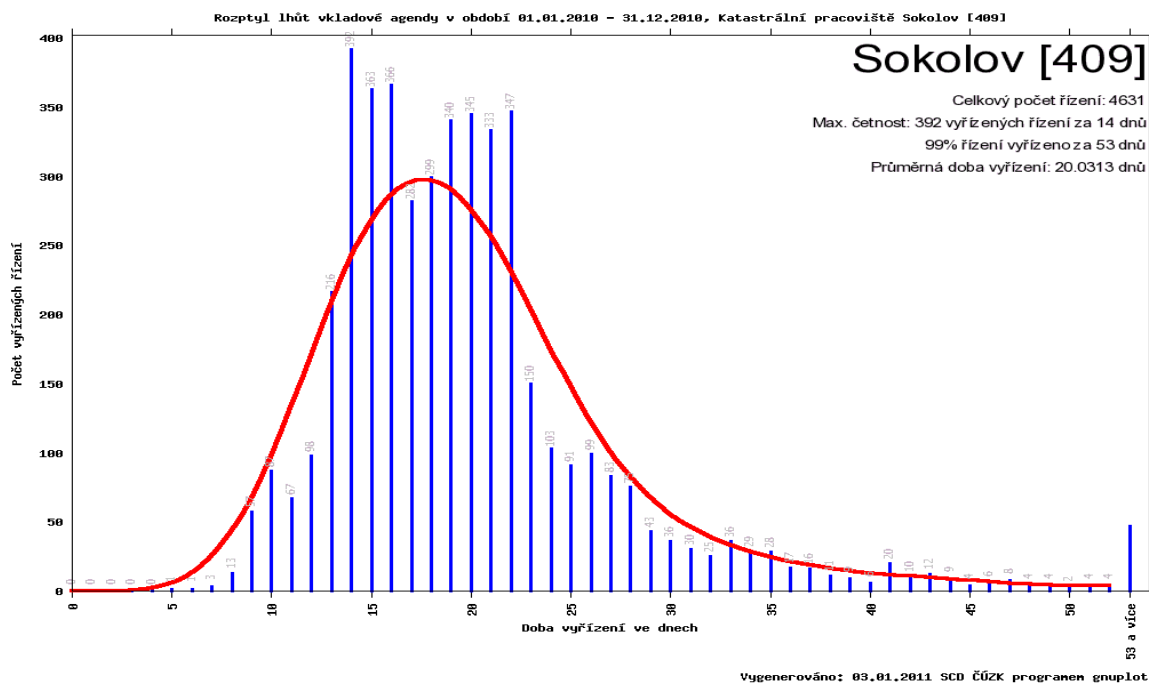
Katastrální pracoviště Karlovy Vary - rozptyl lhůt ve vkladových řízeních za r. 2009



Zdroj: Intranet ČÚZK

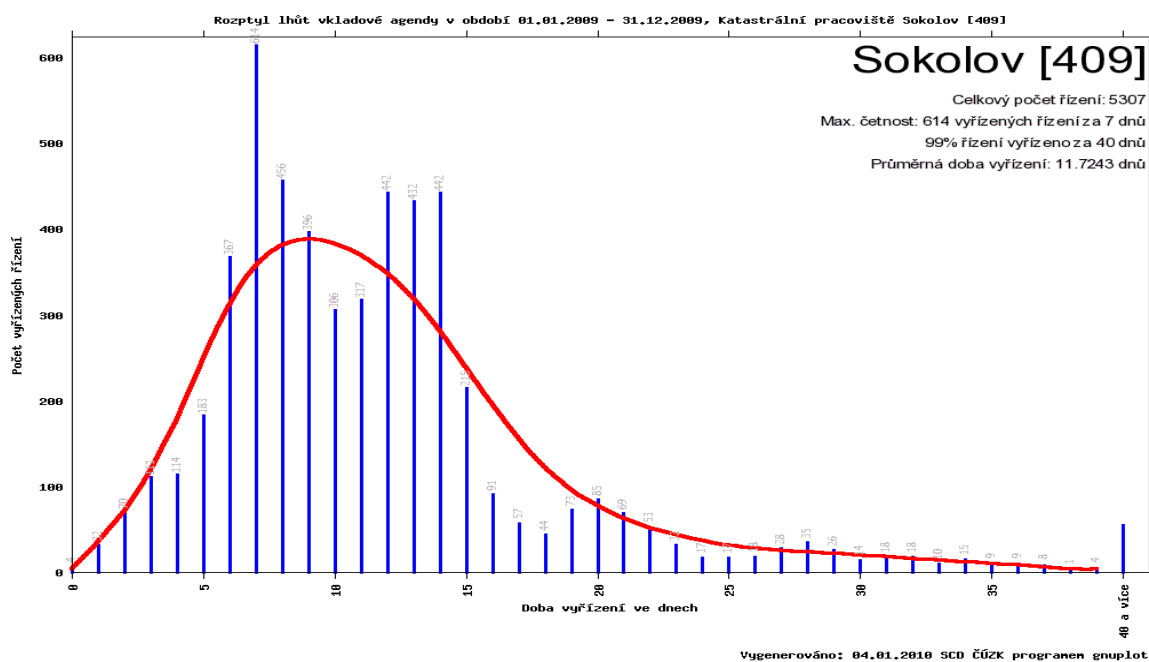
Příloha č. 3 – Grafy Katastrálního pracoviště Sokolov za rok 2010 a 2009

Katastrální pracoviště Sokolov - rozptyl lhůt ve vkladových řízeních za r. 2010



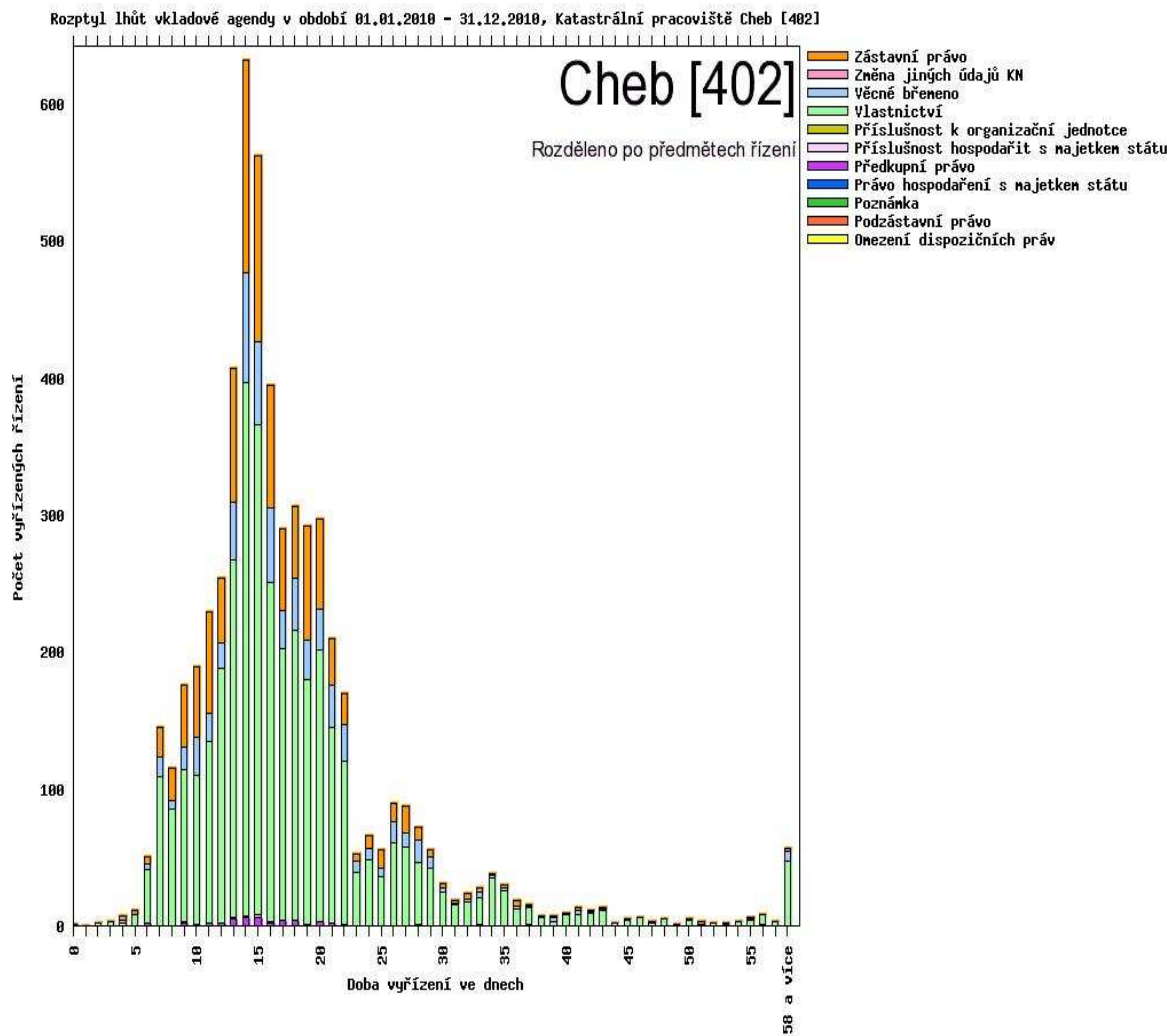
Zdroj: Intranet ČÚZK

Katastrální pracoviště Sokolov - rozptyl lhůt ve vkladových řízeních za r. 2009



Zdroj: Intranet ČÚZK

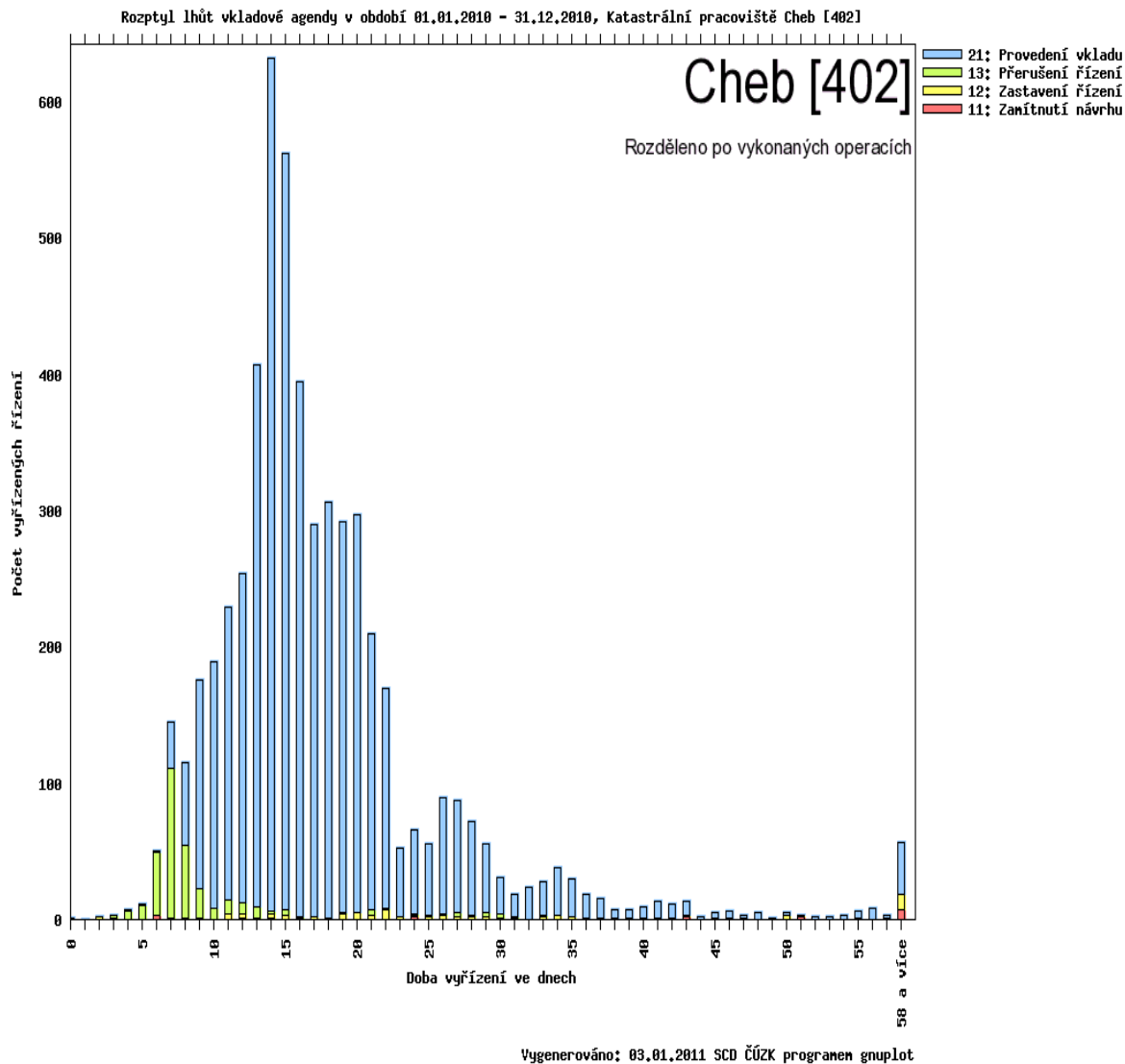
Příloha č. 4 - Katastrální pracoviště Cheb – Graf rozptylu lhůt vkladové agendy za r. 2010 podle předmětu řízení



Vygenerováno: 03.01.2011 SCD ČÚZK programem gnuplot

Zdroj: Intranet ČÚZK

Příloha č. 5 - Katastrální pracoviště Cheb – Graf rozptylu lhůt vkladové agendy za r. 2010 podle vykonaných operací



Zdroj: Intranet ČÚZK

Příloha č. 6 – Usnesení o přerušení řízení



Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb

Nová ul. 1452/2, 350 02 Cheb

V Chebu dne 21.05.2009
Sp. zn.: V-2207/2009-402

USNESENÍ

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, 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-2207/2009-402 o návrhu na povolení vkladu vlastnického práva na podkladě kupní smlouvy, kterou dne 01.04.2009 uzavřeli **P. L.**, datum narození xx.xx.xxxx, bytem Nová 837, 351 24 Hranice u Aše (jako prodávající) a **H. P.**, datum narození xx.xx.xxxx, bytem Dobrovského 2539/11, 352 01 Aš (jako kupující), k nemovitostem: bytová jednotka č. 837/10 v budově č.p. 837 na stavební parcele č. st. 1015 se spoluvlastnickým podílem ve výši 4899/10000 na společných částech budovy č.p. 837 a na stavební parcele č. st. 1015 v katastrálním území Hranice u Aše, obec Hranice, vydává v souladu s ustanovením § 64 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, toto usnesení:

ř í z e n í s e p ř e r u š u j e

Odůvodnění:

Dne 30.04.2009 byl Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálnímu pracovišti Cheb podán návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě výše uvedené smlouvy, kterou prodávající prodává kupujícímu bytovou jednotku č. 837/10 v budově č.p. 837 na stavební parcele č. st. 1015 se spoluvlastnickým podílem ve výši 4899/10000 na společných částech budovy č.p. 837 a na stavební parcele č. st. 1015 v katastrálním území Hranice u Aše, obec Hranice.

Katastrální úřad přezkoumal náležitosti návrhu na povolení vkladu práva a zjistil, že prodávající je omezen ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu, neboť proti povinnému P. L. bylo před podáním návrhu na vklad vydáno usnesení Okresního soudu v Chebu o nařízení exekuce č.j. 10 Nc-7737/2008 -8 ze dne 20.01.2009. Bylo-li vydáno usnesení o nařízení exekuce, nesmí povinný podle § 44 odst. 4 zákona č. 120/2001 Sb. (exekuční řád) nakládat se svými nemovitostmi s výjimkou běžné obchodní činnosti.

Katastrální úřad Vás žádá o předložení listiny, z které by bylo zřejmé, že ke dni podání návrhu na vklad pominuly důvody exekuce, a to ve lhůtě **do 30-ti dnů** ode dne doručení tohoto usnesení. Do doby odstranění nedostatků návrhu se řízení přerušuje. Lhůty týkající se provádění úkonů v řízení neběží (§ 65 odst. 1 správního řádu).

Poučení:

Proti tomuto usnesení se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Plzni prostřednictvím Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště v Chebu (§ 86 odst. 1 správního řádu). Odvolání proti usnesení nemá odkladný účinek (§ 76 odst. 5 správního řádu).

.....
podpis právníka

Příloha č. 7 – Usnesení o zastavení řízení



Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb
Nová ul. 1452/2, 350 02 Cheb

V Chebu dne 16.10.2010
Sp.zn.: V-4309/2010-402

USNESENÍ

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb (katastrální úřad), 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-4309/2010-402 o návrhu na povolení vkladu vlastnického práva na základě smlouvy o převodu družstevního bytu ze dne 18.08.2010, kterou uzavřeli **SBD**, IČ: 000000, se sídlem Americká 132/22, 350 02 Cheb, zastoupené předsedou představenstva Ing. J. H. a členem představenstva M. P. (jako předávající) a **M. A.**, datum narození xx.xx.xxxx, bytem Husova 135, 356 04 Dolní Rychnov (jako přejímající) k nemovitostem: bytová jednotka č. 2226/1 v domě č.p. 2226 na pozemku č. st. 6445 se spoluvlastnickým podílem ve výši 6175/140998 na společných částech domu č.p. 2226 a na pozemku č. st. 6445 v katastrálním území Cheb, obci Cheb, vydává podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, toto usnesení :

řízení se zastavuje.

Odůvodnění:

Dne 30.09.2010 byl katastrálnímu úřadu podán návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě výše uvedené smlouvy.

Dne 15.10.2010 vzali navrhovatelé svůj návrh na vklad do katastru nemovitostí zpět.

Podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu správní orgán usnesením řízení zastaví, vzal-li navrhovatel svůj návrh na vklad zpět a s tímto zpětvzetím souhlasí i ostatní navrhovatelé.

Vzhledem k tomu, že jsou podmínky ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu splněny, katastrální úřad rozhodl tak, jak je výše ve výroku uvedeno.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto usnesení se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Plzni prostřednictvím Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště v Chebu (§ 86 odst. 1 správního řádu). Odvolání proti usnesení nemá odkladný účinek (§ 76 odst. 5 správního řádu).

.....
podpis právníka

Příloha č. 8 – Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad



Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb
Nová ul. 1452/2, 350 02 Cheb

V Chebu dne 30.06.2010
Sp. zn.: V-2630/2010-402

ROZHODNUTÍ

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, 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-2630/2010-402 o návrhu na povolení vkladu vlastnického práva na základě darovací smlouvy ze dne 21.05.2010, kterou uzavřely **M. P.**, datum narození xx.xx.xxxx, bytem 5. května 325, 354 91 Lázně Kynžvart (jako dárkyně) a **V. L.**, datum narození xx.xx.xxxx, bytem Studenec 131, 357 09 Habartov (jako obdarovaná), k nemovitostem: bytová jednotka č. 325/4 v budově č.p. 325 na stavební parcele č. st. 403 se spoluvlastnickým podílem ve výši 2441/10000 na společných částech domu č.p. 325 a na pozemku č. st. 403 v katastrálním území a obci Lázně Kynžvart, 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:

návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se

z a m í t á .

Odůvodnění:

Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálnímu pracovišti Cheb byl dne 27.05.2010 podán návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě výše uvedené smlouvy, kterou dárkyně daruje obdarované bytovou jednotku č. 325/4 v budově č.p. 325 na stavební parcele č. st. 403 se spoluvlastnickým podílem ve výši 2441/10000 na společných částech domu č.p. 325 a pozemku č. st. 403 v katastrálním území a obci Lázně Kynžvart.

Po přezkoumání náležitostí návrhu na povolení vkladu práv ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, s přihlédnutím ke zvláštní úpravě stanovené § 4 odst. 3 a 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, katastrální úřad zjistil, že:

Není splněna podmínka vkladu podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Účastník řízení je omezen právními předpisy. Podle ustanovení § 21 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) jsou s vlastnictvím jednotky spojena práva k pozemkům. Pokud vlastník budovy v prohlášení vlastníka podle § 4 zákona o vlastnictví bytů svázal vlastnictví jednotky i s dalším pozemkem vedle pozemku pod domem, lze tento pozemek označit, že tvoří s domem jeden funkční celek a vlastník je povinen s jednotkou převést nejen příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku pod domem, ale i stejný spoluvlastnický podíl na tomto vedlejším pozemku. Tzn. že předmětem převodu vedle příslušné jednotky musí být i příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku pod domem a příslušný spoluvlastnický podíl na vedlejším funkčně souvisejícím pozemku tak, jak bylo uvedeno v prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě.

S předmětnou bytovou jednotkou je kromě spoluvlastnického podílu na pozemku č. st. 403 spjat i spoluvlastnický podíl na pozemku č. st. 419/4 (společný dvůr), který však ve smlouvě uveden není.

Vzhledem k výše uvedenému zjištění katastrální úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné. Lze proti němu podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu ke Krajskému soudu v Plzni ve lhůtě 2 měsíců ode dne jeho doručení.

.....
podpis právníka

Příloha č. 9 – Rozhodnutí o částečném povolení vkladu



Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb
Nová ul. 1452/2, 350 02 Cheb

V Chebu dne 21.05.2009
Sp.zn.: V-1757/2009-402

ROZHODNUTÍ

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, 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-1757/2009-402 o návrhu na povolení vkladu vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu vlastnictví ze dne 18.03.2009, kterou uzavřely **PF ČR**, územní pracoviště Cheb, IČ: 0000000, se sídlem Mánesova 11, 350 02 Cheb (jako prodávající) a **D. J.**, datum narození xx.xx.xxxx, trvale bytem Mokřiny 203, 352 01 Aš 1 (jako kupující), k nemovitostem: pozemková parcela č. 143/2, která vznikla na základě GP č. 335-252/2008 z původní pozemkové parcely č. 143/2 v katastrálním území Mokřiny, rozhodl podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 46 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), takto:

1. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupující D. J., datum narození xx.xx.xxxx, k pozemkové parcele č. 143/2, která vznikla na základě GP č. 335-252/2008 v katastrálním území Mokřiny, obec Aš, podle návrhu na vklad ze dne 02.04.2009 se

p o v o l u j e .

2. Vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí – práva chůze a jízdy přes pozemkovou parcelu č. 143/2 pro vlastníka pozemkové parcely č. 143/8 v katastrálním území Mokřiny, obec Aš, podle návrhu na vklad ze dne 02.04.2009 se

z a s t a v u j e .

Odůvodnění:

Dne 02.04.2009 byl Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálnímu pracovišti Cheb podán návrh na povolení vkladu vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí na základě výše uvedené smlouvy, kterou prodávající prodává kupující

pozemkovou parcelu č. 143/2, která vznikla na základě GP č. 335-252/2008 z původní pozemkové parcely č. 143/2 v katastrálním území Mokřiny, a kterou dále smluvní strany zřizují věcné břemeno práva chůze a jízdy přes pozemkovou parcelu č. 143/2 pro vlastníka pozemkové parcely č. 143/8 v katastrálním území Mokřiny.

Dne 20.05.2009 bylo Katastrálnímu úřad pro Karlovarský kraj, Katastrálnímu pracovišti Cheb doručeno částečné zpětvzetí návrhu na vklad. Zpětvzetí se týká práva odpovídajícího věcnému břemeni - práva chůze a jízdy přes pozemkovou parcelu č. 143/2 pro vlastníka pozemkové parcely č. 143/8 v katastrálním území Mokřiny. Podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu správní orgán usnesením řízení zastaví, vzal-li navrhovatel svůj návrh na vklad zpět a tímto zpětvzetím souhlasí i ostatní navrhovatelé.

Vzhledem k tomu, že ohledně nemovitosti specifikované v bodě 1 byly splněny zákonné podmínky pro vklad vlastnického práva, přičemž ohledně nemovitostí v bodě 2 byly zase splněny podmínky pro částečné zastavení vkladového řízení (z důvodu částečného zpětvzetí vkladového řízení), katastrální úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení o opravném prostředku:

Proti výroku rozhodnutí v bodě 1 není podle ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, přípustný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví.

Proti výroku rozhodnutí v bodě 2 se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Plzni prostřednictvím Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb (§ 86 odst. 1 správního řádu). Odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek (§ 76 odst. 5 správního řádu).

.....
podpis právníka

Příloha č. 10 – Výzva k odstranění nedostatků

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb
Nová ul. 1452/2, 350 02 Cheb

P. R.

Pohraniční stráž 64

Velká Hleďsebe

353 01 Mariánské Lázně

Sp.zn.:
V-5097/2010-402

Vaše č. j.:

Ze dne:

Vyřizuje:

Dne:
30.10.2010

Věc: **Výzva k odstranění nedostatků návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu**

Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb byl dne 19.10.2010 doručen návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle kupní smlouvy ze dne 23.09.2010, kterou uzavřeli **T. s. M. L.**, příspěvková organizace v likvidaci, IČ: 000000, se sídlem Chebská 113/21, 353 35 Mariánské Lázně, zast. JUDr. J. J. (jako prodávající) a **P.R.**, datum narození xx.xx.xxxx, bytem Pohraniční stráž 64, Velká Hleďsebe, 353 01 Mariánské Lázně (jako kupující) k nemovitostem: budova bez čp/če na stavební parcele č. st. 1045 v katastrálním území Úšovice, obec Mariánské Lázně.

Katastrální úřad přezkoumal náležitosti návrhu na povolení vkladu práva a zjistil, že ve výše uvedené smlouvě i v návrhu na vklad je předmětná nemovitost označena jako řadová garáž bez čp/če na stavební parcele č. st. 1045. V katastru nemovitostí je však tato nemovitost evidována jako jiná stavba bez čp/če na stavební parcele č. st. 1045. Vzhledem k tomu, že jde o nemovitost, zapsanou do katastru nemovitostí před 1. lednem 1993, jsou účastníci řízení dle ustanovení § 4 odst 4 písm. c) zákona č. 262/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, povinni předkládat jako přílohu k návrhu na vklad listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny.

Katastrální úřad Vás v souladu s ustanovením § 5 odst. 5 citovaného zákona

vyzývá

k odstranění výše uvedeného nedostatku návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, a to do 30 dnů ode dne doručení této výzvy. Současně Vás upozorňujeme, že v případě neodstranění nedostatků návrhu ve stanovené lhůtě bude řízení zastaveno.

V odpovědi na toto oznámení uvádějte naši spisovou značku **V-5097/2010-402**.

.....
podpis právníka

Příloha č. 11 – Seznámení s podklady rozhodnutí

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb

Nová ul. 1452/2, 350 02 Cheb

S. S.

Zelená 60

Valy

353 01 Mariánské Lázně

Sp.zn.:
V-5716/2010-402

Vaše č. j.:

Ze dne:

Vyřizuje:

Dne:
18.01.2011

Věc: Seznámení s podklady rozhodnutí

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb (dále jen "katastrální úřad") obdržel dne 20.12.2010 návrh na povolení vkladu vlastnického práva na základě kupní smlouvy ze dne 20.09.2010, kterou uzavřeli **S. S.**, datum narození xx.xx.xxxx, bytem Zelená 60, Valy, 353 01 Mariánské Lázně (jako prodávající) a **K. J.**, datum narození xx.xx.xxxx, bytem Stará Voda 194, 353 01 Mariánské Lázně (jako kupující) k nemovitostem: pozemková parcela č. 278/8 a č. 278/11 v katastrálním území Valy u Mariánských Lázní.

Katastrální úřad přezkoumal náležitosti návrhu na povolení vkladu práva a zjistil, že návrh na vklad nelze povolit, neboť předmět převodu není ve smlouvě ani v návrhu na vklad určitě a srozumitelně označen. V čl. I. předmětné smlouvy je uvedeno, že prodávající je vlastníkem pozemkové parcely č. 278/8 o výměře 863 m². V katastru nemovitostí je však evidována tato parcela o výměře 791 m². V dalším odstavci je citován geometrický plán, který však nebyl ke smlouvám připojen. V čl. II. je uvedena jiná parcela než v čl. I., a to pozemková parcela č. 278/11. Tato parcela však není ve vlastnictví prodávajícího, ale kupujícího (pokud se jedná o stále stejné katastrální území, tedy Valy u Mariánských Lázní). Tatáž parcela je pak uvedena i v čl. VII. předmětné smlouvy. Právní úkon směřující k převodu vlastnického práva je neurčitý a nesrozumitelný. Dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, katastrální úřad návrh na vklad zamítne, nejsou-li splněny podmínky vkladu. Určitost a srozumitelnost právního úkonu je jednou z podmínek vkladu.

Podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, máte možnost se vyjádřit k výše uvedeným skutečnostem před vydáním rozhodnutí o zamítnutí podaného návrhu na povolení vkladu práva. Můžete tak učinit písemně či osobně na právním oddělení katastrálního úřadu, a to do **15 dnů** od doručení toho sdělení.

V dané věci můžete rovněž využít postupu podle § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu, tj. **vzít podaný návrh na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zpět**, a to ve formě písemného souhlasu všech účastníků řízení, který zašlete katastrálnímu úřadu. Řízení v tomto případě bude zastaveno a přílohy k návrhu na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí Vám budou vráceny. Po odstranění zjištěných vad a nedostatků můžete podat nový návrh.

V odpovědi na toto oznámení uvádějte naši spisovou značku V-5716/2010-402.

.....
podpis právníka

Příloha č. 12 - Otisk doložky o povolení vkladu Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj Katastrální pracoviště Cheb
Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. (č.j.).....
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne.....
Právní účinky vkladu vznikly ke dni